



Commune de Douarnenez

Note de présentation de la modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme



13 rue des Lavoirs, 56100 Lorient
06-83-49-70-62
michelle.tanguy56@orange.fr

Table des matières

I - PRÉAMBULE.....	2
II – JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....	2
III – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	3
IV – ELEMENTS DE CONTEXTE	4
4.1 Le cadre territorial.....	4
4.2 Articulation avec les documents à portée supra-communale.....	7
4.3 Le cadre environnemental	7
4.4 Le cadre patrimonial bâti	12
4.5 Le Plan de Prévention des Risques.....	14
4.6 Rappel des objectifs du PLU en vigueur.....	15
V – EXPOSE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	16
5. 1 Le site.....	18
5. 2 Les dispositions du PLU opposable.....	21
5. 3 La justification de la modification	23
VI– TRADUCTION DANS LE PLU	26
6.1 Modifications apportées au règlement graphique	26
6.2 Modifications apportées au règlement écrit.....	27
6.3 Modifications apportées au rapport de présentation	33
6.4 Modifications apportées à l’OAP sectorielle	38
VI– INCIDENCES DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT	44

I - PRÉAMBULE

La commune de Douarnenez est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé le 26 octobre 2017 et qui a fait l'objet de trois modifications et d'une mise à jour.

Douarnenez communauté étant devenue compétente en matière d'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2023, c'est à l'EPCI qu'il revient mettre en œuvre la procédure de modification n°4 du PLU de Douarnenez.

Par arrêté en date du 1/10/2024, Mme la Présidente de Douarnenez communauté a prescrit la modification n°4 du PLU de Douarnenez.

La procédure de modification n°4 du PLU de DOUARNENEZ vise à :

- 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.
- Adapter le règlement écrit de la zone UH.
- Modifier l'OAP sectorielle n°14 portant sur le site de l'ancien hôpital.

II – JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

Plusieurs procédures distinctes permettent de faire évoluer le contenu d'un PLU après son approbation. Les procédures d'évolutions diffèrent en fonction de la nature des modifications apportées. C'est au regard des dispositions du Code de l'urbanisme et notamment des articles L.153-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L153-36 du code de l'urbanisme précise que : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

En outre l'article L.153-31 précise que « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

... »

La présente procédure de modification du PLU engendre des ajustements du rapport de présentation, du règlement écrit et graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elle est établie conformément au Code de l'urbanisme, et plus particulièrement en application des articles cités précédemment.

La procédure de modification n°4 du PLU est donc bien fondée, puisqu'elle vise à adapter le règlement (graphique et écrit) en transformant une partie du secteur UHba en un secteur UHbr sur la partie en friche de l'ancien hôpital concerné par une opération de renouvellement urbain et à modifier l'OAP 14 portant sur le site de l'ancien hôpital.

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MODIFICATION

Article R104-12 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

La modification n°4 du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale

La MRAe dispose de 3 mois pour émettre un avis sur l'évaluation environnementale.

L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier d'enquête publique

III – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de modification du PLU s'organise en plusieurs étapes successives :

- Élaboration technique du projet de modification
- Concertation avec la population
- Évaluation environnementale (avis rendu sous 3 mois). L'avis de la MRAe sera joint au dossier d'enquête publique
- Notification du projet au préfet et autres personnes publiques associées (article L153-40 du code de l'urbanisme)

- Enquête publique
- Approbation de la modification après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis des PPA et des conclusions du commissaire enquêteur

En application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le dossier de modification sera notifié :

- au préfet ;
- au président du Conseil Régional ;
- au président du Conseil Départemental ;
- aux 5 communes de l'EPCI ;
- aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture ;
- au président du SIOCA, chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale ;
- aux EPCI voisins compétents en matière de PLU (à leur demande) ;
- aux organismes d'habitation à loyer modéré définis à l'article L.411-2 du code du CCH (à leur demande) ;
- au Parc National Marin d'Iroise ;
- au représentant de la section régionale de la conchyliculture ;
- aux associations de protection de l'environnement agréées (à leur demande).

Il est rappelé que, dans le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie. À la suite de l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. La modification du PLU est ensuite approuvée par le conseil communautaire. Cette délibération, suivie des mesures de publicité, met un terme à la procédure.

IV – ELEMENTS DE CONTEXTE

4.1 Le cadre territorial

↪ Contexte administratif

La commune de Douarnenez fait partie de :

- Région Bretagne
- Département du Finistère
- Arrondissement de Quimper,
- Canton de Douarnenez qui regroupe 16 communes (INSEE 2023) : Audierne, Beuzec Cap Sizun, Cléden Cap Sizun, Confort-Meilars, Goulien, Ile de Sein, Le Juch, Kerlaz, Mahalon, Plogoff, Plouhinec, Pont Croix, Pouldergat, Poullan-sur-Mer, Primelin et Douarnenez ;
- Douarnenez Communauté, créée le 27 décembre 1993, qui regroupe les 5 communes suivantes: Kerlaz, Le Juch, Douarnenez, Pouldergat, Poullan-sur-Mer. Elle s'étend sur 10 545 hectares et compte 18 383 habitants selon les données INSEE de 2021 ;

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015, modifié le 4/10/2021 pour prendre en compte la loi ELAN. Le SCOT regroupe 4 communautés de Communes. L'organisme en charge de la conduite de cet outil de planification est le Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) ;
- Pays de Cornouaille et de l'entité touristique qui en découle : la Destination Quimper Cornouaille.

D'après les données statistiques INSEE, la population légale officielle était de 14 000 habitants au dernier recensement de 2019. La tendance donnée par le taux d'évolution moyen annuel de la population de Douarnenez sur la période de 2014 (14 483) à 2019 (14 000), projetait une baisse de 0,69 % par an soit 13 712 habitants pour 2022. Or, les tous derniers chiffres du recensement de 2022 indiquent au contraire un rebond de la population totale à 14 508 habitants (RGP 2022).

➔ Contexte géographique

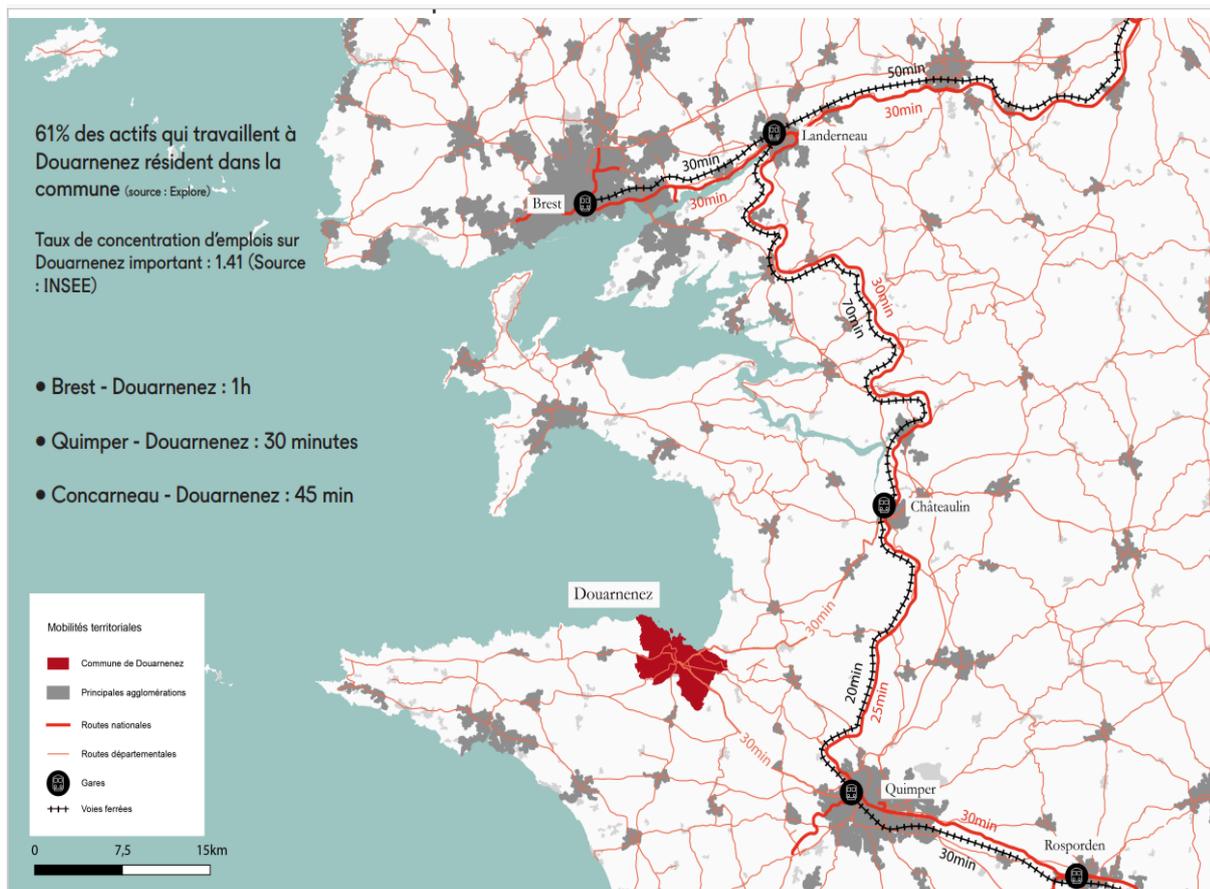
La commune de Douarnenez s'établit au Sud-Ouest du département du Finistère, au fond de la baie éponyme. Si l'on se place du point de vue maritime, la situation géographique de Douarnenez lui confère une position stratégique majeure (à l'instar de Brest, Lorient, Roscoff, Concarneau) à l'échelle de la mer d'Iroise et de la façade atlantique ouest. Dotée de bons équipements, Douarnenez pourrait revenir au niveau des autres ports de la façade en offrant aux navires une complémentarité de fonctions et de services à l'offre déjà existante en région Bretagne.

Du point de vue terrestre, le Finistère constitue un espace périphérique à l'échelle de la Bretagne qui dépend fortement de la qualité des réseaux de transports routiers, aériens ou ferroviaires qui le raccordent à Paris et au reste de l'Europe continentale et du numérique.



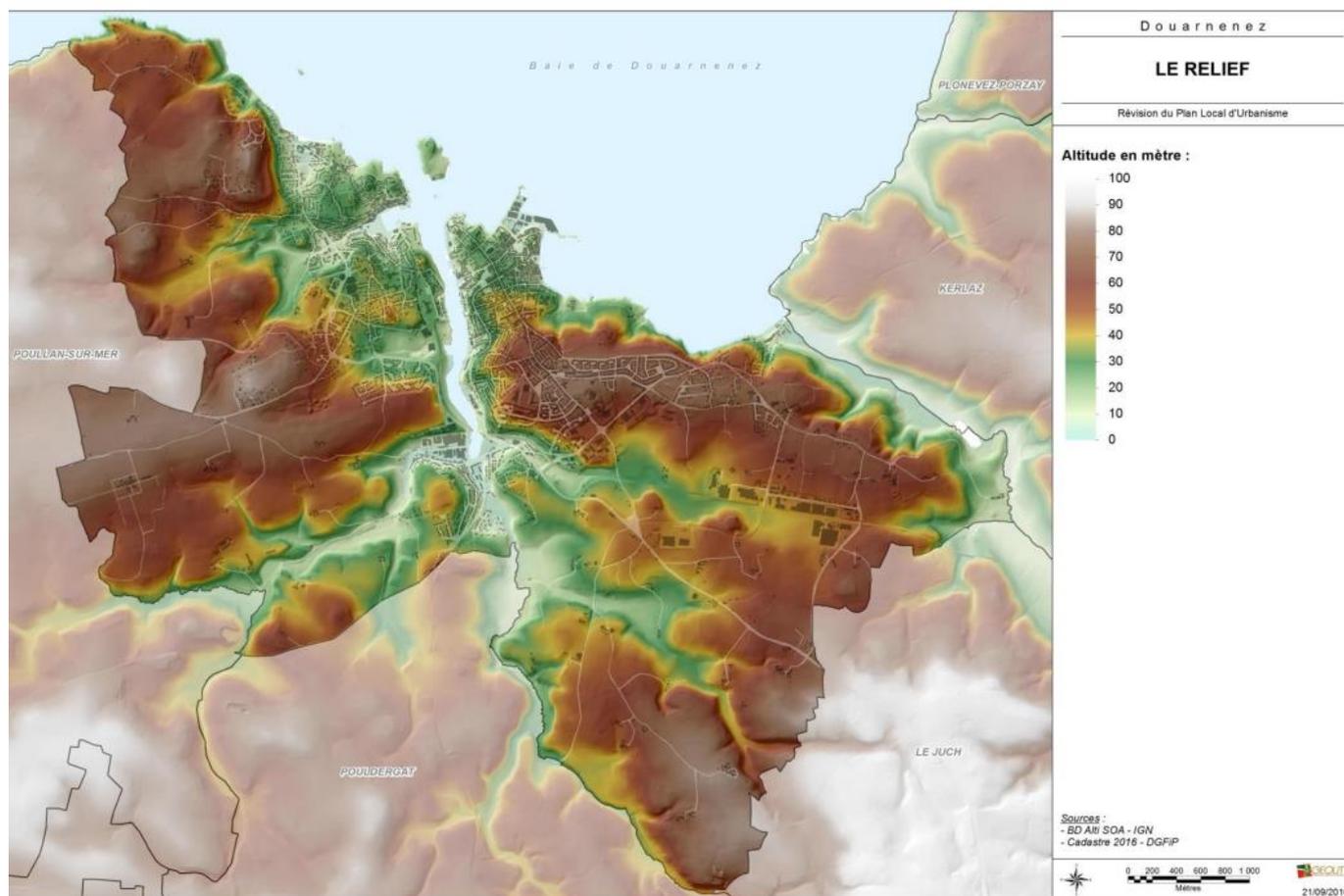
Fonds cartographiques : ESRI-CEREMA

À l'échelle du département, Douarnenez se situe à 20 kms du pôle métropolitain quimpérois et à plus de 70 kms de celui de Brest métropole. La dynamique locale métropolitaine est portée sur un territoire élargi, celui de la Cornouaille.



Étendue sur 2 538 hectares, la ville de Douarnenez bénéficie de trois interfaces ville-port et d'un linéaire côtier de près de 12 kilomètres. Les lignes de force s'organisent au travers d'éléments structurants qui participent à l'image et l'ambiance du territoire :

- Une agglomération dense et compacte tournée vers la mer et formée par plusieurs noyaux urbains anciens hérités des anciennes communes de Douarnenez, Tréboul, Pouldavid et Ploaré ;
- Un « arrière-pays » agricole peu marqué par le fait urbain ;
- Des espaces naturels structurés autour d'une anse (Pouldavid), de petits vallons littoraux et de côtes à falaises et micro-falaises (principalement sur le littoral de Kerlaz et de Poullan-sur-mer).



4.2 Articulation avec les documents à portée supra-communale

La commune de Douarnenez est concernée par :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)** Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 et modifié le 4 octobre 2021 ;
- **Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)** adopté le 18 décembre 2020 ;
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)** Loire Bretagne 2022-2027 ;
- **Le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques** approuvé par arrêté préfectoral n°2017355-0006 du 21 décembre 2017 ;
- **Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H)** de Douarnenez Communauté adopté par le conseil communautaire du 28 mars 2019 pour la période (2019-2025).

4.3 Le cadre environnemental

Douarnenez abrite des sites naturels protégés tant au niveau international que national, ce qui atteste de la grande valeur environnementale et paysagère du territoire communal.

➤ Les sites classés et inscrits

Plusieurs sites et monuments historiques soumis au régime des servitudes d'utilité publique sont présents sur le territoire de Douarnenez.

Site	Classé/Inscrit	Date de l'arrêté	Intégration dans la ZPPAUP
Ile Tristan	Classé	30 juillet 1934 et décret du 8 décembre 1934	Non
Le manoir de Kerlouarnec et son parc	Classé	4 mai 1943	Non
Le bois du Ris et falaise des Plomarc'h	Inscrit	24 mars 1931	Oui
La plage du Ris	Inscrit	23 septembre 1942	Oui, en grande partie
Propriété les Peupliers	Inscrit	14 juin 1947	Oui
Vallon Saint-Pierre	Inscrit	30 octobre 1981	Oui

➤ Les terrains acquis par le conservatoire du littoral

Sur la commune, les acquisitions foncières du Conservatoire du Littoral concernent le site naturel de l'île Tristan (6,27 ha) et une partie du site naturel des Plomarc'h (1,34 ha). Sur ce site des Plomarc'h, le Conservatoire a un périmètre d'intervention.



Source : <https://www.conservatoire-du-littoral.fr>

➔ Les Espaces Naturels Sensibles (Conseil départemental)

Par acquisition ou par signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics de terrains naturels, les Espaces Naturels Sensibles du Conseil départemental servent d'outils de protection foncière des espaces naturels. La commune de Douarnenez est concernée par une zone de préemption du Conseil départemental du Finistère au titre des Espaces Naturels Sensibles.

Le vallon Saint Pierre (1,54 ha) abrite une fougère très rare en Bretagne (*asplenium obovatum* subsp. *Obovatum*) qui se cantonne dans quelques stations en Finistère sur le littoral du Cap Sizun et à Ouessant (*source : bilan de connaissance flore et habitats CNB Brest 2009*). Cependant la zone de préemption s'étend sur 30 ha depuis le vallon Saint Pierre jusqu'au quartier des Roches blanches à Tréboul.

Le site des Plomarc'h (4,12 ha) est situé à l'est de la ferme pédagogique. Cependant la zone de préemption s'étend sur 35 ha depuis le site des Plomarc'h jusqu'aux falaises du Ris.



Sites inventoriés ZNIEFF

Les ZNIEFF constituent des inventaires aussi exhaustifs que possible des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur un équilibre et une richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces végétales particulières.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 : secteurs de superficie limitée caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- ZNIEFF de type 2 : les grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

La commune de Douarnenez est concernée par une ZNIEFF continentale de type 1 « îlots, falaises et dunes de la côte nord du Cap Sizun » qui se caractérise par de hautes falaises surmontées de landes bien développées entre le lieu-dit Gorréoc’h et les Roches blanches.

➔ **Natura 2000**

La commune de Douarnenez est concernée par la Zone de conservation spéciale « Cap Sizun » N°FR5300020 portant désignation de Natura 2000. Formé par un ensemble de hautes falaises (30 à 70 m) maritimes cristallines, pelouses aérolites et pelouses sèches sommitales, ce site Natura 2000 couvre 93 ha entre la pointe du Leydé et le vallon Saint Pierre sur Douarnenez.

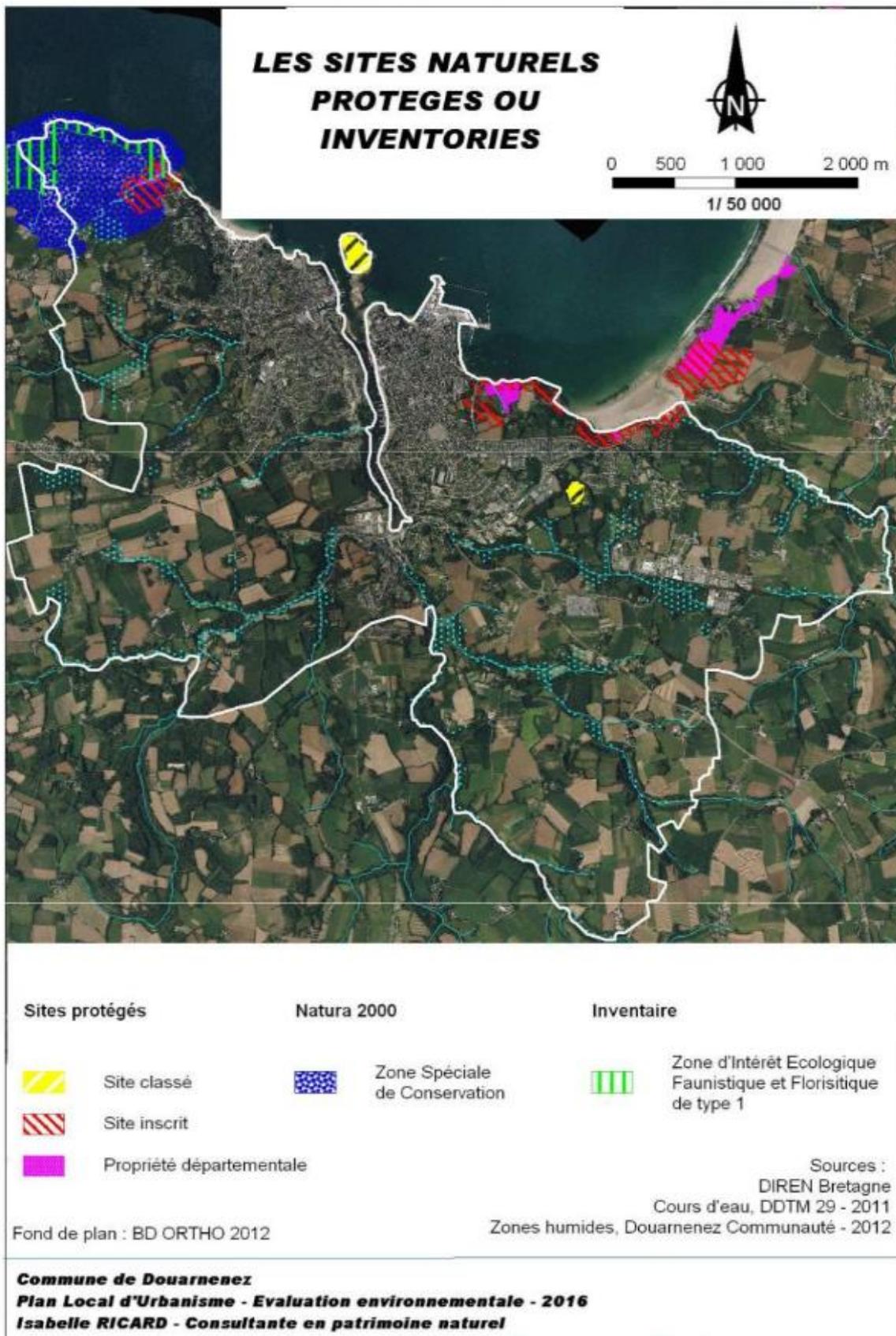


Zone Spéciale de Conservation « Cap Sizun » (Source : géoportail)

Les habitats terrestres d'intérêt communautaire présents au sein du périmètre Natura 2000 sur la commune de Douarnenez sont les suivants :

Habitat d'intérêt communautaire	Code Natura 2000	Localisation géographique sur la commune
Les habitats terrestres		
Falaises avec végétation des côtes atlantiques et baltiques	1230	Tout le long de la côte rocheuse
Landes sèches européennes	4030	Tout le long de la côte rocheuse
Les habitats intertidaux		
Récifs	1170	Tout le long de la côte rocheuse
Grottes marines submergées ou semi-submergées	8330-1	Côte rocheuse
Les habitats subtidaux		
Récifs	1170	Tout le long de la côte rocheuse

➔ **Cartographie des sites naturels**



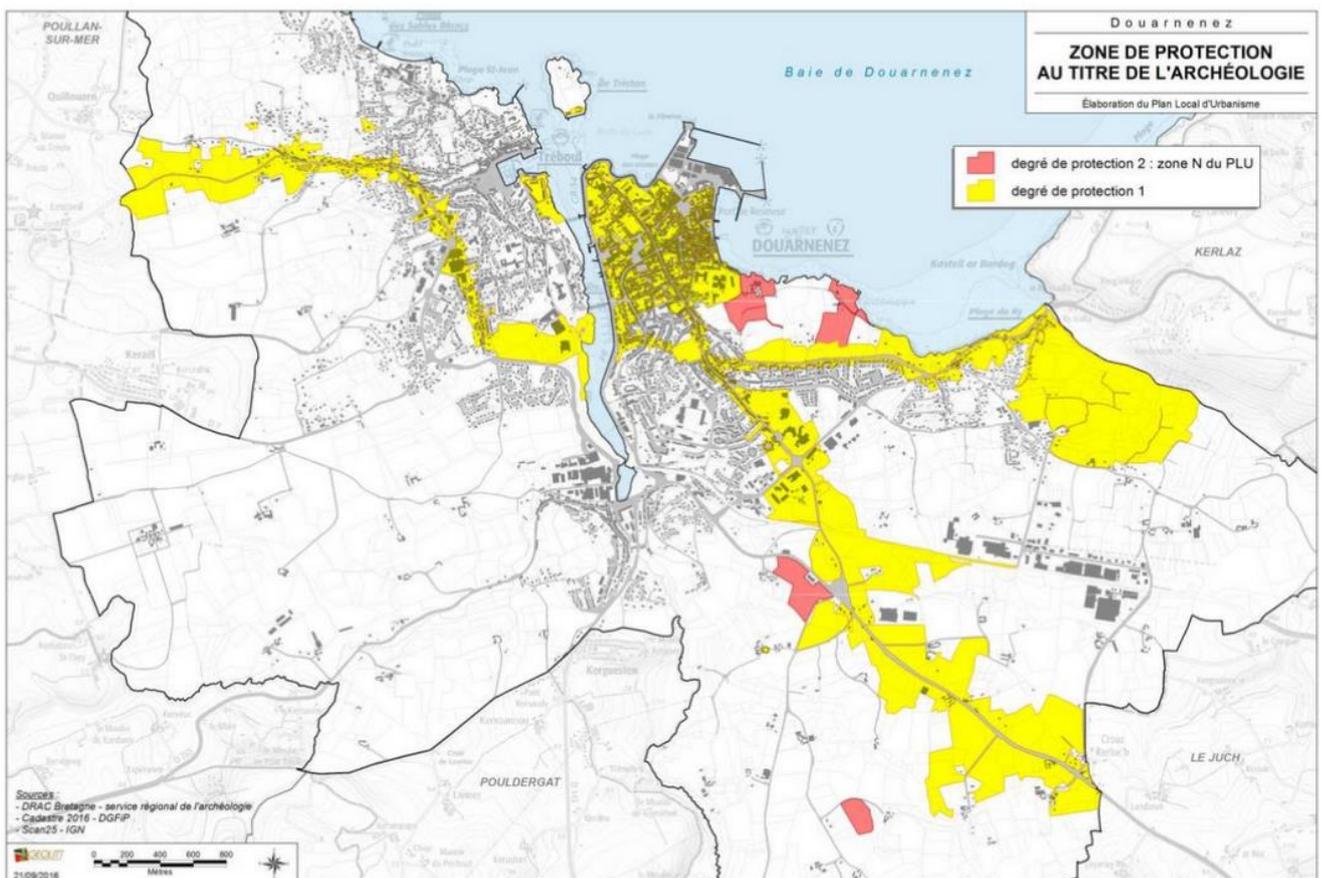
Source : rapport de présentation du PLU

4.4 Le cadre patrimonial bâti

➤ Patrimoine archéologique

18 zones de présomption de prescriptions archéologiques sont recensées sur la commune de Douarnenez (arrêté n°ZPPA-2015-0252). Dans ces zones, toutes demandes doivent être transmises au préfet de la région Bretagne afin qu'elles soient instruites au titre de l'archéologie préventive dans les conditions définies par le Code du patrimoine.

LOPEREC AR VOAREC	menhir (Néolithique)	Saisine du Préfet de Région et demande de zone N au titre de l'archéologie
MENHIR DU BOIS D'ISIS / TREBOUL LES SABL	menhir (Néolithique)	Saisine du Préfet de Région
KERRU	stèle funéraire (Age du fer)	Saisine du Préfet de Région
TROGOUZEL	occupation, sanctuaire païen (Gallo-romain)	Saisine du Préfet de Région et demande de zone N au titre de l'archéologie
LE RY	architecture commémorative, production de sel (Gallo-romain)	Saisine du Préfet de Région
PEN AR VIR / TREBOUL	occupation (Gallo-romain)	Saisine du Préfet de Région
PORS AN EOSTIG / PORT RHU	occupation (Gallo-romain)	Saisine du Préfet de Région
ILE TRISTAN	dépôt, occupation (Age du bronze - Gallo-romain)	Saisine du Préfet de Région
5, IMPASSE DU ROHOU / TREBOUL	occupation (Gallo-romain)	Saisine du Préfet de Région
KERLEYOU	occupation (Gallo-romain)	Saisine du Préfet de Région
PLOMARCH TOSTA	construction (Gallo-romain)	Saisine du Préfet de Région et demande de zone N au titre de l'archéologie
SQUARE LAENNEC / PLOARE	stèle funéraire (Age du fer)	Saisine du Préfet de Région
KERBELLAY	enceinte (Moyen-âge)	Saisine du Préfet de Région et demande de zone N au titre de l'archéologie
TROGOUZEL	organisation du territoire (Gallo-romain)	Saisine du Préfet de Région
LES PLOMARCH / PLOMARCH PELLA	production de sel (Gallo-romain)	Saisine du Préfet de Région et demande de zone N au titre de l'archéologie
PORT RHU, IMPASSE DU FLIMIOU, VALLOMBR	production de sel (Haut-empire, Gallo-romain) / prod sel, occ	Saisine du Préfet de Région
VOIE QUIMPER/DOUARNENEZ / Section unique	route (Gallo-romain - Période récente)	Saisine du Préfet de Région
VOIE CARHAIX/DOUARNENEZ dite HENT-AHES	route (Gallo-romain - Période récente)	Saisine du Préfet de Région

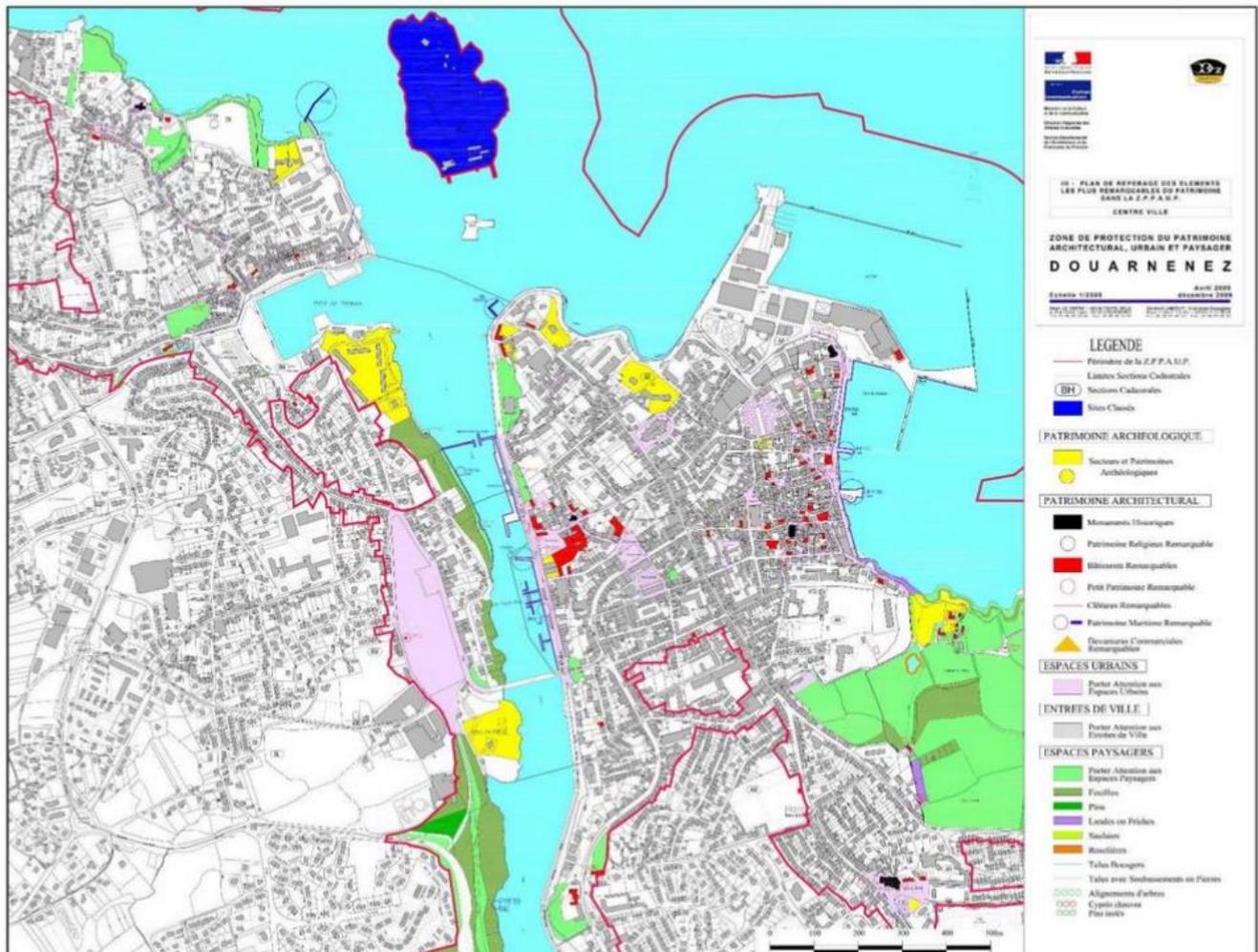


Source : rapport de présentation du PLU

➔ Site Patrimonial Remarquable (anciennement ZPPAUP)

La ville de Douarnenez est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) approuvée le 09/02/2012 équivalant à la servitude d'utilité publique d'un Site Patrimonial Remarquable¹.

Le périmètre s'étend à l'ensemble de la façade maritime (à l'exclusion des sites classés) dans les secteurs urbanisés anciens les plus denses (Douarnenez, Tréboul, Pouldavid et Ploaré).



Au-delà de ce périmètre, on retrouve de nombreux éléments bâtis d'intérêt patrimonial un peu partout sur le territoire communal (lavoir, fontaine, maisons, chapelles etc.).

➔ Monuments historiques

La commune de Douarnenez présente un patrimoine architectural et urbain de grande qualité, en atteste le nombre de monuments faisant l'objet d'une protection réglementaire. La ZPPAUP mise en application en juillet 2011 a offert un cadre, une reconnaissance et une valorisation aux paysages et aux espaces urbains

¹ ZPPAUP devenue « Site Patrimonial Remarquable » (Loi CAP entrée en vigueur le 8/07/2016)

plus ordinaires en abandonnant les périmètres de 500 m autour des monuments historiques. Dans le cadre de la loi « Liberté de création, à l'architecture et au patrimoine » (2016), les périmètres de 500 m autour des Monuments Historiques ont été réinstaurés.

En tant que servitude d'utilité publique, les travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité des monuments historiques sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ci-après la liste des Monuments classés et inscrits de la commune :

Protection	intitulé	Date d'institution
Monument historique classé	Eglise de Ploaré	08/10/1910
Monument historique classé	Clocher de la Chapelle Saint Jean de Tréboul	25/11/1924
Monument historique inscrit	Chapelle Sainte Croix de Ploaré	11/05/1932
Monument historique inscrit	Chapelle Sainte Hélène en totalité	10/04/2012
Monument historique classé	Calvaire du XVème siècle près de la Chapelle Saint Jean de Tréboul	08/03/1951
Monument historique classé	Chapelle Saint Michel à Port Rhu	19/07/1957
Monument historique classé	Temple de Trogouzel (celto romain de type Fanum)	28/01/1980
Monument historique inscrit	Eglise de Pouldavid	23/11/1995
Monument historique inscrit	Ancien abri du marin (façades et toitures)	29/10/2007

4.5 Le Plan de Prévention des Risques

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé par arrêté préfectoral du 25 octobre 2012 recense les risques naturels et technologiques présents dans le Finistère. Sur la commune de Douarnenez les risques recensés sont les suivants :

- risque de submersion marine
- risque de mouvement de terrain
- risque lié aux cavités souterraines
- risque transport de matières dangereuses
- risque sismique
- risque industriel
- risque radon

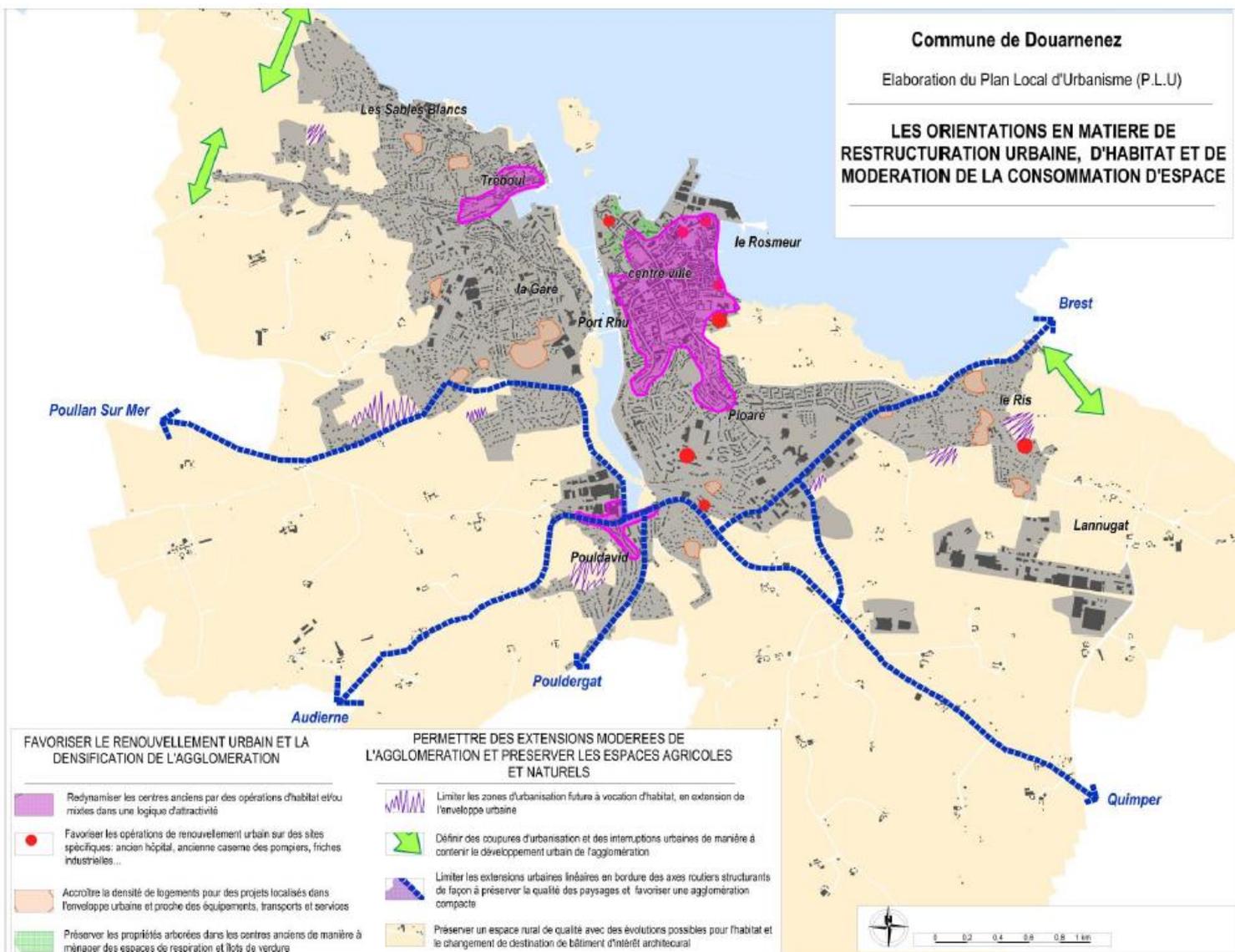
La présente modification du PLU ne comporte pas d'éléments susceptibles de porter atteinte aux dispositions des différents Plans de Prévention dans la mesure où les constructions envisagées ne portent pas atteinte aux exigences d'aménagement de ces zones et ne remettent pas en cause leur inconstructibilité.

4.6 Rappel des objectifs du PLU en vigueur

Le PLU de Douarnenez, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 octobre 2017, comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations de la collectivité à court, moyen et long termes.

Il se décline en 5 orientations stratégiques :

- Affirmer le rôle structurant de Douarnenez dans le cadre d'une organisation cohérente de la Cornouaille ;
- Placer au cœur du projet de territoire l'environnement et le paysage ;
- **Contribuer à une agglomération compacte, équilibrée et solidaire associant le renouvellement urbain et des extensions limitées ;**
- Renforcer l'attractivité économique et dynamiser les secteurs d'activités traditionnels et d'avenir ;
- Faciliter l'accessibilité du territoire par la mise en œuvre d'une politique cohérente en matière de déplacement.



Source : PADD du PLU

V – EXPOSE ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

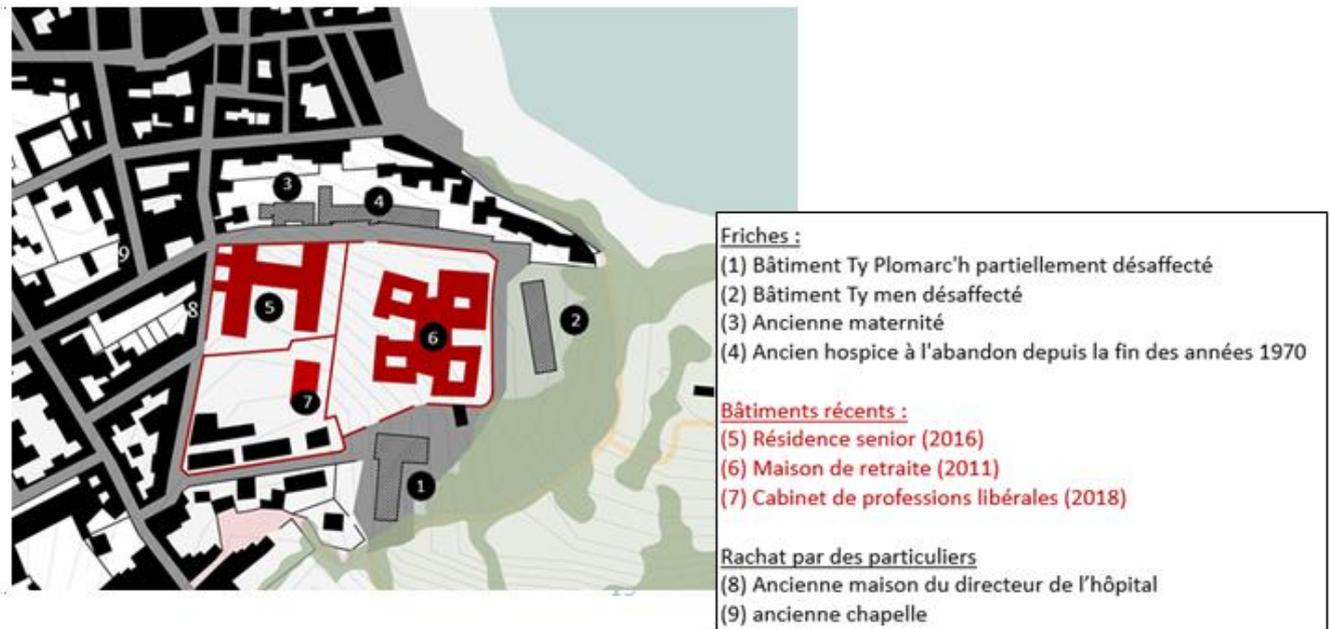
Engagée dans la revitalisation de son centre-ville, la commune de Douarnenez bénéficie jusqu'en 2027 du programme Petites Villes de Demain qui tend à réenclencher la dynamique démographique en déclin depuis plus de 20 ans. Consciente des nombreux atouts de la ville, **la municipalité souhaite attirer 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'accèsion à la propriété des familles pour ainsi faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.

Constat	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Existence d'un parc dégradé en centre-ville (OPAH-RU en cours) ▪ Une offre réduite à destination des familles monoparentales et des primo-accédants (cf. PLH) ▪ Des prix du foncier sur le littoral qui ont tendance à être plus élevés que dans les espaces rétro-littoraux. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Participer à la diversification de l'offre de logements à l'échelle de la ville et du quartier ▪ Proposer des logements performants et de qualité (y compris dans les espaces extérieurs), plus en accord avec les modes d'habiter actuels ▪ Développer une offre en cohérence avec les besoins des familles douarnenistes et avec les capacités financières de celles-ci.

Le site de l'ancien hôpital, qui longe la rue « monte au ciel », est un site emblématique de Douarnenez car il a vu naître et mourir des générations de Douarnenistes. À la fin des années 70, l'hôpital, l'hospice et la maternité de Douarnenez ont quitté leur emplacement historique, le long de la rue Monte au ciel, pour laisser place à un nouveau centre hospitalier en « périphérie » de la ville. À la suite de cette délocalisation, les anciens bâtiments ont été progressivement désaffectés jusqu'au début des années 2000 et aujourd'hui ce patrimoine immobilier - qui appartient toujours à l'hôpital - se retrouve en partie vacant.

Une partie du site a déjà été cédée par le centre hospitalier pour implanter de l'habitat résidentiel et des activités compatibles : édification d'une résidence Senior et d'un Établissement Hospitalier pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), création d'un cabinet de professions libérales, rachat de l'ancienne maison du directeur et de l'ancienne chapelle par des particuliers. Néanmoins, il reste encore de nombreuses friches à requalifier en logement.

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.

5. 1 Le site

L'ensemble du site représente une surface d'environ 27 000 m² dans un secteur stratégique à proximité immédiate du centre-ville, du port du Rosmeur et au débouché du « jardin des Plomarc'h », site naturel ouvert au public, en surplomb de la Baie de Douarnenez.



Périmètre du secteur de l'ancien hôpital



Photographies aériennes prises par drone en février 2023.

➔ Description du site

Le secteur dit de « l'ancien hôpital » est une friche urbaine² à réhabiliter de 2,7 ha. Elle se compose de plusieurs bâtiments :

- **Ty Plomarc'h** : construite dans les années 1970, cette maison de retraite est en partie désaffectée. Le sous-sol et le rez-de-chaussée sont occupés par les services techniques et les archives de l'hôpital tandis que les deux étages supérieurs qui abritaient les anciennes chambres de la maison de retraite sont vacants.
- **Ty Men** : construit en même temps que Ty Plomarc'h, ce bâtiment est totalement vacant.
- **Ancienne maternité et ancien hospice + extension** : situés sur la frange nord du site, ces bâtiments ont été fortement dégradés par une succession d'incendies (2016-2022-2023). L'Architecte des bâtiments de France souhaite néanmoins préserver l'ensemble à la mémoire du site.

Un espace boisé en lisière de la zone urbaine s'est développé vers l'Est. Une partie de ce boisement est protégé réglementairement par un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Les autres arbres présents au sein de la friche sont des arbres (châtaigniers) de belle facture (du collet au houppier) pour certains en bonne santé.



² Article D111-54 du code de l'urbanisme.



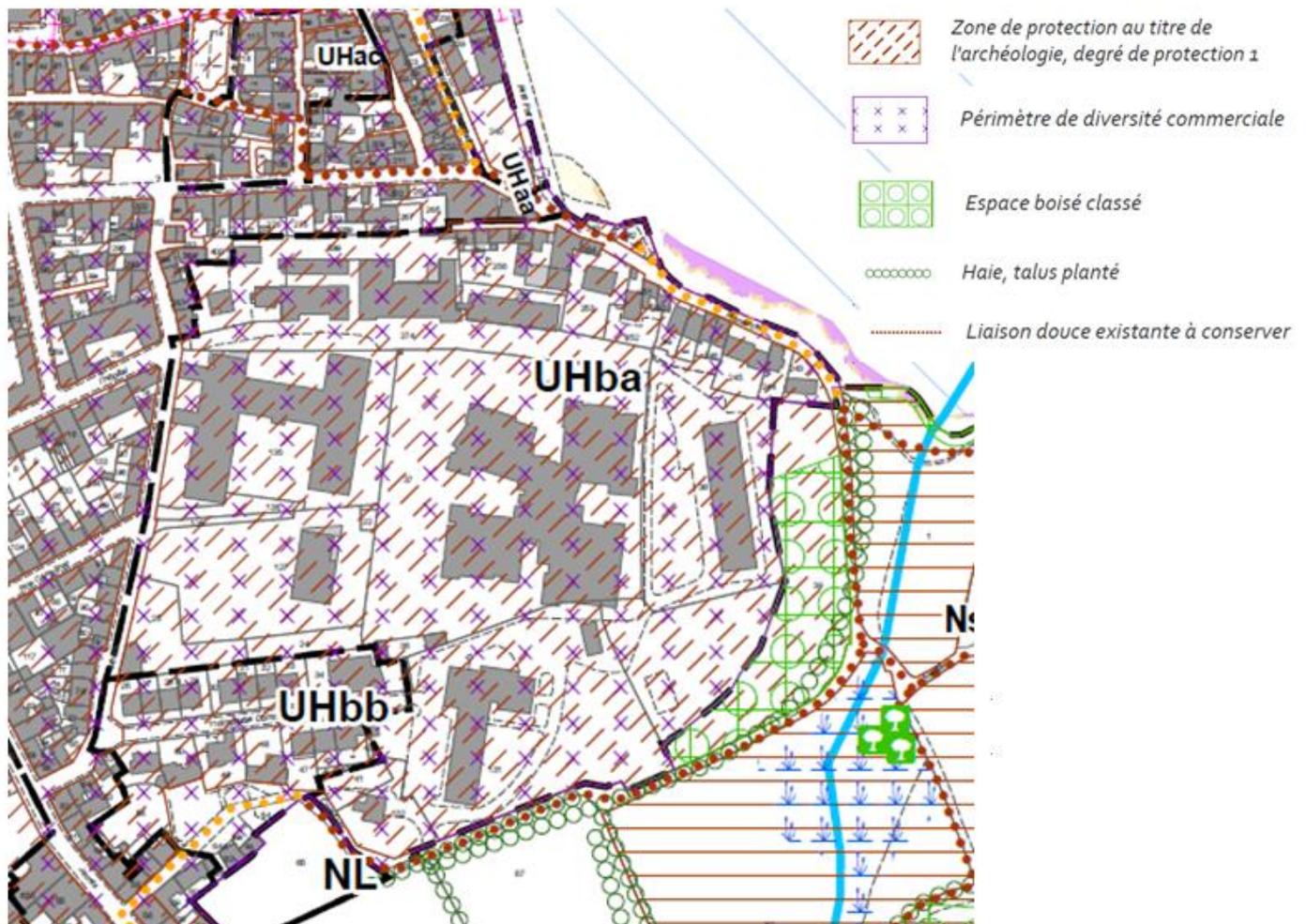
Bâtiment Ty Men



Ancienne maternité et ancien hospice

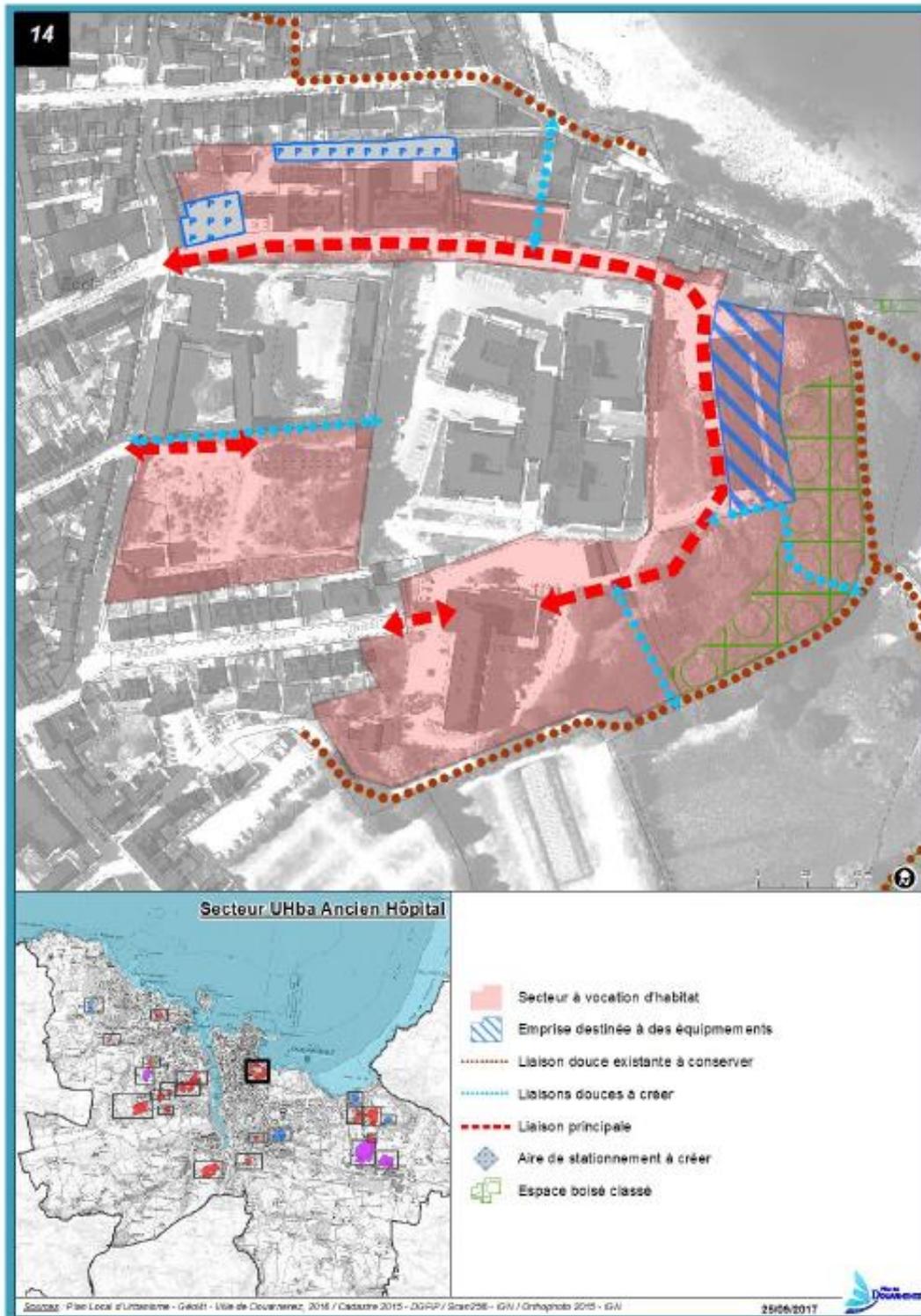
5. 2 Les dispositions du PLU opposable

Le site de l'ancien hôpital est classé en UHba au PLU en vigueur, c'est-à-dire en secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond aux quartiers urbanisés de la ville.



Extrait du règlement graphique du PLU

Une OAP sectorielle précise les attentes en matière d’habitat, d’équipement, de densité minimale, de déplacement, de paysage et de réseaux pour ce secteur urbain dit de « l’ancien hôpital ».



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.

Extrait de l'OAP 14 du PLU en vigueur

5. 3 La justification de la modification

Aujourd'hui, d'un point de vue urbain, il est primordial de :

- tenir compte du contexte plutôt difficile d'accès au logement dans cette ville portuaire pour de nombreux habitants et de nouveaux résidents. De ce fait, le périmètre dédié aux « équipements » est supprimé dans l'OAP et une part plus ambitieuse est donnée aux quotas de logements accessibles pour cette opération ciblée « Petites Villes de Demain ».
- penser l'évolution du secteur à moyen et long termes sous l'angle des transitions en retravaillant les invariants de façon plus fine afin de tenir compte : des liaisons douces et des accès piétons à recréer, du sens de circulation automobile sous forme de bouclage, de la qualité des espaces extérieurs afin d'en maintenir ou d'en améliorer la biodiversité, de l'insertion paysagère des bâtiments projetés (cônes de vue à préserver, gabarits, hauteur...), des stationnements et de la typologie des logements programmés.

La modification du PLU a pour objet de faire évoluer réglementairement le site de l'ancien hôpital pour intégrer l'ensemble de ces nouveaux critères. L'intention générale est de permettre la reconstitution d'un quartier dans un site exceptionnel en évitant l'accumulation au coup par coup d'opérations immobilières déconnectées les unes des autres.

➤ UN PROJET QUI RESPECTE LES DOCUMENTS CADRES DE RÉFÉRENCE

Les documents-cadre en vigueur tels que le SCoT, le PLU de la Ville de Douarnenez et le PLH illustrent une volonté de construire les politiques publiques autour des centralités, en s'appuyant en particulier sur les pôles majeurs comme Douarnenez. Le PLH, approuvé en 2019, a priorisé le renouvellement urbain et la requalification du parc existant et préconise de concilier le développement de la production neuve et le réinvestissement urbain.

Il s'agit ainsi de :

- concevoir une offre de logements collectifs et intermédiaires de qualité qui constitue une alternative à la maison individuelle et une offre des logements adaptés au vieillissement, au bien-être et à la santé de tous ;
- développer les services et les équipements permettant d'accompagner la vie quotidienne des familles et d'ancrer durablement les individus dans le territoire.

Le PLU, rendu exécutoire le 2 novembre 2017, a repris ce principe de corrélation et indique que *« le renforcement de la vitalité et de l'attractivité de la ville-centre représente un facteur de développement pour les communes voisines. Aussi, il importera, d'assurer une cohérence d'ensemble entre les différents documents d'urbanisme, de manière à contribuer à une organisation urbaine homogène de l'agglomération de Douarnenez »* (PLU, Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

La question du renforcement de l'armature du territoire est ainsi abordée de façon transversale. La transition écologique et la valorisation du cadre de vie représentent également des enjeux forts pour le territoire. Le PLU impose des objectifs de densité à atteindre pour la production de logements en zone d'extension urbaine, ainsi qu'en renouvellement urbain, pour lutter contre l'étalement urbain.

Il retient les trames vertes et bleues comme un outil à développer et à mettre en œuvre pour préserver les réservoirs de biodiversité et renforcer le maillage de continuités écologiques. La volonté d'inscrire le territoire dans une logique de développement durable et d'adaptation au changement climatique dans le cadre fixé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a récemment pris la forme, à l'échelle de Douarnenez Communauté, d'un Plan d'action « Climat Air Energie » territorial (PACAET), approuvé en septembre 2021, et d'un Plan Alimentaire Territorial (PAT), approuvé en janvier 2023.

➤ UN PROJET QUI RESPECTE LE PADD DU PLU OPPOSABLE

Dans le PADD, l'orientation N°3 : CONTRIBUTER À UNE AGGLOMERATION COMPACTE, EQUILIBREE ET SOLIDAIRE ASSOCIANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DES EXTENSIONS LIMITÉES, précise que dans le cadre du projet de territoire, il convient de limiter la consommation des espaces agricoles et naturels en donnant la priorité au renouvellement urbain au sein des centres anciens. Il s'agit de limiter les extensions urbaines pour l'habitat afin de contribuer à une agglomération compacte, équilibrée et solidaire associant le renouvellement urbain et des extensions limitées. Ce processus doit s'accompagner d'une densification du tissu urbain péricentral.

Si l'opération de requalification des friches du site de l'ancien hôpital est directement reliée à l'objectif 3.2 (Renouvellement urbain du centre-ville et des abords du port du Rosmeur), cette opération répond également aux objectifs 3.1 (Assurer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins et des surfaces dédiées à l'habitat bien dimensionnées pour les 10 prochaines années), 3.3 (Exploiter les potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine) et 3.5 (Promouvoir la mixité sociale et générationnelle).

➤ UN PROJET QUI PREND APPUI SUR LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

A raison de l'objectif phare de zéro artificialisation nette (ZAN), la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite « loi climat », élargit les possibilités de dérogations aux règles contenues dans les plans locaux d'urbanisme (PLU). Elle étend les zones concernées et les possibilités de dérogation au sein du périmètre d'une Grande Opération d'Urbanisme (GOU) ou d'une Opération de Revitalisation Territoriale (ORT). Dans ces secteurs, le maire peut en outre accorder une dérogation aux règles de gabarit (dans la limite de 30 %) et aux obligations en matière de stationnement lorsque les travaux portent sur une friche.

Peut s'ajouter une dérogation supplémentaire de 15 % (dans la limite de 50 % de dépassement) pour les constructions « contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres ». Au sens du décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif aux définitions des termes contenus dans les PLU : « *le gabarit*

désigne l'ensemble des points verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la maison. Il en résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospect et d'emprise au sol ».

La municipalité de Douarnenez a cependant souhaité ajouter de nouvelles règles à la faveur de la biodiversité et de la lutte contre le réchauffement climatique pour accompagner cette possibilité de déroger aux gabarits en cadrant néanmoins les hauteurs afin qu'elles respectent le paysage urbain du secteur visé. Afin de maîtriser la qualité du cadre de vie, la municipalité a souhaité assortir la densification du secteur UHbr de prescriptions réglementaires environnementales exigeantes.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové introduit le coefficient de biotope (CBS). Le règlement du PLU peut « imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Exiger l'atteinte d'un CBS donné dans un document d'urbanisme ou dans un projet d'aménagement ou de renouvellement urbain permet de s'assurer globalement de la qualité d'un projet, en réponse à plusieurs enjeux : amélioration du microclimat, infiltration des eaux pluviales et alimentation de la nappe phréatique, création et valorisation d'espace vital pour la faune et la flore. Le CBS est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier.

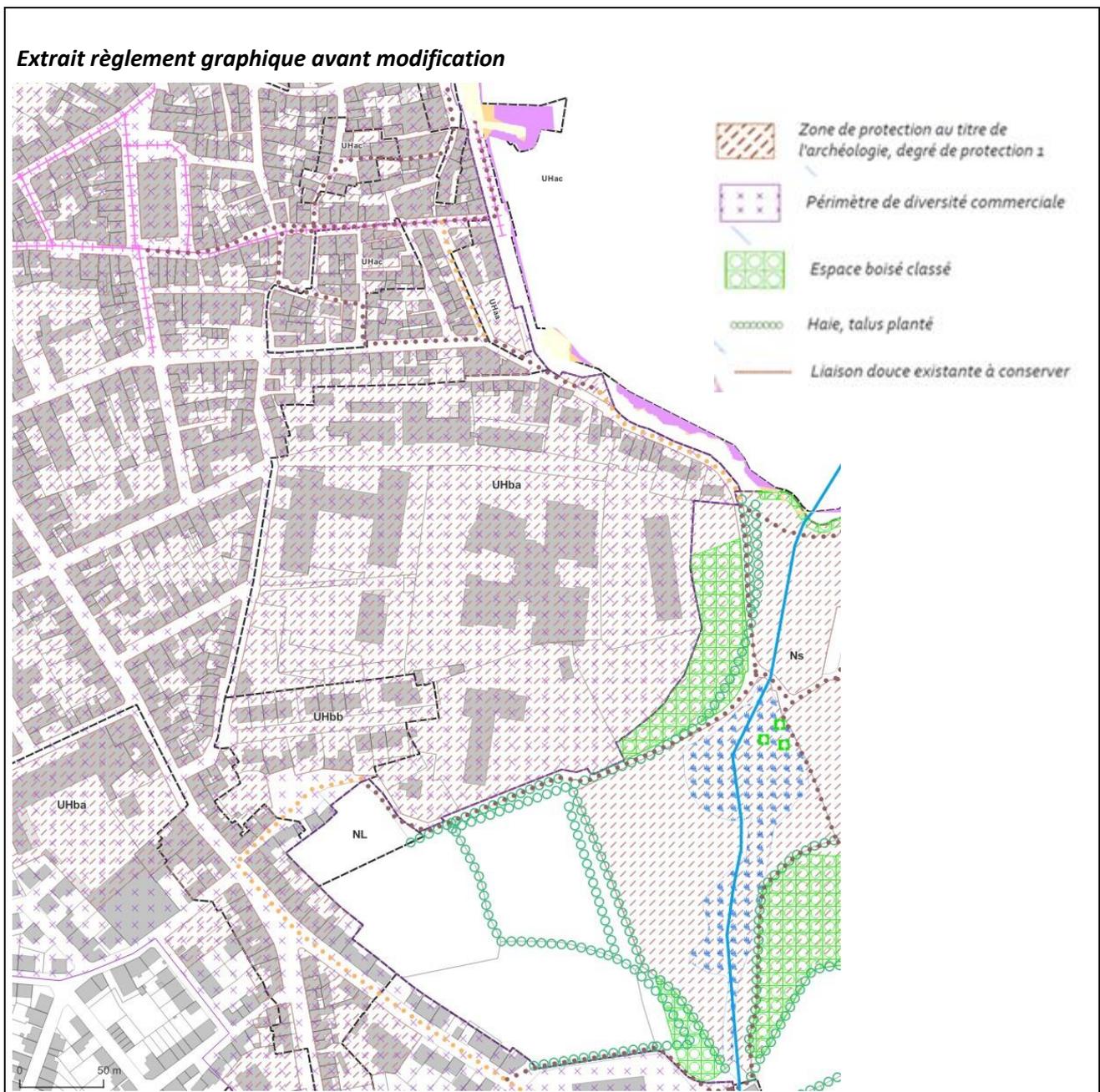
VI- TRADUCTION DANS LE PLU

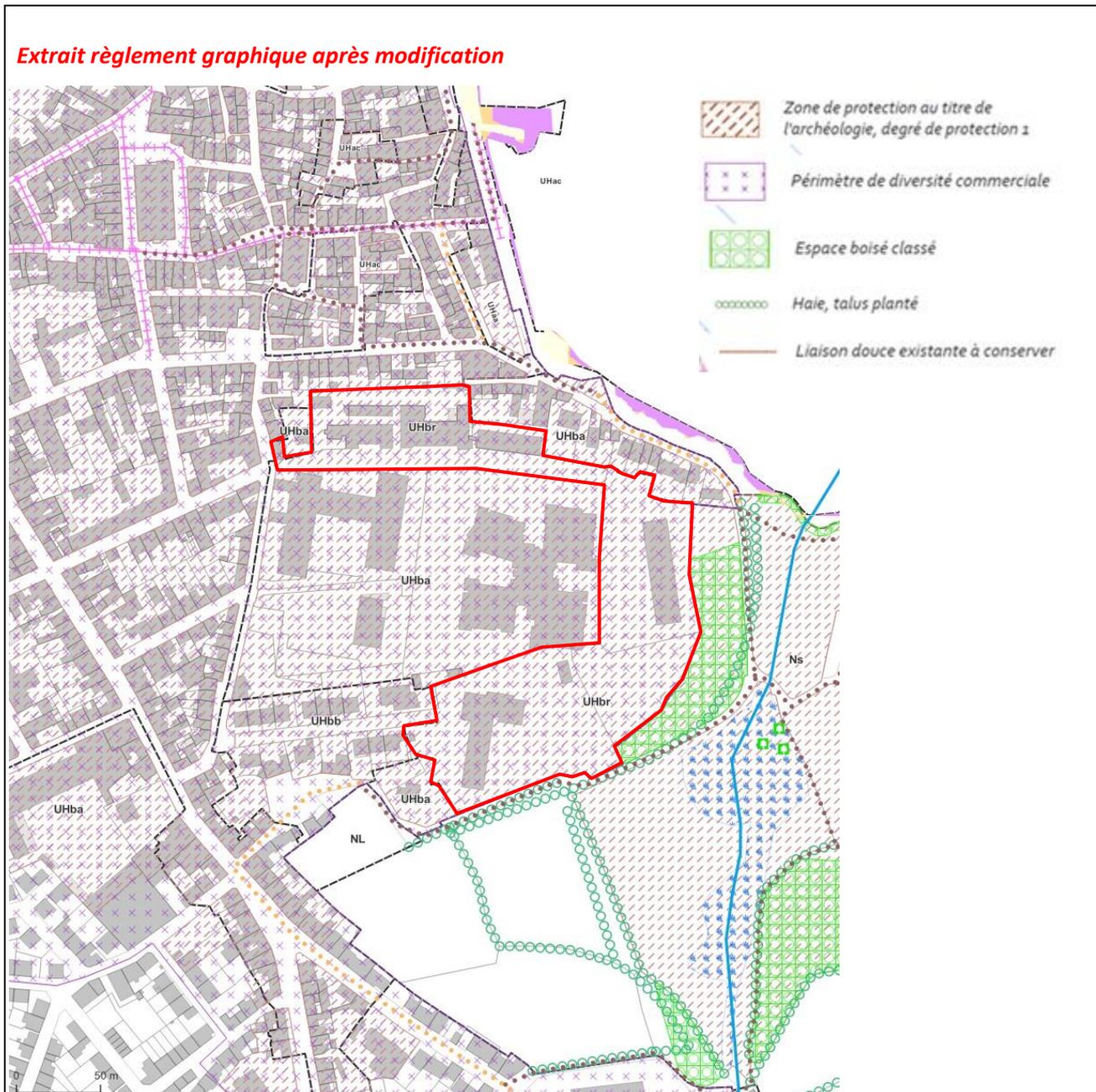
Les règlements (graphique et écrit) et le rapport de présentation sont adaptés dans le cadre de la présente modification. L’OAP sectorielle évolue afin de préciser les orientations d’aménagements sur le site. Les autres pièces (PADD, annexes) sont inchangées.

Les modifications apparaissent en rouge dans le texte

6.1 Modifications apportées au règlement graphique

La partie en friche de l’ancien hôpital est classé en zone UHbr.





6.2 Modifications apportées au règlement écrit

Suite à la création d'un secteur UHbr, le règlement applicable à la zone UH est complété (p.16 à 34 du règlement écrit opposable). L'instauration d'un coefficient de biotope en zone UHbr nécessite d'en donner une définition (p.14 du règlement écrit opposable).

⇒ **Modification des « dispositions générales » du règlement écrit (p.14)**

Ajout de la définition du coefficient de biotope (p.14)

COEFFICIENT DE BIOTOPE

Le coefficient de biotope par surface définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation). Ses objectifs sont de limiter l'imperméabilisation des sols pour une meilleure gestion de l'infiltration et gestion des eaux de pluie.

⇒ **Modification du règlement écrit de la zone UH (p. 16 à 34)**

1 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UH (p. 16)

La zone UH est destinée à l'habitat et aux seules activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, disposant des équipements collectifs essentiels existants ou en cours d'élaboration. Elle recouvre l'agglomération de Douarnenez, ainsi que certains hameaux non agricoles.

Dans cette zone sont admis les constructions, lotissements, installations et travaux divers qui, par leur nature, leur importance, leur destination ou leur aspect sont compatibles avec la destination des 9 sous-secteurs qui la composent :

- **UHaa** : secteur couvrant en partie les centres urbains de l'agglomération, et qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.
- **UHab** : secteur couvrant les quartiers anciens où les contraintes architecturales nécessitent une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHac** : secteur couvrant le versant Est de la ville dominant le Port, où les contraintes architecturales nécessitent une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHba** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond aux quartiers urbanisés de la ville,
- **UHbr** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond au site de renouvellement urbain de l'ancien hôpital.
- **UHbb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond aux quartiers urbanisés de la ville, où l'architecture traditionnelle nécessite une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHca** : secteur d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHcb** : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre discontinu proche du littoral, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHcc** : secteur d'urbanisation en ordre discontinu et qui correspond à des ensembles bâtis arborés ou paysagers à proximité du littoral.

(....)

Article UH1 : occupations et utilisations du sol interdites*Article inchangé***Article UH.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières***Points 1 à 4 et 6 inchangés***5 – Servitude de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'Urbanisme) (p.20)**

En application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une servitude est instituée afin d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de programme affecté à des catégories de logements aidés. Cette servitude s'applique en zones UH (et pour mémoire en AU), 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.

Pour le secteur UHbr du site de l'ancien hôpital, l'opération de renouvellement urbain globale devra intégrer un minimum de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et de 30% de logements abordables.

Le pourcentage de logements à respecter est :

Zones	Programme de logements
UH	Offre de logements : 25%
UHbr secteur de l'ancien hôpital	Offre de logement : un minimum de 25% LLS et de 30% de logements abordables

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.

Article UH.3 : conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*Article inchangé***Article UH.4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ou conditions de réalisation d'un assainissement individuel.***Point 1 inchangé***2. Eaux pluviales (p.21)**

Le projet doit prendre en compte, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de ne pas augmenter le débit des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du rapport de présentation et des annexes sanitaires. Sauf raisons techniques contraires, en particulier liées au Plan de Prévention des Risques « Mouvements de terrain » et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la

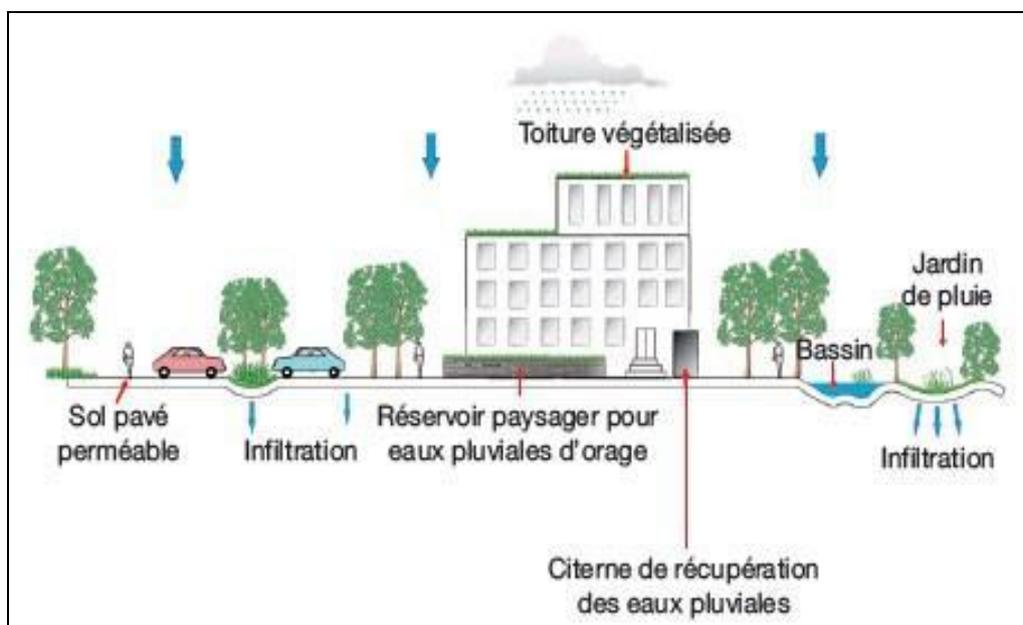
construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Pour des occupations particulières du sol, par leur situation ou leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété. Dans des cas particuliers, notamment d'insuffisance de réseaux connus ou de milieux récepteurs sensibles, l'imperméabilité des sols doit être revue afin de réduire les nuisances. Afin de réguler le débit, plusieurs techniques sont utilisables et peuvent être employées simultanément si besoin. Les différents types d'ouvrages pouvant être mis en œuvre sont décrits dans les annexes sanitaires. Ils doivent être conformes au Cahier des Charges en vigueur au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme. L'infiltration des eaux quand le sol le permet est à privilégier.

En secteur UHbr la gestion des eaux pluviales devra favoriser la biodiversité en prenant la forme d'espaces éco aménagés tels que des sols pavés perméables, des noues ou des jardins de pluies. Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés en UH et obligatoires en UHbr avec réutilisations appropriées.

Les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer au règlement local et doivent être traitées conformément aux prescriptions du Zonage Eaux Pluviales opposable sur l'ensemble du territoire communal. Ce règlement, en réécriture, sera conforme au Plan eau (mars 2023) pour une gestion résiliente et concertée de l'eau.

Exemple de dispositifs de gestion des eaux pluviales en milieu urbain



Source : wikhydro.developpement-durable.gouv

Article UH.5 : superficie minimale des terrains constructibles

Article inchangé

Article UH.6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Points 1 à 3 et 5 à 7 inchangés

4. En secteurs UHba, UHbb et UHbr les constructions doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou privées ou par rapport à l'alignement futur (p.22).

En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction ou rangée de constructions, cette règle ne concerne que la première construction ou rangée de constructions. Un recul différent pourra être autorisé ou imposé pour des raisons d'ordre technique ou d'ordre architectural et paysager, et notamment :

- pour les projets d'ensemble ou pour un ordonnancement architectural, pour la modification ou l'extension d'une construction existante,
- pour des raisons topographiques, de configuration des parcelles, dans le cas de construction nouvelle avoisinant une construction ancienne de qualité ou en raison de l'implantation de constructions voisines,
- pour permettre une préservation de la végétation ou des talus existants, à l'angle de deux voies ou pour des voies en courbe,
- pour un projet s'insérant entre des constructions existantes ne respectant pas les règles précédemment définies.

Article UH.7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Points 1, 3 et 4 inchangés

2 - Pour les secteurs UHba, UHbr, UHbb, UHca et UHcc (p.25)

Les constructions doivent être implantées, soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2 mètres et elles devront être implantées à au moins 3 mètres de la limite séparative de fond de parcelle.

Toutefois, pour les lotissements ou groupes d'habitations autorisés dans le cadre d'un plan d'ensemble, une distance plus réduite peut être autorisée.

Les constructions non habitables à usage d'annexe (garage, atelier, remise,...), indépendantes de la construction principale à l'exclusion des locaux professionnels, pourront être autorisées avec un recul compris entre 0 et 2 mètres et/ou entre 0 et 3 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelle. La surface de ces constructions ne dépassera pas 30 m² d'emprise au sol, la hauteur à l'égout du toit sera inférieure à 3 mètres et la hauteur au faîtage inférieure à 6 mètres.

Article UH.8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique

Article inchangé

Article UH.9 : emprise au sol des constructions

Article inchangé

Art UH10 : hauteur maximale des constructions (p.26)

Points 2 à 5 inchangés

1 - La hauteur maximale des constructions, calculée à partir du niveau moyen du terrain naturel (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles et remblais) jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues) est fixée comme suit :

Secteurs	Pour les constructions avec un toit à 2 pentes (pentes proches de 45°)		Pour les autres formes de toitures
	Aplomb des façades	Hauteur maximale au faîtage	
UHaa	12 mètres	17 mètres	12 mètres
UHab	9 mètres	15 mètres	9 mètres
UHac	6 mètres	11 mètres	9 mètres
UHba	9 mètres	15 mètres	9 mètres
UHbr	13 mètres	18 mètres	13 mètres
UHbb	6 mètres	11 mètres	9 mètres
UHca	6 mètres	9 mètres	7 mètres
UHcb	3,50 mètres	7,50 mètres	6 mètres

L'idée étant de produire un projet global, unifié, qui fasse sens et qui permette une couture fine avec les quartiers périphériques, les hauteurs de bâti sont définies en fonction de la volumétrie des constructions périphériques.

Article UH.11 : aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords - protection des éléments de paysage et du patrimoine naturel et urbain (p.28-31)

Points 1 à 4. Inchangés. Ajout d'un point 5.

5. Biodiversité

Favoriser la plantation de haies séparatives végétales d'espèces diversifiées et variétés régionales. Si l'opération d'aménagement nécessite la suppression d'arbres celle-ci devra être compensée.

Article UH.12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement (p.31-33)

Points A 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1i, 2, 3, 4, 5 et B 1 et 2 inchangés. Ajout d'un point 6

1 - Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

En particulier, pour les catégories ci-dessous, il est exigé au minimum :

a) pour les constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement en secteurs UHa, UHb et UHc.

b) pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective (y compris les résidences de tourisme) : 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher (pas de minimum de place fixé).

La loi d'Orientation des Mobilités (LOM) du 24 décembre 2019, a introduit des modifications en termes de pré-équipement et d'installation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques. De nouvelles modalités s'appliquent aux bâtiments neufs à usage principal d'habitation dont la demande de permis de construire ou déclaration préalable est postérieure au 11 mars 2021. Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, qui comportent un parc de stationnement, doivent être pré-équipés afin de faciliter la mise en place ultérieure d'infrastructures de recharge pour les véhicules électriques.

6- En secteur UHbr de l'ancien hôpital, les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Article UH.13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations (p.33)

(Points 1 à 6. Inchangés, ajout d'un point 7)

7- en secteur UHbr

- le coefficient de biotope par surface est de 0,4 dont 30% de pleine terre.
- les haies bocagères sur talus seront à préserver au maximum. En cas de plantations supplémentaires, les espèces indigènes ou les variétés horticoles installées en Bretagne de longue date et qui sont réputées non invasives seront privilégiées.

Les espèces choisies pour les espaces proches des zones d'habitations devront plutôt être des arbustes afin d'éviter l'ombrage de celles-ci.

6.3 Modifications apportées au rapport de présentation

P.252 du rapport de présentation : le paragraphe 4.3.4 est mis à jour pour tenir compte de la création d'un secteur UHbr

4.3.4. Les zones urbaines

Art. R. 123-5 du Code de l'Urbanisme : Les zones urbaines sont dites "zones U".

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Sur la commune de Douarnenez, 5 types de zones urbaines sont définis :

*Une zone **UH** à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat, divisée en 9 secteurs :*

- **UHaa** : secteur couvrant en partie les centres urbains de l'agglomération, et qui correspond à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHab** : secteur couvrant les quartiers anciens où les contraintes architecturales nécessitent une réduction des hauteurs des constructions,

- **UHac** : secteur couvrant le versant Est de la ville dominant le port, où les contraintes architecturales nécessitent une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHba** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond aux quartiers urbanisés de la ville,
- **UHbb** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond aux quartiers urbanisés de la ville, où l'architecture traditionnelle nécessite une réduction des hauteurs des constructions,
- **UHbr** : secteur d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, et qui correspond au site de l'ancien hôpital qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain.
- **UHca** : secteur d'urbanisation de densité moyenne à aérée en ordre discontinu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHcb** : secteur d'urbanisation de faible densité en ordre discontinu proche du littoral, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat,
- **UHcc** : secteur d'urbanisation en ordre discontinu qui correspond à des ensembles bâtis arborés ou paysagers.

(...)

p.255 du rapport de présentation : le paragraphe relatif aux quartiers péricentraux est complété par la création d'un secteur UHbr

LES QUARTIERS PERICENTRAUX : UHb

La zone UHb correspond à un type d'urbanisation de densité moyenne en ordre continu ou discontinu, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

À partir des années 1950, les centres anciens de Douarnenez, Tréboul, Ploaré et Pouldavid se sont progressivement étendus. La zone UHb dessine ainsi l'enveloppe de développement des centres anciens.

Cette zone UHb comprend **3 sous-secteurs**

- **Le secteur UHba** : ce secteur correspond aux quartiers urbanisés de la ville de Douarnenez et dans lequel la densité du bâti est relativement forte et les fonctions urbaines diversifiées. Ce secteur présente une typologie bâtie assez contrastée associant de l'habitat collectif, du bâti ancien dense ou des lotissements des années 1930. Il concerne notamment : Le quartier situé entre le port de Tréboul et les Sables Blancs.
 - La rue Pierre Brossolette,
 - Le quartier du Carbon
 - La rue du Commandant Fernand,
 - Le quartier du Guet,
 - ~~Le quartier de l'ancien hôpital,~~
 - Le quartier du cimetière de Douarnenez,
 - Le quartier d'habitat collectif de Pouldavid,
 - Le quartier d'habitat collectif de Kermarron,
 - Le quartier d'habitat collectif de Bréhuel,

- **Le secteur UHbb** : ce secteur correspond aux quartiers urbanisés de la ville, où l'architecture traditionnelle nécessite une réduction des hauteurs des constructions. Il s'agit de quartiers plus récents à dominante d'habitat dans lesquels la densité bâtie est moins importante et où le recul par rapport à la voie est plus marqué. Il concerne :
 - Listrouarn,
 - La partie basse de la rue du Préfet Collignon,
 - Le quartier de Toubalan,
 - Le Treiz,
 - Le Menhir,
 - Kerguimigou,
 - Le quartier de la Sainte Croix,
 - Les abords de l'école de Pouldavid,

- **Le secteur UHbr** : ce secteur correspond au site de l'ancien hôpital qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Tout comme en zone UHa, l'emprise au sol en UHb n'est pas réglementée afin de favoriser une forte densification urbaine.

p.305 du rapport de présentation : le tableau des surfaces est modifié suite à la réduction du secteur UHba au profit de la création d'un secteur UHbr

PLU -Rapport de présentation Tableau de surfaces			PLU -Rapport de présentation Tableau de surfaces		
PLU modification simplifiée : 31 mars 2022 (surfaces calculées sous SIG)			PLU modification n°4 : xx/xx/2025 (surfaces calculées sous SIG)		
Zones	Surfaces	% de la superficie communale	Zones	Surfaces	% de la superficie communale
UHaa	8,16		UHaa	8,16	
UHab	53,61		UHab	53,61	
UHac	1,67		UHac	1,67	
UHba	95,14		UHba	92,44	
UHbb	134,83		UHbb	134,83	
			UHbr	2,7	
UHca	121,97		UHca	121,97	
UHcb	5,8		UHcb	5,8	
UHcc	3,27		UHcc	3,27	
UE	57,91		UE	57,91	
Uia	48,05		Uia	48,05	
Uib	6,54		Uib	6,54	
Uic	12,62		Uic	12,62	
UL	14,12		UL	14,12	
UP	23,39		UP	23,39	
UP(mer)	181,52		UP(mer)	181,52	
Total U (hors mer)	587,08	23,13%	Total U (hors mer)	587,08	23,13%
1AUHb	7,59		1AUHb	7,59	
1AUHc	15,22		1AUHc	15,22	
1AUia	12,71		1AUia	12,71	
1AUic	1,74		1AUic	1,74	
1AUL	3,58		1AUL	3,58	
Total 1AU	40,84	1,61%	Total 1AU	40,84	1,61%
2AUHc	2,48		2AUHc	2,48	
Total 2AU	2,48	0,10%	Total 2AU	2,48	0,10%
Total AU	43,32	1,71%	Total AU	43,32	1,71%
A	1115,83		A	1115,83	
Ai	0,79		Ai	0,79	
Total A	1116,62	44,00%	Total A	1116,62	44,00%
N	575,63		N	575,63	
Nm (mer)	625,01		Nm (mer)	625,01	
Ne	4,56		Ne	4,56	
Ni	10,22		Ni	10,22	
NL	12,75		NL	12,75	
Ns	186,43		Ns	186,43	
Nt	0,84		Nt	0,84	
Total N (hors mer)	790,48	31,15%	Total N (hors mer)	790,48	31,15%
Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG	2538	100,00%	Superficie communale terrestre totale calculée sous SIG	2538	100,00%

NB: la superficie totale de la commune a été calculée à partir du cadastre numérisé; la superficie totale donnée par le PLU est de 2538 hectares hors zone UP en mer. le PLU est de 2668,45 hectares si nous prenons en compte la délimitation de la zone UP sur le domaine public maritime (dont la surface n'est pas intégrée dans la surface communale).

p.329-330 du rapport de présentation : le paragraphe 6.3.2 relatif à « La déclinaison du programme d'actions du PLH » dans le PLU est mis à jour

LES AXES DU PROGRAMME D' ACTIONS DU PLH	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
AXE 1 : DOUARNENEZ COMMUNAUTE PILOTE DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DU PLUI	
<p><u>Action 3</u> : poser les conditions d'intervention foncière et immobilière</p> <ul style="list-style-type: none"> - Convention-cadre entre Douarnenez Communauté et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne signée le 22 déc. 2021 - Convention opérationnelle d'action foncière entre la Ville de Douarnenez et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne le 31 mars 2022. - Convention-cadre pluriannuelle « Petites Villes de Demain » valant ORT du 31 mars 2022. <p><u>Action 4</u> : Accompagner les communes dans l'évolution de leurs documents d'urbanisme.</p>	<p>Les OAP reprennent les intentions exprimées par la Ville de Douarnenez, Douarnenez Communauté et les différents partenaires en matière de programmation urbaine, de densité et d'aspect paysager.</p> <p>Dans ce domaine, le PLU a tenu compte des différentes conventions de partenariat et de l'étude pré opérationnelle produite en rédigeant une nouvelle OAP sur le secteur de l'ancien hôpital.</p> <p>Douarnenez Communauté a la compétence habitat et depuis le 01 janvier 2023, a la charge de l'élaboration du PLUi et des procédures de modification des PLU communaux.</p>
AXE 2 : AIDER À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES	
<p><u>Action 5</u> : Aider à la production de logements abordables en accession et à production de Logements Locatifs Sociaux.</p>	<p>Le projet de PLU prévoit l'instauration d'une servitude de mixité sociale sur les sites pouvant accueillir plus de 10 logements au sein des zones UH, 1AUH et 2AUH.</p> <p>25% des logements devront être en accession abordable sur ces opérations, ce qui représente près de 20 sites et un potentiel de 165 logements.</p> <p>Pour l'opération de logements du secteur UHbr dit de l'ancien hôpital, la mixité sociale se traduit par l'obligation de produire un minimum de 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et de 30% de logements abordables.</p>
AXE 3 : AMELIORER LE PARC EXISTANT	
<p>⇒ Améliorer le parc existant</p> <p>Une convention d'OPAH RU passée au 1er juillet 2022 associe le Département du Finistère, l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat, l'ADIL, la Ville de Douarnenez et Douarnenez Communauté dans la mise en œuvre d'outils et d'aides visant à améliorer le parc ancien dégradé sur la période 2022-2027.</p>	<p>Le renouvellement urbain s'équilibre entre la réalisation de logements neufs et la restauration des centres anciens dégradés.</p> <p>Deux secteurs de bâti anciens dégradés sont identifiés :</p> <p>Le front portuaire du XIXème siècle en retrait du quai de l'Yser, port de Tréboul.</p> <p>Le bâti ancien du centre-ville de Douarnenez jusqu'au port du Rosmeur.</p>

AXE 4 : PROMOUVOIR LA QUALITE ET LA DIVERSITE DE LA PRODUCTION NEUVE	
<p><u>Action 11.1</u>: Fixer les densités « planchers » nettes sur toutes les opérations de plus de 10 logements :</p> <p>Renouvellement urbain : 30/40 logements/ha</p> <p>Extension urbaine : 20 logements/ha</p>	<p>Le projet de PLU définit selon les caractéristiques urbaines et paysagères des différents quartiers de l'agglomération de Douarnenez des densités différenciées. Tenant compte de sobriété foncière édictée par la loi Climat et Résilience et les objectifs de Zéro Artificialisation Nette, la densité des zones urbaines U ou à urbaniser (1AU 2AU) a été modifiée en conséquence.</p>

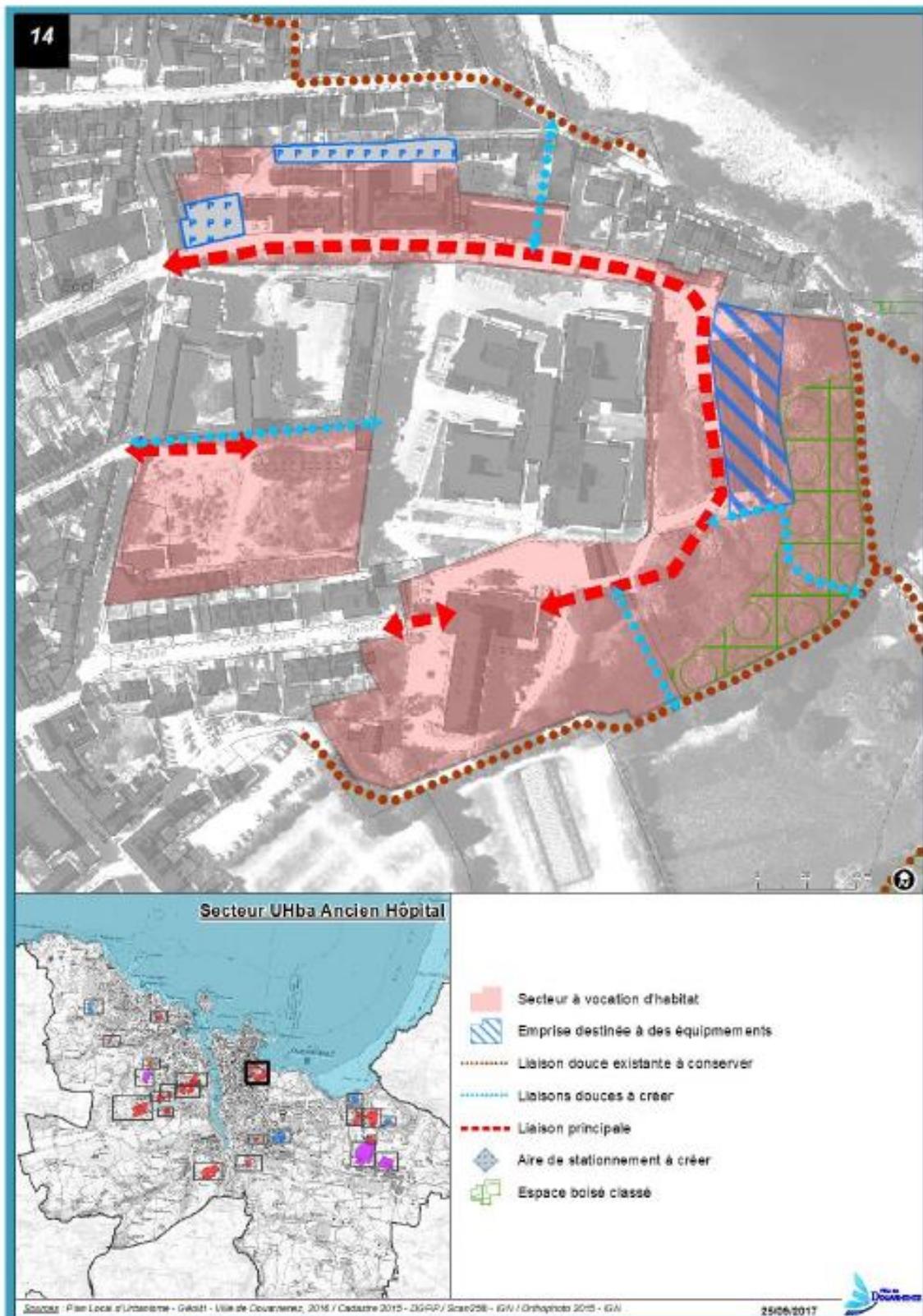
6.4 Modifications apportées à l'OAP sectorielle

⇒ OAP sectorielle 14 avant modification

<u>14 - site UHba de l'ancien hôpital</u>	
ZONAGE - SURFACE	Zone UHba – 3,53 ha
PROGRAMME	Secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
DENSITE MINIMALE ET MIXITE SOCIALE	40 logements / ha , soit aux 140 logements minimums à réaliser. 35 logements aidés à réaliser.
CONTRAINTES	<p>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).</p> <p>Le secteur est situé dans les espaces proches du rivage.</p> <p>Le secteur est en partie concerné par un site archéologique de type 1.</p>



<p>SITUATION</p>	<p>Localisé en périphérie immédiate du centre ancien de Douarnenez, le site de l'ancien hôpital s'inscrit à l'interface entre le bâti ancien dense du centre-ville et l'espace naturel des Plomarc'h, espace public emblématique de la commune s'ouvrant sur la baie de Douarnenez.</p> <p>Le site est occupé, pour partie, par un équipement public destiné aux personnes âgées (les jardins du clos) et des friches bâties importantes (ancienne école, maison de retraite inoccupés et l'ancien hôpital).</p> <p>Tissu urbain alentour : Le secteur s'inscrit dans un environnement urbain formé par un habitat ancien dense (rue Monte au Ciel) et d'un habitat pavillonnaire dense (rue Charcot).</p> <p>Topographie : le secteur est marqué par la présence de quelques ruptures de pente.</p> <p>Végétation : le secteur présente un caractère minéral assez marqué. On note toutefois, la présence en frange Sud Est du secteur d'un ensemble boisé assurant la transition avec l'espace naturel des Plomarc'h.</p>
<p>LE PARTI D'AMENAGEMENT</p>	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitat : <p>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 40 logts/ha.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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 d'hébergement pour des publics spécifique : foyer des jeunes travailleurs, auberge de jeunesse, centre d'accueil d'artistes. <ul style="list-style-type: none"> • Les activités : ✓ L'accueil d'une unité hôtelière et de chambres d'hôtes peuvent être envisagées sur le site, ✓ La création d'unités pour des activités de services à destination des professionnels de la santé peut être mise en place sur le site. <ul style="list-style-type: none"> • Les équipements : ✓ Implantation d'équipements liés à la santé ✓ Implantation d'équipements à dominante culturelle.
<p>DEPLACEMENTS</p>	<p>Desserte automobile : 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.</p> <p>Circulation douce : des continuités douces devront être réalisées en direction du site naturel des Plomarc'h, du centre-ville et du port du Rosmeur.</p>

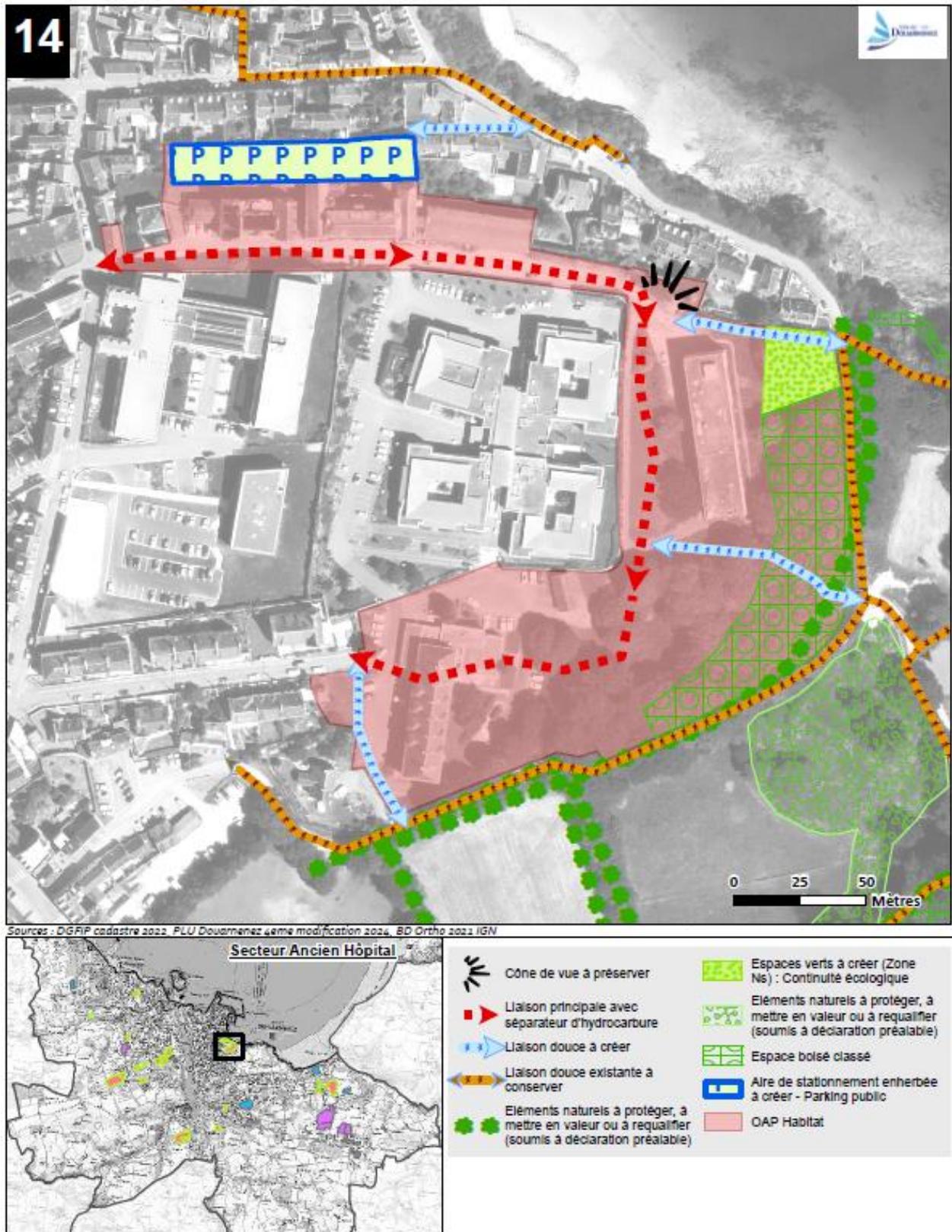


La représentation graphique est à respecter dans l'esprit. Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement dès lors que ces principes sont respectés.

⇒ **OAP sectorielle 14 après modification**

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	<p>60 logements / ha, soit 162 logements minimum à réaliser.</p> <p>L'opération de requalification comportera au minimum 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) et 30 % de logements abordables</p>	
CONTRAINTES	<p>Le secteur est intégralement couvert par le Site Patrimonial remarquable.</p> <p>Le secteur est en partie concerné par une protection au titre des sites et monuments naturels (site inscrit des Plomarc'h).</p> <p>Le secteur est situé dans les espaces proches du rivage (au titre de la Loi littoral).</p> <p>Le secteur est en partie concerné par un site archéologique de type 1.</p>	
SITUATION	<p>Localisé en périphérie immédiate du centre ancien de Douarnenez, le site de l'ancien hôpital s'inscrit à l'interface entre le bâti ancien dense du centre-ville et l'espace naturel des Plomarc'h, espace public emblématique de la commune s'ouvrant sur la baie de Douarnenez.</p> <p>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.</p> <p>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) ;</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	

<p style="text-align: center;">LE PARTI D'AMENAGEMENT</p>	<p>Ce futur quartier a vocation à accueillir des fonctions urbaines caractéristiques des centralités (habitat, équipements, services...). 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.</p> <p>Habitat : La densité moyenne de logements ne pourra pas être inférieure à 60 logements/ha.</p> <p>Un programme 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.</p> <p>Offre de logements diversifiés.</p> <p>Biodiversité :</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Si l'opération d'aménagement nécessite la suppression d'arbres celle-ci devra être compensée</p> <p>Adapter les éclairages urbains à la trame noire en dirigeant leur lumière vers le sol.</p>
<p style="text-align: center;">DEPLACEMENT</p>	<p>Desserte automobile : 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.</p> <p>Circulation douce : des continuités douces devront être réalisées en direction du site naturel des Plomarc'h, du centre-ville et du port du Rosmeur. 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 document graphique du PLU.</p>
<p style="text-align: center;">PAYSAGE</p>	<p>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.</p> <p>Un cône de vue sur la mer est à préserver au nord-est du secteur.</p>
<p style="text-align: center;">RESEAUX</p>	<p>Eaux usées : Les constructions futures seront reliées à l'assainissement collectif, qui dessert le quartier.</p> <p>Eaux pluviales : Les eaux pluviales des parties communes seront connectées au réseau existant et/ou infiltration à la parcelle conformément au règlement local.</p>



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.

VI– INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'opération de renouvellement urbain du secteur en friche du site de l'ancien hôpital s'inscrit au cœur du tissu bâti de l'agglomération.

Prise en compte de la biodiversité : le site concerné par l'opération de renouvellement urbain est une friche urbaine à réhabiliter de 2,7 ha. Elle se compose de plusieurs bâtiments (Ty Plomarc'h, Ty Men, l'ancienne maternité et l'ancien hospice). En lisière de la zone urbaine s'est développé vers l'Est un boisement dont une partie est protégée réglementairement par un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Les autres arbres présents au sein de la friche sont des arbres (châtaigniers) de belle facture (du collet au houppier) pour certains en bonne santé. Si l'opération d'aménagement nécessite la suppression d'arbres celle-ci devra être compensée.

Consommation d'espace : l'évolution du zonage prévu sur le secteur en friche de l'ancien hôpital ne modifie pas le périmètre des zones constructibles de la commune et ne crée donc pas de consommation foncière supplémentaire par rapport au PLU en vigueur. Par ailleurs il n'y a pas d'impact sur la consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) puisqu'il s'agit d'un espace d'ores et déjà artificialisé. L'OAP prévoit une densité minimale de 60 logements à l'hectare.

La gestion des eaux usées : les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement collectif desservant le site de l'ancien hôpital. Les effluents sont traités par la station d'épuration de Poulic An Aod, d'une capacité de 83400 EH, située sur la rive gauche du Port Rhu.

La gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales devra favoriser la biodiversité en prenant forme d'espaces éco aménagés tels que des sols pavés perméables, des noues ou des jardins de pluies. Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont obligatoires en UHbr avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, etc.). Les aires de stationnement doivent intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Incidences sur le patrimoine naturel remarquable : le site de la friche urbaine de l'ancien hôpital n'est pas situé dans l'emprise d'un périmètre d'identification, de protection ou de gestion d'espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Site classé et inscrit, Natura 2000).

Incidences sur la trame verte et bleue communale : La modification de zonage de la friche de l'ancien hôpital ne remet pas en cause les éléments de la trame verte et bleue de la commune. L'espace boisé situé à l'Est du secteur est maintenu dans ses limites et dans son classement en EBC.

Incidences 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. Les perspectives d'évolution actuelle du site envisagent une densification douce en permettant un accès à la nature dans le respect du paysage (cônes de vue) et du patrimoine existant (bâtiment de l'ancienne maternité).