

Guy FAOUCHER

Commissaire enquêteur

désigné par décision n° E26000087/35 du Tribunal Administratif du 22 mai 2026

Département du FINISTERE

Commune de DOUARNENEZ

Enquête publique préalable à une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour une Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre-ville de Douarnenez.

Du lundi 24 août 2026 au mercredi 9 septembre 2026

Arrêté Préfectoral du 20 juillet 2026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière multisites au centre-ville de la commune de Douarnenez ;

Décision du 22 mai 2026 n° E26000087/35 désignant Guy FAOUCHER en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique visée ci-dessus.

Partie 1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Adresses	Parcelles
11 rue Laënnec	AM 0167
50 rue Jean Jaurès	AL 0173
7 rue Grivart	AI 0176
24B rue Ernest Renan	AB 0176 AB 0002 AB 0005 AB 0006 AB 0007 AB 0001
11 rue du Cherche Midi / 43 boulevard Camille Réaud	AD 0178
3 rue du Port Rhu	AE 0209
31 rue Louis Pasteur	AM 0357

Note liminaire :

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie dans le Code de l'urbanisme (articles L 313-4 et suivants) permettant d'imposer la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitabilité, de la sécurité ou de valorisation patrimoniale d'un ou de plusieurs immeubles.

Il peut s'agir de travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique, de réhabilitation ou de démolition, ou encore d'aménagements d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation des personnes.

L'opération fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) prononcée par le Préfet du département.

A cette fin, la collectivité à l'initiative de la procédure, constitue un dossier soumis à une première enquête publique qui se déroule préalablement à la déclaration d'utilité publique, dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés et le programme général des travaux. La particularité de la procédure d'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est **d'être à la fois incitative et coercitive**.

Une deuxième enquête dite « enquête parcellaire » visera, dans un second temps, à identifier précisément les titulaires de droits et à notifier individuellement aux propriétaires, un programme de travaux détaillé pour chacun des immeubles, assorti d'un délai d'exécution.

Ce n'est que dans l'hypothèse où le propriétaire n'aurait pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti, que la collectivité pourra décider d'engager l'expropriation.

Dans le cas où il accepte de réaliser les travaux, le propriétaire est tenu de respecter les droits des occupants des locaux concernés par la restauration immobilière lesquels sont régis par l'article L 313-6 du Code de l'urbanisme, et par le chapitre 4 du Code de l'Urbanisme (Articles L. 314-1 à L.314-9).

Les propriétaires peuvent, sous certaines conditions, bénéficier de subventions pour le financement des travaux.

Les travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de restauration immobilière sont soumis à l'obtention préalable d'un permis de construire (ou permis de démolir le cas échéant) pour chaque immeuble, afin de garantir le respect du programme déclaré d'utilité publique.

Glossaire :

AMI : Appel à manifestation d'intérêt

ANAH : Agence nationale de l'habitat

AVAP : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine

CRCDT : Convention de Revitalisation du Centre et de Développement du Territoire

DPE : Diagnostic de performance énergétique

DRAC : Direction régionale des affaires culturelles

DUP : Déclaration d'utilité publique

EPCI : Établissement public de coopération intercommunale

LCAP : [Loi relative à] la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine

PLH : Programme local de l'habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

OPAH RU : Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain

ORI : Opération de restauration immobilière

PVD : Petite Ville de Demain

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

VMC : Ventilation mécanique contrôlée

Sommaire :

1. CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

2. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

3. LA PRESENTATION DU PROJET

- 3.1. Problématiques observées - justifications - objectifs
- 3.2 Plan de situation et immeubles concernés par le projet de DUP – Accompagnement - Aides financières
- 3.3. Méthodologie de sélection des immeubles pour l'Opération de Restauration Immobilière
- 3.4. Les prescriptions des travaux
- 3.5. Les estimations financières (valeur des immeubles avant travaux et appréciation sommaire des dépenses de travaux)

4. L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 4.1. Phase préalable à l'enquête publique
- 4.2. Organisation et déroulement de l'enquête publique
- 4.3. Déroulement de l'enquête publique
- 4.4. Clôture de l'enquête

Pièces jointes au dossier :

- Le dossier original mis à disposition du public à la mairie de Douarnenez ;
- 1 registre d'enquête ainsi que les courriers et pièces jointes reçus au cours de l'enquête ;
- Les annonces légales parues dans les journaux Le Télégramme et Ouest-France (éditions du Finistère du 13 août 2026 et du 24 août 2026) ;
- 1 avis d'enquête publique
- 1 rapport de constatation de l'avis d'affichage signé de la police municipale de DOUARNENEZ en date du 04 août 2026 ;
- L'arrêté préfectoral du 20 juillet 2026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière multisites au centre-ville de la commune de Douarnenez ;
- L'avis des domaines ;
- Les fiches des immeubles objet de l'ORI.

Annexes du rapport :

N° page

Annexe 1 : fiches immeubles

15

Annexe 2 : Publications

30

Annexe 3 : Arrêté Préfectoral du 20 juillet 2026

32

Annexe 4 : Avis des domaines

35

Annexe 5 : PV de synthèse et mémoire en réponse

41

Rapport du commissaire enquêteur

1. Contexte – généralités – objet de l'enquête publique :

Douarnenez est située sur la côte atlantique, à environ 35 kilomètres à l'ouest de Quimper et est bordée par la baie de Douarnenez. Elle compte environ 14 000 habitants pour une communauté de communes de 18 300 habitants et fait partie de l'arrondissement de Quimper et du canton de Douarnenez.

Au cœur d'un territoire composé à majorité de maisons individuelles, le centre-ville de Douarnenez se différencie fortement par son parc immobilier et quelques difficultés sont constatées : dégradation des immeubles, vacances, croissance d'un parc privé jouant un rôle social, présence de logements potentiellement indignes, petites copropriétés non structurées.

En 2017, la ville a été retenue dans le cadre de l'appel à projets de la région Bretagne sur la redynamisation des centres villes et centres-bourgs. Une des actions identifiées pour ce projet est déjà la mise en œuvre d'une OPAH-RU. Cette volonté se poursuit par l'engagement de Douarnenez Communauté en 2019, date d'approbation de son quatrième PLH, dans une politique ambitieuse d'amélioration du cadre de vie de ses habitants par l'amélioration de l'habitat.

Une des orientations majeures est la priorisation du renouvellement urbain et le renforcement de la requalification du parc existant. Douarnenez Communauté fait alors réaliser une étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU.

En parallèle, dans le cadre du dispositif "Petites Villes de Demain", la Communauté de Communes et la Ville de Douarnenez ont signé une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) et poursuivent par ce biais le déploiement d'une stratégie globale pour redynamiser le centre-ville.

La collectivité s'intéresse également à l'habitat existant dans le contexte de la raréfaction du foncier et de la mise en œuvre de la politique Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Le renouvellement du bâti et de quartiers doit permettre une production nouvelle de logements.

Douarnenez Communauté et la ville de Douarnenez ont donc mis en place une politique active de rénovation de l'habitat privé, notamment à travers une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) intercommunale lancée en 2018.

Cette initiative vise à améliorer les conditions de vie des propriétaires occupants et encourager la réhabilitation de biens par de nouveaux acquéreurs.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) a été engagée en 2022 pour cinq ans, visant à revitaliser le centre-ville et favoriser la mixité sociale.

Pour surmonter les insuffisances des dispositifs actuels, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) a été introduite, permettant d'imposer des travaux obligatoires sous déclaration d'utilité publique, avec des aides financières et un accompagnement renforcé pour les propriétaires. Cette démarche vise à améliorer l'habitabilité et à valoriser le patrimoine immobilier tout en garantissant une offre de logements de qualité.

2. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Cette enquête publique est régie par :

- le code de l'Urbanisme et notamment l'article L 313-4 et suivants et R313-23 et suivants ;
- le code de l'expropriation et notamment les articles L 110.1 à L.112-2 et R.112-1 pour l'organisation de l'enquête par le Préfet ;
- Le code de l'environnement pour l'organisation de l'enquête ;

Le conseil municipal de Douarnenez a approuvé à l'unanimité le projet d'ORI par délibération en date du 26 février 2026.

Le préfet du Finistère a demandé au président du Tribunal Administratif de Rennes la désignation d'un Commissaire enquêteur par lettre enregistrée le 21 mai 2026 ; la décision de désignation a été rendue le 22 mai 2026.

Par arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2026, M. le Préfet du Finistère a prescrit l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique portant sur l'opération de restauration immobilière (ORI) de Douarnenez.

3. PRESENTATION DU PROJET

3.1 Problématiques observées – justifications - objectifs

Vacance immobilière dans le centre-ville : Douarnenez présente un taux de vacance de 8 % global, atteignant 13 % dans le centre-ville. Parmi les 460 logements vacants, 80 % ne montrent pas de signes de dégradation, la vacance étant due à une offre médiocre plutôt qu'à une dégradation réelle. Les taux de vacance varient selon la typologie des logements, avec une prédominance dans les logements anciens.

Pauvreté dans le centre-ville : Le taux de pauvreté est plus élevé dans le centre-ville (19 %) par rapport à Douarnenez Communauté (13 %), avec une concentration de ménages pauvres dans certaines zones. Le centre-ville a aussi une plus forte proportion de personnes seules et de personnes âgées.

Production de logements neufs : Le centre-ville est caractérisé par une faible production de nouveaux logements, principalement des meublés touristiques et petits logements. Les contraintes foncières limitent la construction, et les coûts élevés rendent difficile le développement de petits logements locatifs.

Attractivité du marché du logement : Le centre-ville souffre d'une faible attractivité, avec des prix de vente inférieurs à ceux du reste de la commune. La dégradation du bâti affecte cette attractivité, 12 % des logements montrant des signes de dégradation.

Parc locatif privé et risques de mal-logement : Le centre-ville a une forte proportion de propriétaires-bailleurs. Bien que moins de logements sociaux soient présents, 70 % des locataires sont allocataires CAF, avec une prévalence de la pauvreté. La dégradation des logements locatifs privés est préoccupante, nécessitant des réponses urgentes face à l'habitat indigne.

Structuration et rénovation des copropriétés : 42 % des logements en centre-ville sont en copropriété et 61% des logements présentant un aspect visuel dégradé sont détenus en copropriété, mais beaucoup ne sont pas inscrits au registre, rendant difficile leur gestion et rénovation. 82 copropriétés présentent des signes visuels de dégradation. Les copropriétés concernées sont exclusivement des copropriétés de moins de 10 logements, avec une taille moyenne de 3 logements. L'analyse des situations financières connues dans le registre a permis de relever 24 copropriétés fragiles (>8% d'impayés).

Des problèmes techniques, comme l'étanchéité des toits, sont fréquents, et il est nécessaire de structurer les copropriétés et d'apporter des solutions simples et efficaces pour répondre aux urgences.

Objectifs :

La mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) à Douarnenez a été validée pour restaurer l'attractivité du centre-ville. Ce dispositif, actif du 1er juillet 2022 au 30 juin 2027, s'appuie sur les aides d'une précédente OPAH et vise à cibler spécifiquement le centre-ville.

Les principaux objectifs incluent la rénovation de logements dégradés, le traitement de l'insalubrité, et l'amélioration des parties communes. **La stratégie combine une approche incitative pour les ménages modestes et les bailleurs, ainsi qu'une approche coercitive pour lutter contre l'habitat indigne.**

L'OPAH-RU prévoit la rénovation d'au moins 162 logements et la réhabilitation de 50 façades. Les résultats attendus comprennent l'accompagnement des personnes fragiles, l'amélioration du confort résidentiel, la prévention de la vacance des logements, et le soutien à l'économie locale. Le projet vise également à rendre le centre-ville accessible, à dynamiser les copropriétés, et à traiter des situations immobilières problématiques.

C'est ainsi que 7 immeubles, en centre-ville ont été retenus

3.2. Plan de situation et immeubles concernés – Accompagnement - Aides financières

▪ Plan de situation

Les bâtiments concernés par la Déclaration d'Utilité Publique et leur terrain d'assiette au sein de la commune de Douarnenez sont localisés et délimités sur le plan suivant.



N° Fiche immeuble	Commune	Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m²)	Niveaux habitables	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété
1	Douarnenez	11 rue Laennec	29046000AM0167	73	4	1	0	Monopropriété
2	Douarnenez	50 rue Jean Jaurès	29046000AL0173	213	4	1	0	Monopropriété
3	Douarnenez	7 rue Grivart	29046000AI0176	139	3	0	0	Monopropriété
4	Douarnenez	24B rue Ernest Renan	29046000AB0176 29046000AB0001 29046000AB0002 29046000AB0005 29046000AB0006 29046000AB0007	621	3	2	0	Indivision
5	Douarnenez	11 rue du Cherche Midi / 43 boulevard Camille Réaud	29046000AD0178	258	4	1	0	Indivision
6	Douarnenez	3 rue du Port Rhu	29046000AE0209	710	3	1	0	Monopropriété
7	Douarnenez	31 rue Louis Pasteur	29046000AM0357	388	3	1	0	Monopropriété

❖ **Accompagnement des propriétaires proposé**

L'assistance à maîtrise d'ouvrage, instaurée dans le cadre du dispositif OPAH-RU, se décline en deux catégories de missions :

- **Missions d'information et de conseil :** Ces interventions visent à dispenser une information générale sur les dispositifs d'aides et d'accompagnement disponibles. Elles englobent l'accueil et l'orientation des ménages, ainsi que des conseils personnalisés destinés aux porteurs de projets, par le biais de permanences tant téléphoniques que physiques.
- **Missions d'accompagnement à la réalisation des projets :** Ces prestations, offertes sans frais aux propriétaires, aux syndicats de copropriétaires et aux locataires, sont personnalisées en fonction des spécificités de chaque projet. Elles incluent des visites pour la réalisation de diagnostics techniques et sociaux, l'analyse multicritères des copropriétés, l'élaboration de pré-études de réhabilitation ainsi que l'assistance dans le montage de dossiers administratifs et financiers. En outre, un soutien est apporté aux copropriétés en difficulté, une vérification de la conformité des logements aux normes de décence est effectuée, et un accompagnement sanitaire et social est proposé aux ménages dans le besoin. Un suivi rigoureux des chantiers est également assuré, avec des visites de conformité avant le versement des subventions. L'opérateur désigné prend en charge le montage et le suivi des dossiers en vue de la mobilisation des subventions de l'Anah, tout en orientant le porteur de projet dans les démarches administratives requises.

❖ **Aides financières pour les travaux d'amélioration de l'habitat prévues via l'Opah-Ru**

Des subventions accordées par l'Agence nationale de l'habitat, l'EPCI et la ville de Douarnenez peuvent être attribuées aux propriétaires privés ou syndicats de copropriétaires souhaitant réaliser des travaux d'amélioration dans des domaines spécifiques, tels que la performance énergétique, l'adaptation à la perte d'autonomie, la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, et la transformation d'usage.

Les montants et conditions d'octroi des aides varient selon le type de bénéficiaire :

- Pour les propriétaires occupants éligibles, les subventions peuvent atteindre entre 55 et 90 % des coûts des travaux, en fonction de leurs ressources ;
- Pour les propriétaires bailleurs, les aides peuvent aller de 25 à 50 % des travaux, sous condition de loyers conventionnés, sauf pour certains travaux de rénovation énergétique qui dépendent également des ressources du bénéficiaire ;
- Les copropriétés peuvent bénéficier d'aides pour les travaux en parties communes, à condition que celles-ci soient majoritairement à usage d'habitation et visent à améliorer la performance énergétique.

Des primes peuvent également être octroyées pour remettre sur le marché locatif un logement inoccupé depuis plus de deux ans. Les conditions d'éligibilité incluent notamment que l'immeuble soit construit depuis plus de 15 ans, que le logement soit occupé ou loué en tant que résidence principale après travaux, que le projet respecte les autorisations d'urbanisme, et que les travaux de rénovation énergétique soient réalisés par des professionnels qualifiés RGE.

Il est impératif que les travaux ne commencent pas avant le dépôt de la demande de subvention, sauf en cas d'urgence justifiée par une dérogation. De plus, la maîtrise d'œuvre est requise pour tout projet dépassant 100 000 € hors taxes ou pour des réparations majeures sur le gros œuvre.

❖ Stratégie de renouvellement urbain

La stratégie de renouvellement urbain s'étend sur cinq ans et implique un opérateur conventionné qui assiste la collectivité dans la reconquête de son centre-ville. Cet opérateur aide à considérer l'échelle des immeubles et des îlots pour une approche cohérente sur les plans urbain, patrimonial et social. Son rôle comprend la mobilisation d'outils incitatifs et de procédures coercitives pour restaurer des immeubles en déshérence, ainsi que l'accompagnement des copropriétés fragiles par des formations et des protocoles de gestion. Il cible également des secteurs stratégiques pour concentrer les ressources et favoriser la requalification, tout en surveillant l'état des immeubles pour prévenir leur dégradation.

Depuis le début du dispositif, 292 personnes ont été rencontrées, principalement des propriétaires occupants (74,3 %) et des bailleurs (16,8 %). À ce jour, 38 projets sont en cours de traitement, tandis que 62 ont reçu des financements de l'Anah et des collectivités locales, dont 26 sont en travaux et 36 achevés. Toutefois, 66 % des contacts initiaux n'ont pas abouti, souvent en raison d'un choix de réaliser les projets en dehors des cadres proposés. Parmi les projets financés, 47 concernent des réhabilitations, incluant des rénovations lourdes et énergétiques, ainsi que des adaptations pour les personnes à mobilité réduite.

3.3 Méthodologie de sélection des immeubles pour l'Opération de Restauration Immobilière

La méthodologie de sélection des immeubles pour l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) s'inscrit dans la cohérence du projet urbain visant à renforcer l'attractivité de la ville. Elle cible principalement les bâtiments dégradés et vacants, considérés comme une offre de logements pertinente après amélioration, en priorisant les immeubles en monopropriété et en indivision, sans inclure de copropriétés. Les critères de sélection incluent :

- a) **Situation stratégique** : Emplacements dans des îlots prioritaires ou en covisibilité avec des monuments historiques.
- b) **État de vacance** : Immeubles majoritairement vacants ou en conditions d'habitat précaire pour ceux occupés.
- c) **Manque d'initiative des propriétaires** : Absence de volonté manifeste d'exécuter des travaux malgré des incitations.
- d) **Dégradations visibles** : Problèmes au niveau des façades, couvertures et autres parties extérieures, impactant l'habitabilité.
- e) **Qualité architecturale** : Potentiel résidentiel dégradé, de même que la valeur patrimoniale souvent altérée.
- f) **Absence de contraintes techniques** : Possibilité de créer des accès indépendants aux logements.

Suite à un diagnostic collectif, sept immeubles ont été retenus pour cette opération. Un travail d'animation a été engagé pour sensibiliser le public et informer sur les outils incitatifs disponibles. Malgré l'identification de potentialités de réhabilitation, des obstacles persistent, rendant l'intervention publique nécessaire pour surmonter ces blocages et offrir une perspective de redressement à moyen terme. Les immeubles concernés sont en "vacance structurelle", et les informations sur leur état proviennent de visites et de recoupements d'informations.

3.4. Les prescriptions générales des travaux

Un programme général de travaux est fixé pour chaque immeuble. Ces travaux devront respecter la réglementation en vigueur (Habitabilité et Décence ; Salubrité et lutte contre le saturnisme et l'amiante ; Sécurité incendie ; Performances énergétique ; Installations électriques ; Installations gaz).

.....

Description des travaux sur les parties communes et parties privatives

Le programme de travaux a pour but d'éliminer les facteurs de non-décence et d'insalubrité dans les immeubles, tout en améliorant leur confort et leur conformité aux normes. Il inclut :

- L'étanchéité générale (toiture, façades, sous-sols) ;
- L'isolation et la ventilation ;
- La mise aux normes des installations de chauffage, sanitaires et électriques ;
- Le traitement des façades et murs ;
- La réunion de logements trop petits ;
- Une éventuelle restructuration lourde ;
- Le traitement des sols et murs (revêtements et peintures) ;
- L'éradication du plomb.

Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble de l'immeuble, tant aux parties privatives qu'aux parties communes en respectant l'architecture d'origine avec une conservation des éléments architecturaux. Les travaux sur les parties privatives viseront à améliorer le confort, la sécurité et l'hygiène des logements, ainsi que leur performance énergétique, avec un objectif d'étiquette D minimum.

Conformément à l'article R 421-14 d) du Code de l'urbanisme, les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4 du même Code, sont soumis à permis de construire.

Conformément aux articles. R. 431-11 et R. 431-14 du Code de l'urbanisme, le dossier de demande de permis de construire devra comporter une notice architecturale indiquant les matériaux utilisés pour la réalisation des travaux, les modalités d'exécution de ces derniers et un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment objet des travaux.

Les travaux doivent, en effet, être compatibles avec la déclaration d'utilité publique, conformément à l'article R. 313-25 du Code de l'urbanisme.

Les adresses visées par le présent dossier étant toutes situées en Site Patrimonial Remarquable (SPR), l'architecte des bâtiments de France sera sollicité pour avis par le service instructeur du permis de construire.

Dans le cas d'immeuble protégé au titre des monuments historiques, toute demande de travaux sera soumise à une demande d'autorisation spéciale auprès de la conservation régionale des monuments historiques (DRAC de Bretagne).

3.5. Les estimations financières (valeur des immeubles avant travaux et appréciation sommaire des dépenses de travaux)

En application de l'article R 313-24 du Code de l'urbanisme, la valeur des immeubles avant restauration a été estimée par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction Régionale des Finances Publiques à un montant total de 1 250 000 €, dont 1 000 000 € d'indemnités principales, dont 101 000 € d'indemnités accessoires, 149 000 € de majoration pour aléas divers, conformément à l'avis 2024-29046-61637 actualisée en date du 03/02/2026.

Par ailleurs, et pour rappel, l'appropriation publique n'est pas l'objectif prioritaire de l'opération. La réalisation des travaux déclarés d'utilité publique par leurs propriétaires est le principal but recherché.

Les coûts de travaux présentés ci-dessous, exprimés hors taxes, hors prestations intellectuelles et honoraires divers, constituent des coûts moyens par mètre carré et par immeuble, et ne sont donnés qu'à titre indicatif. Ils peuvent varier selon le type de l'immeuble, l'importance des travaux à réaliser, le résultat des consultations d'entreprises, voire la réalisation de tout ou partie des travaux par le (co)propriétaire lui-même.

N° Fiche immeuble	Adresse	Coût global estimé des travaux en parties privatives	Coût global estimé des travaux en parties communes	Total
1	11 rue Laennec	50 000 €	110 000 €	160 000 €
2	50 rue Jean Jaurès	80 000 €	220 000 €	300 000 €
3	7 rue Grivart	185 000 €	225 000 €	410 000 €

4	24B rue Ernest Renan	380 000 €		380 000 €
5	11 rue du Cherche Midi / 43 boulevard Camille Réaud	145 000 €	360 000 €	505 000 €
6	3 rue du Port Rhu	390 000 €		390 000 €
7	31 rue Louis Pasteur	170 000 €		170 000 €
	TOTAL	1 400 000 €	915 000 €	2 315 000 €

4. L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1. La phase préalable à l'ouverture d'enquête

Contenu du dossier soumis à enquête publique

1. L'Arrêté Préfectoral du 20 juillet 2026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière multisites au centre-ville de la commune de Douarnenez ;
2. Le dossier d'enquête préalable à la DUP comprenant :
 - a. Le plan de situation,
 - b. La désignation des immeubles concernés par la DUP,
 - c. L'occupation des immeubles,
 - d. La notice explicative,
 - e. L'estimation financière
3. La délibération du conseil municipal du 26 février 2026, adoptée à l'unanimité ;

4.2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique a fait l'objet de publications dans 2 journaux régionaux, le Télégramme et l'Ouest France en date du 13 août 2026 et du 24 août 2026 ;

L'avis a été affiché en mairie de Douarnenez et sur les secteurs objet de la présente enquête publique ; L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été affiché sur le panneau extérieur de la mairie de Douarnenez.

Les propriétaires des immeubles concernés par l'ORI ont été informés de la tenue de l'enquête publique par courrier recommandé avec accusé de réception.

4.3. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique, s'est bien déroulée, dans une salle de réunion de la mairie de Douarnenez, du lundi 24 août 2026 à 10h00 au mercredi 09 septembre 2026 à 18h00, soit sur une durée de 17 jours. L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément aux dispositions du code de l'environnement. Il n'y a pas eu d'incident particulier pendant toute la durée de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 séances de permanence à la mairie de DOUARNENEZ, les :

- Lundi 24 août 2026 de 10h00 à 12h00
- Samedi 29 août 2026 de 10h00 à 12h00
- Mercredi 09 septembre 2026 de 16h00 à 18h00

Le jeudi 16 juin 2026, le CE s'est déplacé à la mairie de Douarnenez pour une présentation du dossier, suivi d'une visite des sites objet de la demande.

Un certificat de constatation de l'affichage de l'avis d'enquête publique a été établi par la police municipale : rapport de constatation n° 2026000145 du 4 août 2026.

Le lundi 24 août 2026, avant la première permanence, le CE s'est déplacé sur les lieux des immeubles, objet de la présente enquête, a vérifié le contenu du dossier mis à la disposition du public suivi d'une vérification des avis affichés.

Tous les documents d'enquête ont été visés par le commissaire enquêteur lors de cette première permanence et le registres a été parafé.

Enquête publique :

Ouverture de l'enquête le lundi 24 août 2026 avec une permanence de 10 h 00 à 12 h 00 :

- Vérification et parafe des pièces constitutives du dossier papier mis à la disposition du public ainsi que du site internet de la préfecture ;
- Vérification de l'affichage ;
- 4 visites lors de cette première permanence.
 - **01** : Monsieur Eric Gouineau : propriétaire de l'immeuble situé 11, rue Laennec. Il informe que certains travaux ont été réalisés (volets et certaines fenêtres). Il souhaite avoir une estimation de son bien et autres questions qu'il se propose de formuler par écrit pendant la période d'enquête ;
 - **02** : Monsieur Christophe Delpeyroux : propriétaire en indivision (7 personnes) au 11, rue du « cherche midi ». Il souhaite aussi une estimation du bien et se dit inquiet compte tenu des arrangements possibles compte tenu de l'indivision. Il propose de formuler par écrit sa contribution – il rajoute qu'il y a des risques de décrochement de matériaux et souhaite une sécurisation du site ;
 - **03** : Madame Cecile Delpeyroux : Sœur de Christophe Delpeyroux. Même inquiétude et questionnements que son frère Christophe ;
 - **04** : Monsieur Yann Guesdon : Il se dit intéressé par l'immeuble situé 3, quai Port Rhu. Formulera sa demande d'acquisition par écrit.

25 août 2026 : Mail de la préfecture transférant un courrier de Madame Coralie Nela informant que l'immeuble situé au 31, rue Louis pasteur (fiche n°7) est actuellement occupé (bail à l'appui). Elle demande de plus des précisions quant aux travaux estimés à 170 k€.

Permanence du samedi 29 août 2026 de 10 h 00 à 12 h 00 :

- 8 visites lors de cette première permanence
 - **R1** : Jean marie Lemonge : propriétaire de l'immeuble 5, quai Port Rhu,. Il souhaite acquérir l'immeuble au 3, quai Port Rhu (procédure en cours). A déjà pris contact avec Urbanis pour les travaux ;
 - **R2** : Monsieur Aurelien Carruesco et Madame Margerie Carruesco : propriétaire du 11 rue Grivart. Se disent favorable à la rénovation et intéressés pour l'acquisition du 7 rue Grivart, objet de l'EP ;
 - **L6** : Jean Marie Tanguy Brélivet et Carole Brélivet, propriétaire du 7, rue Grivart. S'opposent au fait que cette procédure soit coercitive, Il mentionne qu'il y a beaucoup d'erreur notamment dans l'acte de domaines et s'étonne des photos prises de l'intérieur pour lesquels, il n'a pas donné son accord ;
 - **L4** : Magalie Jacquemart et Arlette Louvet, habitantes de proximité, respectivement au 22 et 22 bis. Leurs propriétés donnent sur le jardin du 24, bis Rue Ernest Renan. Mentionnent un manque d'entretien du mur mitoyens et du jardin ainsi que du bruit généré par les volets qui claquent,
 - **O5** : Darius Chambrin : architecte, venu prendre des informations sur la procédure d'OPA-RU.

A l'issue de cette permanence, le CE s'est redéplacé sur les secteurs concernés pour reprendre connaissance des immeubles et de leur environnement.

Dimanche 30 août 2026 : Mail de la préfecture transférant un courriel Jean-Pierre Demaimay président du conseil syndical de la Résidence du Port. La contribution concerne le 7, rue Grivart. Il informe de la satisfaction du conseil et des copropriétaires de l'OPA-RU. Il souhaite une continuité de la chaussée rénovée vers la rue A. France comme vers la rue du Couëdic - Il mentionne que Douarnenez Habitat ne se soucie guère de l'état des murs de l'usine couverts de tags - Il souhaite une révision des places de stationnement en concertation avec les riverains – Il rajoute que les venelles des Hirondelles et des Alcyons mériteraient un meilleur entretien et l'effacement des tags

Lundi 7 septembre 2026 : contribution sur le site préfecture de Mme Cecile Delpeyrou. Elle attire l'attention sur la situation particulière de l'immeuble situé au 11, rue du Cherche Midi, sur le fait que cet immeuble appartient à plusieurs héritiers (procédure en cours). Elle demande que les droits soient respectés. Elle souligne et émet un doute sur l'appréciation des travaux à réaliser compte tenu qu'il n'y a pas eu de visite préalable et que les photos présentées dans le dossier ne sont plus d'actualité. Elle souhaite une orientation incitative et non coercitive pour la suite de la procédure. Elle demande que la situation successorale et la procédure judiciaire en cours soient prises en compte et qu'une évaluation actualisée soit réalisée.

L4 : Mardi 8 septembre 2026 : contribution sur le site préfecture de Mme Magalie Jacquemart (Contribution signée de M et Mme Jacquemart et de M et Mme Louvet). Voisins mitoyens du 24, bis Rue Ernest Renan. Mentionnent un manque d'entretien du mur mitoyens et du jardin ainsi que du bruit généré par les volets qui claquent,

Dimanche 30 août 2026 : courrier de M.Eric Gouineau, concerne l'immeuble situé 11, rue Laënnec. Il est surpris du courrier relatif à la procédure ORI, mais aussi aux photos illustrant le dossier mis à la disposition du public, dans le dossier, car ne correspondant pas à la réalité, notamment les volets qui ont été remplacés et autres travaux de nettoyage et entretiens réalisés. Il mentionne que d'autres travaux sont en cours et notamment l'isolation des combles. Il rajoute que suite à des circonstances familiales particulières, un retard est à constater sur le programme des travaux. Il se dit ne pas être fermé et être à l'écoute de toutes propositions.

8 visites lors de cette dernière permanence

- **R3** : Mme Le Dain Marceline, Mme Bruey Françoise, M. Bruey Augustin : Propriétaire en indivision (4 personnes) situé au 11, rue du Cherche Midi - Procédure judiciaire en cours depuis 2004. Il mentionne une réticence d'un des héritiers qui ne souhaite pas liquider la succession (Pièce avocat déposée notée R3). Favorable à l'opération OPA-RU car souhait de se libérer de cette problématique.
- **O6 : Mme Lefèvre Marianne** : demande d'information de la procédure – se dit favorable à l'opération
- **R4** : Mme Claudine Bossenec et Gérard Bossenec (frère et sœur) en indivision avec un autre frère (Jean Paul) sur l'immeuble situé 24, rue Ernest Renan. Mme Bossenec Claudine se dit favorable à l'opération avec pour objectif une réhabilitation portée par elle-même ou avec son frère Gérard qui demande un temps de réflexion. Elle souligne un enclavement des parcelles 2, 5, 7, 8, 9 et 176 (voir pièce cadastrale). Elle soulève la problématique des 2 bâtiments énoncés dans le dossier et demande si elle pourra être libre d'aménagement des appartements ou si il y aura des contraintes.
- **L6** : Monsieur Brélivet Tanguy, propriétaire de l'immeuble sis, 7 rue Grivart. Il conteste l'utilité publique du projet d'ORI sur le fait de l'absence d'intérêt général établi. Il mentionne que l'utilité publique doit s'apprécier selon la « théorie du bilan ». Il soulève que le dossier ne comporte aucune indication sur le délai dans lequel ces travaux devraient être réalisés. Il rajoute que cette carence affecte la légalité externe du dossier ainsi que l'appréciation sur l'utilité publique. Il conclue qu'il n'est pas en mesure, à ce jour, de financer ces travaux et mentionne qu'il a réalisé des réhabilitations d'immeuble ayant permis la création de logements locatifs et demande qu'un délai adapté et accompagnement technique lui soient accordés.
- **L7** : Mme Cécile Delpeyroux : elle informe d'une nouvelle contribution sur le site de la préfecture (notée L7). Elle demande la prise en compte de son appel et de suspension de la procédure concernant l'immeuble de la succession de Mme Le Dain Marie Anne. Elle exprime sa volonté de conserver l'immeuble et de le réhabiliter. Elle demande également que la procédure engagée par la mairie « *au titre de l'utilité publique* » soit prise en considération dans l'examen de la situation

4.4. Clôture de l'enquête publique

Par lettre du 11 septembre 2026, valant procès-verbal de synthèse de fin d'enquête, le commissaire enquêteur a notifié à la mairie de Douarnenez l'intégralité des observations recueillies.

Il a été demandé à la mairie de Douarnenez, dans le cadre de ce procès-verbal, de bien vouloir lui faire part de ses réponses aussi détaillées que possible à toutes ces observations sous forme de « mémoire en réponse ». Il lui a été demandé également de veiller particulièrement à indiquer la suite susceptible d'être réservée aux observations qui peuvent avoir le caractère de propositions.

Enfin, compte tenu à la fois des observations recueillies et de l'ensemble des éléments du dossier soumis à l'enquête publique, il est également apparu utile au commissaire enquêteur, dans le cadre de la rédaction de son rapport et de ses conclusions, de demander à la mairie de bien vouloir répondre aux questions complémentaires.

Le commissaire enquêteur a précisé, lors de cette réunion, que La synthèse des observations n'étant pas nécessairement exhaustive, il convenait de se reporter aux observations elles-mêmes pour bien apprécier les termes exacts des demandes, remarques et propositions des contributeurs.

Le commissaire enquêteur a reçu par mail du 23 septembre 2026, le mémoire en réponse de la commune. Le document correspondant, comportant les réponses aux observations recueillies au cours de l'enquête, sont joints en intégralité au présent rapport.

L'analyse de ce mémoire en réponse fait partie intégrante des conclusions et avis du commissaire enquêteur (partie 2).

Ce rapport d'enquête (partie 1) est ainsi clos pour être remis avec ses annexes concomitamment avec les conclusions et avis du commissaire enquêteur (partie 2), avec lequel il forme un tout indissociable, à Madame le maire de Douarnenez et à Monsieur le Préfet du Finistère, autorités organisatrices de l'enquête publique ainsi qu'à Monsieur le président du Tribunal administratif de Rennes.

A Pont Douarnenez, le 28 septembre 2026

Le commissaire enquêteur



Guy FAOUCHER

Annexe 1

Fiches immeubles

Les bâtiments concernés par la Déclaration d'Utilité Publique et leur terrain d'assiette au sein de la commune de Douarnenez sont localisés et le plan suivant.



N° Fiche immeuble	Commune	Adresse	Référence cadastrale	Surface cadastrale (m²)	Niveaux habitables	Nombre total de logements	Nombre total de commerces	Statut de propriété
1	Douarnenez	11 rue Laennec	29046000AM0167	73	4	1	0	Monopropriété
2	Douarnenez	50 rue Jean Jaurès	29046000AL0173	213	4	1	0	Monopropriété
3	Douarnenez	7 rue Grivart	29046000AI0176	139	3	0	0	Monopropriété
4	Douarnenez	248 rue Ernest Renan	29046000AB0176 29046000AB0001 29046000AB0002 29046000AB0005 29046000AB0006 29046000AB0007	621	3	2	0	Indivision
5	Douarnenez	11 rue du Cherche Midi / 43 boulevard Camille Réaud	29046000AD0178	258	4	1	0	Indivision
6	Douarnenez	3 rue du Port Rhu	29046000AE0209	710	3	1	0	Monopropriété
7	Douarnenez	31 rue Louis Pasteur	29046000AM0357	388	3	1	0	Monopropriété

Fiche 1

Fiche immeuble 1 | 11 rue Laënnec



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

FICHE IMMEUBLE 1

OPAH RU centre ville de Douarnenez

**11 rue Laënnec
AM 0167**

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse : 11 rue Laënnec
Référence cadastrale : AM 0167
Surface cadastrale : 73m²
Zone PLU : UHab

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction : 1880
Nombre de niveaux : 4
Nombre de lots : 1
Surface totale estimée : 119m²
Usage/affectation du bâti : Habitat

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

- Site patrimonial remarquable (SPR) (AC4);
- Périmètre de droit de préemption urbain ;
- Périmètre patrimonial d'exclusion des matériaux et énergies renouvelables pris par délibération ;
- Limite des espaces proches du rivages (Loi Littoral);
- Zone d'urbanisation couvrant les quartiers anciens ou les contraintes architecturales nécessitent des hauteurs de construction moindre ;
- Système constructif : murs en pierres de taille appareillées / couvertures mixtes ;

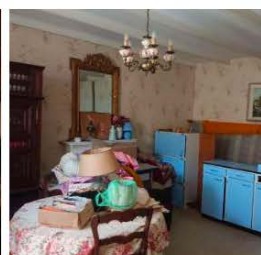
PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Immeuble en pierres enduit, en R+2 et combles avec courette en fond de parcelle. Bâtiment mitoyen sur un pignon, l'accès se fait depuis l'espace public, ou bien par une courette privative à l'arrière. Le bâtiment se développe sur 3 niveaux + combles. L'espace de circulation verticale se trouve sur l'arrière de la maison côté mitoyen. Chaque plateau propose environ 30m². Dégradation et vétusté générale de l'immeuble, affecté de nombreux désordres (voir ci-après).

DONNÉES FONCIÈRES

STATUT DE PROPRIÉTÉ : Monopropriété

LOTS	SURFACE	OCCUPATION
1 / Maison individuelle	119m ²	Vacant



DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Grille de lecture					
	bon	moyen	dégradé	très dégradé	
Structure Gros Oeuvre					Qualité des planchers non connue.
Couverture / Charpente					
Façades / Pignons					Façade sale et partiellement dégradée. Enduit ciment non peint.
Menuiseries/ Volets					Menuiseries simple vitrage en bois, non étanches à l'air, et à l'eau pour certaines. Volets persiennes en bois dégradés, avec ajours.
Isolation thermique					Isolation thermique absente des parois donnant sur l'extérieur et/ou sur des espaces non chauffés. Pas d'isolation en toiture.
Rez de Chaussée / Devanture					Néant
Espaces communs intérieurs					Circulation actuelle adaptée, escalier en bois stable.
Espaces privés intérieurs					
Dégradation générale					Immeuble vacant comprenant de nombreux désordres : gouttières pleines, zingueries vétustes, menuiseries et persiennes bois dégradées, enduit extérieur poreux et fissuré, réseaux non conformes, revêtements intérieurs détériorés...

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

PARTIES COMMUNES	PARTIES PRIVATIVES
Prescriptions relatives aux espaces communs : • Elimination des risques (structure, pollution, amiante, parasites). • Ravalement de façade et remplacement des menuiseries, persiennes et garde-corps ; • Réfection partielle de la toiture et des accessoires ; • Reprise des réseaux (électrique, plomberie, EU) ; • Ravalement complet et soigné des façades • Remplacement des menuiseries courantes dégradées, mise en place de nouvelles protections solaire adaptées et reprise de la porte d'entrée principale. • Création des parties communes, mise en conformité des réseaux, nouveaux revêtements et intégration d'un système de protection incendie adapté. • Réfection complète des planchers	Postes envisagés : • Mise en conformité avec les normes de décence, sanitaire et de sécurité • Réaménagement intérieur • Travaux d'amélioration thermique de parois (isolation par l'intérieur) avec nouvelles menuiseries performantes. • Mise en oeuvre des équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire. • Installation d'un système de ventilation mécanique contrôlée (individuel ou collectif). • Mise en conformité de l'ensemble des réseaux. • Nouveaux revêtements sol/mur/plafond. • Nouveaux équipements (cuisine, salle de bains, etc) • Dispositif de sécurité incendie. • Etiquette D à minima à atteindre
Rénovation globale <i>Travaux soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France pour assurer le respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à la qualité des constructions dans le milieu environnant.</i>	

Synthèse générale :

- > Immeuble à fort potentiel de rénovation et de densification
- > Proposition de programme de travaux pour une rénovation globale

Fiche 2

Fiche immeuble 2 | 50 rue Jean Jaurès



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

FICHE IMMEUBLE 2

OPAH RU centre ville de Douarnenez

50 rue Jean Jaurès
AL 0173

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse : 50 rue Jean Jaurès
Référence cadastrale : AL 0173
Surface cadastrale : 213m²
Zone PLU : UHab

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction : 1900
Nombre de niveaux : 4
Nombre de lots : 1
Surface totale estimée : 120m²
Usage/affectation du bâti : Habitat

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

- Site patrimonial remarquable (SPR) (AC4);
- Périmètre de droit de préemption urbain ;
- Périmètre patrimoniale d'exclusion des matériaux et énergies renouvelables pris par délibération ;
- Limite des espaces proches du rivages (Loi Littoral);
- Zone d'urbanisation couvrant les quartiers anciens ou les contraintes architecturales nécessitent des hauteurs de construction moindre ;
- Système constructif : murs en pierres de taille appareillées / couvertures mixtes ;

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Immeuble mitoyen de part et d'autre, implanté en front de rue, sur un axe routier passant du centre-ville. Développé sur 4 niveaux, il est vacant depuis plusieurs années. Présence d'un accès dédié aux étages. La parcelle possède un grand jardin à l'arrière. Nombreuses non conformités aux règles de décence et de salubrité empêchant son utilisation aux fins d'habitation en l'état (voir ci-après).

DONNÉES FONCIÈRES

STATUT DE PROPRIÉTÉ : Monopropriété

LOTS	SURFACE	OCCUPATION
1 / Maison individuelle	120m²	Vacant



DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Grille de lecture				
	bon	moyen	dégradé	très dégradé
Structure Gros Oeuvre				
Couverture / Charpente				
Façades / Pignons				
Menuiseries/ Volets				
Isolation thermique				
Rez de Chaussée / Devanture				
Espaces communs intérieurs				
Espaces privés intérieurs				
Dégradation générale				

Problèmes structurels et risques à évaluer.

Couverture non entretenue (ardoises, souches, zinguerie, ouvrants).

Façade sale et partiellement dégradée. Enduit ciment non peint.

Menuiseries simple vitrage en bois, non étanche à l'air, et à l'eau pour certaines. Volet persienne en bois avec ajours.

Isolation thermique insuffisante, voire absente des parois donnant sur l'extérieur et/ou sur des espaces non chauffés.

Vétuste et inadapté à l'accueil du public.

Non évalué en détail. Réseaux électriques et eaux vétustes, pas de protection sécurité incendie.

Aménagement à revoir.

Immeuble en état prolongé de vacance. nombreuses non conformités aux règles de décence et de salubrité empêchant son utilisation aux fins d'habitation en l'état

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX - Non visité

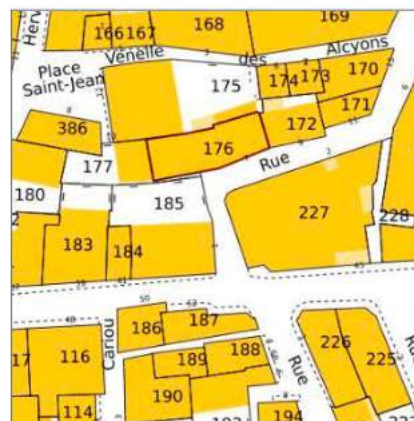
PARTIES COMMUNES	PARTIES PRIVATIVES
Prescriptions relatives aux espaces communs : • Elimination des risques (structure, pollution, amiante, parasites) ; • Ravalement de façade et remplacement des menuiseries, persiennes et garde-corps ; • Réfection partielle de la toiture et des accessoires ; • Reprise des réseaux (électrique, plomberie, EU) ; • Ravalement complet et soigné des façades ; • Remplacement des menuiseries courantes dégradées, mise en place de nouvelles protections solaire adaptées et reprise de la porte d'entrée principale. • Création des parties communes, mise en conformité des réseaux, nouveaux revêtements et intégration d'un système de protection incendie adapté. • Réfection complète des planchers	Postes envisagés : • Mise en conformité avec les normes de décence, sanitaire et de sécurité ; • Réaménagement intérieur ; • Travaux d'amélioration thermique de parois (isolation par l'intérieur) avec nouvelles menuiseries performantes ; • Mise en oeuvre des équipements de chauffage et d'eau chaude sanitaire ; • Installation d'un système de ventilation mécanique contrôlé (individuel ou collectif) ; • Mise en conformité de l'ensemble des réseaux ; • Nouveaux revêtements sol/mur/plafond ; • Nouveaux équipements (cuisine, salle de bains, etc) ; • Dispositif de sécurité incendie ; • Etiquette D à minima à atteindre
Rénovation globale <i>Travaux soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France pour assurer le respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à la qualité des constructions dans le milieu environnant.</i>	

Synthèse générale :

- > Immeuble à fort potentiel de rénovation et de densification
- > Proposition de programme de travaux pour une rénovation globale

Fiche 3

Fiche immeuble 3 | 7 rue Grivart



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

FICHE IMMEUBLE 3

OPAH RU centre ville de Douarnenez

7 rue Grivart
AI 0176

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse : 7 rue Grivart
Référence cadastrale : AI 0176
Surface cadastrale : 139m²
Zone PLU : UHab

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction : 1930/1960
Nombre de niveaux : 3
Nombre de lots : 0
Surface totale estimée : 195m²
Usage/affectation du bâti :

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

- Site patrimonial remarquable (SPR) (AC4);
- Périmètre de droit de préemption urbain ;
- Périmètre patrimonial d'exclusion des matériaux et énergies renouvelables pris par délibération ;
- Limite des espaces proches du rivages (Loi Littoral);
- Zone d'urbanisation couvrant les quartiers anciens ou les contraintes architecturales nécessitent des hauteurs de construction moindre ;
- Système constructif : murs en parpaings, planchers béton ;

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Immeuble très dégradé et nécessite un programme de rénovation globale, à défaut d'une démolition reconstruction. Bâtiment annexe de l'ancienne conserverie. Les plateaux sont à nus.

DONNÉES FONCIÈRES

STATUT DE PROPRIÉTÉ : Monopropriété

LOTS	SURFACE	OCCUPATION
1 / lot unique	195m²	Vacant



DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Grille de lecture	bon	moyen	dégradé	très dégradé
Structure Gros Oeuvre				
Couverture / Charpente				
Façades / Pignons				
Menuiseries/ Volets				
Isolation thermique				
Rez de Chaussée / Devanture				
Espaces communs intérieurs				
Espaces privés intérieurs				
Dégradation générale				

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

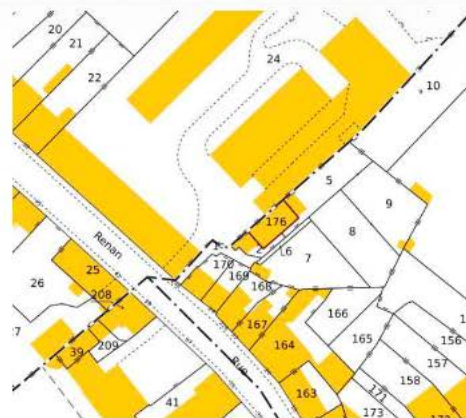
PARTIES COMMUNES	PARTIES PRIVATIVES
Prescriptions relatives aux espaces communs : • Contrôle de l'état parasitaire et reprises structurelles ; • Réfection de la couverture et de la zinguerie ; • Ravalement de façade et remplacement des menuiseries ; • Réfection des éléments de circulation ; • Reprise des réseaux EU/AEP/ELEC ; • Création de parties communes ; • Sécurité incendie ;	Postes envisagés : • Réaménagement intérieur afin de délimiter des lots ; • Isolation périphérique et conformité des réseaux ; • Revêtements sol/mur /plafond ; • Mise en place d'équipements ; • Mise aux normes de sécurité ; • Aménagement des garages privatifs ;
Rénovation globale <i>Travaux soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France pour assurer le respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à la qualité des constructions dans le milieu environnant.</i>	

Synthèse générale :

- > Immeuble à fort potentiel de rénovation et de densification
- > Proposition de programme de travaux pour une rénovation globale

Fiche 4

Fiche immeuble 4 | 24B rue Ernest Renan



Urbanis
Agir pour un habitat durable et écoresponsable

FICHE IMMEUBLE 4

OPAH RU centre ville de Douarnenez

24B rue Ernest Renan
AB 0176, AB 0002, AB 0005, AB 0006, AB 0007, AB 0001

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse : 24B rue Ernest Renan
Référence cadastrale : AB 0176, AB 0002, AB 0005, AB 0006, AB 0007, AB 0001
Surface cadastrale : 70+38+173+18+267+55 = 621 m²
Zone PLU : UHab

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction : 1880
Nombre de niveaux : 3
Nombre de lots : 1
Surface totale estimée : 175m²
Usage/affectation du bâti : Habitat

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

- Site patrimonial remarquable (SPR) (AC4);
- Périmètre de droit de préemption urbain ;
- Périmètre patrimonial d'exclusion des matériaux et énergies renouvelables pris par délibération ;
- Limite des espaces proches du rivages (Loi Littoral);
- Zone d'urbanisation couvrant les quartiers anciens ou les contraintes architecturales nécessitent des hauteurs de construction moindre ;
- Système constructif : murs en pierres de taille appareillées / couvertures mixtes / planchers bois ;

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Bien immobilier en coeur d'îlot. L'accès étroit est sous servitude de passage, exclusivement piétonnier. Le bâtiment principal comprend un à trois niveaux selon les parties. L'ensemble bâti se compose de 2 constructions d'époques différentes, et est réparti sur 3 parcelles.
immeuble très dégradé, y compris structurellement, nécessitant un programme de rénovation globale.

DONNÉES FONCIÈRES

STATUT DE PROPRIÉTÉ : Indivision

LOTS	SURFACE	OCCUPATION
1 / Maison individuelle	67m²	Vacant
2 / Appartement	57m²	Vacant
3 / Autre surface estimée	51m²	Vacant



DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Grille de lecture	bon	moyen	dégradé	très dégradé
Structure Gros Oeuvre				
Couverture / Charpente				
Façades / Pignons				
Menuiseries/ Volets				
Isolation thermique				
Rez de Chaussée / Devanture				
Espaces communs intérieurs				
Espaces privés intérieurs				
Dégradation générale				

Planchers du RDC partiellement effondrés.

Couverture non entretenue (ardoises, souches, zinguerie, ouvrants). Probables infiltrations.

Enduit ciment sur pierres, la végétation s'y est installé. Probables infiltrations.

Menuiseries courantes (double vitrage) au RDC, simple vitrage bois aux étages.

Isolation thermique inexistante

Non existant

Non accessible

Le bien vacant, a subi à plusieurs reprises des squats et dégradations. Certains travaux de rénovation (studio) ont été menés, sans aboutir. Certains plafonds se sont effondrés suite aux infiltrations (suspicion ménéule). Difficulté d'accès pour un chantier.

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX - Non visité

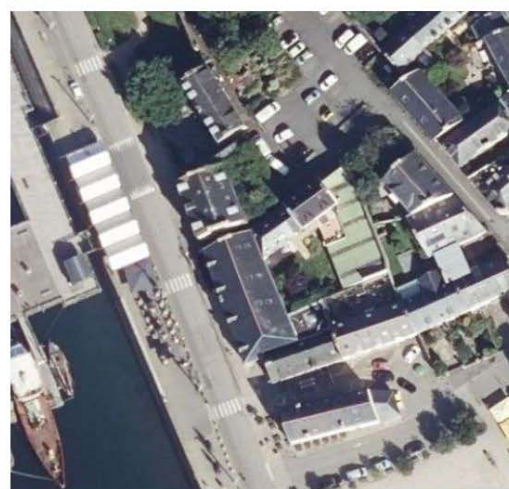
PARTIES COMMUNES	PARTIES PRIVATIVES
Prescriptions relatives aux espaces communs : • Contrôle de l'état parasitaire et reprises structurales ; • Réfection de la couverture et de la zinguerie ; • Ravalement de façade et remplacement des menuiseries ; • Réfection des éléments de circulation ; • Reprise des réseaux EU/AEP/ELEC ; • Création de parties communes ; • Sécurité incendie ;	Postes envisagés : • Réaménagement intérieur afin de délimiter des lots ; • Isolation périphérique et conformité des réseaux ; • Revêtements sol/mur/plafond ; • Mise en place d'équipements ; • Mise aux normes de sécurité ; • Aménagement des garages privatifs ;
Rénovation globale <i>Travaux soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France pour assurer le respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à la qualité des constructions dans le milieu environnant.</i>	

Synthèse générale :

> Immeuble à fort potentiel de rénovation et de densification

Fiche 5

Fiche immeuble 5 | 11 rue du Cherche Midi / 43 boulevard Camille Réaud



DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse : 11 rue du Cherche Midi
 Référence cadastrale : AD 0178
 Surface cadastrale : 258m²
 Zone PLU : UHab

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction : 1870
 Nombre de niveaux : 4
 Nombre de lots : 1
 Surface totale estimée : 240m²
 Usage/affectation du bâti : Habitat

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

- Site patrimonial remarquable (SPR) (AC4);
- Périmètre de droit de préemption urbain ;
- Périmètre patrimonial d'exclusion des matériaux et énergies renouvelables pris par délibération ;
- Limite des espaces proches du rivages (Loi Littoral);
- Zone destinée à recevoir les installations, constructions et équipements à vocation portuaire, de nautisme et de plaisance ;
- Système constructif : murs en pierres de taille appareillées / couvertures mixtes / planchers bois ;

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La parcelle concernée se situe en front du quai du Port Rhu. La construction, dont il est possible de faire le tour, est en pierres et se développe sur quatre niveaux. L'accès principal se fait par l'arrière, au niveau de l'aire de stationnement.
 Dégradation générale et forte nécessitant un programme de rénovation globale.

DONNÉES FONCIÈRES

STATUT DE PROPRIÉTÉ : Indivision

LOTS	SURFACE	OCCUPATION
1 / Maison individuelle	240m²	Vacant



DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Grille de lecture	bon	moyen	dégradé	très dégradé
Structure Gros Oeuvre				
Couverture / Charpente				
Façades / Pignons				
Menuiseries/ Volets				
Isolation thermique				
Rez de Chaussée / Devanture				
Espaces communs intérieurs				
Espaces privés intérieurs				
Dégradation générale				

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX - Non visité

PARTIES COMMUNES	PARTIES PRIVATIVES
Prescriptions relatives aux espaces communs : • Contrôle de l'état parasitaire et reprises structurelles ; • Réfection de la couverture et de la zinguerie ; • Ravalement de façade et remplacement des menuiseries ; • Réfection des éléments de circulation ; • Reprise des réseaux EU/AEP/ELEC ; • Création de parties communes ; • Sécurité incendie ;	Postes envisagés : • Réaménagement intérieur afin de délimiter des lots ; • Isolation périphérique et conformité des réseaux ; • Revêtements sol/mur /plafond ; • Mise en place d'équipements ; • Mise aux normes de sécurité ; • Aménagement des garages privés ;
Rénovation globale <i>Travaux soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France pour assurer le respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à la qualité des constructions dans le milieu environnant.</i>	

Synthèse générale :

> Immeuble à fort potentiel de rénovation et de densification

Fiche immeuble 6 | 3 quai du Port Rhu



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

FICHE IMMEUBLE 6

OPAH RU centre ville de Douarnenez

3 Quai du Port Rhu
AE 0209

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse : 3 quai du Port Rhu
Référence cadastrale : AE 0209
Surface cadastrale : 710m²
Zone PLU : UHaa

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction : 1905
Nombre de niveaux : 3
Nombre de lots : 1
Surface totale estimée : 188m²
Usage/affectation du bâti : Habitat

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

- Site patrimonial remarquable (SPR) (AC4);
- Périmètre de droit de préemption urbain ;
- Périmètre patrimonial d'exclusion des matériaux et énergies renouvelables pris par délibération ;
- Limite des espaces proches du rivages (Loi Littoral);
- Zone destinée à recevoir les installations, constructions et équipements à vocation portuaire, de nautisme et de plaisance ;
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP (PM1)
- Système constructif : murs en pierres de taille appareillées / couverture ardoises/ planchers bois ;

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

La parcelle concernée possède une situation stratégique en front du Port Rhu et à l'angle de la place de l'Enfer. Un incendie a ravagé l'immeuble en 2017. La structure, les planchers intermédiaires, et la couverture ont été affectés par cet incident. Un espace vert se trouve sur l'arrière du bâtiment.

DONNÉES FONCIÈRES

STATUT DE PROPRIÉTÉ : Monopropriété

LOTS	SURFACE	OCCUPATION
1 / Maison individuelle	188m²	Vacant



DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Grille de lecture	bon	moyen	dégradé	très dégradé
Structure Gros Oeuvre				
Couverture / Charpente				
Façades / Pignons				
Menuiseries/ Volets				
Isolation thermique				
Rez de Chaussée / Devanture				
Espaces communs intérieurs				
Espaces privés intérieurs				
Dégradation générale				

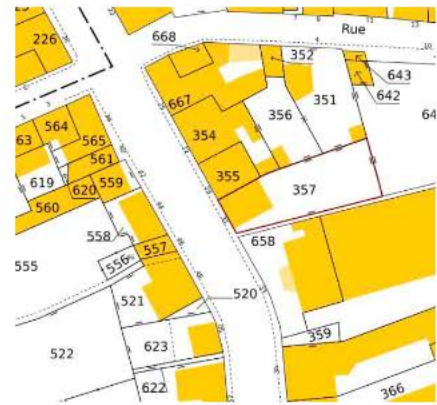
PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

PARTIES COMMUNES	PARTIES PRIVATIVES
Prescriptions relatives aux espaces communs : • Contrôle de l'état parasitaire et reprises structurelles ; • Réfection de la couverture et de la zinguerie ; • Ravèlement de façade et remplacement des menuiseries ; • Réfection des éléments de circulation ; • Reprise des réseaux EU/AEP/ELEC ; • Création de parties communes ; • Sécurité incendie ;	Postes envisagés : • Réaménagement intérieur afin de délimiter des lots ; • Isolation périphérique et conformité des réseaux ; • Revêtements sol/mur /plafond ; • Mise en place d'équipements ; • Mise aux normes de sécurité ; • Aménagement des garages privés ;
Rénovation globale <i>Travaux soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France pour assurer le respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à la qualité des constructions dans le milieu environnant.</i>	

Synthèse générale :

> Immeuble à fort potentiel de rénovation et de densification

Fiche immeuble 7 | 31 rue Louis Pasteur



Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

FICHE IMMEUBLE 7

OPAH RU centre ville de Douarnenez

31 rue Louis Pasteur
AM 0357

DONNÉES GÉNÉRALES

DONNÉES CADASTRALES ET PLU

Adresse : 31 rue Louis Pasteur
Référence cadastrale : AM 0357
Surface cadastrale : 388m²
Zone PLU : UHba

DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Année de construction : 1890
Nombre de niveaux : 3
Nombre de lots : 1
Surface totale estimée : 100m²
Usage/affectation du bâti : Habitat

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

- Site patrimonial remarquable (SPR) (AC4);
- Périmètre de droit de préemption urbain ;
- Périmètre patrimonial d'exclusion des matériaux et énergies renouvelables pris par délibération ;
- Limite des espaces proches des rivages (Loi Littoral);
- Zone d'urbanisation couvrant les quartiers anciens ou les contraintes architecturales nécessitent des hauteurs de construction moindre ;
- Système constructif : murs en pierres de taille appareillées / couverture ardoise/ planchers bois ;

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Parcelle en front de la rue Pasteur, mitoyenne d'un côté.
Maison de ville sur deux étages et combles aménagés. Surface habitable d'environ 100m² avec jardin et sous-sol.

DONNÉES FONCIÈRES

STATUT DE PROPRIÉTÉ : Monopropriété

LOTS	SURFACE	OCCUPATION
1 / Maison individuelle	100m ²	Vacant



DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Grille de lecture	bon	moyen	dégradé	très dégradé	
Structure Gros Oeuvre					Structures saine, plancher bois a reprendre de manière partielle et localisée.
Couverture / Charpente					Couverture non entretenue, zingueries dégradées.
Façades / Pignons					Façades enduites, fissures avec infiltrations à plusieurs endroits
Menuiseries/ Volets					Menuiseries simple vitrage, pour certaines vandalisées (vitrages cassés). Porte d'entrée non fonctionnelle
Isolation thermique					Isolation légère en toiture. Absence d'isolation sur les parois déperditives
Rez de Chaussée / Devanture					NC.
Espaces communs intérieurs					Absence de parties communes.
Espaces privés intérieurs					Revêtement et équipements dégradés.
Dégradation générale					Bien vacant, non entretenu et présentant diverses anomalies. non conformité aux règles de décence et d'hygiène empêchant son utilisation en l'état.

PRESCRIPTIONS DE TRAVAUX

PARTIES COMMUNES	PARTIES PRIVATIVES
Prescriptions relatives aux espaces communs : • Contrôle de l'état parasitaire et reprises structurelles ; • Réfection de la couverture et de la zinguerie ; • Ravalement de façade et remplacement des menuiseries ; • Réfection des éléments de circulation ; • Reprise des réseaux EU/AEP/ELEC ; • Création de parties communes ; • Sécurité incendie ;	Postes envisagés : • Réaménagement intérieur afin de délimiter des lots ; • Isolation périphérique et conformité des réseaux ; • Revêtements sol/mur /plafond ; • Mise en place d'équipements ; • Mise aux normes de sécurité ; • Aménagement des garages privatifs ;
Rénovation globale <i>Travaux soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des bâtiments de France pour assurer le respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à la qualité des constructions dans le milieu environnant.</i>	

Synthèse générale :

- > Immeuble à fort potentiel de rénovation et de densification
- > Proposition de programme de travaux pour une rénovation globale

Annexe 2 publications

Télégramme et Ouest France

PRÉFECTURE DU FINISTÈRE COMMUNE DE DOUARNENEZ AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Opération de restauration immobilière (ORI) multisites sur des immeubles du centre-ville de Douarnenez Par arrêté préfectoral du 20 juillet 2026, a été prescrite l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une durée de 17 jours consécutifs, du lundi 24 août 2026, à 10 h 00, au mercredi 9 septembre 2026, à 18 h 00, à la mairie de Douarnenez, portant sur une opération de restauration immobilière ayant pour objet l'amélioration de l'habitabilité et le développement d'une offre qualitative d'habitations dans le centre-ville de Douarnenez. Cet avis et les informations relatives au dossier sont également mis en ligne sur le site internet des services de l'État dans le Finistère : www.finistere.gouv.fr, rubrique : Publications - publications légales - enquêtes publiques. M. Guy Faoucher, ingénieur divisionnaire de l'industrie et des mines à la retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes. En cas d'empêchement, un commissaire enquêteur pourra être nommé après interruption de l'enquête. Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions, en mairie de Douarnenez, les lundi 24 août 2026, de 10 h 00 à 12 h 00 ; samedi 29 août 2026, de 10 h 00 à 12 h 00 et mercredi 9 septembre 2026, de 16 h 00 à 18 h 00. Pendant la durée de l'enquête, toute personne peut prendre connaissance sur place du dossier, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie de Douarnenez. Une version électronique du dossier est également consultable soit sur un poste informatique à la préfecture du Finistère (bureau des installations classées et des enquêtes publiques), aux jours et heures d'ouverture habituels au public, soit sur le site internet des services de l'État dans le Finistère : www.finistere.gouv.fr, rubrique Publications - publications légales - enquêtes publiques. Toute personne peut consigner ses observations pendant la durée de l'enquête, à la mairie de Douarnenez, aux jours et heures d'ouverture au public, sur le registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouvert à la mairie de Douarnenez, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Douarnenez, 16, rue Berthelot, 29100 Douarnenez, ou par voie électronique, en précisant l'objet de l'enquête publique : pref-consultation@finistere.gouv.fr Seules les observations et propositions exprimées entre le 24 août 2026, à 10 h 00, et le 9 septembre 2026, à 18 h 00, sont recevables. Une copie du rapport et des conclusions est déposée à la mairie de Douarnenez ainsi qu'à la préfecture du Finistère pour y être tenue à la disposition du public, pendant un délai d'un an à compter de la clôture des enquêtes. À l'issue de la procédure, le préfet du Finistère est l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière multisites du centre-ville de Douarnenez.	Préfecture du FINISTÈRE AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Opération de restauration immobilière (ORI) multisites sur des immeubles du centre-ville de Douarnenez Commune de DOUARNENEZ Par arrêté préfectoral du 20 juillet 2026 a été prescrite l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une durée de 17 jours consécutifs du lundi 24 août 2026 à 10 h 00 au mercredi 9 septembre 2026 à 18 h 00 à la mairie de Douarnenez, portant sur une opération de restauration immobilière ayant pour objet l'amélioration de l'habitabilité et le développement d'une offre qualitative d'habitations dans le centre-ville de Douarnenez. Cet avis et les informations relatives au dossier sont également mis en ligne sur le site internet des services de l'État dans le Finistère : www.finistere.gouv.fr, rubrique : Publications - Publications légales - Enquêtes publiques M. Guy Faoucher, ingénieur divisionnaire de l'industrie et des mines en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes. En cas d'empêchement, un commissaire enquêteur pourra être nommé après interruption de l'enquête. Le commissaire enquêteur, se tient à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions en mairie de Douarnenez les : - lundi 24 août 2026 de 10 h 00 à 12 h 00, - samedi 29 août 2026 de 10 h 00 à 12 h 00, - mercredi 9 septembre 2026 de 16 h 00 à 18 h 00. Pendant la durée de l'enquête, toute personne peut prendre connaissance sur place du dossier, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie de Douarnenez. Une version électronique du dossier est également consultable soit sur un poste informatique à la préfecture du Finistère (Bureau des installations classées et des enquêtes publiques) aux jours et heures d'ouverture habituels au public, soit sur le site internet des services de l'État dans le Finistère : www.finistere.gouv.fr, rubriques : Publications - Publications légales - Enquêtes publiques. Toute personne peut consigner ses observations pendant la durée de l'enquête, à la mairie de Douarnenez, aux jours et heures d'ouverture au public, sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert à la mairie de Douarnenez ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Douarnenez, 16, rue Berthelot, 29100 Douarnenez ou par voie électronique, en précisant l'objet de l'enquête publique : pref-consultation@finistere.gouv.fr Seules les observations et propositions exprimées entre le 24 août 2026 à 10 h 00 et le 9 septembre 2026 à 18 h 00 sont recevables. Une copie du rapport et des conclusions est déposée à la mairie de Douarnenez ainsi qu'à la préfecture du Finistère pour y être tenue à la disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la clôture des enquêtes. À l'issue de la procédure, le préfet du Finistère est l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière multisites du centre-ville de Douarnenez
---	--

Figure 1 : télégramme du 13 août 2026

Figure 2: Ouest France du 13 août 2026

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Opération de restauration immobilière (ORI) multisites sur des immeubles du centre-ville de Douarnenez

Par arrêté préfectoral du 20 juillet 2026, a été prescrite l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une durée de 17 jours consécutifs, du lundi 24 août 2026, à 10 h 00, au mercredi 9 septembre 2026, à 18 h 00 à la mairie de Douarnenez, portant sur une opération de restauration immobilière ayant pour objet l'amélioration de l'habitabilité et le développement d'une offre qualitative d'habitations dans le centre-ville de Douarnenez.

Cet avis et les informations relatives au dossier sont également mis en ligne sur le site internet des services de l'État dans le Finistère : www.finistere.gouv.fr, rubrique Publications - publications légales - enquêtes publiques.

M. Guy Faoucher, ingénieur divisionnaire de l'industrie et des mines en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes. En cas d'empêchement, un commissaire enquêteur pourra être nommé après interruption de l'enquête.

Le commissaire enquêteur se tient à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions, en mairie de Douarnenez, les lundi 24 août 2026, de 10 h 00 à 12 h 00 ; samedi 29 août 2026, de 10 h 00 à 12 h 00 ; mercredi 9 septembre 2026, de 16 h 00 à 18 h 00.

Pendant la durée de l'enquête, toute personne peut prendre connaissance sur place du dossier, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie de Douarnenez.

Une version électronique du dossier est également consultable soit sur un poste informatique à la préfecture du Finistère (bureau des installations classées et des enquêtes publiques), aux jours et heures d'ouverture habituels au public, soit sur le site internet des services de l'État dans le Finistère : www.finistere.gouv.fr, rubrique Publications - publications légales - enquêtes publiques.

Toute personne peut consigner ses observations pendant la durée de l'enquête, à la mairie de Douarnenez, aux jours et heures d'ouverture au public, sur le registre à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ouvert à la mairie de Douarnenez, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Douarnenez, 16, rue Berthelot, 29100 Douarnenez, ou par voie électronique, en précisant l'objet de l'enquête publique : pref-consultation@finistere.gouv.fr

Seules les observations et propositions exprimées entre le 24 août 2026, à 10 h 00 et le 9 septembre 2026, à 18 h 00, sont recevables.

Une copie du rapport et des conclusions est déposée à la mairie de Douarnenez ainsi qu'à la préfecture du Finistère pour y être tenue à la disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la clôture des enquêtes.

À l'issue de la procédure, le préfet du Finistère est l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière multisites du centre-ville de Douarnenez.

Figure 3 Télégramme du 24 août 2026

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Opération de restauration immobilière (ORI) multisites sur des immeubles du centre-ville de Douarnenez

Commune de DOUARNENEZ

Par arrêté préfectoral du 20 juillet 2026 a été prescrite l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) d'une durée de 17 jours consécutifs, du lundi 24 août 2026 à 10 h 00 au mercredi 9 septembre 2026 à 18 h 00 à la mairie de Douarnenez, portant sur une opération de restauration immobilière ayant pour objet l'amélioration de l'habitabilité et le développement d'une offre qualitative d'habitations dans le centre-ville de Douarnenez.

Cet avis et les informations relatives au dossier sont également mis en ligne sur le site internet des services de l'État dans le Finistère : www.finistere.gouv.fr rubrique : publications - publications légales - enquêtes publiques.

M. Guy Faoucher, ingénieur divisionnaire de l'industrie et des mines en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes. En cas d'empêchement, un commissaire enquêteur pourra être nommé après interruption de l'enquête.

Le commissaire enquêteur, se tient à la disposition du public pour recevoir les observations et propositions en mairie de Douarnenez les :

- lundi 24 août 2026 de 10 h 00 à 12 h 00,
- samedi 29 août 2026 de 10 h 00 à 12 h 00,
- mercredi 9 septembre 2026 de 16 h 00 à 18 h 00.

Pendant la durée de l'enquête, toute personne peut prendre connaissance sur place du dossier, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie de Douarnenez.

Une version électronique du dossier est également consultable soit sur un poste informatique à la préfecture du Finistère (bureau des installations classées et des enquêtes publiques) aux jours et heures d'ouverture habituels au public, soit sur le site internet des services de l'État dans le Finistère : www.finistere.gouv.fr rubriques : publications - publications légales - enquêtes publiques.

Toute personne peut consigner ses observations pendant la durée de l'enquête, à la mairie de Douarnenez, aux jours et heures d'ouverture au public, sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert à la mairie de Douarnenez ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Douarnenez, 16, rue Berthelot, 29100 Douarnenez ou par voie électronique, en précisant l'objet de l'enquête publique : pref-consultation@finistere.gouv.fr

Seules les observations et propositions exprimées entre le 24 août 2026 à 10 h 00 et le 9 septembre 2026 à 18 h 00 sont recevables.

Une copie du rapport et des conclusions est déposée à la mairie de Douarnenez ainsi qu'à la préfecture du Finistère pour y être tenue à la disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la clôture des enquêtes.

À l'issue de la procédure, le préfet du Finistère est l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière multisites du centre-ville de Douarnenez.

Figure 4 Ouest France du 24 août 2026



**Direction de la coordination
des politiques publiques
et de l'appui territorial**

ARRÊTÉ DU 20 JUIL. 2026
PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA
DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE D'UNE OPÉRATION DE RESTAURATION
IMMOBILIÈRE (ORI) MULTISITES AU CENTRE VILLE DE LA COMMUNE DE DOUARNENEZ

LE PREFET DU FINISTÈRE
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite

VU Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU Le code de l'urbanisme, notamment les articles L313-4 et suivants et R313-23 et suivants ;

VU Le code de l'environnement, notamment son article R123-5 ;

VU Le décret du 28 avril 2025 portant nomination de M. Louis LE FRANC en qualité de préfet du Finistère ;

VU l'arrêté préfectoral n° 29-2026-04-20-00002 du 20 avril 2026 donnant délégation de signature à M. Rémi RECIO, secrétaire général de la préfecture du Finistère ;

VU La délibération du 26 février 2026 du conseil municipal de Douarnenez, autorisant la maire à solliciter l'organisation, auprès du préfet du Finistère, d'une enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique dans le cadre du projet de l'opération de restauration immobilière multisites au centre ville de Douarnenez ;

VU Le courrier de la maire de Douarnenez du 19 mars 2026 ainsi que le dossier présenté et dûment constitué en application des dispositions de l'article R313-24 du code de l'urbanisme ;

VU La décision n°E26000087/35 du 22 mai 2026 par laquelle le tribunal administratif de Rennes a désigné M. Guy Faoucher, en qualité de commissaire enquêteur ;

SUR la proposition de M. le Secrétaire général de la préfecture ;

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER} : objet de l'enquête et calendrier

Il sera procédé à une enquête publique, pendant une durée de 17 jours consécutifs, du lundi 24 août 2026 à 10h00 au mercredi 09 septembre 2026 à 18h00 portant sur l'utilité publique de l'opération de restauration immobilière (ORI), ayant pour objet l'amélioration de l'habitabilité et le développement d'une offre qualitative d'habitations dans le centre-ville de Douarnenez.

Les 7 immeubles concernés par l'opération de restauration immobilière sont les suivants :

- 11 rue Laennec
- 50 rue Jean Jaurès
- 7 rue Grivart
- 24B rue Ernest Renan
- 3 rue du Port Rhu
- 11 rue du Cherche Midi (43 bv Camille Réaud)
- 31 rue Louis Pasteur

ARTICLE 2 : désignation et permanences du commissaire enquêteur

M. Guy Faoucher, Ingénieur divisionnaire de l'industrie et des mines en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Rennes. En cas d'empêchement, un commissaire enquêteur remplaçant peut être nommé après interruption de l'enquête.

Il se tiendra à la disposition du public en mairie de Douarnenez les :

- Lundi 24 août 2026 de 10h00 à 12h00
- Samedi 29 août 2026 de 10h00 à 12h00
- Mercredi 09 septembre 2026 de 16h00 à 18h00

ARTICLE 3 : publicité de l'enquête

Presse

Un avis au public est inséré en caractères apparents, par les soins du préfet du Finistère, dans *Le Télégramme* et *l'Ouest France*, huit jours au moins avant le début de l'enquête, au plus tard le samedi 15 août 2026, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Affichage

Cette enquête est publiée par voie d'affiche en mairie de Douarnenez, huit jours au moins avant le début de l'enquête, au plus tard le samedi 15 août 2026, et pendant toute la durée de celle-ci. Cet affichage est justifié par un certificat établi par le maire.

Internet

L'avis est consultable, dans le même délai, sur le site internet des services de l'État dans le Finistère : www.finistere.gouv.fr, rubrique : Publications – Publications légales – Enquêtes publiques.

ARTICLE 4 : consultation du dossier

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier est consultable à la mairie de Douarnenez, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Une version électronique du dossier est également consultable soit sur un poste informatique à la préfecture du Finistère (Bureau des installations classées et des enquêtes publiques) aux jours et heures d'ouverture habituels au public, soit sur le site internet des services de l'État dans le Finistère : www.finistere.gouv.fr, rubriques : Publications – Publications légales – Enquêtes publiques.

ARTICLE 5 : observations et propositions du public

Toute personne peut consigner ses observations pendant la durée de l'enquête, du lundi 24 août 2026 à 10h00 au mercredi 9 septembre 2026 à 18h00 aux jours et heures d'ouverture de la mairie au public, sur le registre à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, ouvert à la mairie de Douarnenez ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à la mairie de Douarnenez – 16 rue Berthelot - 29100 Douarnenez ou par voie électronique, en précisant l'objet de l'enquête publique : pref-consultation@finistere.gouv.fr

Le commissaire enquêteur vise et annexe les observations reçues par courrier au registre d'enquête.

Pour être recevables, les observations et propositions doivent être exprimées uniquement pendant la durée de l'enquête.

ARTICLE 6 : clôture de l'enquête

À l'expiration du délai fixé à l'article 1 du présent arrêté, conformément aux dispositions de l'article R112-22 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le registre d'enquête d'utilité publique est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur, après avoir examiné les observations recueillies, entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter, rédige un rapport énonçant ses conclusions motivées sur l'utilité publique de l'opération, en précisant si elles sont favorables ou non à l'opération. Il transmet ces documents ainsi que le dossier et le registre au préfet du Finistère dans un délai d'un mois suivant la clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions est déposée à la mairie de Douarnenez, ainsi qu'à la préfecture du Finistère pour y être tenue à la disposition du public pendant un délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête. Ces documents sont également mis en ligne sur le site internet de la préfecture pendant un an.

Copie de ces conclusions peut être communiquée aux personnes qui en font la demande au préfet du Finistère. Celui-ci peut soit inviter le demandeur à en prendre connaissance à la mairie de Douarnenez, soit lui adresser une copie, soit en assurer la publication en vue de sa diffusion aux demandeurs.

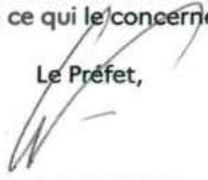
ARTICLE 7 : autorité décisionnaire

À l'issue de la procédure, le préfet du Finistère est l'autorité compétente pour déclarer d'utilité publique l'opération de restauration immobilière des immeubles cités à l'article 1 du présent arrêté et situés dans le centre-ville de Douarnenez.

ARTICLE 8 : exécution

Le secrétaire général de la préfecture du Finistère, sous-préfet territorialement compétent, la maire de Douarnenez et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le Préfet,


Louis LE FRANC

Destinataires :

- Mairie de Douarnenez
- M. Guy Faucher, commissaire enquêteur

Copie :

- Tribunal administratif de Rennes

Annexe 4

Avis des domaines

7304 - SD



Direction Générale des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Finistère
Pôle d'évaluation domaniale (PED)
Le Sterenn
7A Allée Urbain Couchouren
CS 91709
29107 Quimper Cedex
ddfp29.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 3 février 2026

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : MC JAULT
☎ : 02 98 98 36 14 ou 06 12 26 16 21
✉ : marie.jault@dgfip.finances.gouv.fr
Réf. : **DN 28878616**

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

Commune :	DOUARNENEZ
Adresse de l'opération:	Centre-ville de Douarnenez
Département :	Finistère
Dépense prévisionnelle :	1 250 000 €, indemnités accessoires et aléas de l'ordre de 15 % compris



Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.

1/6

1 - SERVICE CONSULTANT

Douarnenez Communauté – 75 Ar Veret– 29100 Douarnenez
Affaire suivie par Christophe PODEVIN, Directeur Pôle Aménagement

2 - DATE

de consultation : 21/01/2026
de visite sommaire du périmètre: 07/11/2024
de dossier complet : 21/01/2026

3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La validité de l'Estimation Sommaire et Globale (ESG) n° 2024-29046-81673 du 4 décembre 2024 a expiré.

La collectivité demande son actualisation pour mise en œuvre d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) portant sur plusieurs acquisitions d'immeubles inclus dans une Opération de Restauration Immobilière (ORI) dans le centre-ville de Douarnenez. La collectivité souhaite ainsi lutter contre une situation de friche urbaine dans le cœur historique de la ville qui fait suite à l'inertie de plusieurs propriétaires qui ne réalisent pas de travaux.

Les informations relatives à l'ORI restent inchangées. Aussi, les données de l'avis 2024-29046-61637 sont reprises dans la présente estimation. Seule l'étude de marché a été actualisée.

4 - DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

4.1. Références cadastrales

Les immeubles sous expertise figurent au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle(s)	Adresse	Superficie totale m²	Propriétaires présumés
DOUARNENEZ	AB 176 ; 2 ; 5 ; 6 ; 7 et 1	24b rue Ernest Renan	621	Claudine LE ROUX, Gérard BOSSENEC et Jean-Paul BOSSENEC
	AI 176	7 rue Grivart	139	Jean TANGUY
	AE 209	3 Quai du Port Rhu	710	Gildas LE CORRE
	AD 178	43 bv Camille Réaud	258	Marie et Pierre LE DAIN
	AL 173	50 rue Jean Jaurès	213	Maryse et Thierry MICHEL
	AM 167	11 rue Laennec	73	Eric GOUINEAU
	AM 357	31 rue Louis Pasteur	388	Coralie NETO

2/6

4.2. Descriptif

4.2.1. Immeuble situé 24b rue Ernest Renan :

Il s'agit d'une maison d'habitation édifée en 1880 en meulière sous ardoises sur 3 niveaux selon les données cadastrales pour **175 m²** environ habitables d'après le consultant. L'accès est uniquement possible par une voie piétonne (parcelle AB 1 en indivision avec les propriétaires de l'immeuble donnant sur rue). Malgré des prémices de travaux (ex : huisseries pvc) le bâtiment à évaluer nécessite des travaux de rénovation (planchers effondrés vers 2021 selon le consultant). D'extérieur un affaissement de la toiture à gauche du chien assis est constaté. En face de l'habitation, la parcelle AB 7 constitue un jardin en friche de 267 m².

4.2.2. Immeuble situé 7 rue Grivart

Il s'agit d'une parcelle (AI 176) intégralement construite d'un immeuble probablement du début du XXème pour la construction d'origine, en mixité de matériaux (meulière / parpaings sous charpente bois et toiture ardoises) sur 3 niveaux. Au vu de l'état extérieur et du descriptif des **195 m² de SH** par le consultant, l'immeuble est insalubre et nécessite de lourds travaux du gros et second œuvre.

4.2.3. Immeuble situé 3 quai Port Rhu

Il s'agit d'une maison d'habitation d'une surface utile de **188 m²** selon les sources cadastrales. Située en façade de Port Rhu, elle est construite en mitoyenneté simple sur un tènement de 710 m² clos par un mur d'enceinte en pierre. Suite à un incendie l'intérieur est dangereux (cf planchers). Le bien conserve sa façade sur rue et les pignons. La charpente en bois est à nu, recouverte de simples bâches d'isolation.

4.2.4. Immeuble situé 43 boulevard Camille Réaud/ 11 rue du Cherche midi

Il s'agit d'une maison édifée en 1870 sur 4 niveaux, en pierre sous ardoises, pour une surface utile de **240 m²** selon les données cadastrales. Située en façade du port, l'entrée s'effectue par la rue du cherche-midi. A défaut d'entretien, des désordres structurels sont constatés (ex : façade dégradée, poutres porteuses d'un promontoire sur le pignon Nord sont endommagées, végétation invasive)

4.2.5. Immeuble situé 50 rue Jean Jaurès

L'immeuble de 1900 est construit en double mitoyenneté, en pierre sous ardoises pour une surface utile de **120 m²** selon les données cadastrales. Le bien est situé sur une artère centrale de la commune. L'acte de vente de 2022 décrit « une maison à usage d'habitation comprenant :

- Rez-de-chaussée : entrée, salon avec cheminée, cuisine aménagée;
- Premier étage : deux chambres, salle de bains/WC;
- Deuxième étage : ancienne cuisine avec grenier, chambre avec salle d'eau/WC;
- Troisième étage : chambre avec salle d'eau/WC;
- Quatrième étage : grenier.

Jardin/cour avec WC extérieur ».

L'observation extérieure laisse supposer une absence d'entretien sans toutefois pouvoir constater des désordres structurels graves.

4.2.6. Immeuble situé 11 rue Laënnec

Selon les données cadastrales, l'immeuble est une construction de 1880 en mitoyenneté simple, en meulière sous ardoises, avec **119 m²** habitables

L'acte 2021P2169 du 29 décembre 2020 décrit le bien comme comprenant :

3/6

« au premier étage : chambre, cuisine, wc, salle de bains ; au deuxième étage : chambre, cuisine ; au troisième étage : chambre, cuisine. Courette à l'arrière ».

D'extérieur le bien comprend des désordres comme la zinguerie vétuste, menuiseries et persiennes en bois dégradées, enduit de façade fissuré.

4.2.7. Immeuble situé 31 rue Louis Pasteur

Maison située sur un axe central à l'entrée de la ville, construite en 1890 sur 3 niveaux en meulière sous ardoises d'une surface habitable d'environ **100 m²** selon le consultant et corroboré par un calcul approximatif du pôle d'évaluation domaniale. Coté jardin, il est constaté une extension de type aggloméré avec une lézarde au niveau de la jonction entre les deux constructions et probablement des infiltrations. Le bien présente un état extérieur dégradé avec une toiture fatiguée, des huisseries et persiennes obsolètes.

5 –SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriétés de l'immeuble

cf. § 4.1.

5.2. Origines de propriété

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Origines de propriété
Douarnenez	AB 176 ; 2 ; 5 ; 6 ; 7 et 1	24b rue Ernest Renan	27 juin 2009
	AI 176	7 rue Grivart	23 août 1997
	AE 209	3 Quai Port Rhu	13 décembre 1998
	AD 178	43 bv Camille Réaud	1 ^{er} janvier 1970
	AL 173	50 rue Jean Jaurès	Acte 2022P21460 du 15 novembre 2022
	AM 167	11 rue Laënnec	Acte 2021P2169 du 29 décembre 2020
	AM 357	31 rue Louis Pasteur	Acte 2022P20179 du 11 octobre 2022 dévolution successorale

5.3. Conditions d'occupation

L'ensemble est apprécié libre de toute occupation.

6 – URBANISME – RÉSEAUX

Les immeubles sont soumis aux dispositions du PLU dont la dernière procédure a été approuvée le 03/11/2025. Ils sont situés en zone Uhab, Uhaa, Uhba qui couvre le secteur du cœur de /centre-ville. La commune est soumise à la loi littoral.

7 - DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique qui devrait être engagée par le consultant. Elle correspond à l'enveloppe financière d'acquisition du foncier nécessaire à une opération d'ensemble d'aménagement urbain

4/6

ou de travaux d'infrastructures. Elle constitue un élément déterminant et obligatoire du dossier transmis par l'autorité expropriante au préfet, qui devra apprécier l'utilité publique de l'opération. Elle est dite sommaire parce qu'elle est réalisée sans visite intérieure des biens, et globale car les valeurs vénale sont établies par catégorie de biens.

Après la déclaration d'utilité publique, le Domaine rend des avis détaillés pour chaque propriétaire exproprié mentionné dans le relevé parcellaire fourni par le consultant. Ces avis fixent le montant des indemnités principales, des indemnités de emploi et des autres indemnités accessoires. Aucun accord amiable ne peut être conclu sans l'avis préalable du Domaine.

L'ensemble des biens à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devra être indemnisé à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Conformément à la jurisprudence constante, pour calculer l'indemnité principale qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local pour des cessions récentes de biens insalubres ou présentant des possibilités d'aménagement en vue de la réalisation d'opérations de construction.

8 - ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

L'ensemble des immeubles représente une superficie utile totale d'environ **1 137 m²**.

Compte tenu des caractéristiques des biens et de l'étude des ventes d'immeubles anciens (maisons et immeubles de rapport), bâtis en centre-ville de Douarnenez, ces 3 dernières années ;

La valeur vénale de l'ensemble des immeubles est appréciée à 1 000 000 €.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition de l'immeuble dans l'opération décrite par le consultant peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à :	1 000 000 €
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.	
Indemnités accessoires (*)	101 000 €
Aléas divers estimés à (**):	149 000 €

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À	1 250 000 €
---------------------------------	--------------------

(*) Les indemnités accessoires, calculées forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées à 101 000 €.

Cas général : 20 % pour la fraction du prix n'excédant pas 5 000 € ;
15 % sur la fraction comprise de 5 001 € à 15 000 € ;
10 % au delà.

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues au locataire. En l'espèce, les biens sont appréciés libres de toute occupation.

(**) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 149 000 € (environ 15%).

9 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 1 an.

10 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

11 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

La Directrice départementale des Finances publiques du Finistère par intérim,



Florence LE RHUN

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques. 6/6

Annexe 5

PV de synthèse et Mémoire en réponse



Le 11 septembre 2026

Monsieur Guy FAOUCHER
Commissaire Enquêteur

à

Madame le maire de Douarnenez
16, rue Berthelot
29 100 DOUARNENEZ



Objet : Enquête publique – Procès-verbal de synthèse des observations relatives à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour une Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre ville de Douarnenez

Madame le Maire,

Vu le Code de l'Environnement ;

Vu le Code de l'expropriation ;

Vu le Code de l'urbanisme

Vu la décision n° E26000087/35 du Tribunal Administratif du 22 mai 2026 désignant M. Guy FAOUCHER en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique susmentionnée ;

Vu l'Arrêté Préfectoral du 20 juillet 2026 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique d'une Opération de Restauration Immobilière multisites au centre-ville de la commune de Douarnenez ;

Considérant la Délibération du conseil municipal du 26 février 2026.

J'ai l'honneur de vous communiquer par la présente, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête qui vient de se dérouler du 24 août 2026 au 9 septembre 2026.

A l'occasion des 3 permanences qui se sont tenues le lundi 24 août 2026, le samedi 29 août 2026 et le mercredi 9 août 2026 comme prévu à la mairie de Douarnenez, **le commissaire enquêteur a rencontré :**

- 4 personnes lors de la première permanence ;
- 5 contributions ont été formulées sur le site de la préfecture et 2 courriers déposés à l'attention du commissaire enquêteur ;
- 8 personnes lors de la deuxième permanence ;
- 8 personnes lors de la dernière permanence.

19 observations au total ont été recueillies soient :

- 4 sur le registre papier ;
- 7 par courriel, mails ou lettres adressés au commissaire enquêteur ;
- 8 de manière orale

Certaines contributions ont fait l'objet d'une rencontre préalable suivie d'une deuxième pour formalisation soit sur le registre papier soit en numérique.

Ces observations relevées au cours de l'enquête publique sont détaillées en annexe de ce procès verbal de synthèse. Aussi, je vous serais obligé de bien vouloir me faire part de vos réponses **aussi détaillées que possible à toutes ces observations** pour la bonne information du public.

Je vous remercie également de veiller particulièrement à **m'indiquer la suite que vous pensez réserver aux observations qui peuvent avoir le caractère de propositions.**

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser vos observations en réponse dans le délai réglementaire maximum de 15 jours, ou de me préciser, d'ici là, quelle date vous envisagez pour me les transmettre.

Dans l'attente, veuillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de ma considération distinguée.

Le commissaire enquêteur



Guy FAUCHER

Annexe au PV de synthèse
Observations/Propositions du public

Synthèse des observations du public recueillies au cours de l'enquête relative à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) pour une Opération de Restauration Immobilière (ORI) du centre-ville de Douarnenez

Rappel : les observations numérotées Rx ont été recueillies sur le registre papier mis à disposition du public, celles numérotées Lx représentent les courriers, les courriels et/ou observations sur le site de la préfecture. Concernant les observations orales, elles sont classées en Ox.

Avertissement : Cette synthèse n'étant pas nécessairement exhaustive, il convient de se reporter aux observations elles-mêmes pour bien apprécier les termes exacts des demandes, remarques et propositions des contributeurs.

N°	Observations	Mémoire en réponse
R1	Jean-Marie Lemonge : propriétaire de l'immeuble situé 5, quai du Port Rhu. Il souhaite acquérir l'immeuble du 3, quai du Port Rhu (procédure en cours). Il a déjà pris contact avec Urbanis concernant les travaux.	Le bureau d'études Urbanis est en effet en lien avec M. LE MONZE, qui a fait part de ses intentions à la mairie avant l'été.
R2	Aurélien Carruesco et Margerie Carruesco : propriétaires du 11, rue Grivart. Ils se disent favorables à la rénovation et intéressés par l'acquisition du 7, rue Grivart, objet de l'enquête publique.	La collectivité et le bureau d'étude prennent bonne note de cette information qui pourra être communiquée au propriétaire concerné.
R3	Le Dain Marceline, Bruey Françoise, Bruey Augustin : propriétaires en indivision (4 personnes) du bien situé au 11, rue du Cherche-Midi. Une procédure judiciaire est en cours depuis 2004. Réticence de l'un des héritiers qui ne souhaite pas liquider la succession (pièce d'avocat déposée sous la référence R3). Ils se montrent favorables à l'opération OPAH-RU afin de se libérer de cette problématique.	La collectivité et le bureau d'études Urbanis sont informés de cette indivision familiale, qui n'est pas en soi incompatible avec la poursuite de l'ORI.
R4	Claudine Bossenec et Gérard Bossenec, en indivision avec leur frère Jean-Paul sur l'immeuble situé au 24, rue Ernest Renan. Mme Claudine Bossenec se dit favorable à l'opération en vue d'une réhabilitation portée par elle-même ou avec son frère Gérard, qui demande un temps de réflexion. Elle souligne l'enclavement des parcelles 2, 5, 7, 8, 9 et 176 (cf. plan cadastral), soulève la question des 2 bâtiments mentionnés dans le dossier et demande si elle restera libre de l'aménagement des appartements ou si des contraintes lui seront imposées.	La collectivité et le bureau d'études Urbanis sont en lien avec les indivisaires. Une étude technique, immobilière, et financière (dispositif OPAH-RU) sera présentée. Les questions d'urbanisme pourront être évoquées dans un rdv dédié avec le service urbanisme.

O1 (L5)	Éric Gouineau : propriétaire de l'immeuble situé au 11, rue Laennec. Il indique que certains travaux ont déjà été réalisés (volets et fenêtres). Il souhaite obtenir une estimation de son bien.	La collectivité et le bureau d'études Urbanis sont en contact avec le propriétaire. Les travaux réalisés depuis la rédaction de la fiche immeuble restent très partiels et ne remettent pas en cause le bien-fondé de la procédure ORI : le bien demeure vacant et requiert des travaux d'ampleur. Les quelques travaux réalisés en façade n'ont pas fait l'objet d'une déclaration préalable. La démarche et l'implication de l'intéressé témoignent d'un engagement positif envers le projet. Un rendez-vous dédié aux questions d'urbanisme sera organisé. La procédure d'ORI n'a pas vocation à proposer au propriétaire une estimation individualisée de son bien.
O2	Christophe Delpeyroux : propriétaire en indivision (7 personnes) au 11, rue du « cherche midi ». Il souhaite une estimation du bien et se dit inquiet compte tenu des arrangements possibles de l'indivision. Il propose de formuler par écrit sa contribution – il rajoute qu'il y a des risques de décrochement de matériaux et souhaite une sécurisation du site.	<u>voir</u> réponse ligne R3. La procédure d'ORI n'a pas vocation à proposer au propriétaire une estimation individualisée de son bien. La collectivité et le bureau d'études Urbanis estiment également que la situation est urgente, que la question de la sécurisation du bâtiment et de la voie publique se pose dès maintenant. Chaque indivisaire est habilité à engager des travaux de conservation.
O3 (L3 et L7)	Cécile Delpeyroux : Sœur de Christophe Delpeyroux. Même inquiétude et questionnements que son frère Christophe (voir ses écrits en L3 et L7).	<u>voir</u> réponse ligne O2.
O4	Yann Guesdon : Il se dit intéressé par l'immeuble situé 3, quai Port Rhu, Annonce qu'il formulera sa demande d'acquisition par écrit.	La collectivité et le bureau d'étude prennent bonne note de cette information.
O5 (R1)	Jean marie Lemonge : propriétaire de l'immeuble 5, quai Port Rhu. Il souhaite acquérir l'immeuble au 3, quai Port Rhu (procédure en cours). A déjà pris contact avec Urbanis pour les travaux.	<u>voir</u> R1.
O6 (R2)	Aurelien Carruesco et Madame Margerie Carruesco : propriétaire du 11 rue Griyart. Se disent favorable à la rénovation et intéressés pour l'acquisition du 7 rue Griyart, objet de l'EP	<u>voir</u> R2.
O7 (L6)	Jean Marie Tanguy Brélivet et Carole Brélivet, propriétaire du 7, rue Griyart. S'opposent au fait que cette procédure soit coercitive, Il mentionne qu'il y a beaucoup d'erreur	Le dossier a été réalisé selon les dispositions applicables (article 313-4 du code de l'urbanisme).

	notamment dans l'acte des domaines et s'étonne des photos prises de l'intérieur pour lesquels, il n'a pas donné son accord.	
O8 (L4)	Magalie Jacquemart et Arlette Louvert, habitantes de proximité, respectivement au 22 et 22 bis. Leurs propriétés donnent sur le jardin du 24, bis Rue Ernest Renan. Mentionnent un manque d'entretien du mur mitoyen et du jardin ainsi que du bruit généré par les volets qui claquent.	La collectivité et le bureau d'études Urbanis prennent bonne note de cette contribution.
O9	Darius Chambrin : architecte, venu prendre des informations sur la procédure d'OPA-RU.	La collectivité et le bureau d'études Urbanis prennent bonne note de cette contribution.
L1	Néla : concerne l'immeuble situé au 31, rue Louis Pasteur. Elle se dit surprise que l'immeuble fasse partie de l'opération, objet de l'enquête publique, qui le classe comme vacant alors qu'il est actuellement loué. Elle mentionne que le DPE a été réalisé et est aux normes avec une chaudière neuve et un rafraîchissement de l'immeuble. Elle souhaite des précisions sur les travaux mentionnés (170 k€) et connaître les travaux réellement indispensables.	A la date de constitution du dossier d'enquête publique et de sa délibération en conseil municipal 2026, le bien était vacant depuis de longues années. Les évolutions sont très récentes : on constate à ce jour que des travaux ont été réalisés. Il convient d'organiser une visite du bien au plus vite, pour actualiser l'intérêt de la procédure.
L2	Jean-Pierre Demaimay président du conseil syndical de la Résidence du Port. La contribution concerne le 7, rue Grivart . Il informe de la satisfaction du conseil et des copropriétaires de l'OPAH-RU. Il souhaite une continuité de la chaussée rénovée vers la rue A. France comme vers la rue du <u>Couëdic</u> - Il mentionne que Douarnenez Habitat ne se soucie guère de l'état des murs de l'usine couverts de tags - Il souhaite une révision des places de stationnement en concertation avec les riverains – Il rajoute que les venelles des Hirondelles et des Alcyons mériteraient un meilleur entretien et l'effacement des tags.	La collectivité et le bureau d'études Urbanis prennent bonne note de cette contribution. Les questions posées relatives à la voirie et au stationnement ne concernent pas la procédure ORI en cours.
L3	Cécile Delpeyroux. Elle attire l'attention sur la situation particulière de l'immeuble situé au 11, rue du Cherche Midi , sur le fait que cet immeuble appartient à plusieurs héritiers (procédure en cours). Elle demande que les droits soient respectés. Elle souligne et émet un doute sur l'appréciation des travaux à réaliser compte tenu qu'il n'y a pas eu de visite préalable et que les photos présentées dans le dossier ne sont plus d'actualité. Elle souhaite une	La collectivité et le bureau d'études Urbanis sont informés de cette indivision familiale, qui n'est pas en soi incompatible avec la poursuite de l'ORI. Les documents transmis ne permettent pas de comprendre précisément où en est la procédure judiciaire. La DUP ORI n'empêchera pas la liquidation de la succession ni la vente, le cas échéant.

	orientation incitative et non coercitive pour la suite de la procédure. Elle demande que la situation successorale et la procédure judiciaire en cours soient prises en compte et qu'une évaluation actualisée soit réalisée.	Une visite peut être proposée dans le cadre de l' <u>opah</u> -ru pour affiner le programme de travaux et le chiffrage.
O6	Demande d'information de la procédure – se dit favorable à l'opération.	La collectivité et le bureau d'études <u>Urbanis</u> prennent bonne note de cette contribution.
L6	<u>Brélivet</u> Tanguy, propriétaire de l'immeuble sis, <u>7 rue Grivart</u> . Il conteste l'utilité publique du projet d'ORI sur le fait de l'absence d'intérêt général établi. Il mentionne que l'utilité publique doit s'apprécier selon la « théorie du bilan ». Il soulève que le dossier ne comporte aucune indication sur les délais dans lequel ces travaux devraient être réalisés. Il rajoute que cette carence affecte la légalité externe du dossier ainsi que l'appréciation sur l'utilité publique. Il conclut qu'il n'est pas en mesure, à ce jour, de financer ces travaux et mentionne qu'il a réalisé des réhabilitations d'immeuble ayant permis la création de logements locatifs et demande qu'un délai adapté et accompagnement technique lui soient accordés.	La <u>procédure</u> <u>n'a</u> pas pour objectif d'engager l'expropriation de l'immeuble (même si cela reste une faculté envisageable en cas d'inertie ou de défaillance persistante des propriétaires). L'OPAH-RU et l'accompagnement renforcé prévu dans l'ORI a vocation à proposer un accompagnement transversal et à la carte à chacun des propriétaires. <u>Les délais</u> obligatoires seront notifiés dans un second temps, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article L313-4-2).
L7	Cécile Delpeyroux : elle informe d'une nouvelle contribution sur le site de la préfecture. Elle demande la prise en compte de son appel et de suspension de la procédure concernant l'immeuble de la succession de Mme Le Dain Marie Anne. Elle exprime sa volonté de conserver l'immeuble et de le réhabiliter. Elle demande également que la procédure engagée par la mairie « <i>au titre de l'utilité publique</i> » soit prise en considération dans l'examen de la situation	La DUP ORI n'empêchera pas la vente de l'immeuble et l'engagement d'un projet de réhabilitation. La <u>procédure</u> <u>n'a</u> pas pour objectif d'engager l'expropriation de l'immeuble (même si cela reste une faculté envisageable en cas d'inertie ou de défaillance persistante des propriétaires).

Questions complémentaires du commissaire enquêteur

(Ces questions visent, entre autres, à apporter un éclairage aux inquiétudes des contributeurs)

Sur les évaluations des biens :

- Pouvez-vous expliquer le processus d'évaluation des biens concernés par l'opération ?

Le dossier préalable à l'enquête publique dans le cadre d'une opération de restauration immobilière impose une estimation sommaire et globale de la valeur de l'ensemble des immeubles par les services des domaines de l'Etat.

Ces derniers n'ont pas à communiquer une évaluation individuelle et l'avis joint vaut pour l'ensemble des immeubles ciblés.

- Comment comptez-vous répondre aux demandes des propriétaires qui souhaitent une estimation de leur bien ?

La procédure d'ORI n'a pas vocation à proposer au propriétaire une estimation individualisée de son bien.

Les biens visés sont des biens immobiliers qui connaissent des équivalences sur le marché de la transaction à Douarnenez et aux alentours, les propriétaires peuvent se tourner idéalement vers des experts de la négociation immobilière.

Concernant les procédures judiciaires et successorales :

- Quelles dispositions envisagez-vous pour tenir compte des situations successorales complexes évoquées par plusieurs propriétaires ?
- Comment les procédures judiciaires en cours affectent-elles l'avancement de l'opération de réhabilitation ?

Nous ne pouvons pas donner un avis sur les procédures judiciaires en cours qui sont sans lien avec la procédure d'ORI.

La déclaration d'utilité publique de l'ORI n'a pas d'incidence directe sur d'éventuelles procédures en cours. Au contraire, elle permet d'objectiver l'utilité d'accélérer la clôture du litige.

Par ailleurs, chacun des indivisaires est en droit d'engager des travaux de conservation de l'immeuble (art.815-2 du code civil).

- **Sur les travaux projetés** : Quel est le calendrier prévisionnel pour la réalisation de ces travaux ?

A ce stade, la déclaration d'utilité publique qui pourra être prononcée par le Préfet du Finistère n'engage pas de calendrier de réalisation de travaux obligatoires.

Le dispositif d'~~Qp~~ah-ru prévoit une animation renforcée de la part du bureau d'études de 12 à 24 mois pour que les travaux soient engagés dans la suite de cette procédure.

Une enquête parcellaire pourra être sollicitée auprès du préfet, après délibération du conseil municipal de Douarnenez envers les immeubles qui n'auraient pas connu d'évolution. Un programme de travaux individualisé, avec un calendrier, seront alors imposés.

- **Sur l'aspect coercitif de la procédure** : Pouvez-vous apporter des clarifications sur le caractère coercitif de cette opération ?

Le dossier d'enquête publique explique la portée contraignante de la procédure.

Comme indiqué ci-avant, les immeubles visés par la déclaration d'utilité publique bénéficient dans un premier temps d'un suivi renforcé dans le cadre de l'~~Qp~~ah-RU.

Les travaux sont néanmoins soumis à un permis de construire comme le prévoit le code de l'urbanisme afin de vérifier leur compatibilité avec le programme de l'ORI.

Dans un second temps, et à défaut de garantie de réalisation au cours de cette phase d'animation, la collectivité pourra engager une enquête parcellaire au cours de laquelle un programme individualisé et un calendrier précis seront imposés.

L'expropriation de l'immeuble pourra ensuite être sollicitée si les propriétaires n'apportent pas de garantie de réalisation des travaux nécessaires.

- **Quelles sont les alternatives pour les propriétaires qui souhaitent conserver leurs biens tout en souhaitant participer à la réhabilitation compte tenu des estimations annoncées ?**

Les différentes solutions qui s'offrent aux propriétaires qui souhaitent conserver leur bien et le rénover sont les suivantes :

- recevoir un accompagnement pour définir un projet et des simulations d'aides de l'opah-ru ;
- réaliser des travaux sans solliciter un accompagnement et des aides.

La déclaration d'utilité publique d'ORI n'a pas pour vocation d'avoir un regard sur l'usage futur : il pourra s'agir d'un logement loué à l'année ou non, meublé ou non, être une résidence principale ou non.

- **Concernant la contribution L6 :**

> **Sur l'utilité publique** : Pouvez-vous clarifier en quoi le projet d'ORI répond à un intérêt général et comment vous justifiez son utilité publique face aux objections formulées par ce contributeurs ?

L'observation ne fait que rappeler des généralités de principe qui sont connues du rédacteur du dossier.

La justification de l'utilité publique de l'opération est explicitée dans le dossier d'enquête d'utilité publique qui répond aux exigences du code de l'urbanisme et du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au demeurant, l'état de dégradation généralisée de l'immeuble 7 rue Grivart n'est pas contesté et le propriétaire reconnaît son incapacité à réaliser les travaux indispensables à sa restauration et à la cessation de son état d'abandon.

> **Sur la théorie du bilan** : Avez-vous mené une évaluation selon la « théorie du bilan » que ce contributeur mentionne, et pouvez-vous fournir des éléments concrets qui démontrent la création d'un bénéfice collectif lié au projet ?

Voir ci-dessus, la justification de l'utilité publique figure dans le dossier d'enquête publique qui démontre que les avantages sociaux, urbanistiques, patrimoniaux de l'opération l'emportent sur ses contraintes.

> **Sur les délais des travaux** : Pouvez-vous préciser les délais prévisionnels envisagés de réalisation des travaux liés à cette opération de réhabilitation urbaine ? Quelles sont les étapes et échéances envisagées ?

A ce stade, la déclaration d'utilité publique qui pourra être prononcée par le Préfet du Finistère n'engage pas de calendrier de réalisation de travaux obligatoires.

Le dispositif d'OPAH-ru prévoit une animation renforcée de la part du bureau d'études de 12 à 24 mois pour que les travaux soient engagés dans la suite de cette procédure.

A défaut de garantie de réalisation en cas de non avancement et de non réalisation des travaux nécessaires pour certains biens ciblés, une enquête parcellaire pourra être sollicitée auprès du préfet, après délibération du conseil municipal de Douarnenez envers les immeubles qui n'auraient pas connu d'évolution. Après validation de ce processus par une nouvelle enquête publique, un programme de travaux individualisé, avec un calendrier, seront alors imposés.

- **Concernant la légalité externe du dossier** : Quelles mesures ont été mises en place pour assurer la conformité du dossier avec les exigences légales, notamment en matière de transparence et d'information des propriétaires concernés ?

Bien que la procédure ne prévoit pas de notifications individuelles aux propriétaires, la collectivité a pris soin de veiller à leur information :

- les propriétaires des biens concernés ont reçu différents courriers d'informations concernant l'existence de l'OPAH-RU depuis 2022 ;
 - différents échanges physiques ou téléphoniques ont été proposés à chacun des propriétaires ;
 - l'ensemble des propriétaires ont reçu un courrier d'information en 2025 indiquant que leur immeuble devenait prioritaire dans la stratégie de la collectivité ;
 - chacun des propriétaires a reçu deux informations sur le lancement de la démarche d'ORI, dont un dernier transmis en recommandé indiquant les modalités de réalisation de l'enquête publique ;
 - la communication de la préfecture répond à toutes les exigences légales ;
 - l'affichage en mairie a été réalisé dans les formes ;
 - un affichage complémentaire à l'entrée des rues concernées a été demandé ;
 - 6 des 7 propriétaires des biens ont échangé récemment avec la collectivité, avec le bureau d'études Urbanis, et se sont déplacés pour vous rencontrer lors de l'enquête publique ;
 - Seuls les propriétaires du 50 Rue Jean Jaurès n'ont pas réagi à l'information de l'enquête publique. L'étude notariale chargée de la vente du bien a été contactée par mail pour que l'information sur la procédure d'ORI soit donnée.
- **Accompagnement technique et délais** : En considération des difficultés financières exprimées par ce contributeur, êtes-vous disposé à envisager un accompagnement technique et la mise en place de délais adaptés pour lui permettre de s'engager dans le processus de réhabilitation ?

L'OPAH-RU et l'accompagnement renforcé prévu dans l'ORI a vocation à proposer un accompagnement transversal et à la carte à chacun des propriétaires. L'engagement d'étapes ultérieures à la DUP se fera à partir de délais adaptés selon constatation de l'avancement des propriétaires, en prenant en considération leurs difficultés et recherche de solutions.

Pour chaque accompagnement, une étude de faisabilité explicitant le mécanisme et le montant des aides financières (Anah et collectivités) sera présentée.