



Modification n°5 du PLAN LOCAL D'URBANISME

SYNTHESE AVIS DES PPA ET DE LA MRAE ET ELEMENTS DE REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

À la suite de la formalisation du dossier de modification n°5 du PLU de Douarnenez, les Personnes Publiques Associées (PPA) et la Mission Régionale d'Autorité environnementale Bretagne (MRAe) ont été consultées conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme.

Les avis reçus sont joints au dossier d'enquête publique.

Au terme de l'enquête publique, le dossier de modification n°5 du PLU de Douarnenez pourra être modifié pour tenir compte de ces avis.

La présente note vise à synthétiser le contenu des avis reçus et à informer le public des éléments de réponse de Douarnenez Communauté et de la prise en compte éventuellement envisagée, à ce stade de la procédure, des remarques des PPA et de la MRAe

PPA	Synthèse de l'observation	Éléments de réponse du maître d'ouvrage
CCI - Chambre de Commerce et d'Industrie (02/06/2025)	- Avis favorable	- Rien à signaler
CNFP - Centre National de la Propriété Forestière (02/06/2025)	- Les dispositions de l'article L121-27 du Code de l'urbanisme laisse peu de marge d'inflexion concernant les espaces relevant de la compétence du CNPF. Aussi les éléments relatifs aux informations que le CNPF pourrait fournir en vue d'un classement judicieux des forêts n'auraient que peu d'utilité.	- Rien à signaler
SIOCA - Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille aménagement (03/06/2025)	- Avis favorable, sous réserve que l'OAP soit retravaillé afin d'intégrer des orientations garantissant l'insertion architecturale et paysagère de la ZACOM	- L'OAP garantira une insertion architecturale et paysagère de qualité.
CMA- Chambre de Métiers et de l'Artisanat (18/06/2025)	- Ce type de développement en périphérie engendre une captation des flux commerciaux au détriment des centralités existantes. Bien que situé à 2.5 km du centre-ville, le site reste déconnecté du tissu urbain, et une extension commerciale à cet endroit risque de concurrencer directement l'attractivité du centre-ville. Dans un contexte de suroffre commerciale, la création de plus de 3 2500 m² de surfaces nouvelles interroge sur sa réelle opportunité. Une telle extension contribuerait inévitablement à la dilution de l'offre, au risque de fragiliser davantage les équilibres commerciaux à l'échelle de la commune.	- La modification du PLU de Douarnenez s'inscrit pleinement dans le respect de l'équilibre commerciale entre le centre-ville de Douarnenez et sa périphérie. La collectivité souhaite optimiser un secteur commercial déjà existant (engendrant notamment déjà des flux) sans créer de nouvelle polarité (pas de nouvelle artificialisation ni création d'infrastructure viaire). Il s'agit de valoriser un foncier sous-occupé (les espaces de stationnement étant aujourd'hui sur-dimensionnés) dans une zone déjà dédiée à du commerce. De plus, afin de limiter au maximum la concurrence potentielle entre le commerce de centre-ville et le commerce périphérique, la modification du PLU prévoit de cadrer la taille des nouveaux commerces en imposant une surface minimum de vente de 400 m², évitant

		ainsi le développement de petits commerces et commerces de proximité en dehors du centre de Douarnenez. Enfin et afin de résorber la vacance commerciale dans le centre-ville de Douarnenez, la commune a mis en place une taxe sur les locaux vacants.
Région Bretagne (23/06/2025)	- La Région Bretagne invite à anticiper et à prendre en compte dès aujourd'hui dans les documents d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi (du 22 août 2021) et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT du territoire.	- Le projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez s'inscrit pleinement dans le respect de la loi Climat et Résilience et de l'objectif national du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) en 2050. En effet, le secteur du Drevers est identifié comme urbanisé à vocation d'activités et de commerce selon le MOS (Mode d'Occupation des Sols) de la Région Bretagne. Seule une parcelle est inscrite comme non artificialisée ; elle n'est cependant pas exploitée et son urbanisation est proscrite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) nouvellement définie dans le cadre de la procédure. La modification vise donc à optimiser du foncier déjà bâti ou artificialisé, afin de permettre le développement de nouvelles constructions sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.
Préfet (26/06/2025)	- L'identification de ce secteur en tant que STECAL par un zonage Niv n'apparaît pas approprié au projet de développement du secteur. Conformément à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, en commune littorale, les extensions d'urbanisation ne sont autorisées qu'au sein des « agglomérations », « des villages » ou des secteurs déjà urbanisés. Il conviendra donc de revoir le classement par un zonage U indicé en comptabilité avec le SCoT de l'Ouest Cornouaille. - L'axe 4 du PADD du PLU de Douarnenez vise à « dynamiser le tissu commercial et assurer une offre commerciale équilibrée entre les centres	- La compatibilité de la modification n°5 du PLU de Douarnenez avec le SCoT Ouest Cornouaille est détaillée aux pages 21 à 23 du dossier présenté à l'enquête publique. Concernant le respect du principe de l'extension limitée de l'urbanisation (article L.121-8 du Code de l'urbanisme), le site du Drevers est identifié au SCoT comme un « village économique », permettant une densification et une extension de l'urbanisation. Pour

	et la périphérie ». Si le développement commercial au sein des pôles commerciaux périphériques est prévu au PADD en tant que sites d'accueil des commerces dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec la centralité, le taux de vacance commerciale important identifié à Douarnenez (17 % pour le centre-ville et 21.5 % au global) justifierait de compléter le dossier de modification par une analyse détaillée des besoins identifiés en accueil de nouveaux commerces. - Le PLU de Douarnenez n'a toujours pas intégré les nouvelles dispositions du SCoT de l'Ouest Cornouaille modifié pour intégrer les dispositions en matière d'application et de traduction de la loi littoral, introduites par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN.	rappel, en dehors des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés, l'extension de l'urbanisation est interdite dans les communes concernées par la loi Littoral. La modification n°5 du PLU de Douarnenez s'inscrit pleinement dans le respect de ce principe et est compatible avec le SCoT dans la mesure où elle prévoit la densification du village économique du Drevers, en maintenant la possibilité d'extension des bâtis existants inscrite au PLU en vigueur, et en ajoutant une possibilité de nouvelle construction, le tout sans extension du périmètre du village. Concernant le choix du zonage Niv, le zonage Niv a été retenu par la Collectivité au regard du zonage du PLU avant modification (secteur Ni), de l'occupation du site (groupement bâti de quelques constructions) et de sa localisation, isolée et inscrite dans un environnement marqué par un caractère agri-naturel justifiant le classement en N (proximité de milieux et espaces naturels, enjeu d'intégration du secteur dans un paysage boisé, bocager et agricole). Il s'agit de plus de rappeler que le SCoT n'impose pas aux PLU de prévoir un zonage U pour les villages qu'il recense. Le zonage dans les documents d'urbanisme locaux doit être adapté à chaque contexte. Ainsi, la présence de quelques constructions n'interdit pas le classement des parcelles concernées en zone naturelle ou agricole. Un zonage A ou N peut être justifié en présence de constructions isolées, dès lors qu'elles s'insèrent au sein d'ensembles cohérents, et que le caractère naturel ou agricole de cet ensemble demeure prépondérant.
--	--	---

		- L'intégration des dispositions de la Loi ELAN nécessiterait une révision générale du PLU de Douarnenez. Dans un contexte d'élaboration du PLUiH de Douarnenez Communauté et de révision du SCoT de l'Ouest Cornouaille, les élus du territoire ont décidé de procéder, potentiellement, à quelques modifications de PLU communaux et non à des révisions générales. Le traitement, des « villages économiques » et des « secteurs déjà urbanisés », sera réalisé de manière harmonieuse et qualitative dans le cadre de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme intercommunal.
MRAe (11/08/2025)	- Avis favorable	- Rien à signaler
Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (12/08/2025)	- Avis favorable	- Rien à signaler