.

Arrêté N° 10 -2025 du 02 avril 2025

De la Présidente de Douarnenez Communauté

ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme

de la commune de DOUARNENEZ

Enquête N° E250052 /35

30 avril 2025 – 06 juin 2025

PARTIE 2

AVIS ET CONCLUSIONS

Table des matières

RAPPELS : OBJET, DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE 3

Objet de l'enquête publique 3

Déroulement 3

Bilan de l'enquête 6

APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE 7

Enquête publique 7

Historique des projets de transformation du quartier 9

Taille du projet 10

Alternatives 11

Améliorations du projet 12

Logements sociaux 13

Phasage de l'urbanisation 16

Viabilité économique – finances publiques locales 17

Places de parking 18

Accès extérieurs 21

Desserte interne 23

Résidence fermée 25

Densité 26

Chantier et difficultés inhérentes 29

Hauteurs des constructions et vues sur mer 30

Mobilités 34

Environnement 35

Compatibilité nouvelle OAP 14 et permis de construire déposé 39

Divers 41

AVIS ET CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 46

Propos liminaire 46

Développement 47

Conclusion et avis 53

RAPPELS : OBJET, DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête publique

Le projet de modification n°4 du PLU est motivé par :

- La volonté de revitaliser le centre-ville et de réenclencher la dynamique démographique en déclin depuis plus de 20 ans.
- L'opportunité de bénéficier jusqu'en 2027 du programme Petites Villes de Demain.
- Une difficulté croissante pour les publics fragilisés de trouver un logement sur la commune.
- La possibilité (unique depuis 2010 sur des fonds privés) d'un projet immobilier
    - de renouvellement urbain sur la ville-centre,
    - de diversification du parc résidentiel,
    - de production de logements neufs favorisant l'accession à la propriété des familles, et facilitant le parcours résidentiel au sein de la commune.
- La volonté d'en finir avec la friche urbaine de l'ancien hôpital.
- Le choix de ne pas artificialiser et de reconstruire en la densifiant, la ville sur la ville.

Les objets du projet de modification n°4 du PLU sont :

- 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 en faveur de la biodiversité et de la lutte contre le réchauffement climatique.
- D'**Adapter** le règlement écrit de la zone UH.
- De **Modifier** l'OAP sectorielle n°14 qui porte sur le site de l'ancien hôpital.

Déroulement de l'enquête publique

Par courrier, enregistré au greffe du tribunal administratif de Rennes le 03 mars 2025, Mme la Présidente de Douarnenez Communauté a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique portant sur la **modification n°4 du PLU** de la commune de Douarnenez.

M. le Président du tribunal administratif a désigné, par ordonnance du 06 mars 2025, M. Jean-Luc ESCANDE en qualité de commissaire enquêteur.
Le commissaire enquêteur a rencontré les représentants de la maîtrise d'ouvrage M. Boulzennec et M. Podevin, le 24 avril 2025. La visite de terrain a également été effectuée le 24 avril 2025.

L'arrêté de M^me^ la Présidente de Douarnenez communauté portant ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU a été pris le 02 avril 2025.

Il précisait que l'enquête se déroulait du 30 avril 2025 à 14h30 au 06 juin 2025 à 17h30, soit pendant 37 jours consécutifs. Le siège de l'enquête a été fixé au siège de Douarnenez communauté.

Cet arrêté indiquait également que le public pouvait formuler ses observations :

- soit oralement lors des permanences du commissaire enquêteur,
- soit sur les registres d'enquête disponibles en mairie et au siège de la communauté de communes,
- soit par courrier adressé à la mairie de Douarnenez ou au siège de la communauté de communes,
- soit à l'adresse suivante : **concertation.plu@douarnenez-communaute.fr**

Deux dossiers d'enquête et deux registres d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du 30 avril 2025 à 14h30 au 06 juin 2025 à 17h30, à la mairie de Douarnenez et au siège de Douarnenez Communauté, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier était également consultable sur les sites internet de la mairie de Douarnenez www.douarnenez.bzh et sur celui de Douarnenez Communauté www.douarnenez-communauté.fr

Des avis de presse sont parus les 10 avril et le 03 mai 2025. Des panneaux d'affichage ont été apposés en marie de Douarnenez et au siège de la Communauté de communes ainsi que sur les principaux points d'accès au secteur de l'ancien hôpital.

Un article de presse évoquant le projet immobilier et l'enquête publique est paru le 27 mai 2025 sur le quotidien Le Télégramme sur une pleine page, à la rubrique locale.

Le commissaire enquêteur a tenu 4 séances de permanence, il y a reçu **32 personnes**.

Dates	***Lieu***	***Matin***	***Après midi***	***Nombre de personnes reçues***
30 avril 2025	Siège de Douarnenez Communauté		14h30 – 17h30	**6**
23 mai 2025	Mairie de Douarnenez	09h00 – 12h00		**9**
02 juin 2025	Mairie de Douarnenez	09h00 – 12h00		**7**
06 juin 2025	Siège de Douarnenez Communauté		14h30 – 17h30	**10**
TOTAL				***32***

Il n'y a pas eu de registre dématérialisé mis à la disposition du public.

Lors des différentes permanences qui ont été très actives, le commissaire enquêteur a apprécié la disponibilité des agents communaux et intercommunaux.
De même, la mise à disposition de salles d'accès facile, aussi bien en mairie qu'au siège de la

communauté de communes, a permis de recevoir tout public dans de bonnes conditions.

Les Douarnenistes ayant participé à l'enquête publique, se sont montrés inquiets et combatifs. Ils ont apprécié les permanences organisées pour venir chercher des informations et pour certains, quelques certitudes sur le dossier, avant de déposer leurs éventuelles observations.
En-dehors des permanences du commissaire-enquêteur, environ 15 personnes sont passées en mairie pour prendre des renseignements et inscrire leurs observations dans le registre.

L'enquête s'est déroulée dans le calme et sans incidents.

Bilan de l'enquête

L'enquête publique portant sur le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Douarnenez a donné lieu **à 18 contributions orales et 33 contributions écrites,** les contributions M7 et C2 sont identiques, qui se répartissent de la façon suivante :

- 19 contributions consignées sur le registre de la mairie de Douarnenez, R1 à R 19.
- 3 contributions consignées sur le registre de Douarnenez Communauté, R_{DC} 1 à R_{DC} 3.
- 10 contributions reçues par mail à l'adresse électronique mise à disposition M1 à M10.
- 2 courriers, C 1 et C 2.

1 association a formulé des observations sur le projet de modification du PLU.

Nom des associations	Référence des observations
"Baie de Douarnenez Environnement" représentée par M. Jean HASCOET	R5

Le commissaire enquêteur a également reçu 2 pétitions identiques.

Pétitions	Nombre de signatures
Pétition électronique « NON À LA MODIFICATION DU PLU No 4 POUR LE PROJET IMMOBILIER DE L'ANCIEN HÔPITAL DE DOUARNENEZ - PRÉSERVONS NOTRE QUARTIER ! » du collectif des habitants de Douarnenez et riverains du quartier de l'ancien hôpital.	272
Pétition papier « NON À LA MODIFICATION DU PLU No 4 POUR LE PROJET IMMOBILIER DE L'ANCIEN HÔPITAL DE DOUARNENEZ - PRÉSERVONS NOTRE QUARTIER ! » du collectif des habitants de Douarnenez et riverains du quartier de l'ancien hôpital.	102

Les 51 contributions ont été réparties en 156 observations.

APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Préambule du Mémoire en réponse

L'enquête publique portait formellement sur le projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douarnenez qui vise à :

- Adapter le règlement du PLU (écrit et graphique du PLU) en transformant une partie du sous-secteur UHba et un sous-secteur UHbr sur la partie en friche de l'ancien hôpital concerné par une opération de renouvellement urbain ;
- Modifier l'OAP n°14 portant sur le site de l'ancien hôpital ;

De son initiative le porteur du projet immobilier, qui pourrait prendre place sur le site de l'ancien hôpital, a présenté son projet lors d'une réunion d'information au mois de mars 2025.

Les réponses apportées se concentrent sur le projet de modification n°4 du PLU de Douarnenez, (véritable objet de l'enquête publique).

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur agrée. L'objet de l'enquête publique est bien la modification du PLU.

Il faut cependant reconnaître que la présentation du projet immobilier en réunion publique le mois précédent le début de l'enquête n'a pas simplifié les choses : le public s'est assez naturellement beaucoup exprimé sur le projet immobilier.

Enquête publique

Cette thématique a fait l'objet de 5 observations.

Complétude du dossier

« Où sont les avis du service régional de l'archéologie de la DREAL, de la DDTM, de l'ABF du SDIS et de la MRAe » ? (R3, R4)

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le dossier de modification du PLU a été notifié, le 20 décembre 2024, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'autorité environnementale (mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du même Code). Les avis reçus font partie intégrante du dossier d'enquête publique, dans la pièce D intitulée « Avis des PPA, MRAe ».

Pertinence de l'enquête publique

« Pourquoi modifier le PLU alors que, lors de la réunion publique de présentation aux riverains du projet immobilier**, il a été dit que le projet était déjà conforme au PLU existant » ?** (R7, M4)

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le projet immobilier, présenté par le promoteur lors d'une réunion organisée le 5 mars 2025, est celui qui a été retenu après consultation, et répondant le mieux aux critères définis dans le cahier des charges de cette consultation ; cahier des charges rédigé en fonction des changements envisagés et présentés dans la modification n°4 du PLU de Douarnenez, objet de la présente enquête publique.

Appréciations du commissaire enquêteur

Il s'agit bien d'une erreur du promoteur. Le projet immobilier présenté n'est pas compatible avec le PLU en vigueur.

Demande de nouvelle enquête publique

Un riverain (R9), estime que compte-tenu du stade d'avancement du projet immobilier, Permis de Construire déjà déposé, **l'enquête publique de modification du document d'urbanisme ne constitue pas la procédure adaptée** : il demande **« d'organiser une enquête publique sur le projet immobilier de réhabilitation du quartier de l'hôpital ».**

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le projet immobilier, s'il est soumis à une évaluation environnementale, fera l'objet d'une enquête publique, prescrite selon la réglementation en vigueur.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage ne peut pas répondre différemment : il rappelle les textes réglementaires.

Historique des projets de transformation du quartier

Cette thématique qui n'est pas anodine, a fait l'objet de 2 observations.

Un habitant du quartier signale que deux projets précédents, de réhabilitation des friches de l'ancien hôpital n'ont pas abouti (R7). Une riveraine signale que « **le projet prévu il y a quelques années était moins important ».**

Question du commissaire enquêteur

Pourriez-vous décrire rapidement les différents projets passés ainsi que les raisons succinctes de leur abandon ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Cette question ne relève pas de la procédure de modification n°4 du PLU de Douarnenez.
Cependant, une étude de faisabilité de la requalification du site de l'ancien hôpital avait été réalisée en 2012 par le groupement composé de la Ville de Douarnenez, Douarnenez Communauté, l'EPF de Bretagne, l'ARS et le Centre hospitalier de Douarnenez. Cette étude avait été confiée au groupement de bureau d'études Forma6/UP2M/ARCADIS. Au regard du manque de rentabilité du schéma d'aménagement proposé, la requalification du site de l'ancien hôpital avait été abandonnée.

Appréciations du commissaire enquêteur

Je note qu'il y a une quinzaine d'années déjà, les perspectives en matière de rentabilité économique des projets immobiliers sur le secteur de l'ancien hôpital étaient réduites. C'est à l'évidence un point dur qui demeure. Cet aspect, bien qu'à la marge de la présente enquête pourrait expliquer la nature jugée surdimensionnée par une partie du public, du nouveau projet d'OAP.

Il se pourrait en effet que le seuil minimum pour espérer faire des bénéfices soit de 160 logements à produire (dont 40 logements sociaux).

Le projet immobilier présenté au public comporte quant à lui, 184 logements ; et le moins que l'on puisse dire, c'est que les 11 immeubles projetés rentrent aux forceps, sur la parcelle considérée.

Taille du projet

14 contributeurs, dont 4 à l'oral, ont abordé cette thématique.

De manière générale, le projet d'OAP autorise un projet immobilier d'habitat jugé utile, voire réjouissant, mais « **surdimensionné, trop lourd et inadapté au site** ». Il va « **dégrader la qualité de vie** du quartier » (R_{DC}2, R6, R10, R14, M10, Oral). « La densification du quartier est **peu réaliste** » (M3). Elle va conduire à « **l'asphyxie d'un quartier** qui ne pourra pas absorber plus de véhicules » (C1, M5), et « **à la création d'un ghetto »** (Oral). « **Ce quartier tranquille va devenir une cité dortoir »** (R17).

Selon un autre contributeur, **« Douarnenez doit rester une ville agréable** ». Il est **favorable à la réhabilitation du site** (R15), mais « **défavorable à un projet immobilier surdimensionné** ».

Question du commissaire enquêteur

Pour quelles raisons n'avez-vous pas conçu un projet d'habitat plus modeste ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Comme précisé dans le dossier d'enquête, la commune de Douarnenez, engagée dans une démarche de revitalisation de son centre-ville, bénéficie jusqu'en 2026 du programme *Petites Villes de Demain (PVD)*. Ce dispositif vise notamment à relancer la dynamique démographique du territoire. Dans ce

Appréciations du commissaire enquêteur

Les motifs évoqués sont tout à fait recevables.

Mais la question posée était : est-ce qu'une opération similaire mais réduite permettrait d'atteindre, au moins partiellement, les objectifs fixés ? Est-ce que ce serait suffisant dans un premier temps ?

Il me semble que c'est bien le cas.

Je note par ailleurs qu'il existe une quinzaine d'OAP habitats sur le territoire de la commune. L'OAP n°14, avec ses 160 logements programmés au minimum, est de très loin la plus grosse OAP habitat du territoire.

Alternatives

Des Douarnenistes soucieux de la vie de leur cité, ont proposé des solutions alternatives, soit pour déplacer le projet d'habitat, soit pour accroître la part des espaces verts, soit pour modifier la destination des lieux. Cette thématique a fait l'objet de 11 observations.

Il faudrait « **faire ce projet d'habitat sur l'ex usine Chancerelle » ou ailleurs** (R4, R6, Oral).
Ce faisant, au moins une partie de l'emprise de l'OAP n°14 pourrait devenir **« un parking et un parc, très utiles pour les riverains et les résidents de l'EHPAD »** (R3, R6, M10, Oral).

Pour un autre contributeur, « **Il serait plus judicieux de transformer l'ancienne maternité en salle de spectacle ou en maison pour tous** » (R3).

Il a été rappelé que « les habitants du quartier se sont déjà prononcés à plusieurs reprises en faveur de **l'extension du parc des Plomarc'h sur les parcelles concernées par ce projet** » (M3, M10, pétition, oral). Ces personnes estiment que « la volonté populaire a été ignorée »**.**

Appréciations du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage n'a pas fait de commentaires sur les alternatives évoquées.

Je note que ces propositions ont un dénominateur commun, la réduction du nombre de logements sur le site de l'ancien hôpital

Améliorations du projet

12 contributions à l'enquête publique, évoquent des solutions pour améliorer le projet.

Lieux de convivialité

Une riveraine souhaite que « ce nouveau quartier soit vivant et non pas un dortoir » (R10). Elle **demande**, ainsi que la contribution R14, « **des lieux de convivialité et de rencontres ».**

Baisse du nombre de logements

Plusieurs contributeurs (R13, R15, M9, Oral) **demandent de « revoir à la baisse un nombre de logements trop élevé ». «** Pour une autre personne (Oral), il faut **« diviser par 2 le nombre de logements prévus », « 80 logements seraient suffisants »** (C1).

Cette baisse « **pourrait passer par l'édification de nouvelles constructions uniquement sur les emprises des bâtiments existants Ty Men et Ty Plomarc'h** ». (Oral).

Places de parking

« **Le besoin énorme de parkings publics et privés pourrait être satisfait** en partie avec ce projet immobilier, **avec la création de places de parking destinées aux habitants extérieurs à la future résidence** » (R_{DC} 1).

Désenclavement

Un contributeur (M3) et la pétition, constatent que le « **développement et le désenclavement du quartier nécessiteraient la construction d'une voie traversant la forêt des Plomarc'h** » ; ils ajoutent que cette **perspective serait « très probablement refusée par la population douarneniste** ».

Face à ce constat, un autre contributeur, R7, **rappelle l'existence « d'un accès possible supplémentaire, par la rue du carrefour ».** Il souligne qu'il a évoqué cette solution en réunion publique mais que « l'architecte a rétorqué que cela lui ferait modifier le projet, après avoir confié que personne ne lui avait parlé de la possibilité de cet accès ».

<u>Question du commissaire enquêteur</u>

Pour quelles raisons le projet d'OAP ne prévoit pas un second accès au site (sens à définir) par la rue du carrefour ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Dans le PLU en vigueur, la rue du Carrefour est identifiée comme liaison douce existante à préserver, en application de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme. Cependant la modification du PLU, objet de la présente enquête publique, ne vise pas à modifier le cadre de départ de la circulation et du stationnement puisque le site concerné accueillait précédemment l'hôpital de Douarnenez et la circulation afférente à cet usage du site.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage n'a pas commenté les améliorations évoquées du projet.

Concernant les lieux de convivialité

Il existe bien un espace vert à créer en limite nord-est du site. Ce point est bien sûr positif.

On peut toujours arguer également de la proximité de l'espace boisé classé comme lieu de rencontre mais il convient plutôt de le considérer comme un lieu de ressourcement.

Je considère que l'espace vert prévu est notoirement insuffisant, en particulier pour les immeubles situés au sud du site et qui devraient bénéficier également d'un lieu de rencontre et de convivialité.

Concernant les places de parking

Le maître d'ouvrage a bien prévu un parking public sur le site de l'OAP. Je m'en félicite. Voir mes appréciations sur la thématique « Places de parking » en page 19.

Concernant le désenclavement

Il manque, c'est indéniable, un second accès au site dans sa partie sud. Les immeubles qui seront construits dans le prolongement de l'actuelle impasse Charcot ne seront accessibles que par la rue de l'Hôpital : ça n'est pas satisfaisant.

Le bien être des populations ne doit pas être sacrifié au nom de la protection de 70 mètres de liaison douce et de 25 mètres de talus boisé.

Concernant la situation passée

Je comprends l'argument qui laisse entendre que le site supportait bien l'hôpital de Douarnenez et la circulation afférente , mais je rappelle que ce raisonnement concerne un hôpital des années 1970 et que le site actuel ainsi que le quartier accueillent déjà un EHPAD de 170 résidents, une résidence séniors, un important cabinet d'ophtalmologie, une antenne de la Médecine du travail, une société de conseil/comptabilité, une partie des services techniques municipaux et des riverains davantage motorisés qu'il y a 50 ans. Les situations ne sont pas comparables. L'absence de second accès me paraît rédhibitoire.

Logements sociaux

La thématique des logements sociaux a été abordée à trois reprises.

Un contributeur, R4, estime que **« les besoins explosent »,** il exprime, avec la contributrice (C1), son approbation sur les 25% de logements sociaux. Une autre personne (R18) **demande si « la population jeune de Douarnenez aura la possibilité d'accéder aux logements abordables ou sociaux »**

Questions du commissaire enquêteur

Le projet d'OAP prévoit 25% de logements sociaux et 30% de logements aidés.

Le PLU comporte une règle du type « en cas d'opérations en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié lors de la réalisation de chaque tranche ».

Est-ce que dans la présentation du projet déposé, une phase de travaux est équivalente à une tranche d'une opération telle qu'envisagée dans le PLU ?

Il semble que le permis de construire déposé soit constitué d'une tranche unique avec plusieurs phases.

N'y voyez-vous pas un risque, de voir d'abord se construire les logements les plus rentables et concomitamment des défections lorsqu'il s'agira d'édifier les logements sociaux ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Cette question ne relève pas de la procédure de modification n°4 du PLU de Douarnenez. Cependant, il est à noter que le projet de réaménagement du site tel qu'il est envisagé forme un tout et ne saurait être limité à sa réalisation partielle et ce d'autant que le cadre d'instruction des permis de construire impose une proportion de logements sociaux tel qu'il l'est d'ailleurs souligné dans la question posée.

Appréciations du commissaire enquêteur

Il y a clairement un risque de ne pas voir la réalisation des 25 % de logements sociaux (40 logements).

On ne peut raisonnablement pas faire abstraction de la situation économique actuelle. Ces logements représentent un fardeau pour un promoteur qui, dans le cas d'une opération d'envergure comme celle du quartier de l'ancien hôpital de Douarnenez va systématiquement commencer par construire les logements les plus rentables. Alors que l*e PLU comporte une règle du type « en cas d'opérations en plusieurs tranches, le pourcentage de logements aidés sera apprécié lors de la réalisation de chaque tranche », rien, dans le projet d'OAP n°14 ne permet de sécuriser la construction des premiers logements sociaux.*

Phasage de l'urbanisation

Cette thématique n'a pas fait l'objet d'observations de la part du public

Question du commissaire enquêteur

Pour quelles raisons le projet d'OAP ne comporte pas de phasage ou de secteurs prioritaires à urbaniser ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'OAP ne comporte pas de phasage, sa vocation première étant de définir des principes d'organisation spatiale (mobilité, paysage, densité, typologie du bâti, etc.). Bien qu'une OAP puisse inclure un phasage, celui-ci reste purement indicatif, sauf si des dispositions spécifiques sont reprises dans le règlement écrit ou graphique du PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur

Cette thématique est très liée à la précédente.

Je considère que l'absence de phasage est problématique.

En matière d'organisation spatiale, le phasage d'une OAP permet par exemple de s'assurer que les constructions nouvelles se font bien en continuité de l'urbanisation. Le phasage peut dès lors être un facteur important et son absence problématique.

Il aurait été hautement souhaitable de phaser l'OAP n°14.

Ainsi, pour chaque phase, un certain nombre de logements sociaux seraient réalisés. En l'état du projet d'OAP n°14, il y a un risque de voir se construire l'intégralité des logements rentables pour le promoteur (probablement ceux situés au nord du quartier) et de voir, pour de multiples raisons et notamment pour des raisons de rentabilité économique, un report sine die, de la construction des logements sociaux.

Viabilité économique – finances publiques locales

Une personne a souligné à l'oral que les locaux de la résidence Domitys n'étaient pas pleins, et qu'il y a « **des risques économiques forts pour le projet immobilier ».**

Une contributrice (M2) demande : **« est-ce-que les impôts fonciers vont augmenter pour subventionner ce projet » ?** Une autre ($R_{DC}2$), **« a l'impression que la modification du PLU va servir les intérêts financiers des promoteurs »**

Questions du commissaire enquêteur

La rentabilité économique d'une opération immobilière comportant une forte proportion de logements aidés et un chantier de démolition/ dépollution complexe, semble de plus en plus réduite.

Avez-vous négocié un partage des tâches constructives avec le porteur de projet ?

Quel est le coût du projet immobilier pour la collectivité ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Cette question ne relève pas de la procédure de modification n°4 du PLU de Douarnenez.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

Le maître d'ouvrage n'a pas répondu aux interrogations du public.

Places de parking

Cette thématique a fait l'objet de 8 observations spécifiques de la part du public. Le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille aménagement (SIOCA) souligne la nécessité de prévoir des capacités de stationnement adaptées au futur projet.

Concernant la situation actuelle

« **Les parkings existants sont déjà saturés** » (R7), et il n'y a pas assez de places pour les employés de l'EHPAD (oral). Il y a (R_{DC} 1) **« un besoin énorme de parkings publics et privés** ».

Concernant la situation future

Un contributeur estime que « **les familles possèdent parfois 2 voitures et que le nombre de places de stationnement sera encore réduit ».** (R14). Une autre personne confirme (R 17), « **même s'il y a des parkings dans la résidence, les futurs habitants stationneront rue de l'hôpital et nous n'aurons plus de places** »

Concernant le projet immobilier

Un contributeur, M2, **demande « combien de places sont prévues et où sont-elles situées ?** » Il ajoute que **l'OAP « ne montre qu'un petit parking, alors que le projet immobilier prévoit 227 places pour les résidents uniquement, dont 111 couvertes ».**

Un autre riverain M4, souligne que le promoteur a estimé que le nombre de places « était très largement suffisant » mais que « étonnamment**, la directrice de l'EHPAD prévoyait de mettre des barrières codées pour éviter les stationnements intempestifs sur son établissement** ».

Question du Commissaire Enquêteur

On trouve dans le projet d'OAP, un parking situé au nord-ouest du site.

Il est rare, à ma connaissance, de faire figurer un tel équipement dans une OAP à vocation d'habitat, dont l'objet est de définir des orientations d'aménagement.

S'agit-il, à cet endroit précis, d'un équipement obligatoire ? Pour quelles raisons ? A qui est destiné ce futur parking ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La vocation première d'une OAP est de définir des principes d'organisation spatiale, qu'il s'agisse du bâti, des espaces publics, des voiries, du stationnement, du paysage ou encore de la densité etc., avec lesquels le projet d'aménagement devra être compatible. À ce titre, une OAP peut identifier des secteurs spécifiquement destinés au stationnement, qu'il soit public ou mutualisé. Dans le cas présent, la légende de l'OAP modifiée prévoit l'aménagement d'une aire de stationnement enherbée à usage public. Le projet d'aménagement de la zone devra donc intégrer une aire de stationnement publique.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le principe d'un parking public à créer est excellent. Il est de nature à réduire quelque peu les difficultés actuelles. A condition toutefois, de prévoir un nombre de places suffisant pour les 160 logements qui sont demandés par l'OAP.

Si j'approuve le principe de création d'un parking public au sein de l'OAP, le projet de modification prévoit un parking que je considère peu commode. Il serait situé en contrebas du futur quartier et des logements des riverains extérieurs (de la rue Monte au Ciel, de la rue de l'Hôpital, …) et très haut et peu accessible pour les logements des habitants de la rue des Plomarc'h. Il est, de plus, relativement éloigné des services et de l'EHPAD. Ce parking deviendra vraisemblablement un parking public privatisé au profit des logements des résidences voisines qui préféreront ce parking très accessible aux parkings souterrains privatifs qui seront à leur disposition.

Certes il est précisé dans le projet d'OAP que les représentations graphiques sont à respecter dans l'esprit et que les localisations précises peuvent être adaptées en fonction du projet d'aménagement mais il est vraisemblable qu'un permis de construire pour un projet immobilier avec un parking public situé à un autre endroit serait jugé incompatible avec la nouvelle OAP n°14.

Pour ce qui est du parking public, j'estime que l'emplacement désigné par l'OAP est discutable, et que la souplesse qui sied à une Orientation d'Aménagement et de Programmation fait défaut.

Question du Commissaire Enquêteur

Vous avez porté le seuil de places de parking à une place pour 70 m^2 habitables, sans minimum de place fixé (page 33 de la notice de présentation). Un promoteur pourrait dès lors construire moins de places de parking que de logements.

Toutefois, dans le même article du règlement (article UH12), il est prévu que les aires de stationnement correspondent aux besoins des constructions ou installations à édifier… et à leur fréquentation.

Il est vraisemblable que les constructions nouvelles à usage collectif dans les sous-secteurs UHa, UHb et UHc soient dotées d'un nombre d'aires de stationnement qui corresponde « aux besoins des constructions ou installations à édifier… et à leur fréquentation ».

Pour quelles raisons avez-vous pris la peine de porter le seuil de places de parking à une place pour 70 m^2 habitables ? Est-ce de l'affichage ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le chapeau de l'article 12 du règlement écrit du PLU reprend les dispositions de l'article R.111-14-1 du Code de l'urbanisme. Il est ensuite précisé, pour chaque catégorie de destination, le nombre de places de stationnement exigé.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage élude la question.

Il est certain que les collectifs de l'OAP n°14 seront dotés d'un nombre d'aires de stationnement qui correspond aux besoins.

Pour mémoire, le promoteur désigné a prévu 227 places de parking pour, je cite les termes de la présentation du projet au public, « 195 réglementaires ».

Il semblerait que les minima imposés par le nouveau règlement du PLU permettent toujours d'avoir au moins 1 place de parking par logement.

Accès extérieurs

De nombreux contributeurs, 17 observations, ont fait part des difficultés de circulation (et de parkings) actuelles et de leurs craintes que la situation n'empire.

« La circulation est très difficile voire déjà ingérable (R4, R7, R17, R18, R19, M5, M9, M10, pétition), les croisements sont impossibles rue Monte-au-Ciel et impasse Charcot, l'enclavement géographique du quartier rend illusoire ou utopique toute amélioration significative ». « Si la mise en sens unique de la rue Jean Jaurès est une bonne chose (M1), toute la circulation des voitures, mais aussi des camions et des gros camions, passe désormais **rue Monte-au-Ciel, déjà sursaturée** avec la desserte de l'Ehpad, de Domitys, du cabinet d'ophtalmologie, de la Médecine du travail, de HBS comptabilité, d'Angle rouge, de la Chapelle des Augustines, des services techniques municipaux et des logements des riverains ». **« Le problème est énorme, peut être insoluble** » « **Le quartier ne peut absorber davantage de véhicules** » (R11, M1, M6). **« Il n'y a pas de voirie adaptée »** (M3). « **La circulation ne semble pas avoir été suffisamment bien anticipée »** (R10). Les problématiques sont nombreuses (R12, M3, M4) : « amélioration de l'accès rue de l'Hôpital qui accueille aussi une école primaire, impossibilité de faire demi-tour dans la rue des Plomarc'h, l'impasse du Commandant Charcot est une ruelle débouchant sur un carrefour dangereux et sans visibilité, la rue de l'Hôpital et la rue Monte-au-Ciel, bien que de tailles raisonnables sont trop étroites pour permettre une circulation à double sens.

« **Une expertise détaillée du plan global de circulation est demandée »** (R12, M2). **« Les habitants du quartier attendent, des réponses concrètes, terre à terre, rue à rue. Comment le quartier va-t-il absorber tout ce trafic ? »** (M1).

Un contributeur (R7) complète les différents propos en concluant que **le projet est « mauvais en raison de l'absence de véritable voie d'accès** », absence qui transforme le lieu « en cul de sac ».

Question du commissaire enquêteur

L'accès unique envisagé au site de l'OAP vous paraît-il de nature à réduire les difficultés actuelles ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le schéma de circulation prévoit une mise en sens unique de l'ensemble des rues (excepté l'entrée du site pour la desserte de l'EHPAD), visant à limiter les conflits d'usages sur la voirie et les nuisances pour les riverains. L'inquiétude des contributeurs portant sur la circulation dans un cadre très contraint est légitime et le cadre de la modification du PLU tel qu'ici étudié en tient compte. En effet, une difficulté potentielle est de faire de la voirie de desserte de ce quartier une voirie d'échange entre quartiers de la ville ce qu'elle ne permet pas. Aussi, construire l'OAP sur la base d'un accès destiné aux riverains permet d'éviter de faire de la voirie concernée une voirie de passage, ce à quoi par ailleurs la municipalité veille en limitant la vitesse et en fléchant la circulation non destinée à la desserte spécifique du quartier sur des voiries plus adaptées.

Appréciations du commissaire enquêteur

En raison du cadre très contraint du schéma de circulation, le maître d'ouvrage reconnaît le caractère légitime des inquiétudes exprimées.

La volonté de la Ville est d'éviter l'avènement d'une voirie « inter-quartiers » ou de transit.

Si je comprends l'idée, je constate tout de même, que le futur quartier sera très enclavé et qu'il faudra toujours, malgré tout, le desservir. Manifestement, la Ville fait le choix de retouches cosmétiques sur la voirie de desserte de l'OAP n°14 ; l'accès unique au quartier de l'ancien hôpital, en raison de la concentration des flux sur la rue de l'Hôpital, sera à l'origine de grandes difficultés.

Question du commissaire enquêteur

Le SIOCA (Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement) souhaitait une analyse de l'impact du futur projet sur la circulation routière. Une étude a été réalisée en 2022 et a été conclue par des propositions.

Est-ce que les aménagements récents de la circulation (mise en sens unique de la rue Jean Jaurès, …) sont issus de cette étude de 2022 ?

Quelles sont les autres dispositions prévues pour réduire les difficultés ? Seront-elles mises en œuvre ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La mise en sens unique de la rue Jean Jaurès est une action issue de l'étude circulation réalisée en 2022. Cette étude prévoit un sens de circulation en sens unique sur le site de l'ancien hôpital et propose un plan de circulation à l'échelle du quartier. Ces mesures seront mises en œuvre en concertation avec les riverains dans le cadre du projet.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte. L'idée de mettre en sens unique le site de l'ancien hôpital me paraît être une aberration.

Liaison douce vers la rue des Plomarc'h

Un contributeur (C2, M7) dans son droit de réponse envoyé au quotidien « Le Télégramme », rappelle que ce passage ne fût « **qu'un simple accès réservé aux sœurs de la communauté religieuse voisine pour rejoindre l'hospice (actuelle ancienne maternité**) ».

Il poursuit : **« les situations passées et futures ne sont donc pas comparables ; ce sont environ 800 personnes (riverains et parking public) qui seraient susceptibles d'emprunter ce passage ».**

Il conteste **« l'idée que ce passage serait acté ».**

Il mentionne **« les nombreuses briques, pierres, chaises et autres objets, jetés par-dessus les murs et atterrissant dans les propriétés voisines, causant de nombreux dégâts matériels mais par chance, sans blessé grave ».**

Il demande si Mme la Maire « **envisage de placer une antenne de la gendarmerie sur place pour garantir la sécurité ? ».**

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Cet accès existant a vocation à être requalifié en liaison douce, afin d'assurer une continuité piétonne entre le site de l'ancien hôpital et le port. C'est à ce titre qu'il figure, dans la légende de l'OAP 14, comme une liaison douce à créer. Les voies de passage ont vocation à être empruntées par les riverains, les habitants et les visiteurs et pas à avoir la vocation d'un usage privatif.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le souhait d'une partie des riverains de la rue des Plomarc'h n'est pas de faire de ce passage une liaison privative. Il s'agit plutôt d'une demande pour la supprimer.

Sur le fond, je rejoins cependant le maître d'ouvrage sur l'intérêt de « requalifier » un passage existant entre les hauts de la ville et le port du Rosmeur.

Je comprends bien l'argumentaire des riverains qui craignent pour leur tranquillité et cette liaison douce, si elle voit le jour, doit bénéficier d'aménagements qualitatifs qui ne semblent pas prévus dans le projet d'OAP et qu'il faut ajouter en concertation avec les riverains.

Je me suis exprimé plus haut, dans le sous chapitre «Places de parking » sur le parking envisagé au débouché de cette liaison douce.

Desserte interne

Cette thématique est liée à la précédente. Elle se focalise cependant sur l'emprise de la nouvelle OAP n°14. Elle n'a pas fait l'objet d'observation spécifique de la part du public.

Question du commissaire enquêteur

Pourquoi n'avoir pas retenu a priori, le principe d'un double sens de circulation au sein du site ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La largeur de voirie rend difficile la mise en place d'un double sens de circulation sur l'ensemble du site. Cela apporterait des conflits d'usages et ne permettrait pas de donner de la place aux mobilités alternatives (vélo notamment). Ainsi, et enfin pour limiter les nuisances, un double sens est conservé pour partie à l'entrée du site côté nord pour permettre la desserte de l'EPHAD et ne pas amener des camions sur le site, le reste de la voirie est en sens unique pour canaliser le flux et limiter les nuisances. L'étude circulation de 2022 proposait déjà ce plan.

Appréciations du commissaire enquêteur

Il ne me paraît pas difficile, sur le strict plan technique voirie, de faire passer une voie à double sens sur l'intégralité du site.

Compte-tenu de l'importance des projets immobiliers susceptibles de voir le jour sur le site de l'OAP n°14, j'estime que la fluidité interne au quartier est essentielle.

La circulation en sens unique n'est source de limitation des nuisances que sur le papier. Elle sera, selon moi, source de nombreuses difficultés.

Résidence fermée

Une question aborde la problématique des ensembles immobiliers sécurisés auquel le grand public ne peut accéder (M2). C'est un argument de vente important pour des logements haut de gamme ou familiaux. Cette préoccupation est partagée (à l'oral) par quelques personnes qui ont participé à l'enquête publique.

« Avons-nous la garantie qu'il sera possible de traverser la résidence et notamment d'accéder aux liaisons douces prévues pour le Rosmeur et les Plomarc'h, ou bien est-il prévu une privatisation totale de cette résidence avec grille et digicode » ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Une privatisation de la future résidence avec grille(s) et digicode(s) n'est pas envisagée. L'accès aux liaisons douces est important pour la collectivité, c'est pourquoi la valorisation de la liaison douce vers la rue des Plomarc'h est soulignée.

Appréciations du commissaire enquêteur

La privatisation aurait été surprenante.

Densité

La thématique de la densité du nombre de logements, en tant que telle, a été abordée par quatre contributions. Cette **nouvelle densité de l'OAP**, qui est bien une densité minimale, est jugée **« inquiétante »** (R3, M10) et « **problématique** » (Pétition). Un contributeur (R13) **demande « une densité inférieure ».**

Question du Commissaire Enquêteur

Le projet d'OAP prévoit une densité de 60 logements/ha.

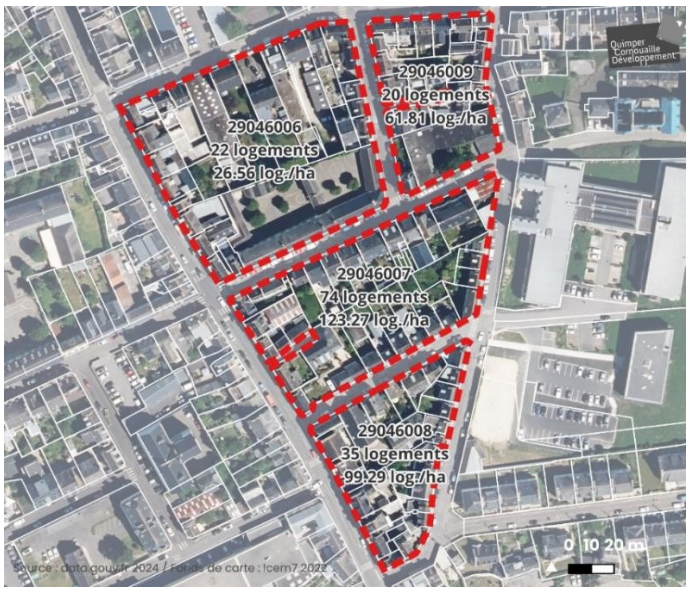
On peut lire en page 34 de la note de présentation de la modification du PLU, **secteur UHbr** : secteur d'urbanisation de **densité moyenne** en ordre continu ou discontinu, …, qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Les secteurs voisins demeurent en UHba ou UHbb, et sont également qualifiés de secteurs d'urbanisation de **densité moyenne** en ordre continu ou discontinu.

Quelle est la densité des quartiers voisins de la rue Monte-au-Ciel, rue Camélinat, rue de l'Hôpital et de la rue des Plomarc'h ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Ci-dessous, une cartographie représentant la densité des îlots, avoisinants le site de projet (à l'ouest)



Appréciations du commissaire enquêteur

Je prends acte. Je note que les données de la rue Charcot, la plus proche du site, sont absentes.

Question du Commissaire Enquêteur

S'agit-il, concernant la qualification de la densité du secteur UHbr, d'une erreur ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Oui, il s'agit d'une erreur d'interprétation. Il convient de lire UHbr :
« secteur d'urbanisation dense 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 ».

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

Question du Commissaire Enquêteur

Une vieille habitude en matière de greffe urbaine réussie consistait à mesurer les densités des quartiers alentours et d'arrêter une densité pour le nouveau quartier, égale aux densités voisines plus 30%.

Compte-tenu du différentiel projeté de densité, qui me semble plus important, ne craignez-vous pas une greffe urbaine ratée ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La moyenne de ces 4 îlots, situés à l'Ouest du site, correspond à une densité de 77.8 logements/ha, supérieure à la densité projetée dans l'OAP modifiée (60 logements/ha).
En complément, la réussite d'une greffe urbaine ne se mesure pas uniquement sur la base de la densité. Elle repose sur un équilibre subtil entre plusieurs critères : l'intégration paysagère, la prise en compte de la topographie, la qualité de l'environnement ainsi que la cohérence avec le tissu urbain environnant.

Ainsi, le succès d'un projet, tient en réalité à la capacité à créer un ensemble harmonieux, fonctionnel et agréable à vivre, qui ne saurait se limiter au seul chiffre de la densité.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur approuve ces considérations.

Une densité imposée de 60 logements/ha me paraît tout à fait acceptable et cohérente avec le reste du tissu urbain.

L'enquête publique n'a pas vocation à refaire le projet mais, compte-tenu des réticences exprimées sur plusieurs aspects du projet d'OAP, dont la trop grande place consacrée à l'habitat, là encore, il aurait été préférable d'imposer cette densité au plus près de la tâche urbaine (aux débouchés de la rue de l'Hôpital et de la rue Charcot) et de dédier l'espace à l'est de l'EHPAD à des densités bien plus faibles ou bien encore dédier ces espaces à autre chose que de l'habitat.

Chantier et difficultés inhérentes

Cette thématique a fait l'objet de 5 observations.

Tranquillité du voisinage

Trois contribution (R4, R17, M10) soulignent que « **le chantier sera épouvantable pour les riverains** », **« pendant 7 ans »** et en particulier pour « les résidents de la maison de retraite et ceux de la résidence Domitys, projet qui signifie pour ces résidents âgés de potentiellement terminer leur existence dans la fureur des bruits de pelleteuses et le va-et-vient incessant des camions ».

Un riverain (M1) demande « **quel sera le sort exact de la maison sise au 21 rue Monte-au-ciel, sous la résidence Domitys, à l'angle de la rue de l'Hôpital ? Sera-t-elle rasée ou rehaussée ? ».**

Dépollution, radioactivité

« Des appareils de radiographie étaient-ils utilisés dans l'hôpital désaffecté ? Est-il prévu des mesures de radioactivité ? ». Ce contributeur R_{DC} 1, **demande que le public soit informé des résultats des mesures.**

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

En page 36 de l'évaluation environnementale, il est précisé que compte tenu de l'usage antérieur du site, une dépollution sera effectuée.

Appréciations du commissaire enquêteur

Sauf mauvaise interprétation, il semble que la ville ne soit pas encline à communiquer les informations demandées sur l'éventuelle présence de radioactivité.

Sur la période de chantier, il est certain que tout projet immobilier quel qu'il soit devra tenir compte de la présence de l'EHPAD. Il devrait logiquement comporter au moins deux phases de construction : une tranche au sud et une tranche au nord du site, dans un ordre qui restera à déterminer.

Hauteurs des constructions et vues sur mer

Hauteurs des constructions futures.

14 observations abordent plus particulièrement le sujet des hauteurs des immeubles.

Pour certains (R1, R2), **l'objectif est « d'augmenter les hauteurs autorisées ».** Plusieurs contributeurs qui ont participé à l'enquête y sont opposés (R1, R2, R5, R10, R13, R14, R15, M3, M9, R_{DC} 2) : « l**a hauteur prévue des bâtiments est trop élevée, c'est une aberration »**. Pour une autre riveraine, il est **« inenvisageable de détruire le bâtiment Ty Plomarc'h pour de nouveaux bâtiments plus hauts »** (R10). Un contributeur (M3) et la pétition rappellent que « **les habitations environnantes sont soumises à des normes plus contraignantes, ce qui crée une inégalité manifeste devant la loi**. **Il est problématique d'établir des règles spécifiques sur certaines parcelles** ». Le contributeur poursuit « **un rehaussement significatif des hauteurs sur ces terrains entraînerait une détérioration de l'ensoleillement des bâtiments existants et de l'espace public. En revanche, des constructions respectant le PLU actuel permettraient de préserver la qualité de vie et la lumière naturelle dans le quartier ».** La pétition reprend cette idée **d'inégalité de traitement** entre les citoyens soumis à des restrictions de hauteurs pour leurs constructions et les règles qui vont s'appliquer aux bâtiments situés sur l'emprise de l'OAP ; tout comme la contributrice (C1), elles se disent **opposées à la possibilité « d'augmenter les hauteurs jusqu'à 26 mètres »**, possibilité qui « **existe bel et bien »** (C2, M7) et jugée **« profondément injuste et porteuse de conséquences néfastes pour le quartier ».**

Une des conséquences prévisibles (M8), de la perte d'ensoleillement **pour les riverains au nord de l'OAP est une baisse de la valeur de leurs biens** en raison de la dégradation de l'étiquette énergétique des bâtiments situés à l'ombre des nouveaux immeubles ».

Dans une autre observation, un contributeur (M4), relevant qu'en page 30 de l'Evaluation environnementale, le bâtiment de Ty Plomarc'h mesure 22m au faîtage, soulève la question de l'utilité d'une modification du PLU : **« pourquoi demander un nouveau PLU » ?** (en considérant que la hauteur maximale est fixée à 18m dans la nouvelle OAP).

Il y a selon la contribution R18**, « un flou artistique qui entoure les hauteurs des divers bâtiments »**.

Questions du commissaire enquêteur

Page 24 de la notice explicative, il est rappelé que la « loi climat » élargit les possibilités de dérogations aux règles des PLU. Pour les Grandes Opérations d'Urbanisme (GOU) ou pour les Opérations de Revitalisation Territoriale (ORT), le maire peut accorder une dérogation aux règles (dans la limite de 30%). Peut s'ajouter une dérogation supplémentaire de 15% (dans la limite de 50% de dépassement) pour…

Page 25, on peut lire « La municipalité ….accompagne cette possibilité de déroger aux gabarits en cadrant les hauteurs…. »

Page 32 de la notice explicative, il est noté que la hauteur maximale des constructions sera de 18m au faîtage pour le secteur UHbr.

Le commissaire enquêteur a reçu une explication orale de la part de la maîtrise d'ouvrage, précisant qu'il s'agissait probablement d'une ambigüité rédactionnelle qui devrait être levée.

Est-ce que les dérogations de 15 et 30% de la page 24 de la notice explicative s'appliquent aux 18m de la page 32 ?

Quelle est la rédaction envisagée pour clarifier les paragraphes des divers documents qui concernent les hauteurs des immeubles du sous-secteur UHbr ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

il est rappelé dans le paragraphe intitulé *« Un projet qui prend appui sur la loi Climat et Résilience »* que, dans le cadre de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la loi permet de déroger aux règles de hauteur fixées par le règlement du PLU.

La commune aurait pu faire usage de cette possibilité pour dépasser la hauteur maximale de 15 mètres en zone UHba. Elle a cependant choisi une autre approche : la création d'un sous-secteur UHbr sur le site de l'ancien hôpital, dans lequel la hauteur maximale est portée à 18 mètres.

À noter que l'article UH10 du règlement ne prévoit aucune dérogation spécifique à la règle de hauteur. La hauteur limite des bâtiments à construire ne pourra donc pas excéder 18 m.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage a clarifié ce point : la hauteur limite des bâtiments à construire ne pourra pas excéder 18 m.

Concernant les nombreuses observations du public sur les différences de hauteurs, il est habituel de sectoriser les territoires communaux et d'y attribuer des hauteurs maximales autorisées. Il n'y a pas à mes yeux, dans le cas de l'OAP n°14, d'inégalité devant la loi.

De manière générale, les nouvelles hauteurs de 18m ne me choquent pas. Il existe ailleurs de nombreux exemples d'intégrations réussies de ce type de collectifs dans un tissu urbain d'une densité comparable.

Bien que ce point ne soit pas directement lié à la présente enquête qui porte uniquement sur la modification du PLU, il faut néanmoins rappeler que les futurs permis de construire devront néanmoins comporter une étude et des calculs d'éventuelle perte d'ensoleillement, en particulier au profit des riverains de la rue des Plomarc'h. De la même manière, il pourrait y avoir des litiges concernant le surplomb ou la perte d'intimité.

Vues sur mer

Ce sujet a été abordé par 4 contributeurs.

« **Le projet signifie moins de vues sur mer** » ($R_{DC}2$). Pour un contributeur (M6), « **la modification du PLU avec l'élévation des hauteurs autorisées des bâtiments ne sert qu'à offrir à quelques-uns une vue sur mer, au détriment de la qualité de vie d'un quartier »**

Deux contributions (M1, R 10), rappellent que « **les "trouées maritimes" sont une des caractéristiques de Douarnenez ; on y voit presque partout la mer même lorsqu'elle est loin**. La vue dégagée sur la baie fait partie de l'identité du quartier, de son charme et de sa qualité de vie. Il faut que cette qualité de vie perdure. ». Ils posent la question **: « Est-ce que, en raison de leur élévation, les bâtiments envisagés vont affecter les vues sur mer »** ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'OAP 14 intègre la préservation d'un cône de vue. L'évaluation environnementale, en page 32, souligne que l'implantation des futurs bâtiments devra s'articuler avec les axes paysagers à conserver, les morphologies urbaines adjacentes ainsi que la topographie du site. Un photomontage (page 34 de l'évaluation environnementale), présente une simulation des hauteurs projetées, appréhendée depuis le point de vue du port afin d'évaluer l'impact visuel.

Appréciations du commissaire enquêteur

Il est vrai que le photomontage de la page 34 de l'évaluation environnementale est parlant : depuis le port, ou depuis la mer, l'impact visuel des hauteurs projetées est très satisfaisant.

Les inquiétudes des contributeurs à l'enquête publique se concentrent sur les vues sur mer.

Les 160 logements minimum, vraisemblablement répartis en une dizaine de collectifs en R+3, devraient modifier les vues actuelles. Je ne suis cependant pas en mesure de savoir dans quelle mesure.

Je tiens à souligner que les vues sur mer ne sont pas un droit.

Mobilités

Cette thématique a fait l'objet d'une observation unique.

Une contributrice remarque (R16) « **qu'il n'a pas été prévu de navette ou de bus pour désenclaver le quartier et limiter l'usage des voitures ».**

Questions du commissaire enquêteur

Sauf erreur, les arrêts de bus les plus proches sont situés rue Jean Jaurés.

Est-il prévu de desservir le nouveau quartier avec des transports en commun ?

Ne craignez-vous pas, compte-tenu de l'absence de possibilités de mobilités (peu d'automobiles autorisées pour les résidents, pas de transports en commun) un phénomène de « ghettoisation » ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La desserte du quartier est assurée puisque les constructions les plus éloignées se situent à environ 300 m de l'arrêt le plus proche, cela reste une distance d'approche tout à fait normale.

De plus, l'article D3111-12 du Code des transports stipule que « *tout service de transport public de personnes routier urbain présente un espacement moyen inférieur ou égal à 500 mètres* ».

Appréciations du commissaire enquêteur

L'argumentaire du maître d'ouvrage concernant les transports en commun est tout à fait recevable : Douarnenez est bien « dans les clous ».

J'estime cependant qu'il manque dans l'OAP n°14 un principe de desserte de transport en commun, au plus près.

Cette desserte est d'autant plus justifiée que le quartier de l'ancien hôpital regroupe d'ores et déjà de nombreux professionnels, employés et services dont un EHPAD *de 170 résidents, une résidence seniors, un important cabinet d'ophtalmologie très fréquenté, une antenne de la Médecine du travail, le cabinet d'experts comptables HBS conseils, la Chapelle des Augustines, les services techniques municipaux et de nombreux riverains.*

Il est indispensable avant même de construire 160 nouveaux logements minimum, de mieux desservir un secteur qui regroupe autant de services qui entraînent de nombreuses allées et venues.

La modification du PLU doit permettre de repenser plus globalement les problèmes qui se posent ; dans le cadre de la rénovation du quartier de l'ancien hôpital, un principe de desserte par les transports en commun doit être posé. A défaut, il faut réduire l'ampleur du projet.

Environnement

Cette thématique a fait l'objet de 31 observations ou questions.

Généralités

Trois observations (M4, R18, pétition) relèvent **un paradoxe entre le discours écologique et l'artificialisation supplémentaire projetée du quartier**.

D'autres contributions (R1, R_{DC} 2) soulignent que, de manière générale, **tout le site est « fragile, qu'il ne faut pas le détériorer et qu'il est par ailleurs soumis au changement climatique ».** Par ailleurs**, « Le projet est jugé néfaste pour l'écologie »** (R11). Un contributeur demande de **« préserver les abords du site naturel des Plomarc'h** » (R13).

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souscrit.

Même si les prescriptions environnementales du projet me paraissent à la hauteur, avoir réservé une si grande zone dédiée à de l'habitat est incompatible avec le respect des lieux.

De manière générale, je considère que le niveau de protection de l'environnement est faible.

Risques d'éboulements- fragilité du sous-sol

Un riverain signale « la présence de remblai très mou au nord du site (qui date probablement de la fin du 19ième siècle) et qui **nécessitera de creuser jusqu'à la roche dans ce secteur, fragilisant encore plus des falaises qui menacent de s'effondrer ».** « **La fragilité du sous-sol est avérée** » (M10). La pétition estime que « **construire au bord de falaises potentiellement instables représente un risque non négligeable** ». Pour preuve, « les travaux faits à grand renfort de béton armé au-dessus des maisons de la rue des Plomarc'h ». **« Le site sera aussi fragilisé par le creusement supplémentaire de places de parking dans la falaise »** (R8, pétition).

Des contributions (M2, R_{DC} 2) vont plus loin et **demandent** si « devant le nombre d'effondrements constatés à Douarnenez (au Port Rhu, aux Plomarc'h), **la qualité des sols permet un projet de cette ampleur, sur ce bout de falaise »** ?

« **Est-ce qu'il existe une étude de sols récente »** (M2) ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Cette question ne relève pas de la procédure de modification n°4 du PLU de Douarnenez. Cependant, une étude de sols du site sera, vraisemblablement demandée, dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme liée à ce projet.

Appréciations du commissaire enquêteur

Au vu des informations fournies durant l'enquête publique, l'étude des sols me paraît indispensable.

Ruissellement des eaux pluviales

Cette thématique a fait l'objet de 3 observations.

Ce point a également été abordé par le Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille aménagement (SIOCA) en raison de la topographie des lieux qui nécessite des dispositions adaptées.

Des riverains (R1, R2) ont prédit **« l'augmentation du ruissellement des eaux pluviales** ». La pétition explique que « **les systèmes d'évacuation des eaux pluviales proposés, ne sauraient remplacer l'infiltration naturelle assurée par la terre nue »**

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales ont été intégrées au règlement écrit (voir p.30 de la notice explicative). Il convient de rappeler que les dispositions relatives aux eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions du zonage Eaux Pluviales opposable.

Appréciations du commissaire enquêteur

Les remarques du public sur cette thématique portent plutôt sur l'efficience des mesures envisagées. Elles plaident pour un projet moins important qui faciliterait le traitement des eaux pluviales. Le maître d'ouvrage ne se prononce pas sur l'efficacité du dispositif annoncé qui laisse sceptique une partie du public ayant participé à l'enquête publique

Préservation des arbres

12 contributeurs (C1, R1, $R_{DC}2$, R3, R4, R18, R19, M4, M10, pétition, Oral) **se disent opposés à l'abattage des arbres en bonne santé** et « qui offrent en abondance de superbes châtaignes ».

Un autre contributeur (R7), soulève une erreur sémantique qui a son importance « on parle d'une friche alors qu'en fait **il s'agit d'un bois de plusieurs hectares planté d'arbres anciens** ».

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'espace boisé, situé à l'est de la zone Uhbr, est classé en zone Na et bénéficie du statut « Espace Boisé Classé » (EBC) ce qui préserve bien les arbres qui sont repérés comme devant être conservés.

Appréciations du commissaire enquêteur

Les nombreuses observations qui portent sur la thématique des arbres considèrent que préserver les arbres de l'EBC n'est pas le sujet. Le maître d'ouvrage élude la question des nombreux autres arbres. A nouveau, en filigrane, on trouve le souhait d'un projet moins important qui laisserait toute la partie est du site en zone boisée ; la partie non boisée de ce secteur pourrait être réservée à de l'habitat (voir sous chapitre densité). L'enquête publique n'a pas vocation à refaire le projet mais il s'agit bien là, à mes yeux, d'une option intéressante.

Trame noire et biodiversité

Deux contributions, (M10, $R_{DC}2$), évoquent « **une espèce protégée de chauve-souris qui se trouve directement menacée par le projet** ».

A l'oral, une riveraine a signalé l'affichage sur site d'un **permis de démolir**, alors que « **Ty Men constitue un habitat de choix pour les chiroptères »**.

Elle a mentionné également **un arrêté préfectoral du Préfet de région, en date du 09 avril 2025, qui ordonne de procéder à une évaluation environnementale du site.**

Question du commissaire enquêteur

Avez-vous accordé un permis de démolir ? Pour quels bâtiments ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Cette question ne relève pas de la procédure de modification n°4 du PLU de Douarnenez.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte. La présence de panneaux « permis de démolir » a été rapportée au commissaire enquêteur le 02 juin.

Question du commissaire enquêteur

Le quartier de l'ancien hôpital est bordé par un EBC et un site naturel riche en biodiversité.
L'étude environnementale aborde la préservation de la trame noire en pages 28 et 34. Le projet d'OAP n°14 prévoit des mesures spécifiques de préservation de la trame noire. Il prévoit bien également d'intégrer dans les bâtiments et ses abords, des habitats artificiels pour animaux.

Compte-tenu du fait que, le bâtiment Ty Men (au moins) constitue un habitat de choix pour les chiroptères, avez-vous prévu la construction d'habitats artificiels pour les espèces qu'il abrite, avant les démolitions ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Suite à une étude sur le sujet réalisée en partenariat avec le service environnement / espaces naturels de la Ville de Douarnenez, qui gère notamment le site voisin des Plomarc'h, il est programmé la mise en œuvre d'habitats alternatifs pour les chiroptères, notamment le Grand Rhinolophe, à proximité de l'ancien hôpital.

Appréciations du commissaire enquêteur

La question portait sur la chronologie des opérations. Il est de bon sens de programmer la mise en place des habitats de substitution avant la destruction des habitats d'origine. Il pourrait y avoir des oublis, ce type de rappel n'est pas toujours superflu.

Compatibilité nouvelle OAP 14 et permis de construire déposé

Une observation (M3), traite de la mise en compatibilité du PLU avec le permis de construire déposé. **« Il est étonnant qu'un PLU puisse être modifié pour les besoins d'un projet immobilier** ». La démarche « **fragilise la crédibilité des règles du PLU qui devraient s'appliquer à tous,** quels que soient les moyens des assujettis concernés ».

Question du commissaire enquêteur

Est-ce que le projet immobilier et le permis de construire afférent sont antérieurs au projet de modification n°4 du PLU ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

L'OAP, telle que définie, s'appliquera selon une exigence de compatibilité, quel que soit l'aménageur intéressé par le site.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage rappelle la règle mais il élude la question.
A l'oral, il semblerait que le projet immobilier soit bien antérieur au projet de modification du PLU ; ce qui, par ailleurs, ne pose pas de difficultés particulières.

Question du commissaire enquêteur

Considérant l'impératif de compatibilité du projet immobilier avec l'OAP n°14**,**
Pensez-vous que le service instructeur, qui s'appuiera sur le PLU et en particulier sur cette OAP modifiée, sera en mesure de délivrer les autorisations d'urbanisme sollicitées en décembre 2024 ? Pour quelles raisons ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le service instructeur du droit des sols lorsqu'il sera saisi d'une demande d'urbanisme portant sur un projet sur le site de l'OAP concernée par la modification du PLU objet de la présente enquête publique se conformera au cadre du PLU en vigueur

Appréciations du commissaire enquêteur

A nouveau, le maître d'ouvrage rappelle la règle.
Je n'ai pas de doute sur la compatibilité du permis de construire déposé en décembre 2024 avec le projet d'OAP n°14.

Divers

16 observations ou questions diverses ont été formulées

PLU : approbation et recours

Une contributrice ($R_{DC}2$) demande « **pourquoi le pouvoir de modifier le PLU est dans les seules mains de M^{me} la maire et que le seul contre-pouvoir réside dans une action en justice a posteriori ? ».**

Servitude ZPPAUP – AVAP de Douarnenez

A l'oral, une personne a estimé que « **la ZPPAUP de Douarnenez n'était pas tendre** ». Elle s'étonne de voir un tel projet immobilier autorisé par l'ABF. Un contributeur (M8) fait le même constat : « les parcelles situées au sud du projet sont soumises à des contraintes très strictes de conservation et de maintien de l'existant ». Il trouve **« préoccupant que la ville s'affranchisse de ces servitudes qui s'appliquent pourtant à tous les autres propriétaires** ».

Question du commissaire enquêteur

L'ensemble de l'OAP n°14 est situé dans le secteur 2 de l'AVAP dénommé « les extensions urbaines de l'époque industrielle aux XIX^{e} et XX^{e} siècles », dans lequel les objectifs architecturaux et paysagers (page 23 du rapport de présentation de l'AVAP), sont moins contraignants qu'en secteur 1 dénommé « les villages historiques ».

En théorie, l'AVAP suspend l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire qu'elle couvre ; elle s'applique ainsi sur l'emprise de l'OAP n°14 et sur la rue des Plomarc'h. Au moins un riverain de la rue des Plomarc'h estime que la servitude AVAP doit s'appliquer de la même manière pour tout le monde.

Cette différence de traitement a-t-elle pour origine le classement en secteur 1 d'une partie de la rue des Plomarc'h, alors que l'emprise de l'OAP n°14 est en secteur 2 de l'AVAP ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le PLU de Douarnenez comporte un Site Patrimonial Remarquable (SPR) et non une AVAP. Le projet de modification N°4 du PLU de Douarnenez respecte le cadre de ce SPR. Un projet d'urbanisme, présenté sur cette OAP, se devra de respecter le cadre prévu du SPR potentiellement concerné.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte.

La rue des Plomarc'h est bien dans un secteur où il faut « porter attention aux espaces urbains », alors que ça n'est pas le cas pour le site de l'OAP n°14.

Comme souligné par le maître d'ouvrage, tout projet d'urbanisme présenté, sur cette OAP ou sur la rue des Plomarc'h, devra respecter le cadre prévu du SPR, qui sauf erreur, s'avère bien différencié.

Mémoire du passé

Une contributrice (R16) demande « **pourquoi ce projet ne garde pas la mémoire active d'un lieu qui était destiné au soin des personnes ?** » Elle précise « **qu'il ne suffit pas de préserver une façade** », fusse-t-elle emblématique.

Une autre personne rappelle (R 17) que « **Douarnenez a été une ville ouvrière, qu'il faut en tenir compte et que les nombreux habitants venus d'ailleurs vont changer cette ville qui est exceptionnelle ».**

Appréciations du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage n'a pas souhaité commenter ces observations.

Concernant la première observation, j'estime que la demande de l'ABF constitue un geste architectural intéressant et suffisant. La présence d'un EHPAD, d'un cabinet d'ophtalmologie et d'une résidence seniors permet de conserver la mémoire d'un lieu toujours en partie destiné aux soins.

Concernant la seconde observation, cette remarque d'une dame âgée, tend à conforter l'idée que les éventuels projets immobiliers à venir pourraient être trop importants et qu'ils seraient de nature à modifier trop profondément les équilibres existants.

Invitations à la réunion publique du promoteur

Une riveraine se plaint de l'**absence d'invitation** pour les habitants de la Rue de l'Hôpital « **alors qu'ils vont supporter TOUTE la circulation du quartier ».** La pétition estime qu'il s'agit **« d'un manque de considération et de transparence dans la démarche ».**

Question du Commissaire Enquêteur

L'ensemble des riverains n'a pas été invité à la réunion publique de présentation du projet. Pour quelles raisons ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Cette réunion a été organisée par la ville de Douarnenez. Seuls les riverains, ayant un visuel direct sur le site du projet de l'OAP modifié, ont été invités. C'est-à-dire, les riverains de la rue et de l'impasse des Plomarc'h, de la rue et de l'impasse Monte au Ciel et de l'impasse du Commandant Charcot.

Appréciations du commissaire enquêteur

Je ne doute pas des bonnes intentions de la ville de Douarnenez mais le seul critère visuel direct pour inviter les riverains est trop restrictif.

C'est volontairement, à mon sens, mettre l'accent sur les paysages et leur traitement (qui est satisfaisant) en négligeant les autres aspects de la vie courante qui, nous l'avons vu supra, posent beaucoup de difficultés.

Scolarisation des nouveaux arrivants

« Où seront scolarisés les enfants des nouveaux arrivants ? » (R14)

Appréciations du commissaire enquêteur

Cette question est légitime mais arrive un peu tôt pour la maîtrise d'ouvrage

Nature des logements prévus et locations saisonnières

Il y a une inquiétude exprimée sur les possibles nombreuses résidences secondaires qui pourraient être transformées en locations de courte durée (C1, Oral), contraignant sans doute les plus jeunes à s'éloigner et faire de « **Douarnenez, une ville en déclin »** (R16).

« Ce quartier tranquille va se transformer en locations saisonnières » (R17). Une personne demande « quelles sont les proportions envisagées de résidences principales et de résidences secondaires » (M2) ? « Quelle est la garantie que les propriétaires ne feront pas de la location touristique ? » (C1)

Question du commissaire enquêteur

Dans le but de favoriser l'habitat permanent, le législateur permet aux élus, sous certaines conditions, d'instituer dans leur PLU une servitude d'urbanisme qui limite la possibilité pour les propriétaires de transformer les logements neufs en meublés de tourisme.

Pour quelles raisons n'avez-vous pas prévu une servitude de résidence principale pour les logements de l'OAP n°14 ?

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La servitude de résidence principale ne peut s'appliquer selon l'article L 151-14-1 du Code de l'urbanisme que dans les communes où les résidences secondaires représentent plus de 20 % du nombre total d'immeubles à usage d'habitation. La Ville de Douarnenez comptait 15,1
% de résidences secondaires en 2021 (source : INSEE) ce qui ne permet pas l'application de ce type de servitude.

Appréciations du commissaire enquêteur

Cette servitude peut aussi être instituée si la taxe sur les logements vacants (TLV) s'applique. En dépit des difficultés rencontrées localement, Douarnenez ne fait pas partie des secteurs tendus, seule la taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) s'applique.

Le maître d'ouvrage a donc raison : la servitude de résidence principale ne peut s'appliquer.

Cette servitude aurait pu être intéressante pour la nouvelle OAP n°14, tant les magnifiques vues sur mer sont adaptées à des locations de courte durée. Et ça n'est pas l'objectif affiché par la Ville.

Sécurité des piétons

« **Comment la sécurité des piétons va-t-elle être assurée avec l'augmentation de la circulation dans les rues de l'Hôpital et Monte-au-ciel** » (M2) ? Il faut penser « à la **sécurité de tous, particulièrement les personnes âgées résidentes de l'EHPAD du jardin du Clos et les jeunes enfants scolarisés à l'école Marie Curie »** (R16, M5).

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

La mise en sens unique permettra de redéfinir le profil en travers des voies pour assurer la sécurité de l'ensemble des usagers de la voie, dont les piétons. Sur le site de l'ancien hôpital, l'aménagement intègre des espaces dédiés aux mobilités vulnérables et la voirie sera en zone de rencontre (limitée à 20 km/h avec priorité aux usagers les plus vulnérables). La circulation douce et celle des piétons notamment est un paramètre pris en compte dans le cadre de l'OAP portant sur cet espace, comme indiqué par ailleurs. La modification du PLU n'a pas vocation à accroître la difficulté pour les piétons de circuler.

Appréciations du commissaire enquêteur

Les questions portaient surtout sur les rues de l'Hôpital et Monte-au-Ciel où la municipalité se devra d'améliorer l'existant.

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Propos liminaire

Située à proximité du centre-ville, la friche urbaine dite de l'ancien hôpital présente de nombreux atouts pour accueillir une opération de renouvellement urbain.

Cette dernière est logiquement envisagée depuis la révision du PLU en 2017, après plusieurs transactions « à la découpe » qui ont vu partir les meilleures opportunités immobilières.

Ainsi, l'achèvement de la résorption de la friche urbaine ne s'est finalement pas produit, la marche était trop haute, les obstacles, financiers notamment, trop conséquents. L'OAP n°14 du PLU de Douarnenez se devait d'être mis à jour et amélioré.

Il faut dès lors mettre au crédit de la municipalité et de M^{me} la Maire, leurs rôles dans le montage d'une opération immobilière privée, d'envergure, avec plus de 30 M^{euros} d'investissement, une première de ce type sur la commune de Douarnenez, depuis 2010.
M^{me} la Maire a ainsi facilité les transactions et formalités préalables en mettant en relation l'Agence Régionale de Santé, propriétaire des terrains, et l'Etablissement Public Foncier (EPF), pour l'achat du foncier. Elle a fait de même pour la future revente des terrains, après travaux de démolition/dépollution, par l'EPF, au promoteur immobilier. La commune a enfin également sélectionné le projet immobilier et son promoteur par le biais d'une procédure d'appel à manifestation d'intérêt.
C'est bien grâce à ces différentes démarches que le projet immobilier a pu voir le jour.

Le projet de modification n°4 du PLU a été mené en parallèle, aux fins de mise en compatibilité.

Le permis de construire a été déposé en décembre2024. Le projet a fait l'objet d'une présentation au public en mars 2025. Le Préfet de région a pris un arrêté le 09 avril 2025, ordonnant une évaluation environnementale du site de l'ancien hôpital. Un recours gracieux a été formulé par le promoteur. Je n'ai pas connaissance de la décision afférente.

Le public sollicité lors de l'enquête publique portant sur la modification du PLU, a naturellement beaucoup commenté le projet immobilier.

Je vais m'efforcer, tout au long de ce dernier chapitre, de me concentrer sur le projet de nouvelle OAP, en faisant abstraction, autant que faire se peut, du projet immobilier.

Développement

La planification envisagée, de mise en valeur des friches résiduelles du quartier de l'ancien hôpital comporte, c'est indéniable, des points positifs. Comme pour l'OAP actuelle :

Elle respecte bien les documents-cadre en vigueur tels que le SCoT, le PLU et le PLH. Elle permet aussi de renforcer la centralité et le pôle de Douarnenez.

Elle répond concrètement à différents objectifs du PADD

- l'objectif 3.1 : assurer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins ainsi que des surfaces dédiées à l'habitat bien dimensionnées pour les 10 prochaines années,
- l'objectif 3.2 : permettre le renouvellement urbain du centre-ville et des abords du port du Rosmeur,
- l'objectif 3.3 : exploiter les potentiels de densification au sein de l'enveloppe urbaine,
- l'objectif 3.5 : promouvoir la mixité sociale et générationnelle.

Il y a ainsi, grâce à ce projet d'OAP, une diversification de l'offre de logements. Les appartements projetés constituant une offre cohérente avec les besoins des familles douarnenistes, leurs parcours immobiliers et leurs capacités financières.

La consommation d'espace est inchangée, l'enveloppe globale du secteur est stabilisée.

La gestion des eaux usées est identique.

Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement collectif desservant déjà le site de l'ancien hôpital. Les effluents seront traités par la station d'épuration de Poulic An Aod.

Elle préserve toujours l'espace boisé classé, sans modification de son périmètre initial.

Elle maintient la création d'un parking public.

Le principe d'un parking public à créer est excellent. Il est de nature à réduire quelque peu les difficultés actuelles. Mais il aboutit à un parking peu commode, en contrebas du futur quartier et des logements des riverains extérieurs (de la rue Monte au Ciel, de la rue de l'Hôpital, …) et très haut et peu accessible pour les logements des habitants de la rue des Plomarc'h. Il est, de plus, relativement éloigné des services et de l'EHPAD. Ce parking deviendra vraisemblablement un parking public privatisé au profit des logements des résidences voisines qui préféreront ce parking très accessible aux parkings souterrains privatifs qui seront à leur disposition.

Les circulations douces et les accès à la nature sont maintenus.

Ils sont répartis plus harmonieusement : un au nord, un au sud et deux à l'est du site.

Cette nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 14 va aussi plus loin ; elle améliore l'OAP précédente.

Elle crée un coefficient de biotope qui impose une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco- aménageables afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. La valeur du coefficient imposé me paraît satisfaisante.

Elle comporte des dispositions spécifiques à la gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales favorisera la biodiversité en privilégiant les 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 secteur 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.

Elle prévoit de compenser davantage.

En cas de nécessité de suppression d'arbres, à la demande des services préfectoraux, le règlement prévoit une compensation. En l'occurrence, il est prévu pour le projet immobilier en cours de supprimer environ 25 arbres hors EBC et de planter en compensation environ 300 arbres de haute tige et 300 arbres et arbustes en cépée.

Elle prévoit la possibilité d'augmenter les hauteurs des immeubles

Le nouveau règlement porte les hauteurs possibles des immeubles à venir à 18m.

Ces nouvelles hauteurs ne sont pas choquantes. Il conviendra cependant, en temps utile, de veiller à les moduler finement pour éviter les pertes d'ensoleillement, les surplombs ou encore les pertes d'intimité.

Elle préserve le paysage.

La nouvelle OAP soigne l'insertion paysagère des futurs bâtiments en encadrant au mieux les gabarits et les hauteurs. Elle prévoit une insertion correcte des futurs bâtiments en tenant compte des formes urbaines existantes à proximité et de la topographie vallonnée du quartier.

Elle instaure un cône de vue même si ce cône de vue, qui n'est pas mentionné dans le PLU actuel, existait déjà de facto.

Elle mentionne la trame noire et prévoit la mise en place d'habitats de substitution pour certaines espèces.

Elle comporte une obligation en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

Je considère néanmoins que l'espace vert prévu est notoirement insuffisant, en particulier pour les immeubles qui seront situés au sud du site qui devraient bénéficier également d'un lieu de rencontre et de convivialité.

Ces aspects positifs du projet de modification du PLU ne sont en revanche pas de nature à éclipser les trop nombreux points négatifs que j'estime rédhibitoires.

Il manque, pour cette nouvelle OAP n°14, le principe d'une desserte par les transports en commun.

Certes, l'argument du maître d'ouvrage concernant les transports en commun est recevable : la ville de Douarnenez est bien « dans les clous » pour les distances maximales entre la présence d'un arrêt de bus et le futur quartier.

J'estime cependant qu'il manque dans l'OAP n°14, un principe de desserte de transport en commun, au plus près.

Cette desserte est d'autant plus justifiée que le quartier de l'ancien hôpital regroupe d'ores et déjà de nombreux professionnels, employés et services dont, un EHPAD de 170 résidents, une résidence seniors, un important cabinet d'ophtalmologie, une antenne de la Médecine du travail, le cabinet d'experts comptables HBS conseils, la Chapelle des Augustines, les services techniques municipaux et de nombreux riverains.

Il est indispensable, avant même de construire les nouveaux logements, de mieux desservir un secteur qui regroupe autant de services qui entraînent de nombreuses allées et venues.

La modification du PLU doit permettre la prise en compte de problèmes qui se posent déjà avec beaucoup d'acuité ; dans le cadre de la rénovation du quartier de l'ancien hôpital, un principe de desserte par les transports en commun doit être posé. A défaut, il faut réduire l'ampleur du projet.

Le volet habitat de l'OAP est surdimensionné.

J'estime que la surface de l'OAP dédiée à l'habitat est trop importante.

Les 160 logements prévus (184 dans le projet immobilier sélectionné et présenté au public) constituent un bouleversement trop important pour un quartier qui connaît déjà beaucoup de difficultés liées à l'encombrement de la voirie. Il faut en tenir compte avant de s'engager dans une opération qui doublerait le nombre de logements (voir les nombres de logements comptabilisés dans la périphérie immédiate, en page 26 du présent document). Ces bouleversements sont de nature à modifier trop profondément les équilibres existants.

La construction, en limite de la tâche urbaine, de nombreux immeubles, est constitutive de l'avènement d'un possible ghetto. La greffe urbaine pourrait ne pas prendre.

Il manque un accès au nouveau quartier.

L'accès unique prévu par la rue de l'Hôpital, en raison de la concentration des flux qu'il induit, sera à l'origine de difficultés supplémentaires. Il est impératif d'envisager un second accès.

La fluidité interne est compromise.

La circulation prévue en sens unique sur une grande partie du site 'sera également source de nombreuses difficultés.

Compte-tenu de l'importance des projets immobiliers susceptibles de voir le jour sur le site de l'OAP n°14, j'estime que la nécessaire fluidité interne au quartier est compromise par les dispositions du projet.

Mais il y va aussi de la sécurité générale du quartier et de ses habitants. Compte tenu de la configuration en cul de sac, il ne faut pas faire d'impasse sur la nécessaire voie de desserte en double sens, reliant les deux entrées/sorties.

Il est indispensable de prévoir une voirie à double sens sur l'intégralité du site.

.

Les espaces de respiration sont insuffisants

On peut toujours arguer de la proximité de l'espace boisé classé comme lieu de rencontre mais il convient plutôt de considérer le bois comme un lieu de ressourcement.

Il existe certes un espace vert à créer en limite nord-est du site. Ce point est bien sûr positif.

Je considère cependant que l'espace vert prévu est notoirement insuffisant, en particulier pour les immeubles qui seront construits au sud du site qui devraient bénéficier également d'un lieu de rencontre et de convivialité. Là encore, la greffe urbaine pourrait ne pas prendre.

L'absence de phasage de l'urbanisation sur l'OAP n°14 est rédhibitoire.

En matière d'organisation spatiale, le phasage d'une OAP permet par exemple de s'assurer que les constructions nouvelles se feront bien en continuité de l'urbanisation. Le phasage peut dès lors être un facteur important et son absence problématique.

Il aurait été hautement souhaitable de phaser l'OAP n°14.

Ainsi, pour chaque phase, un certain nombre de logements sociaux seraient réalisés. En l'état du projet d'OAP n°14, il y a un risque de voir se construire l'intégralité des logements rentables pour le promoteur (probablement ceux situés au nord du quartier) et de voir, pour de multiples raisons et notamment pour des raisons économiques, un report sine die, de la construction des logements sociaux.

L'OAP n°14 est trop prescriptif, le parking public ne convient pas.

Si j'approuve le principe de création d'un parking public au sein de l'OAP, le projet de modification prévoit un parking que je considère peu commode. Il serait situé en contrebas du futur quartier et des logements des riverains extérieurs (de la rue Monte au Ciel, de la rue de l'Hôpital, …) et très haut et peu accessible pour les logements des habitants de la rue des Plomarc'h. Il est, de plus, relativement éloigné des services et de l'EHPAD. Ce parking deviendra vraisemblablement un parking public privatisé au profit des logements des résidences voisines qui préféreront ce parking très accessible aux parkings souterrains privatifs qui seront à leur disposition.

Certes il est précisé dans le projet d'OAP que les représentations graphiques sont à respecter dans l'esprit et que les localisations précises peuvent être adaptées en fonction du projet d'aménagement mais il est vraisemblable qu'un permis de construire pour un projet immobilier avec un parking public situé à un autre endroit serait jugé incompatible avec la nouvelle OAP n°14.

Pour ce qui est du parking public, j'estime que l'emplacement désigné par l'OAP est discutable, et que la souplesse qui sied à une Orientation d'Aménagement et de Programmation fait défaut.

Le niveau de protection de l'environnement est faible

Même si les prescriptions environnementales du projet sont de bon niveau, avoir réservé une si grande zone dédiée à de l'habitat est incompatible avec le respect des lieux. Là encore, la solution passe par la réduction de la taille du projet immobilier.

Conclusion et avis

En synthèse,

le projet de nouvelle OAP n°14 du PLU de Douarnenez n'est pas adapté au site. Il contient les germes de situations rédhibitoires en matière de mobilités et de qualité de vie, pour l'ensemble des quartiers voisins. Le volet habitat est surdimensionné. Le nombre important de logements et les mobilités réduites par construction, l'absence de principe de desserte par des transports en commun, constituent les conditions de l'avènement d'un possible ghetto.

En privilégiant un sens unique de circulation sur la majorité du site, le projet d'OAP sous-estime le besoin de fluidités internes. Il manque aussi une entrée au quartier : une entrée unique ne peut satisfaire les besoins des 160 logements prévus ainsi que d'un EHPAD de 170 résidents.

La place laissée aux espaces de respiration est insuffisante. Compte-tenu de l'ampleur des projets immobiliers compatibles avec cette nouvelle OAP, le niveau de protection de la biodiversité ne pourra pas être à la hauteur des enjeux. L'absence de phasage de l'urbanisation est tout aussi rédhibitoire.

Concernant enfin le parking au nord-ouest du site, la nouvelle OAP est trop prescriptive.

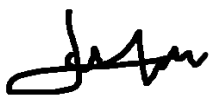
Pour les différentes raisons évoquées supra, le commissaire enquêteur émet un

Avis défavorable

au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douarnenez.

Fait à Plougastel-Daoulas, le 06 juillet 2025

Le commissaire enquêteur



Jean-Luc ESCANDE