



Commune de Douarnenez

Modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme

Évaluation environnementale

Décembre 2024



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

Table des matières

1	RESUME NON TECHNIQUE	3
2	PREAMBULE	8
3	LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	9
4	LA MODIFICATION N°4 DU PLU	10
4.1	Contexte de la modification et justification	11
4.2	Évolution des pièces du PLU	15
5	ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	18
5.1	À l’échelle du territoire communal	18
5.2	À l’échelle du site de l’ancien hôpital	22
5.2.1	Une friche urbaine à réhabiliter.....	22
5.2.2	Un espace boisé	23
5.2.3	L’espace naturel des Plomarc’h : la campagne en cœur de ville	24
6	ANALYSE DES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT	25
6.1	La consommation d’espace	25
6.2	Climat et qualité de l’air.....	25
6.3	L’eau et les milieux aquatiques.....	26
6.4	La biodiversité, la faune et la flore	27
6.5	Le paysage	29
6.6	Le patrimoine culturel et bâti.....	36
6.7	Les pollutions, risques et nuisances	36

7 ANNEXES	37
Annexe 1 : illustration coefficient de biotope	37
Annexe 2 : exemples intégration de nichoirs dans les constructions	38
Annexe 3 : exemple orientation des éclairages	39

1 RESUME NON TECHNIQUE

La version actuelle du PLU de Douarnenez a été approuvée en 2017. Ce PLU s'appuyait sur un projet de territoire décliné à travers les cinq orientations stratégiques suivantes :

- 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.

À travers la modification n°4 du PLU, la Commune affirme sa politique de réduction de la consommation foncière en privilégiant le renouvellement urbain et la densification des opérations.

La modification n°4 du PLU 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 suite à la création du secteur UHbr.
- Modifier l'OAP sectorielle n°14 portant sur le site de l'ancien hôpital.

Une politique de densification et de renouvellement urbain

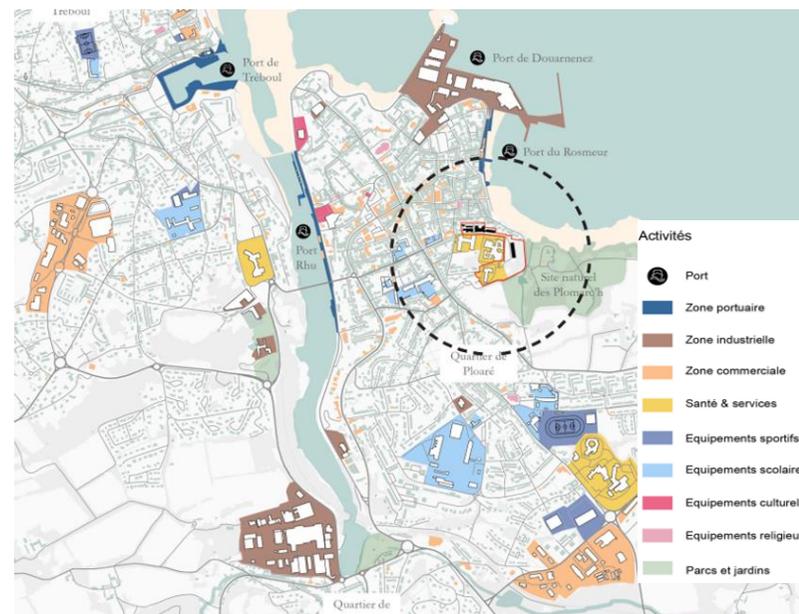
Engagée dans la revitalisation de son centre-ville, la Commune de Douarnenez tend à réenclencher la dynamique démographique en déclin depuis plus de 20 ans. Consciente des nombreux atouts de la ville, **la municipalité souhaite attirer de nouvelles populations et, localement, pallier le manque de logements 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'accession à la propriété des familles pour ainsi faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.**

Constats identifiés au PLH	Enjeux de revitalisation
<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 leurs capacités financières.

La friche de l'ancien hôpital : un secteur stratégique pour du renouvellement urbain à proximité du centre-ville

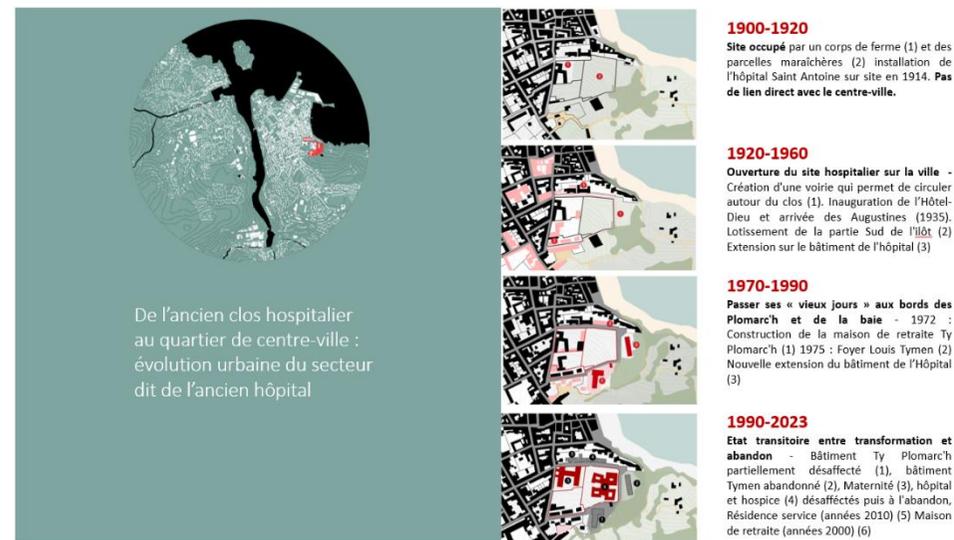
Située en cœur de ville à proximité des services et des commerces, la friche urbaine dite de « l'ancien hôpital » présente de nombreux atouts pour accueillir une opération de renouvellement urbain.

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 en lisière des Plomarc'h, site naturel ouvert au public, en surplomb de la Baie de Douarnenez.



Le site de l'ancien hôpital a longtemps rythmé la vie des Douarnenistes entre naissance, hospitalisation et soins. Au début des années 1980, l'hôpital, l'hospice et la maternité de Douarnenez ont quitté leur emplacement historique, le long de la rue Monte au ciel, pour un nouveau centre hospitalier en périphérie de la ville. Les anciens bâtiments ont été progressivement désaffectés de sorte que ce patrimoine immobilier - qui appartient toujours à l'hôpital se retrouve en partie abandonné. Seul le bâtiment Ty Plomarc'h abrite encore au rez-de-chaussée, les archives du centre hospitalier et un local technique pour les ambulances.

En 2012, une première étude urbaine en vue de requalifier le site dans son ensemble a été menée, sans qu'aucun projet n'ait vu le jour faute d'accord financier entre le centre hospitalier de Douarnenez et la Ville de Douarnenez pour l'acquisition des terrains.



L'urbanisation du secteur s'est poursuivie sans réflexion globale préalable, avec la vente de terrain à la découpe permettant au centre hospitalier de construire un nouvel EHPAD plus confortable (Les jardins du Clos) et à une résidence senior. Un cabinet de professions libérales s'y est installé. En parallèle, les friches restantes ont été fragilisées par des intrusions répétées dans les bâtiments et des départs d'incendies. Il y a donc urgence à réhabiliter les bâtis en friche de l'assiette foncière restante.

La reconversion au coup par coup de ce site majeur du centre-ville a très vite atteint ses limites. Pour pallier cela, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été inscrite sur le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Douarnenez en 2017. Cette OAP fait l'objet d'ajustements dans le cadre de la présente modification.



Photographie aérienne prise par drone en février 2023

Pour redonner vie à ce quartier, l'actuelle municipalité a décidé d'entrer dans l'action dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain (PVD) avec de solides partenariats : l'État, la Banque des Territoires, la Région Bretagne, l'EPF de Bretagne et Douarnenez Communauté.

« Une étape a été franchie. Après plusieurs tentatives pour créer un quartier en cœur de ville sur le site de l'ancien hôpital, nous avons choisi des partenaires pour y arriver. Le projet ne lèse pas le centre hospitalier de Douarnenez et peut être supporté par la Ville. C'est gagnant-gagnant »

Jocelyne Poitevin, maire de Douarnenez et présidente de Douarnenez Communauté

« Résorber une friche urbaine en créant un nouveau quartier à cet endroit, c'est un projet rare, exceptionnel, qui mérite que l'on y affiche des ambitions. Douarnenez, dans sa trame urbaine ancienne, a figuré parmi les villes les plus denses d'Europe. La Ville doit aujourd'hui poursuivre le sens de son histoire. Accueillir environ 180 logements sur ce site, c'est également être attentif aux ressources et aller vers des formes d'aménagement urbain adaptées aux enjeux de demain. C'est aussi communiquer pour faire accepter et faire évoluer, ce projet dans ses contours, pour une appropriation du projet par les Douarnenistes ». **Loïc Hénaff, vice-président de la Région Bretagne**

« En faisant levier sur le financement, les établissements publics fonciers d'État permettent la concrétisation d'opérations et de produire du logement abordable ».

L'établissement public foncier (EPF)

Préalablement à tout projet, **la municipalité souhaite accompagner réglementairement la densification de ce secteur urbain emblématique, en jouant sur les hauteurs des bâtis projetés tout en garantissant le maintien du patrimoine en place, un cône de vue et un accès à la nature environnante pour tous ; la prise en compte de l'environnement, de la santé et de la qualité de vie comptant de plus en plus dans l'établissement de son lieu de résidence.**

La méthode d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale s'est appuyée sur les données de l'état initial de l'environnement du PLU opposable. Le projet et ses impacts ont été croisés avec les orientations des documents supra communaux puis analysés sous le prisme des différentes thématiques environnementales. L'analyse du terrain et des qualités du site a permis de préciser l'OAP n°14 et de définir un secteur UHbr sur l'emprise de la friche urbaine.

- Évolution du règlement graphique : transformation d'une partie du secteur UHba en secteur UHbr sur la partie en friche de l'ancien hôpital.
- L'OAP n°14 est modifiée pour favoriser le programme de renouvellement urbain souhaité par la commune. Le projet est situé dans une zone déjà urbanisée et artificialisée. Dès lors les effets sur l'environnement de ces évolutions restent minimes, elles participeront à améliorer le cadre de vie des riverains. L'introduction de dispositions en faveur de l'environnement participent à l'acceptation de la densification sur un secteur situé à l'interface avec le site naturel des Plomarc'h.

- La création d'un secteur UHbr nécessite l'adaptation du règlement écrit de la zone UH concernant notamment la hauteur des constructions autorisées (article UH10), le pourcentage à respecter de logements aidés (article UH2 §5), des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales (article UH4 § 2), d'implantation des bâtiments (article UH6 §4), l'introduction de dispositions en faveur de la biodiversité (article UH11 §5), des dispositions nouvelles concernant les aires de stationnement (article UH12), l'introduction d'un coefficient de biotope (article UH13 §6)....

Le relèvement des hauteurs des constructions sur le secteur UHbr aura un impact sur la perception paysagère. L'insertion des futurs bâtiments se fera en lien avec le cône de vue à préserver, les formes urbaines existantes à proximité, et tiendra compte de la topographie de ce secteur vallonné. Les autres évolutions du règlement écrit visent à ajouter de nouvelles règles à la faveur de la biodiversité et de lutte contre le réchauffement climatique pour accompagner cette densification dans le respect du paysage urbain du secteur visé.

2 PREAMBULE

Douarnenez communauté créée le 27 décembre 1993 est composée de 5 communes depuis l'adhésion de Kerlaz en 1996.

Par délibération en date de 16/05/2024, Douarnenez communauté a prescrit l'élaboration d'un PLUiH à l'échelle intercommunale. La commune de Douarnenez sera donc couverte à terme par le PLUiH.

La procédure d'élaboration du PLUiH étant une procédure chronophage, la Commune de Douarnenez a sollicité une modification de son PLU approuvé en 2017. C'est Douarnenez communauté qui conduit la procédure de modification suite au transfert de la compétence PLU. Par arrêté n°AR 10-2024 du 1/10/2024, Mme la Présidence de Douarnenez communauté a prescrit la modification n°4 du PLU de Douarnenez.

Les évolutions souhaitées du PLU dans le cadre de la modification portent sur les points suivants :

- 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.

Les évolutions envisagées, qui ne concernent que des ajustements du dispositif réglementaire (plan de zonage et règlement écrit), de l'adaptation de l'OAP 14 et du rapport de présentation :

- ◆ Ne changent pas les orientations définies par le PADD,
- ◆ Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ◆ Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Le Code de l'urbanisme indique que "sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, 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" (article L. 153-36 du code de l'urbanisme).

Du fait de leur nature, les évolutions souhaitées n'entrent pas dans le cadre d'une procédure de révision. La procédure de modification régie par les articles L. 153-41 à L. 153-44 est ainsi adaptée afin de faire évoluer le PLU.

3 LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale des "plans et programmes" résulte de la transposition française de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. Cette directive pose le principe que tous les plans et programmes susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qui fixent le cadre ultérieur d'autorisations d'aménagements et d'ouvrages, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale préalable à leur adoption. La directive a été transposée en droit français aux codes de l'environnement (articles L. 122-4 à L.122-12 et R. 122-17 à R. 122-24) et de l'urbanisme (articles L. 104-1 à L. 104-8, R. 104-1 à R. 104-33 et R. 151-3).

L'évaluation environnementale d'un plan ou programme est définie (article L. 122- 4 du code de l'environnement) comme un processus constitué de l'élaboration d'un rapport sur les incidences environnementales, la réalisation de consultations, la prise en compte de ce rapport et de ces consultations lors de l'approbation du plan ou programme et la publication d'informations sur la décision. L'évaluation environnementale doit avant tout être considérée comme un outil d'aide à la décision et doit traduire une véritable démarche d'intégration de l'environnement. Son objet est préventif et doit permettre de faire les choix qui ne portent pas atteinte à l'environnement.

L'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement pour les PLU, dite "Autorité Environnementale (AE)", est la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) selon l'article R.104-21 2° du code de l'urbanisme. Parallèlement à la transmission aux personnes publiques associées du dossier de PLU, la collectivité compétente doit saisir la MRAe, par une transmission spécifique, afin de recueillir son avis en tant qu'autorité environnementale.

L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du projet, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux du secteur considéré. Elle doit permettre d'analyser les effets du projet sur l'environnement et de prévenir les éventuelles conséquences dommageables sur l'environnement.

4 LA MODIFICATION N°4 DU PLU

Le souci de concilier développement et respect de l'environnement est une préoccupation permanente de la collectivité. Le PLU de la commune de Douarnenez a été approuvé en 2017. Le diagnostic de 2017 constitue une bonne base pour un état initial de qualité, indispensable à toute analyse des incidences. Le diagnostic du rapport de présentation correspond à l'image de l'état actuel du territoire mais aussi de son fonctionnement.

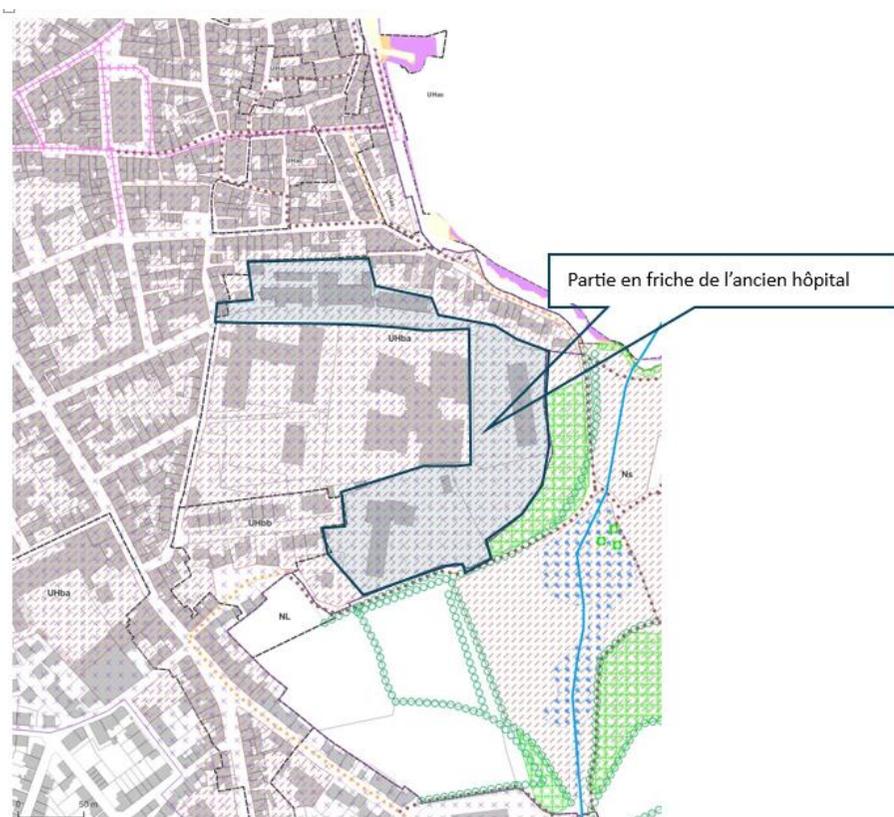


Secteur concerné par la modification

4.1 Contexte de la modification et justification

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 et ainsi faciliter le parcours résidentiel au sein de la commune.

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 jardin 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 secteur en friche du 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.**



Le site dit de « l'ancien hôpital » se situe dans un secteur stratégique de la commune 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.

La friche urbaine à réhabiliter du site de « l'ancien hôpital » occupe une surface 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.



Bâtiment Ty Men



Ancienne maternité et ancien hospice



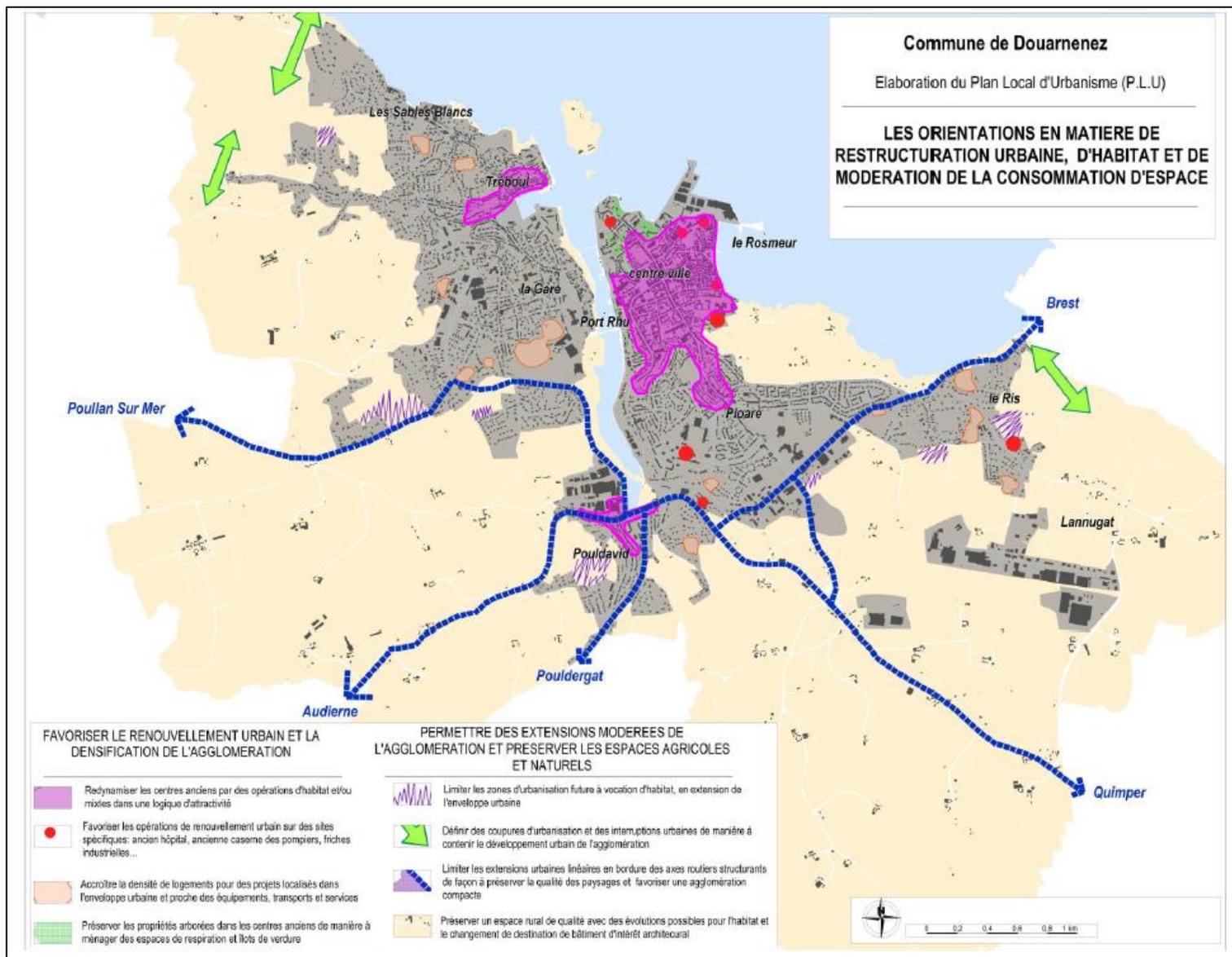
Un bosquet en lisière de la zone urbaine s'est développé vers l'Est. Une partie de ce boisement est protégé réglementairement par un classement en Espace Boisé Classé (EBC). Les autres arbres présents au sein de la friche sont des arbres (châtaigniers) de belle facture (du collet au houppier) pour certains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

Le site dit de « l'ancien hôpital » est classé en zone UHba au PLU opposable. **La modification du PLU a pour objet de classer la partie en friche de l'ancien hôpital en secteur UHbr afin de permettre une densification par relèvement des hauteurs et intégrer des dispositions règlementaires en faveur de la biodiversité et de la lutte contre le changement climatique.**

Ce projet respecte le SCoT Ouest Cornouaille et le PLH qui 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.**

Le projet de modification respecte les orientations du PADD et notamment l'orientation n°3 CONTRIBUTER À UNE AGGLOMERATION COMPACTE, EQUILIBREE ET SOLIDAIRE ASSOCIANT LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DES EXTENSIONS LIMITÉES, qui 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).



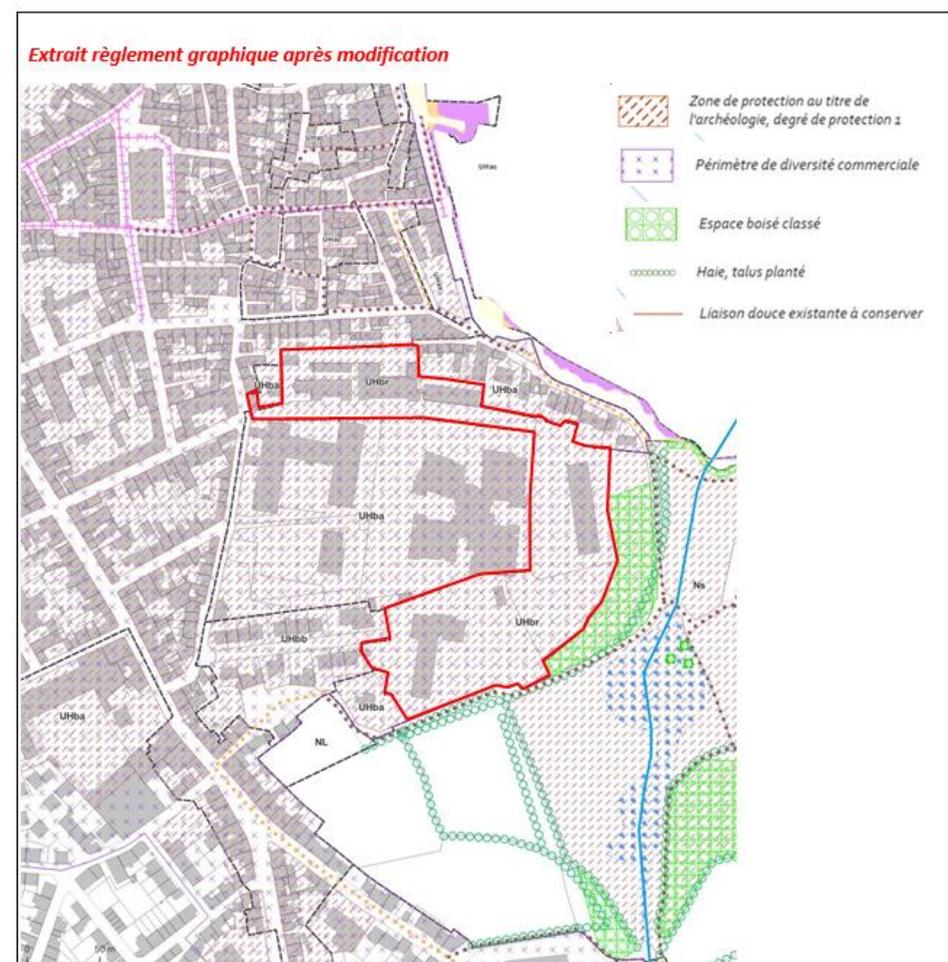
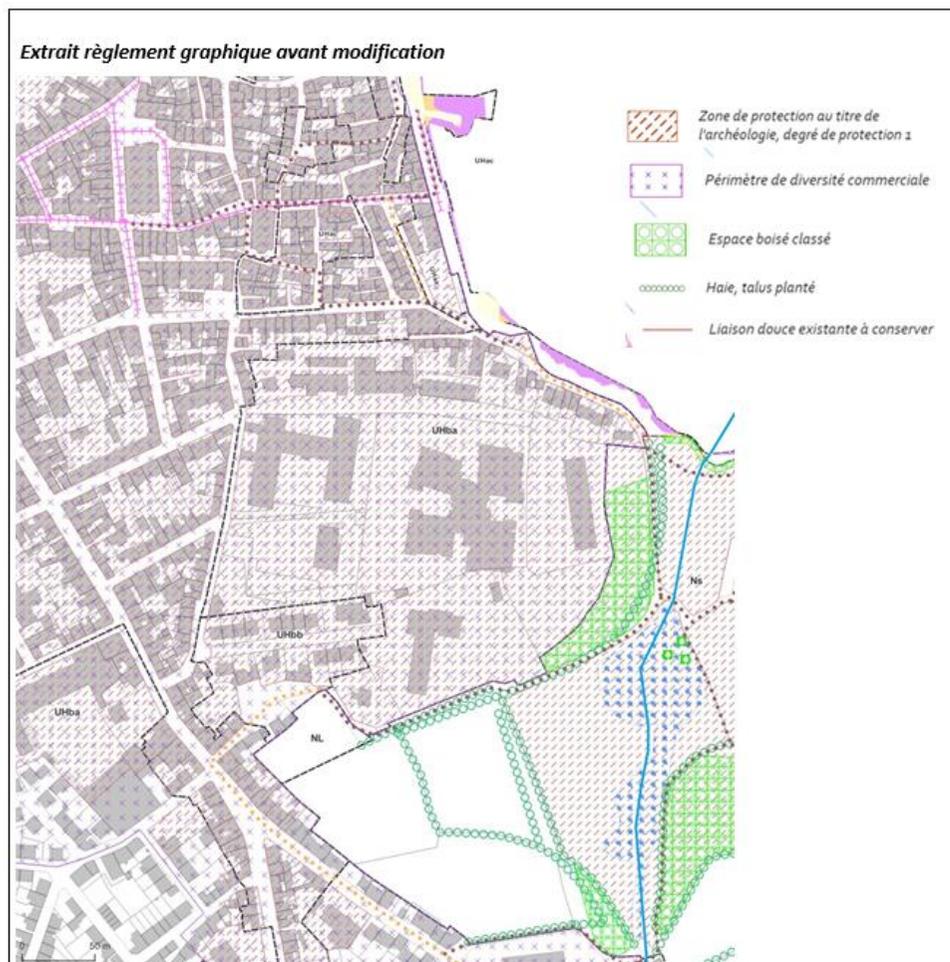
Extrait du PADD du PLU en vigueur

4.2 Évolution des pièces du PLU

La modification n°4 du PLU conduit à un ajustement du plan de zonage, du règlement écrit, de l'OAP n°14 et une mise à jour du rapport de présentation suite à la création d'un secteur UHbr (§ 4.3.4 relatif à « Les zones urbaines », le tableau des surfaces, § 6.3.2 relatif à « La déclinaison du programme d'actions du PLH » ;

a) Modification du règlement graphique

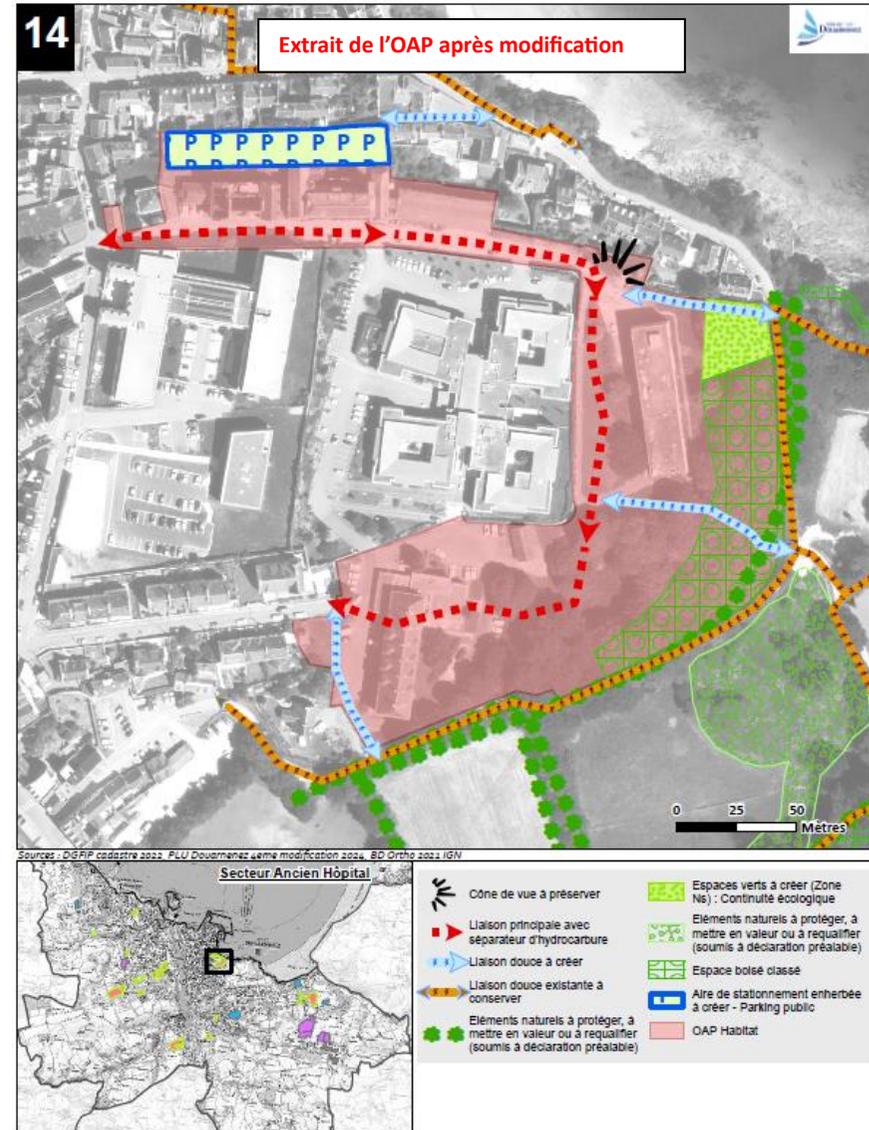
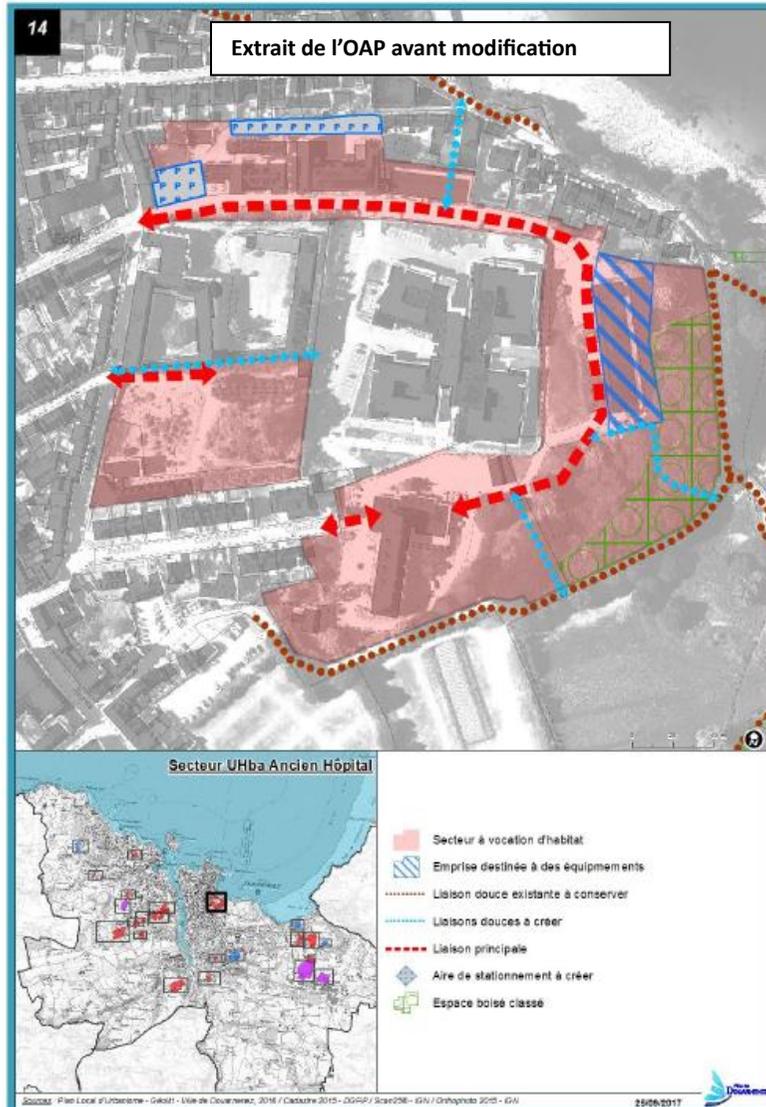
La modification n°4 modifie le plan de zonage du PLU. La partie en friche de l'ancien hôpital est classée en UHbr.



b) Modification du règlement écrit

Le projet de modification va intégrer des dispositions réglementaires relatives au secteur UHbr. Les articles UH2, UH4, UH6, UH7, UH10, UH11, UH12, UH13 sont complétés.

c) Modification de l'OAP 14



La densité moyenne de logements ne peut pas être inférieure à 60 logements/ha.

Le périmètre dédié aux « équipements » est supprimé dans l'OAP au profit de la programmation de logements. Une part plus ambitieuse est attribuée à la mixité sociale notamment au moyen de quotas de logements (25% de Logements Locatifs Sociaux et 30% de logements abordables) pour cette opération ciblée « Petites Villes de Demain ». Les invariants sont travaillés de manière 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 (cône de vue à préserver, alignement, gabarits, hauteur), des stationnements et de la typologie des logements programmés.

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.

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. 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* ».

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 ».

La municipalité de Douarnenez a cependant souhaité encadrer ces dérogations dans le règlement écrit en :

1. **Posant de nouvelles règles de hauteur** (fixées à un maximum de 18 m maximum et 13 m à l'aplomb des façades en tenant compte de la topographie des lieux et des gabarits attendus pour une insertion optimale des bâtiments dans le paysage).
2. **Ajoutant de nouvelles règles à la faveur de la biodiversité et de lutte contre le réchauffement climatique** pour accompagner cette densification afin qu'elles respectent le paysage urbain du secteur visé.

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.

Pour maîtriser « 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 » la municipalité a souhaité assortir la densification du secteur UHbr de prescriptions réglementaires environnementales exigeantes. L'OAP modifiée a donc évolué pour intégrer l'ensemble de ces nouveaux critères.

5 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

5.1 À l'échelle du territoire communal

Le diagnostic environnemental de la commune a été réalisé lors de la révision du PLU ainsi que l'évaluation environnementale du plan.

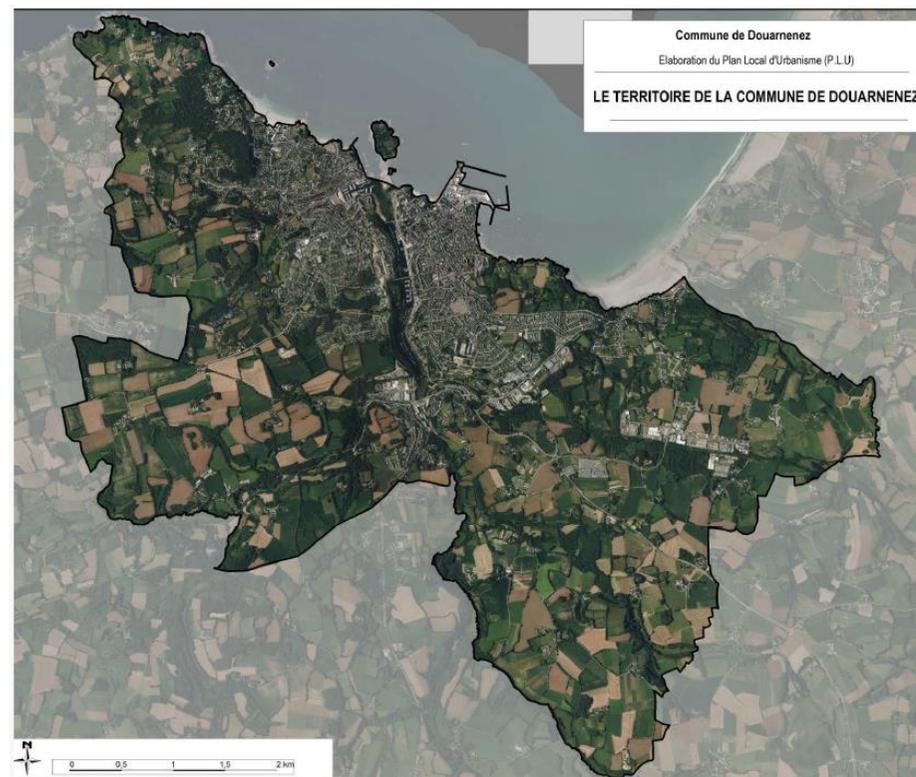
➤ La morphologie urbaine

L'agglomération de Douarnenez est la résultante de la fusion de plusieurs anciennes communes (Ploaré, Tréboul et Pouldavid). Cette caractéristique contribue à des ambiances urbaines singulières du fait de la topographie et de l'historique de chaque site urbain : ville industrielle, ville balnéaire ou ville portuaire.

L'armature ancienne de l'agglomération de Douarnenez s'est structurée à partir de plusieurs foyers urbains denses principalement littoraux.

Dès la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, une forte croissance urbaine s'est opérée sur les coteaux et les vallons littoraux de Tréboul, Ploaré et Douarnenez puis vers les périphéries de l'agglomération.

Malgré l'étalement urbain de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, la silhouette urbaine de la ville demeure compacte et cohérente avec une transition claire entre la ville et son espace rural.



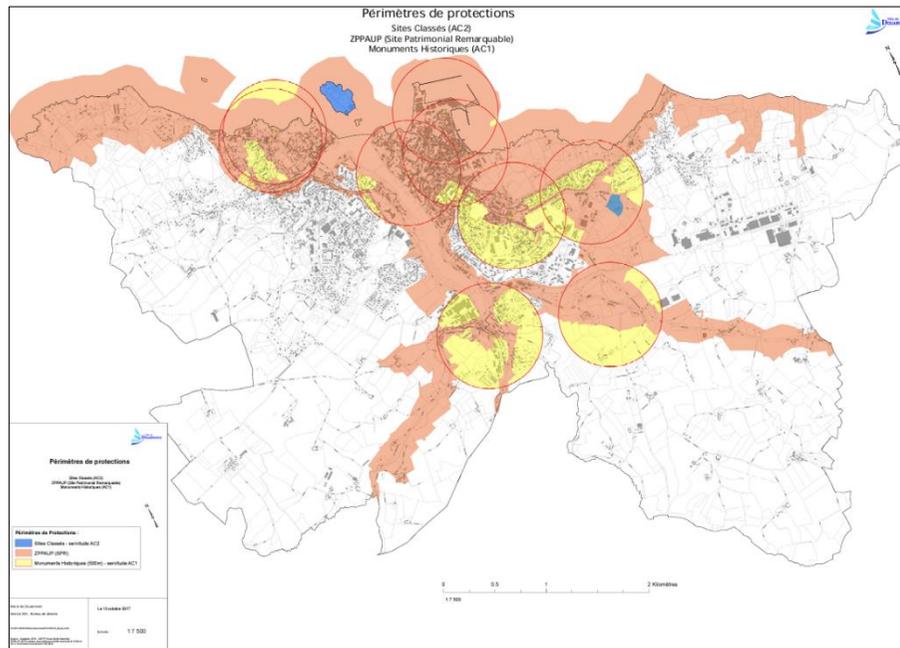
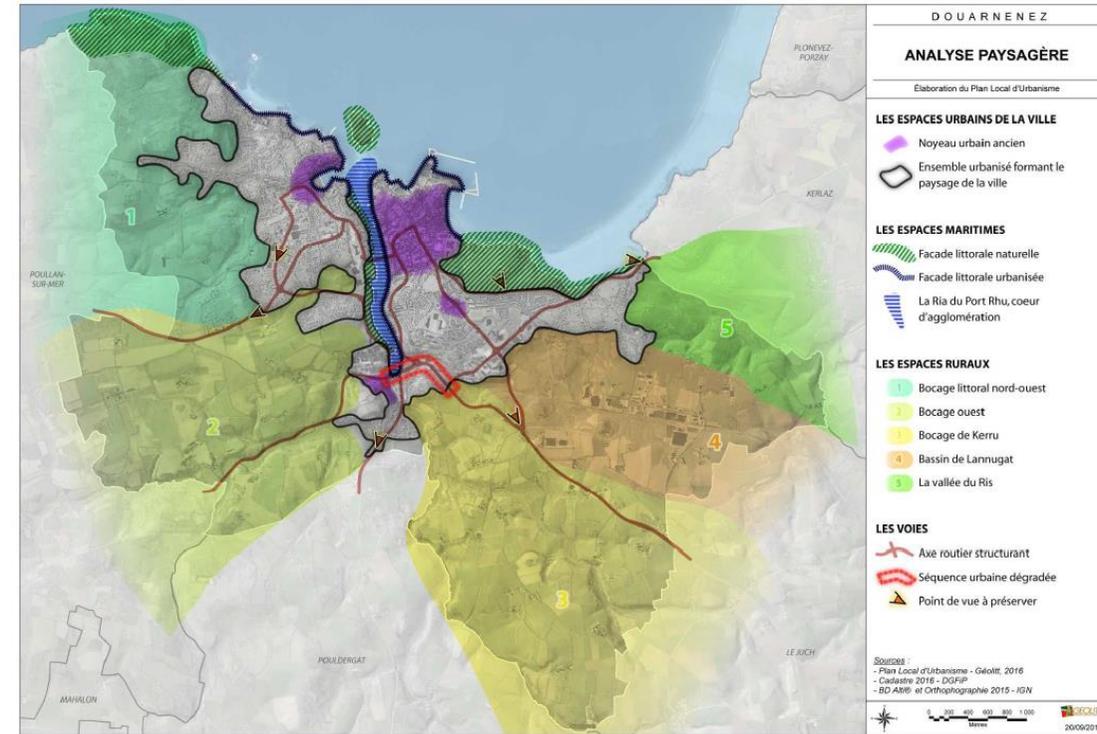
➡ Paysage et patrimoine

La commune de Douarnenez se caractérise par 3 entités paysagères principales qui résultent d'une structure géomorphologique spécifique, au travers d'une succession de plateaux et de vallons offrant de larges panoramas sur le paysage :

- Les paysages littoraux et la ria de Port Rhu,
- Les paysages urbains de l'agglomération de part et d'autre de la ria de Port Rhu,
- Les paysages ruraux de l'intérieur et de bord de mer.

Le PLU identifie 5 points de vue emblématiques sur le paysage urbain ou naturel de la commune.

Bien qu'offrant une image minérale et urbaine, l'agglomération de Douarnenez est jalonnée par une grande variété d'espaces verts et paysagers qui s'apprécient, non seulement par leur valeur végétale, arborée, paysagère ou esthétique, mais également pour le dialogue qu'ils entretiennent avec l'espace bâti qui les entoure. Parmi les espaces recensés, l'espace naturel des Plomarc'h et le site aménagé de la plage du Ris.



La commune de Douarnenez est dotée d'un Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP), de nombreux monuments historiques inscrits ou classés et d'un patrimoine archéologique protégé au PLU par le biais de prescriptions particulières dans le PLU.

➔ Le patrimoine naturel et la trame verte et bleue

Le territoire communal est couvert par les périmètres de connaissance, protection et/ou gestion du patrimoine naturel suivants :

Réseau Natura 2000 : Zone de protection spéciale (ZPS) « Cap Sizun »

Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1

- Îlots, falaises et dunes de la côte nord du Cap Sizun

Espaces du Conservatoire du Littoral : le conservatoire du littoral est propriétaire de l'île Tristan (6,27 ha), d'une partie du site naturel des Plomarc'h (1,34 ha) et a inscrit dans sa stratégie à long terme un périmètre d'intervention potentielle sur le site des Plomarc'h.

Espaces Naturels sensibles (conseil départemental) : Le département du Finistère est propriétaire

- De 1,5 ha dans le vallon Saint Pierre. La zone de préemption s'étend sur 30 ha depuis le vallon Saint-Pierre jusqu'au quartier des Roches Blanches à Tréboul
- De 4,12 ha à l'est de la ferme pédagogique des Plomarc'h. La zone de préemption s'étend sur 35 ha depuis le site des Plomarc'h jusqu'aux falaises du Ris.

Sites classés :

- Ile Tristan (1934)
- Manoir de Kerlouarnec et son parc (1943)

Sites inscrits intégrés dans la ZPPAUP

- Le Bois du Ris et falaise des Plomarc'h (1931)
- La plage du Ris (1942)
- La propriété Les Peupliers (1947)
- Le vallon Saint-Pierre (1981)

La préservation des réservoirs de biodiversités, des vallons et zones humides, constitue un axe fort de la trame verte et bleue. Ils bénéficient, dans le cadre du PLU, d'une protection spécifique au travers d'un zonage N, Ns et Nzh.

Le territoire communal se compose d'une mosaïque d'habitats naturels connectés notamment par les linéaires bocagers.

Le bocage constitue un élément familier et identitaire du paysage rural de la commune. Douarnenez a conservé un parcellaire bocager important, qui présente néanmoins des contrastes entre la partie Ouest à la densité de talus importante et la partie Est à la maille bocagère plus lâche. La grande majorité des talus présente une végétation dense et pluristratifiée qui répond à l'essentiel des exigences de la faune. Une protection des talus et chemins creux les plus significatifs est assurée dans le cadre du PLU, au travers de l'instauration de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, qui permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier.

5.2 À l'échelle du site de l'ancien hôpital

Trois types d'espace sont appréhendés



5.2.1 Une friche urbaine à réhabiliter

Le secteur dit de « l'ancien hôpital » est une friche urbaine¹ à réhabiliter de 2.7 ha sur les critères suivants :

- Des locaux ou équipements vacants ou dégradés en particulier à la suite d'une cessation définitive d'activités (ancien site hospitalier).
- Un coût significatif pour son réemploi voire un déséquilibre financier probable entre les dépenses d'acquisition et d'intervention d'une part, et le prix du marché pour le type de biens concernés, ou compte tenu du changement d'usage envisagé, d'autre part.

¹ Article D111-54 du code de l'urbanisme.

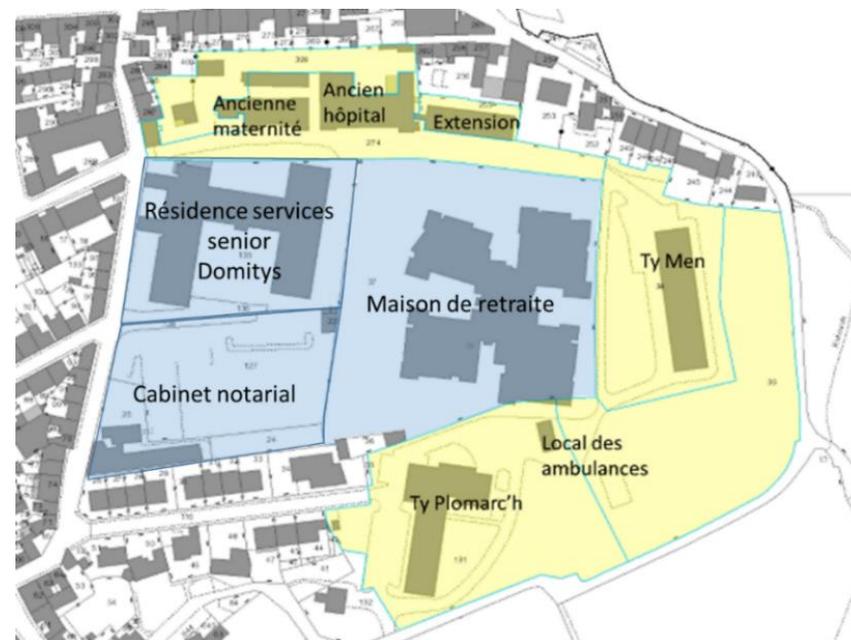
Elle se compose de plusieurs bâtiments :

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. Il avait déjà fait l'objet d'une négociation entre l'hôpital et un promoteur mais la collectivité souhaite que ce bâtiment s'intègre dans un projet global.

Ancienne maternité et ancien hôpital + 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.

Des études récentes menées par l'EPF ont indiqué la présence de mэрule, d'amiante et de plomb sur certains bâtiments (tout ou partie).



5.2.2 Un espace boisé

Un bosquet en lisière de la zone urbaine, s'est déployé vers l'est jusqu'au chemin d'accès au hameau. Un muret de pierres sèches vient stabiliser ce dernier en contrefort du plateau.

Une partie de cet espace boisé est protégée réglementairement par un classement en Espace Boisé Classé (EBC).

Les autres arbres présents sur l'espace en friche sont des arbres de belle facture (du collet au houppier), pour certains en bonne santé.



6 ANALYSE DES INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences se réalise par thèmes, de façon globale et de façon détaillée pour les "zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la modification n°4 du PLU".

L'évaluation environnementale de cette modification porte donc essentiellement sur :

- la modification du zonage sur le secteur en friche de l'ancien hôpital : passage d'une zone UHba à une zone UHbr
- la modification des articles UH10 « hauteur maximale des constructions » (impact paysager), UH11 « aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (ajout d'un paragraphe sur la biodiversité), UH12 « obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement », UH13 « obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations (introduction d'un coefficient de biotope ».
- la modification de l'OAP n°14

6.1 La 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.

Le choix d'opérer un renouvellement urbain sur la friche urbaine de l'ancien hôpital de Douarnenez afin d'accueillir de nouveaux logements en centralité, proche des commerces et services, répond à l'objectif national de réduction de la consommation d'espace agricole et naturel. Le site étant déjà artificialisé, il n'y a pas d'impact sur la consommation d'espace.

6.2 Climat et qualité de l'air

L'accord de Paris de 2015 sur le climat comporte un engagement de réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre de 40 % en 2030 par rapport à 1990. Ces dispositions sont reprises dans la loi de transition énergétique pour la croissance verte et rappelées lors des sommets successifs, notamment celui de la COP23 en novembre 2017. Le SRADDET Bretagne impose également des objectifs en matière de réduction des gaz à effet de serre de même que la stratégie nationale bas carbone.

Afin de **prendre de façon plus précise les enjeux de la transition énergétique**, Douarnenez communauté a élaboré un **Programme d'Action Climat Air Énergie Territorial (PACAET)**. Douarnenez communauté s'est fixée comme objectif une réduction de 15-20% de ses émissions de carbone d'ici la fin du mandat en 2026.

Le renouvellement urbain prévu sur la friche de l'ancien hôpital entrainera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre. Les effets potentiels directs concernant la qualité de l'air seront liés :

- À l'augmentation du trafic automobile (liés aux déplacements domicile/travail en particulier)
- Au chauffage et climatisation des bâtiments, induisant la consommation d'énergie productrice de CO2.

Toutefois les modes de constructions émergents vont dans le sens d'une réduction des émissions de GES. La tendance des nouvelles constructions qu'implique l'objectif de densifier l'urbanisation conduit à construire des logements plus économes en énergie.

En outre, le projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancien hôpital, devrait favoriser l'usage des déplacements doux. En effet, 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.

6.3 L'eau et les milieux aquatiques

◆ Les cours d'eau et zones humides

Le PLU a pris en compte l'ensemble des cours d'eau et des zones humides inventoriées sur la commune par un classement en zones N ou Nzh. Ces zones sont soumises à des dispositions réglementaires particulières, de manière à préserver ces ensembles naturels d'intérêt écologique. En outre, le projet de PLU prévoit de manière systématique des zones tampon à l'interface entre les cours d'eau et les secteurs de développement urbain, de manière à éviter une pollution des cours d'eau.

Les évolutions des règlements graphique et écrit de la modification n°4 ne portent pas atteinte à ces dispositions.

◆ Les eaux pluviales et usées

Les principales incidences prévisibles de la modification n°4 sur l'hydrologie sont liées au renouvellement urbain du site qui est susceptible d'entraîner l'augmentation des volumes des rejets (eaux usées et eaux pluviales). Cette incidence engendrera potentiellement l'augmentation des rejets de polluants vers les milieux récepteurs et par conséquent un risque de dégradation des milieux aquatiques.

Le périmètre de renouvellement urbain étant déjà artificialisé, les surfaces imperméables qu'elles soient générées par les constructions ou par les infrastructures et réseaux, ne devraient pas augmenter de façon significative les surfaces imperméabilisées.

Le site de l'ancien hôpital est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les effluents sont traités par la station d'épuration de Poulic An Aod, d'une capacité de 83 400 EH, située sur la rive gauche du Port Rhu.

Afin de limiter les incidences, le règlement écrit est complété par les dispositions suivantes :

Article UH4 :

- *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.*

L'article UH12 est complété par un §6 qui précise qu'en « secteur UHbr, 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 ».

6.4 La biodiversité, la faune et la flore

La zone UHbr de renouvellement urbain est située sur des terrains déjà occupés par des bâtiments. Le développement de l'urbanisation sera donc restreint à des terrains situés hors des habitats d'intérêt écologique significatifs.

◆ Incidences sur le patrimoine naturel remarquable

Le site de la friche urbaine objet de la présente modification, 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).

◆ Compatibilité avec la Trame verte et bleue supra communale et communale

La commune de Douarnenez appartient au Grand Ensemble de Perméabilité (GEP n°10) du SRCE Bretagne « du cap Sizun à la Baie d'Audierne ». L'objectif assigné au GEP n°10 est de « conforter la fonctionnalité écologique des milieux naturels ». Les objectifs principaux de ce GEP sont de restaurer la fonctionnalité écologique des milieux naturels et préserver ou restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau.

L'action en matière d'urbanisation (D13-1) est de « *Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue* ».

Pour répondre à l'action D13.1, le PLU en vigueur s'est inscrit en rupture avec les pratiques urbanistiques passées, à savoir l'étalement urbain en termes de paysages, de grignotage des terres agricoles et de coûts des réseaux, avec un objectif de modération de la consommation foncière qui a conduit à une intensification dans la densité des projets urbains d'habitat, un développement urbain ciblé sur l'agglomération.

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.

La modification n°4 du PLU :

- Ne change pas les surfaces des différentes zones naturelles (N) et des espaces boisés classés (EBC) inscrites au PLU.
- Ne portent pas atteinte aux éléments de la trame verte et bleue identifiée dans le diagnostic du PLU.

◆ **Mesures en faveur de la biodiversité**

Les arbres présents sur l'espace en friche (essentiellement des châtaigniers) sont des arbres de belle facture (du collet au houppier), pour certains en bonne santé. Du point de vue de la biodiversité, certains ont la particularité de servir d'arbre-gîte (nidification ou refuges) aux espèces présentes sur le secteur : les chauves-souris, pics, mésanges, sittelles torchepots, chouette hulotte, grimpeaux et micro mammifères (martre).

L'OAP n°14 conforte la protection des éléments du paysage et la biodiversité en précisant que si l'opération d'aménagement nécessite la suppression d'arbres existants dans la friche, celle-ci devra être compensée. Cette disposition est reprise au §5 de l'article UH.11 du règlement écrit rappelé ci-après :

5. Biodiversité

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

Dans son article UH13, le règlement écrit introduit en secteur UHbr, un coefficient de biotope par surface (CBS)². Celui-ci est de 0,4 dont 30% de pleine terre (cf. annexe 1 : illustration du coefficient de biotope). Par ailleurs, il est précisé que 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 mesures suivantes en faveur de la biodiversité sont intégrées dans l'OAP :

- ***Intégrer dans les bâtiments et ses abords des habitats artificiels pour animaux (gîtes pour chauve-souris, nichoirs pour oiseaux, pierrier et mur de pierres sèches) (cf. annexe 2 : exemple d'intégration de nichoirs dans les constructions).***
- ***Si l'opération d'aménagement nécessite la suppression d'arbres, celle-ci devra être compensée par des plantations.***
- ***Adapter les éclairages urbains à la trame noire en dirigeant leur lumière vers le sol (cf. annexe 3 : exemple d'orientations d'éclairage).***

² Cahier technique écosystème dans les territoires, fiches – biodiversité n°11, le coefficient de biotope par surface (CBS), ADEME

6.5 Le paysage

L'impact du PLU sur le paysage concerne les périmètres constructibles U et AU. Toutes les opérations d'urbanisation envisagées par celle-ci modifieront à des degrés divers le paysage local. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs régis par le règlement écrit.

Situé sur un promontoire visible depuis la mer et le vallon des Plomarc'h, la construction de l'hôpital de Douarnenez dans les années 1970 a modifié le paysage.

Le projet de renouvellement urbain du secteur de l'hôpital s'inscrit dans un secteur déjà urbanisé délimité à l'Est par un vallon boisé.

une situation géographique emblématique ...



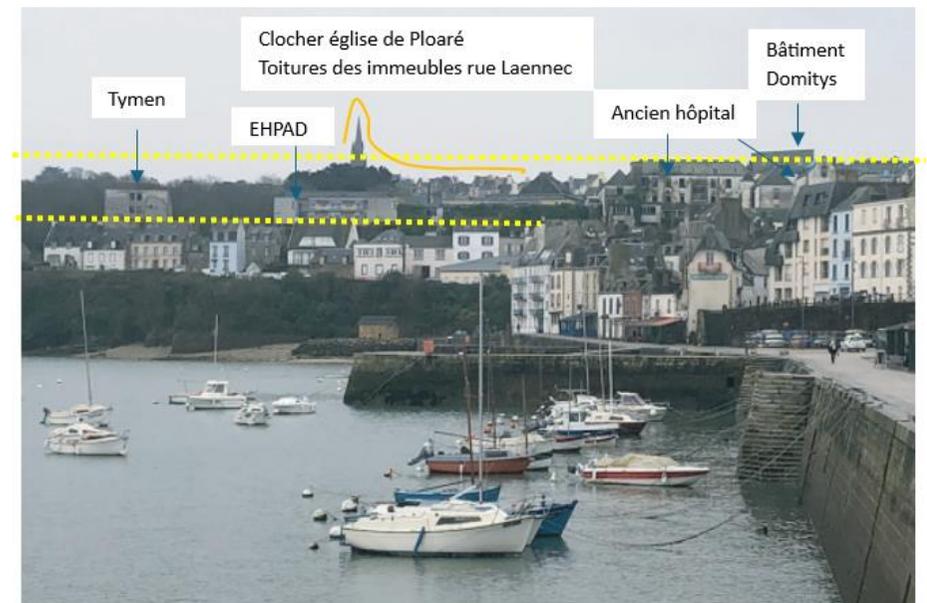
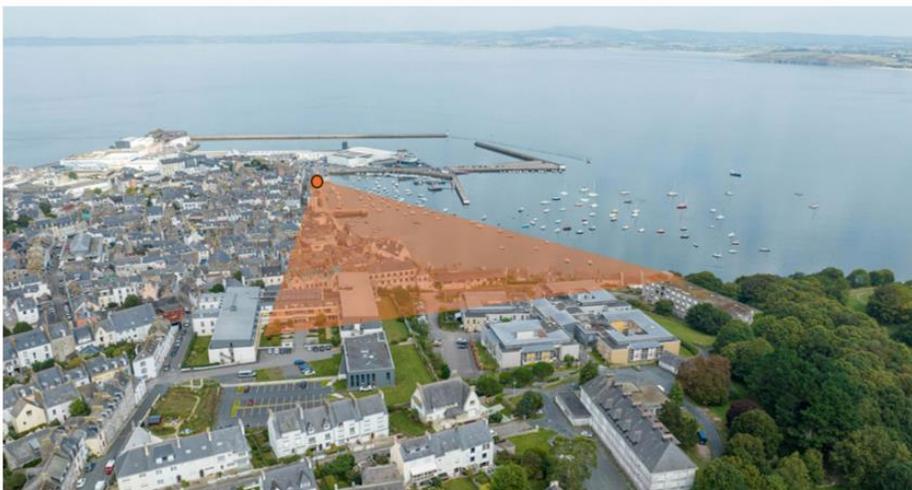
Un site en promontoire sur un plateau qui culmine à 45m au niveau du haut de la rue Monte au ciel

Localisé dans les espaces proches du rivage, sur un promontoire visible depuis la mer et le vallon des Plomarc'h et compte tenu de la sensibilité particulière du secteur situé au sein d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable), cette opération est susceptible de générer des incidences en termes de perception paysagère et d'harmonie des formes urbaines, compte tenu de la sensibilité particulière du secteur situé au sein d'un site patrimonial remarquable, dans la perspective visuelle du port de Rosmeur et des quais du Petit Port et du Grand Port.

➡ Les principaux points de vue sur le site



Point de vue n°1 : depuis le vallon des Plomarc'h sur le site de l'ancien hôpital



Point de vue n°2 : depuis le quai du Rosmeur vers le site de l'ancien hôpital

Deux lignes de crêtes se dégagent dans le paysage :

- La première correspond aux toitures des maisons de la rue des Plomarc'h,
- La seconde aux anciens bâtiments de l'hôpital (maternité et hospice).

Au fond les immeubles de la rue Laennec et le clocher de l'Église de Ploaré.



Le front bâti correspondant aux immeubles et maisons de la rue des Plomarc'h, combiné aux bâtiments déjà imposants de l'ancienne maternité, de l'EHPAD et de la résidence senior, sont les marqueurs urbains de ce quartier du centre-ville.

Bâtiment les jardins du clos (EHPAD) construit en 2011



La friche de l'ancien hôpital (hospice et maternité) -2011



Les bâtiments contrastent fortement avec le boisement et les champs des Plomarc'h. Un travail d'insertion paysagère en lisière autour du bâtiment Ty Men est à privilégier.



➡ Les principes d'aménagement du site de renouvellement urbain

L'insertion des futurs bâtiments se fera en lien avec les points 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).

Sans mise en œuvre d'un projet suffisamment équilibré et des potentialités qu'il suscite (densification, mixité sociale...), la friche dite de « l'Ancien hôpital » continuerait à se dégrader. Les bâtiments dont les structures ont été fragilisées dans le temps par des occupations illégales et des incendies répétés, pourraient relâcher dans l'air de la pollution et répandre celle-ci dans l'espace urbain située en contrebas (la rue des Plomarc'h) ou dans l'espace préservé des Plomarc'h en lisière.

La collectivité a conduit une étude pré opérationnelle de février 2022 à janvier 2023 afin de connaître les potentialités du site en matière de programmation de logements compte tenu des contraintes (celles liées à la topographie notamment et à l'accès) mais aussi les invariants c'est-à-dire les éléments à protéger : point de vue, espace boisé classé, éléments bâtis du patrimoine local... Ces mêmes invariants sont reportés dans l'OAP modifiée afin de guider le futur projet d'urbanisation globale du secteur.

À travers cette étude, plusieurs questions ont été posées :

- Comment tirer parti de la topographie du site ?
- Quels liens penser avec le voisinage ?
- Comment faciliter le déplacement entre le haut et le bas du site ?
- Comment reconquérir le paysage en lisière ?

Le scénario d'aménagement prévoit que le gabarit des bâtiments projetés ne dépasse pas la cime des arbres de l'EBC et doit être inférieur aux hauteurs des bâtiments déjà présents sur le site à savoir l'EHPAD, la résidence Domitys et le front bâti de l'ancienne maternité.

Le parti paysager s'attache à concevoir un projet intégré au tissu urbain actuel qui prend appui sur les ambiances du site et de ses abords (cf. les principaux points de vue sur le site en page 31). Aussi, afin d'intégrer les constructions dans le paysage, le secteur UHbr limite la hauteur des constructions à 18 m au faitage et à 13 m à l'aplomb des façades pour les toitures à 2 pans et à 13 m pour les autres formes de toitures. L'insertion des futurs bâtiments se fera en lien avec les formes urbaines existantes à proximité et tiendra compte de la topographie du secteur.

Photomontage réalisé dans le cadre d'une projection avec les nouvelles hauteurs.

AVANT

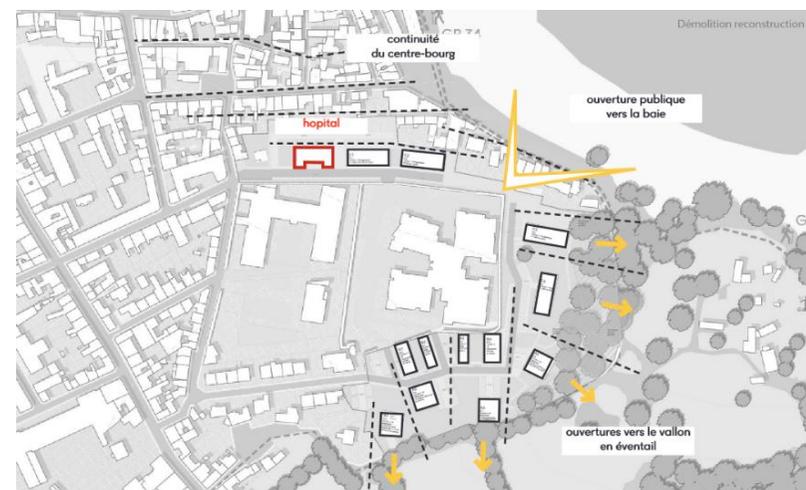


APRES



L'étude pré opérationnelle a pris en compte une multitude d'enjeux environnementaux :

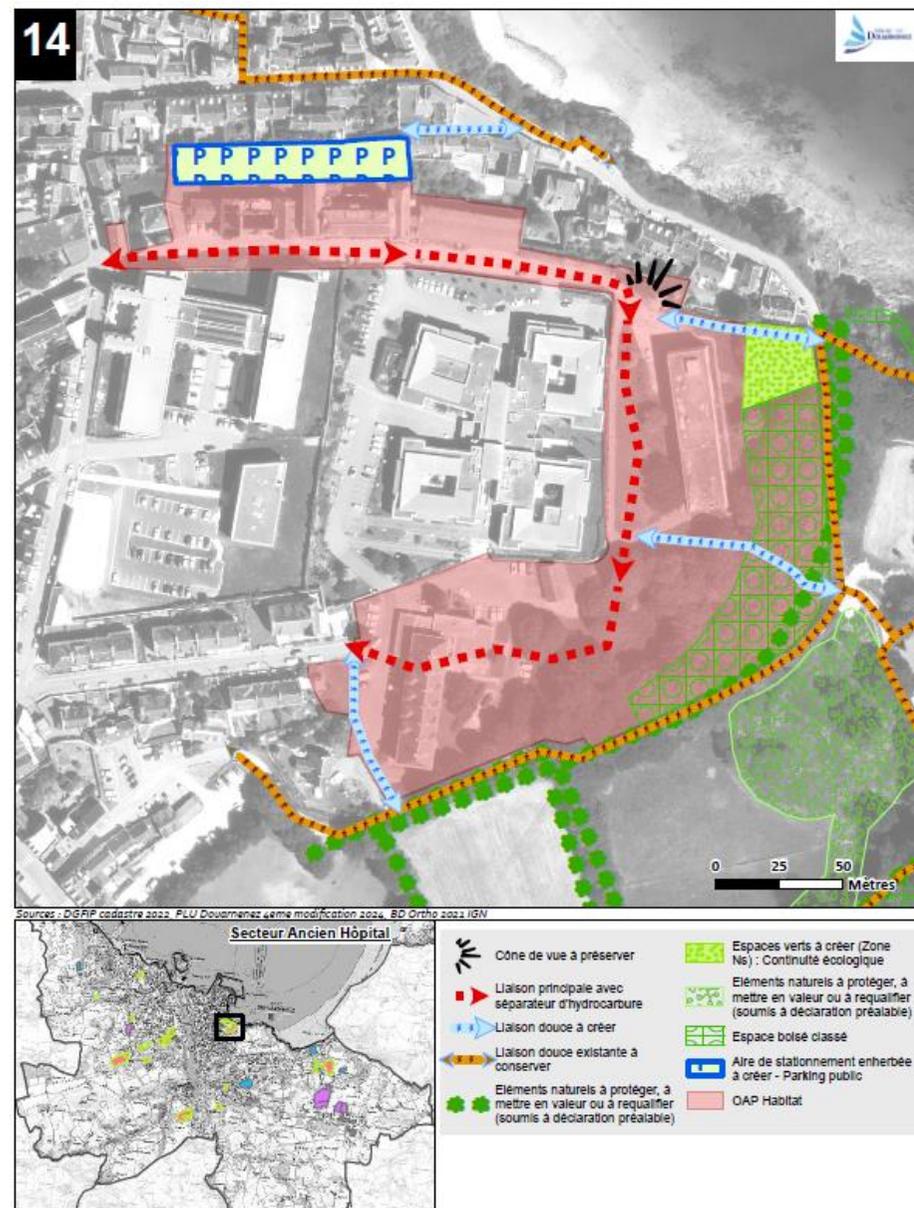
- Mobilité douce (liaison inter-quartiers, nombreux cheminements entre la ville haute, le port et les Plomarc'h),
- Densification douce en centralité urbaine (dernière réserve foncière de la Ville de Douarnenez, 162 logements au minimum vont potentiellement être construits sur 2.7 ha),
- D'artificialisation : le règlement écrit prescrit un CBS de 0,4,
- D'adaptation et d'atténuation climatique (îlots de fraîcheur, réduction du nombre de places de stationnement),
- De biodiversité et de santé (accès à la nature privilégié, des aménagements en conséquence, d'étendre les corridors écologiques en travaillant les trames vertes et noir).



Les mesures de réduction, permettant de minimiser les impacts du projet, sont traduites réglementairement (règlement écrit) et pré-opérationnellement dans l'OAP.

Cette démarche itérative permet de mieux encadrer un futur projet tenant compte des sensibilités environnementales et paysagères du site.

Ainsi le projet ne présente pas d'incidences notables sur l'environnement outre celles qu'il a pu minimiser et intégrer à un aménagement d'ensemble. L'objectif ici n'est pas de réduire ou de compenser mais bien de limiter l'impact paysager de l'urbanisation tout en augmentant la biodiversité sur la friche réhabilitée, l'EBC et plus généralement sur le site des Plomarc'h.



6.6 Le patrimoine culturel et bâti

Le site de l'ancien hôpital est couvert par le site patrimonial remarquable et est situé dans le rayon de 500 m de deux monuments historiques. ***Le projet fera l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.***

6.7 Les pollutions, risques et nuisances

La modification n°4 du PLU n'aura pas d'incidence sur l'exposition de la commune aux risques naturels et technologiques.

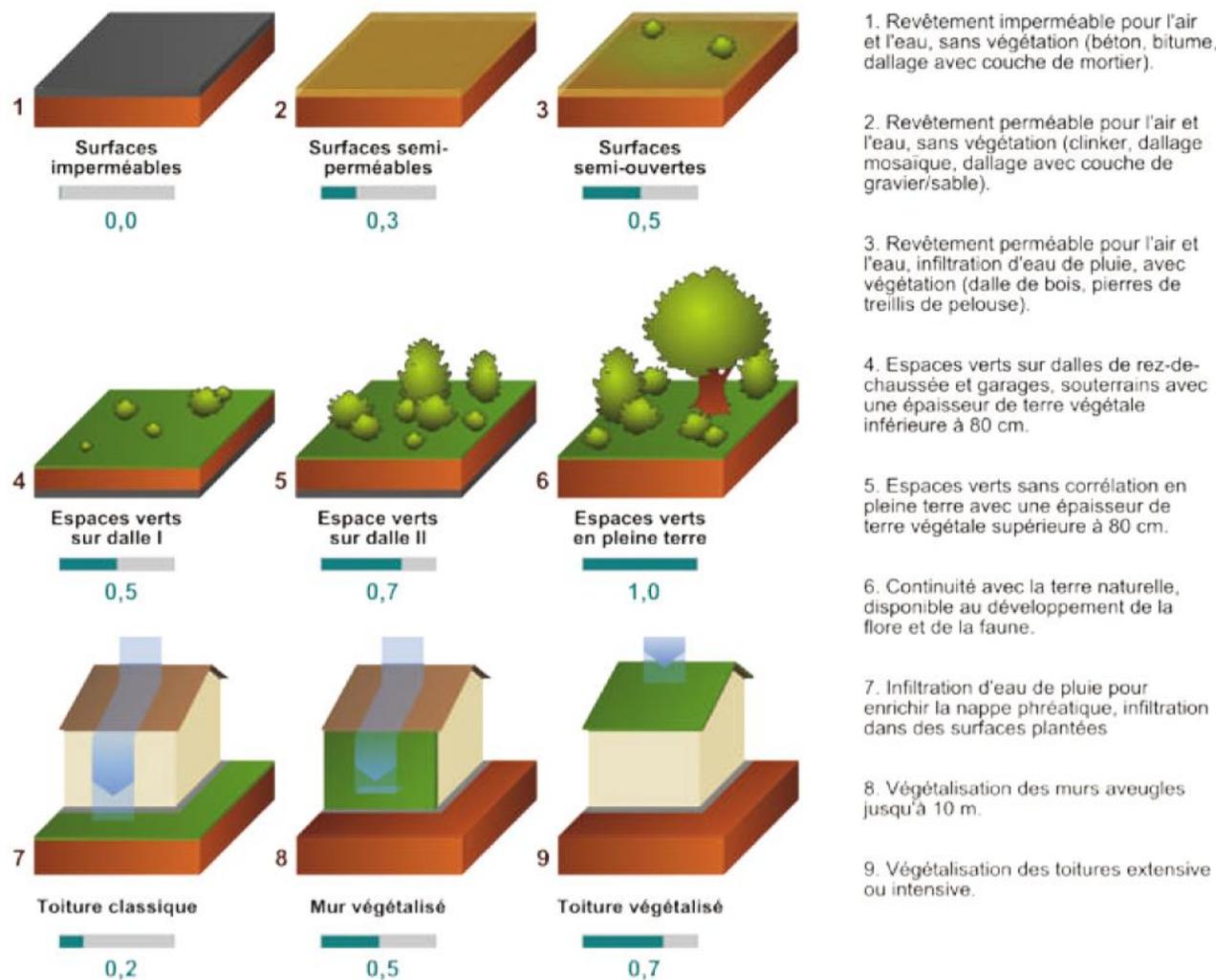
Globalement sur le moyen et long terme, le changement climatique produira certainement une évolution des milieux et de leur biodiversité. Avec toutes les incertitudes actuelles dues à la complexité des phénomènes, les évolutions concernant Douarnenez pourraient être par exemple :

- Une évolution des zones humides et inondables liée aux phénomènes de précipitations intenses.
- La modification des déplacements d'espèces et de leurs aires de répartition.

L'opération de renouvellement urbain sur le site de l'ancien hôpital justifiera probablement une dépollution du site compte tenu de son usage passé.

7 ANNEXES

Annexe 1 : illustration coefficient de biotope



Coefficient de valeur écologique par m² de surface

Annexe 2 : exemples d'intégration de nichoirs pour chiroptères dans les constructions

Incorporation de nichoirs au sein des isolations (Bourges)



Figure 3 : structure du gîte avant pose de l'isolant



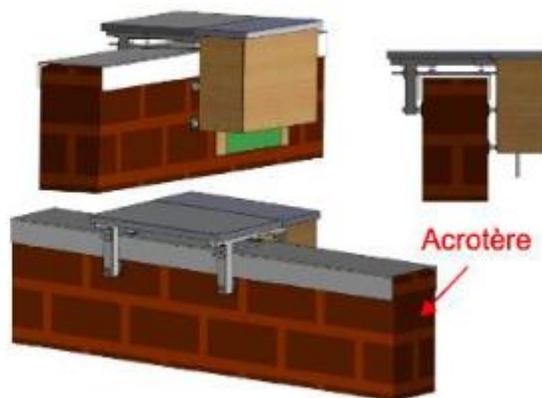
Figure 4 : Visibilité des gîtes après la pose du bardage



Figure 6 : Illustrations de gîtes sous bardage bois (Source : ÉCORCE sa INGÉNIERIE & CONSULTANCE)

L'utilisation des acrotères

Ces nichoirs se présentent de la façon suivante :



IUT Thionville, Laurent Arthur MNH Bourges

Annexe 3 : exemple orientation des éclairages

Un éclairage vers le bas permet de respecter la trame noire³ et les animaux tels que : chauve-souris, oiseaux diurnes, rapaces nocturnes, insectes, etc. Dans le cadre d'un projet, il sera possible d'adapter cet éclairage vers le bas en jouant sur l'orientation, la couleur, l'intensité et la période ; pour pouvoir s'adapter au mieux à la réalité du terrain.



Éclairage public, Protégeons notre biodiversité et nos paysages nocturnes, Parc naturel régional Scarpe-Escaut, avril 2017.



<https://www.eurometropolemetz.eu/les-services/engagements-écologiques/nature/les-politiques-écologiques/les-continuités-écologiques-de-l-eurometropole-de-metz/la-trame-noire-4196.html>

³ <https://www.ofb.gouv.fr/actualites/la-decouverte-de-la-trame-noire>

