

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 27 novembre au 29 décembre 2025

**Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Douarnenez relative
à l'ajustement du dispositif réglementaire du secteur Ni du Dreverz**



CONCLUSIONS ET AVIS

(Document n° 2/2)



DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

Sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douarnenez relatif à l'ajustement du dispositif réglementaire du secteur Ni du Dreverz

Sommaire

1. RAPPEL DU PROJET	5
1.1. La demande de modification du PLU de Douarnenez.....	5
1.2. Les objectifs	6
1.3. Les enjeux	6
2. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	7
2.1. Appréciation sur le contenu du dossier.....	7
2.2. Appréciation sur le déroulement de l'enquête publique	7
2.3. Appréciation sur les avis des PPA et de la MRAe	9
2.4. Appréciation sur les dépositions du public	14
2.5. Appréciation sur le mémoire en réponse du pétitionnaire	18
3. CONCLUSIONS ET AVIS	24

GLOSSAIRE

CCI 29 : Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère
CCPBS : Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud
CMA : Chambre de métiers et de l'artisanat de Bretagne
CNPF : Centre National de la Propriété Forestière
DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
DML : Délégation Mer et Littoral
DOO : Document d'OrientatIon et d'Objectif
EP : Enquête Publique
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale
INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
MOS : Mode d'Occupation des Sols
MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
OEB : Observatoire de l'Environnement en Bretagne
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PPA : Personnes Publiques Associées
PQR : Presse Quotidienne Régionale
PV : Procès-Verbal
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SIOCA : Syndicat Intercommunautaire Ouest-Cornouaille Aménagement
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
TA : Tribunal Administratif
ZACom : Zone d'aménagement commercial
ZAE : Zone d'Activités Economiques
ZAN : Zéro Artificialisation Nette
ZPPA : Zones de Présomption de Prescription Archéologique

DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

Sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douarnenez relatif à l'ajustement du dispositif réglementaire du secteur Ni du Dreverz

Cette deuxième partie a pour objet de présenter les « Conclusions et Avis motivés » du commissaire enquêteur.

Dans la première partie « Rapport d'enquête publique », le commissaire enquêteur avait successivement présenté le contexte du projet, la composition du dossier d'enquête publique, le projet de modification dans ses différentes composantes, l'organisation et le déroulement de l'enquête publique, les avis des PPA et les observations du public.

Dans cette seconde partie, « Conclusions et Avis », après avoir brièvement rappelé l'objet du projet de demande de renouvellement et son contexte, le commissaire enquêteur apportera ses appréciations successivement sur le contenu du dossier, le déroulement de la consultation, les avis des PPA, les dépositions du public, et les réponses apportées par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse. Enfin, le commissaire enquêteur donnera ses appréciations au terme de l'enquête publique sur le projet de projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douarnenez avant d'émettre ses Conclusions et Avis motivés.

Douarnenez Communauté ayant compétence sur l'urbanisme, Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, a demandé, par son courrier du 7 juillet 2025, auprès du Tribunal administratif de Rennes, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douarnenez.

Par son courrier du 5 août 2025, référencé N°E25000181/35, M. le Président du Tribunal administratif de Rennes a désigné M. Laurent Charbonnier en qualité de Commissaire enquêteur pour conduire cette enquête publique.

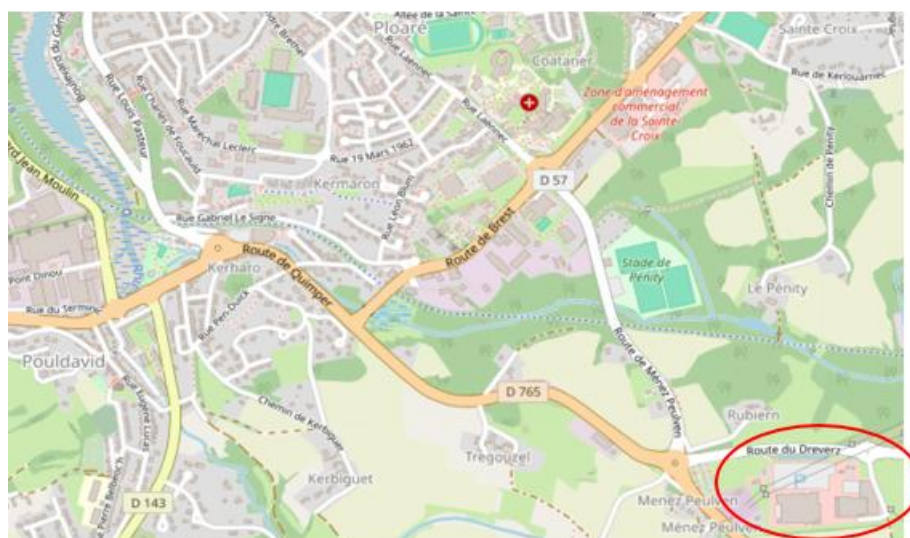
I. RAPPEL DU PROJET

1.1. La demande de modification du PLU de Douarnenez

Selon les termes mêmes de l'Arrêté de Douarnenez Communauté (AR-56-2025), le projet mis à l'enquête publique concerne la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douarnenez. Ce projet de modification a pour objets de :

- Faire évoluer le zonage Ni en zonage Niv (« délimitant un sous-secteur de Ni dans lequel sont autorisées l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux déjà existante, en zone naturelle, ainsi que la réalisation de nouvelles constructions, sous conditions ») afin de permettre les nouvelles constructions sur le site du Dreverz à Douarnenez (parcelles ZL 152, 153, 154, 155 et 156) ;
- Ajuster le règlement écrit et plus particulièrement concernant le règlement applicable aux zones N : le règlement écrit modifié prévoit d'ajouter la possibilité de construire de nouveaux bâtis, en plus d'étendre les bâtis existants ;
- Créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui permettra de renforcer l'encadrement de la densification du secteur.

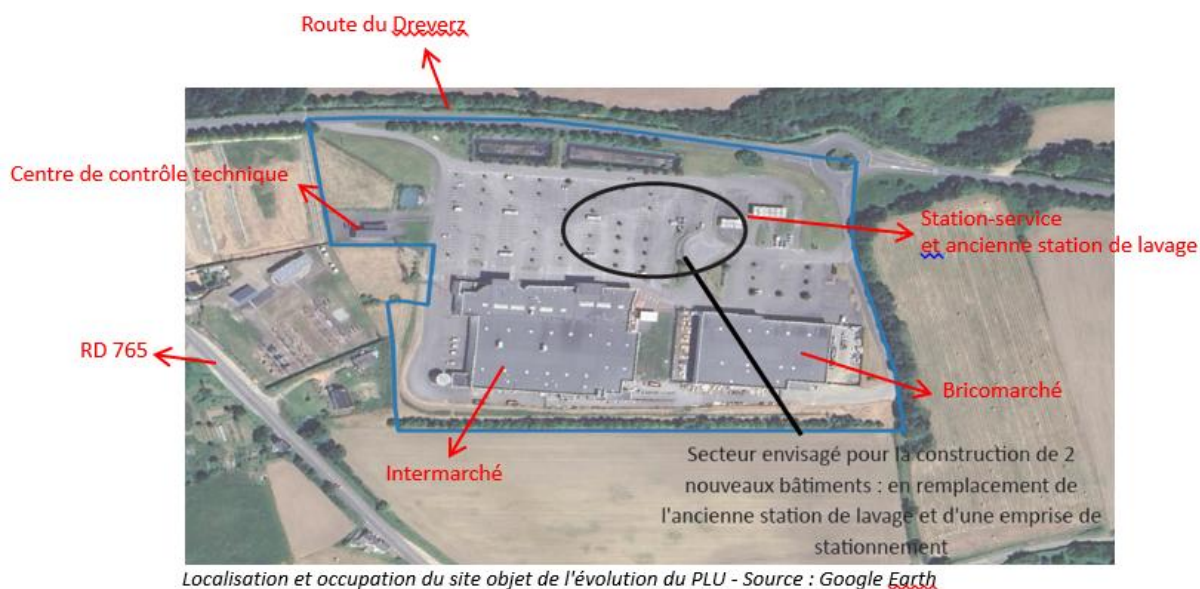
Le projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez concerne le site commercial de la route du Dreverz, à l'Est de la commune, à proximité immédiate de la RD765 qui constitue l'une des principales entrées de ville.



Localisation du secteur du Dreverz, objet du projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez.

Le projet concerne les parcelles ZL 152, 153, 154, 155 et 156, unité foncière d'Immo Mousquetaire, couvrant 54 605 m². Le périmètre reste inchangé par rapport au PLU approuvé en 2017.

Il est aujourd'hui occupé par un supermarché (Intermarché), un magasin de bricolage (Bricomarché), une station essence, une ancienne station de lavage automobile (qui n'est plus utilisée aujourd'hui), de vastes espaces de parking et un centre de contrôle technique.



La création de 2 nouvelles unités commerciales est envisagée en remplacement de l'ancienne station de lavage et sur une emprise de stationnement. La construction des 2 bâtiments correspondants est donc prévue sur un terrain déjà artificialisé, sur le parking considéré comme surdimensionné. Le parking couvrant environ 12 000 m², dépasse en effet le ratio de 75 % imposé par le Code de l'urbanisme suite à la loi ALUR.

1.2. Les objectifs

Début 2024, le porteur de projet IMMO Mousquetaires (propriétaire de la quasi totalité du site) a fait part à la commune de son souhait de conforter son site commercial existant par la construction de 2 nouveaux bâtiments destinés à accueillir des enseignes nationales non présentes actuellement à Douarnenez.

Le projet vise :

- à optimiser un espace déjà artificialisé, en tenant compte du surdimensionnement actuel du parking,
- à diversifier l'offre commerciale sur le site,
- à rendre la zone du Dreverz attractive.

1.3. Les enjeux

Pour la collectivité, le projet, rendu possible par la modification n°5 du PLU, tel que présenté dans le dossier d'enquête publique, doit contribuer à rééquilibrer les polarités commerciales périphériques vers l'Est de l'agglomération de Douarnenez.

Le renforcement du pôle commercial du Dreverz doit aussi permettre de limiter l'évasion commerciale vers Quimper.

II. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Appréciation sur le contenu du dossier

Le commissaire enquêteur a pris connaissance du dossier du projet qui lui a été transmis sous forme numérique, puis sous format papier le 1er octobre 2025 au siège de Douarnenez Communauté. Le commissaire enquêteur en a vérifié la qualité et la complétude.

Appréciation du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis nécessaire à l'instruction du projet.

2.2. Appréciation sur le déroulement de l'enquête publique

Sur la publicité de la consultation du public

▪ Publications d'articles dans la PQR

L'enquête publique a fait l'objet, par les soins de Douarnenez Communauté, d'un avis destiné à l'information du public dans les pages d'annonces légales de la PQR, dans leurs éditions de Douarnenez, 15 jours avant le début de l'enquête :

- dans le Télégramme, pour une 1^{ère} publication le samedi 8 novembre 2025, et une seconde publication le samedi 29 novembre 2025,
- dans Ouest-France, pour une 1^{ère} publication les samedi et dimanche 8 et 9 novembre 2025, et une seconde publication le samedi 29 novembre 2025.

▪ Affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché le vendredi 14 novembre 2025, dans les délais prévus par l'article 7 de l'arrêté d'enquête publique de Douarnenez Communauté, soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute sa durée. Le format des affiches (format A2 sur fond jaune et lettrage noir) était conforme à la réglementation en vigueur. Les points d'affichage, convenus avec le commissaire enquêteur, se répartissaient ainsi :

- sur le site concerné par l'enquête publique, au Dreverz, aux deux entrées du parking d'Intermarché,
- dans les deux halls d'accueil de l'Intermarché Hyper de Douarnenez, concerné par le projet,
- à l'entrée du bâtiment principal de Douarnenez Communauté, siège de l'enquête publique, sur vitrage, bien lisible de l'extérieur,
- à l'entrée de la mairie de Douarnenez, sur vitrage, bien lisible de l'extérieur.

Cette formalité de publicité a été attestée par un certificat d'affichage signé par Mme la Présidente de Douarnenez Communauté.

▪ Publication sur Internet

L'Avis d'enquête publique a été publié sur les sites Internet de la communauté de communes de Douarnenez Communauté (www.douarnenez-communauté.fr) et de la commune de Douarnenez

(www.douarnenez.bzh). Le dossier d'enquête publique a également pu être consulté sur les sites de Douarnenez Communauté et de Douarnenez.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'effort de publicité fut conforme à la réglementation en vigueur s'appliquant aux enquêtes publiques, ainsi qu'aux modalités prévues dans l'arrêté de Douarnenez Communauté, annoncées par voie d'affichage, dans la presse et sur internet.

Sur la phase d'enquête publique

■ Mise du dossier à la disposition du public

Une version papier du dossier d'enquête publique, accompagné d'un registre pour observations, étaient à la disposition du public en mairie de Douarnenez et au siège de Douarnenez Communauté, à leurs jours et heures d'ouverture, pendant toute la durée de l'enquête.

Le dossier d'enquête publique a également pu être consulté sur les sites internet :

- de Douarnenez Communauté (www.douarnenez-communaute.fr),
- de la ville de Douarnenez (www.douarnenez.bzh).

Toute personne pouvait enfin, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Douarnenez Communauté.

Les informations relatives au dossier d'enquête publique pouvaient aussi être demandées auprès du chargé de mission PLUi de Douarnenez Communauté (Antoine BOULZENNEC).

■ Recueil des observations du public

A compter du lundi 27 novembre 2025, 14 h 00, date d'ouverture de l'enquête publique, jusqu'au lundi 29 décembre 2025, à 12 h 00, date de clôture de l'enquête, plusieurs moyens avaient été mis à la disposition du public pour déposer ses observations :

- Un registre d'enquête publique, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par mes soins, était disponible à l'accueil de la mairie et du siège de Douarnenez Communauté pour y déposer des observations, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- L'envoi de courriers à la Mairie, adressés à l'intention de M. le commissaire enquêteur,
- L'adressage de courriels à la Mairie, à l'intention de M. le commissaire enquêteur,
- La tenue de 3 permanences en mairie et au siège de Douarnenez Communauté par le commissaire enquêteur pour recevoir le public, l'informer, répondre à ses questions et recevoir ses observations.

■ Tenue des permanences

Les trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur au siège de Douarnenez Communauté et en mairie de Douarnenez, aux jours et horaires prévus par l'article 2 de l'arrêté de Mme la Présidente de Douarnenez Communauté :

Lieu des permanences	Dates	Horaires
Siège de Douarnenez Communauté	Le jeudi 27 novembre 2025	de 14 h 00 à 17 h 00
Mairie de Douarnenez	Le samedi 13 décembre 2025	de 9 h 00 à 12 h 00
Siège de Douarnenez Communauté	Le lundi 29 décembre 2025	de 9 h 00 à 12 h 00

Les 1^{ère} et 3^{ème} permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions. La 2^{ème}, tenue en mairie de Douarnenez, a été un peu perturbée par une manifestation des Roches Blanches devant la mairie, à partir de 11 h, la porte principale restant ouverte mais compliquant un peu l'accès d'éventuels déposants à la permanence de l'enquête publique.

▪ **Clôture de l'enquête publique**

A l'expiration du délai d'enquête publique, le lundi 29 décembre 2025, à 12 h 00, conformément à l'arrêté d'enquête publique (article 5), le registre d'enquête publique a été clos par le commissaire enquêteur.

▪ **Remise du « Procès-verbal de synthèse » des observations**

Le commissaire enquêteur a remis son « Procès-verbal de synthèse », en présentiel, au siège de Douarnenez Communauté, le lundi 5 janvier 2026, soit une semaine après la fin de la consultation, Trois personnes étaient présentes à cette remise commentée du procès verbal de synthèse : Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, Maire de Douarnenez, M. Christophe PODEVIN, Directeur du pôle aménagement et développement, et M. Antoine BOULZENEC, Chargé de mission PLUi au Pôle Aménagement et Développement. Cette présentation a été suivie d'un «échange. On trouvera le contenu intégral du Procès-verbal du commissaire enquêteur en Annexe 4, à la fin du « Rapport » (Document 1).

▪ **Réception du « Mémoire en réponse » du maître d'ouvrage**

Le porteur de projet, Douarnenez Communauté, a répondu aux questions qui avaient été posées par le commissaire enquêteur dans son « Procès-verbal de synthèse », par la transmission par courriel d'un « Mémoire en réponse », le vendredi 9 janvier 2026, soit une semaine après. On en trouvera le texte intégral en Annexe 5 à la fin du « Rapport » (Document 1).

Les questions posées par le commissaire enquêteur et les réponses apportées par le porteur de projet sont traitées dans cette partie « Conclusions et Avis » (Document 2).

Appréciation du commissaire enquêteur

L'organisation et l'animation l'enquête publique a pu être menée dans de bonnes conditions :

- *dans le respect de la réglementation en vigueur,*
- *conformément aux modalités prévues par l'Arrêté d'enquête publique,*
- *dans un climat propice à l'échange.*

2.3. Appréciation sur les avis des PPA et de la MRAe

On trouvera ici une synthèse de chaque avis des personnes publiques consultées (PPA) et de l'Autorité Environnementale (MRAe Bretagne). Le texte intégral de chacun des avis est disponible en Annexe 3 en fin du « Rapport/Document 1 ».

Ces avis ont été regroupés dans un tableau de synthèse par le pétitionnaire (figurant dans le dossier, Pièce n°3) dans lequel celui-ci donne ses éléments de réponse. Ceux-ci sont donc chaque fois rappelés ici, de façon synthétique.

Le commissaire enquêteur porte donc ici ses appréciations à la fois sur les avis des PPA et de la MRAe, et sur les premiers éléments de réponse apportés par le pétitionnaire. Certains éléments de réponse ont par la suite été complétés par le pétitionnaire dans son « Mémoire en réponse » à la demande du commissaire enquêteur dans son « Procès verbal de synthèse ». « Procès verbal de synthèse » et « Mémoire en réponse » seront traités et analysés en chapitre 2.5.

▪ **Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère (CCI 29)**

Par son courrier en date du 2 juin 2025, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère, relevant que l'ajustement réglementaire de la zone d'activités commerciale du Dreverz permettrait la construction de deux nouveaux bâtiments pour l'accueil d'activités commerciales, donne un avis favorable au projet de modification n°5 du PLU.

Éléments de réponse du pétitionnaire

« Rien à signaler ».

Appréciation du commissaire enquêteur

L'avis favorable de la CCI 29 a été donné au seul motif explicite de « l'ouverture à la construction de deux nouveaux bâtiments pour l'exercice d'activités commerciales », avec sans doute pour corollaire (sous-entendu) la contribution au développement économique pour l'agglomération et la création d'emplois.

▪ **Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF)**

Le Centre National de la Propriété Forestière relève, dans son courrier du 2 juin 2025, que « les dispositions de l'article L121-27 du code de l'urbanisme ne laissent que peu de marge d'inflexions concernant les espaces relevant de leur compétence » (les espaces boisés en périphérie du site concerné). En conséquence, le CNPF ne donne pas d'avis sur le projet considérant qu'il est ici sans objet.

Éléments de réponse du pétitionnaire

« Rien à signaler ».

Appréciation du commissaire enquêteur

La consultation du CNPF pouvait s'expliquer par l'environnement boisé de la ZACom. On peut néanmoins comprendre que le CNPF ne se sente pas habilité à donner un avis sur le projet de modification du PLU visant au renforcement de la ZACom du Dreverz, par ailleurs sans incidences sur son environnement boisé qui est de sa compétence.

▪ **Avis du Syndicat Intercommunautaire Ouest-Cornouaille Aménagement (SIOCA)**

Après en avoir délibéré le 3 juin 2025, le Comité syndical Intercommunautaire Ouest-Cornouaille a décidé à l'unanimité de donner un avis favorable au projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez, sous réserve que « l'OAP soit retravaillée afin d'intégrer des orientations garantissant l'insertion architecturale et paysagère de la ZACom ».

Éléments de réponse du pétitionnaire

« L'OAP garantira une insertion architecturale et paysagère de qualité ».

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse, brève, rapportée par le porteur de projet dans son tableau de synthèse des avis des PPA (dossier d'enquête publique – Pièce n°3) appelait des précisions, demandées par le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse (rapportées et analysées plus loin).

▪ Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne (CMA de Bretagne)

Par son courrier du 18 juin 2025, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne formule plusieurs objections au projet de modification :

- « la captation des flux commerciaux au détriment des centralités existantes » ;
- « la suroffre commerciale(...) au risque de fragiliser davantage les équilibres commerciaux à l'échelle de la commune » ;
- « l'engagement dans le programme Petites villes de demain qui vise à renforcer les fonctions de centralité et à limiter la dispersion de l'offre commerciale » qu'elle juge ici non respecté.

En conséquence, la CMA a donné un avis défavorable au projet de modification.

Éléments de réponse du pétitionnaire

« La modification du PLU s'inscrit pleinement dans le respect de l'équilibre commercial entre le centre-ville de Douarnenez et sa périphérie ». En appui de cette assertion introductive, Douarnenez Communauté indique que « pour 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 maximum de vente de 400 m² ».

Par ailleurs, le pétitionnaire précise qu'une taxe sur les locaux commerciaux vacants a été mise en place par la commune pour tenter de résorber la vacance commerciale en centre-ville.

Appréciation du commissaire enquêteur

La question de l'équilibre entre le commerce de centre-ville et les polarités commerciales en périphérie est une question importante, soulevée de façon récurrente tout au long de l'enquête publique, par plusieurs des PPA dans leurs avis et le public dans ses dépositions. Le commissaire enquêteur en avait d'ailleurs échangé avec l'EPCI dès sa 1^{ère} rencontre. Cette préoccupation est évidemment de la responsabilité de la CMA de le rappeler.

Le programme « Petites villes de demain » a régulièrement été évoqué (ici par la CMA) pour appuyer cette position. Pour rappel, ce programme vise, notamment, la revitalisation des petites centralités commerciales. Cela passe explicitement par une limitation des implantations commerciales en périphérie,... mais pas nécessairement par leur interdiction. Quant à la « suroffre commerciale » évoquée, « au risque de fragiliser davantage les équilibres commerciaux à l'échelle de la commune », je n'ai pas les éléments pour l'apprécier. Cependant, la légère croissance démographique récemment enregistrée par l'INSEE sur la commune, et sur la communauté de communes, ainsi que la réduction de la vacance commerciale en centre-ville et sur l'ensemble de l'agglomération, que révèle une très récente étude de Douarnenez Communauté (janvier 2026), me laisse à penser que la menace de déséquilibre que pourrait introduire le projet n'est pas certain.

▪ Avis de la Région Bretagne

Par son courrier en date du 23 juin 2025, la Région Bretagne rappelle la prééminence du SRADDET dans la hiérarchie des normes. Il rappelle ainsi la nécessité de prendre en compte le changement de modèle prévu par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 « en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT du territoire ». Elle ne se prononce ici, ni sur la compatibilité du projet de modification du PLU avec le SRADDET, ni sur l'opportunité économique du projet. Elle n'émet pas d'avis sur le projet.

Éléments de réponse du pétitionnaire

Douarnenez Communauté répond que le projet « s'inscrit pleinement dans le respect de la loi Climat et Résilience et de l'objectif national du ZAN en 2050. En effet, le secteur du Dreverz est identifié comme urbanisé à vocation d'activités et de commerce selon le MOS de la Région Bretagne. Seule une parcelle est inscrite comme non artificialisée, mais elle n'est pas exploitée et son urbanisation est proscrite dans l'OAP nouvellement définie dans le cadre de la procédure ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet de modification du PLU respecte strictement le MOS et la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette prévue par la loi du 22 août 2021, intégrée au SRADDET, puisqu'il concerne une zone déjà artificialisée (parking). On peut donc, à tout le moins, en conclure ici à « l'urbanisation raisonnée » demandée par le SRADDET...

▪ Avis de la Préfecture du Finistère

Par son courrier en date du 26 juin 2025, M. le Préfet du Finistère a rendu compte de l'analyse du projet par les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), en faisant deux observations sur le projet :

- « L'identification de ce secteur en tant que STECAL par un zonage Niv n'apparaît pas appropriée 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 compatibilité avec le SCoT de l'Ouest Cornouaille ».
- « L'axe 4 du PADD du PLU, révisé en 2017, vise « à dynamiser le tissu commercial et assurer une offre commerciale équilibrée entre les centres et la périphérie ». Si le développement commercial, au sein des pôles commerciaux périphériques, est prévu au PADD en tant que site 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 % en centre-ville, 21,5 % au global) justifierait de compléter le dossier de modification par une analyse détaillée des besoins identifiés en accueil des nouveaux commerces ».

En conséquence, le projet de modification, tel que présenté, lui apparaît « non approprié ».

Par ailleurs, la DDTM rappelle que le PLU de Douarnenez n'a toujours pas intégré les nouvelles dispositions du SCoT Ouest Cornouaille modifié pour intégrer les dispositions d'application et de traduction de la loi littoral introduite par la loi ELAN.

Éléments de réponse du pétitionnaire

Douarnenez Communauté rappelle que le site du Dreverz est identifié au SCoT comme un « village économique » permettant une densification et une extension de l'urbanisation.

Le choix du zonage Niv a été retenu au regard du PLU avant modification (Ni), de l'occupation du site et de sa localisation isolée inscrite dans un environnement marqué par un caractère agri-naturel justifiant le classement en N.

Par ailleurs, le pétitionnaire mentionne dans sa réponse que « l'intégration de la loi ELAN nécessiterait une révision générale du PLU de Douarnenez.

Appréciation du commissaire enquêteur

Sur la 1^{ère} observation : l'identification du secteur du Dreverz en tant que STECAL par un zonage Niv n'est en effet sans doute pas la solution la plus adaptée. Comme l'explique le pétitionnaire, ce choix tient au zonage de ce secteur en Ni dans le PLU actuel et qu'un zonage en U comme conseillé par la DDTM supposerait non pas une modification mais la révision du PLU. Par ailleurs, la collectivité indique que 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.

Il reste que le choix actuellement proposé par Douarnenez Communauté dans le cadre de la procédure de modification est juridiquement acceptable au regard de sa compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille : le site y est en effet bien identifié comme « village économique ».

Sur la 2^{ème} observation : le rappel de la DDTM à l'axe 4 du PADD du PLU révisé en 2017, mentionnant l'objectif de « dynamiser le tissu commercial et assurer une offre commerciale équilibrée entre les centres et les périphéries » s'entend. Mais les données mentionnées sur la vacance commerciale à Douarnenez pour argumenter d'un déséquilibre entre périphéries et centralités ne sont ni sourcées ni datées. Or Douarnenez Communauté juge ces données « anciennes » et vient de réaliser une étude (avec travail de terrain) fournissant des données beaucoup plus favorables : taux de vacance estimé, en janvier 2026, à 8,5 % en centre-ville, et à 11 % au global (Cf. son « Mémoire en réponse », traité plus bas, et figurant en intégral en Annexe 5 en fin du Rapport / Document n°1).

▪ Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe) a signalé le 11 août 2025 n'avoir pu étudier, dans le délai des trois mois qui lui était imparti, le dossier du projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez reçu le 9 mai 2025. Elle n'a donc aucune observation à formuler.

Éléments de réponse du pétitionnaire

« Rien à signaler ».

Appréciation du commissaire enquêteur

La MRAe n'ayant pu formuler aucune observation sur ce dossier, elle est réputée, conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, lui donner un accord tacite.

▪ Avis de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS)

Par son courrier du 12 août 2025, la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud constate, après étude du dossier, que le projet « permettra la densification du secteur du Dreverz (...) sans aucune consommation foncière supplémentaire ». En conséquence, la CCPBS n'a aucune observation à

apporter au projet de modification.

Éléments de réponse du pétitionnaire

« Rien à signaler ».

Appréciation du commissaire enquêteur

L'avis de la CCPBS, se fondant sur l'absence de consommation foncière du projet, la conduit à signaler qu'elle n'a « aucune observation » à apporter, ce qui équivaut à un accord tacite de cette collectivité voisine sur le projet.

2.4. Appréciation sur les dépositions du public

2.4.1. Bilan chiffré des dépositions

▪ **Les observations lors des permanences**

Sur la durée de l'enquête publique, du 27 novembre (14 h) au 29 décembre (12 h), j'ai enregistré :

Les visites et observations du public lors des 3 permanences du commissaire enquêteur se répartissent ainsi :

	Permanence 1 du 27/11/25 à Douarnenez Communauté	Permanence 2 du 13/12/25 à la mairie de Douarnenez	Permanence 3 du 29/12/25 à Douarnenez Communauté	Total
Nombre de visiteurs	3	0	3	6
Nombre de dépositions (portées dans le registre)	0	0	2	2

▪ **Les observations par courriels**

Les courriels relatifs à l'enquête publique, transmis dans les temps de l'enquête (du 27 novembre, 14 h, au 29 décembre, 12 h) à Douarnenez communauté, à l'intention du commissaire enquêteur, se répartissent ainsi :

	Courriel du 27/11/25	Courriel du 01/12/25	Courriel du 24/12/25	Total
Nombre de dépositions par courriels	1	1	1	3

Un courriel supplémentaire a été expédié à Douarnenez Communauté, mais hors délai (le 29/12 à 13 h 06). L'enquête publique étant close à 12 h 00, réglementairement il ne peut donc pas être intégré à l'analyse.

▪ Les observations par courriers

Les courriers relatifs à l'enquête publique, transmis dans les temps de l'enquête (du 27 novembre, 14 h, au 29 décembre, 12 h) à Douarnenez communauté, à l'intention du commissaire enquêteur, se répartissent ainsi :

	Courrier du 24/12/25	Courrier du 29/12/25	Total
Nombre de dépositions par courriers	1	1	2

Dont 1 déposé par M. Philippe GUILLOU lors de sa visite en permanence le 29/12, et 1 en recommandé avec accusé de réception de la Lidl Direction Régionale Bretagne reçu le 29 décembre.

▪ Les observations déposées au registre, hors permanences

Il n'y a eu aucune déposition hors permanence sur les registres des observations mis à disposition du public au siège de Douarnenez Communauté et à la Mairie de Douarnenez, pendant toute la durée de l'enquête publique.

	Dépôt	Total
Nombre de dépositions	0	0

Au total, tous modes de déposition confondus, on dénombre sur toute la période d'enquête publique :

- 9 déposants, dont 4 venus en permanence pour information,
- 10 dépositions, portées au registre d'observations, dont 3 courriels et 2 courriers.

2.4.2. Synthèse des observations

Pour la bonne lecture du tableau ci-dessous, en colonne 2 :

. Registre 1 (Reg 1) : Registre à la disposition du public au siège de Douarnenez Communauté

. Registre 2 (Reg 2) : Registre à la disposition du public à la mairie de Douarnenez

. Page (P) : N° de page dans le registre

Observations portées aux registres				
Date	Reg. & Page	Identité	Synthèse observations	Thème
27/11	Reg 1 P 2	M. Ludovic LE SIGNOR, Chef de rédaction Ouest-France sur Douarnenez	Demande d'informations sur l'enquête publique, 1 ^{ère} prise de contact en prévision d'une interview à l'issue de l'enquête.	Demande d'informations
27/11	Reg 1 P 2	M. Lionel LE GALL, résident au Dreverz	Demande d'informations concernant le projet et son périmètre.	Demande d'informations
27/11	Reg 1 P 2	Mme Odile BRUNEAU	Prise de connaissance du dossier d'enquête publique et du projet.	Demande d'informations

II – Conclusions et Avis

27/11	Reg 1 P 4	M. Jean-Baptiste GOBERT (courriel)	. Déploire l'absence de liaisons douces entre le Dreverz et le centre-bourg et l'accroissement des déplacements motorisés que le projet va générer. . Redoute un accroissement du déséquilibre commercial entre le centre-bourg et les périphéries. ⇒ Avis défavorable	. Les déplacements . Le déséquilibre commercial
01/12	Reg 1 P 6	Mme Marianne LEFEBVRE (courriel)	Craint que la nouvelle zone commerciale en projet ne génère de nouveaux magasins dans la galerie d'Intermarché, créant un déséquilibre de la concurrence avec les boutiques de centre-ville.	Le déséquilibre commercial
24/12	Reg 1 P 7	Lidl Direction Régionale Bretagne, propriétaire du Lidl Chemin de Toubalan à Douarnenez Mme Sandra LE QUERE, Responsable Développement Immobilier (courriel + courrier RAR)	. Déploire que le projet ne « compromette l'équilibre commercial local sans qu'un besoin de consommation nouveau ne soit démontré ». . Pointe la contradiction avec le programme <i>Petites Villes de Demain</i> et avec le PADD et le SCOT. ⇒ Avis défavorable	Le déséquilibre commercial
29/12	Reg 1 P 8-9	M. Philippe GUILLOU (visite + courrier déposé)	. Considère que le projet ne répond à « aucune justification liée à l'intérêt général » et ne sert qu'à « favoriser la réalisation d'un projet particulier ». . Le projet est contraire à l'objectif affiché du dispositif <i>Petites Villes de Demain</i> de « redynamiser le centre-ville ». . Le zonage Niv proposé : « un détournement de procédure et de pouvoir » => Avis défavorable	. Absence d'intérêt général . Le déséquilibre commercial . Un zonage inapproprié
29/12	Reg 1 P 8	M. Maxence DAGUIER, Journaliste d'Ouest-France sur Douarnenez	Venu pour interview sur le déroulement de l'enquête publique. Un court entretien qui a débouché sur un article publié dans Ouest-France le 30/12/2025.	Demande d'information
29/12	Reg 1 P 8	Mme Michèle DOARÉ, commerçante indépendante depuis 25 ans en centre-ville de Douarnenez	La nouvelle offre commerciale en périphérie « va inévitablement déséquilibrer et porter préjudice aux commerces indépendants ». A cela s'ajoute une forte réserve sur l'enseigne de hard-discount qui serait pressentie (Action).	. Le déséquilibre commercial . Les enseignes pressenties

2.4.3. Traitement thématique des observations

Au-delà des seules demandes d'information sur le dossier et le projet (5 visites lors des 2 permanences à Douarnenez Communauté), les thématiques abordées, par ordre de fréquence, furent les suivantes :

▪ Le déséquilibre commercial

Une préoccupation partagée par tous les déposants lors de cette enquête publique, hormis ceux qui ne sont venus en permanence que pour leur seule information. Tous craignent que les deux nouvelles enseignes commerciales projetées, installées en cette périphérie au Sud-Est de l'agglomération au Dreverz, sur la route passante en direction de Quimper, n'accroissent sensiblement la concurrence entre les polarités commerciales périphériques et les commerces de centre-ville en situation déjà fragiles.

A l'instar de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne et des services de la Préfecture du Finistère, M. Philippe GUILLOU et la Direction Régionale Bretagne de Lidl soulignent la contradiction du projet avec l'engagement de la commune, depuis 2021, dans le programme « Petites Villes de Demain ». Ce programme, financièrement soutenu par l'Etat, a notamment pour objet de soutenir la revitalisation des centre-bourgs. Il fait d'ailleurs suite à l'appel à projet « Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs » pour lequel Douarnenez avait été retenu.

D'autre part, les nouvelles enseignes pressenties, révélées par la presse (Ouest-France du 4 avril 2025), Intersport et surtout le hard-discount Action, sont contestées. A l'heure où l'importation massive de produits chinois est décriée sur le plan national, l'éventuel choix du groupe Action est particulièrement dénoncé (Michèle DOARÉ, Philippe GUILLOU) ; une option, non encore confirmée, jugée là encore peu compatible avec la revitalisation du centre-ville et le soutien à l'économie sociale et solidaire visés par le programme « Petites Villes de Demain ».

Par ailleurs, Mme Marianne LEFEBVRE craint que le renforcement du pôle commercial du Dreverz n'incite à l'installation de nouveaux commerces dans la galerie d'Intermarché, accroissant encore la concurrence avec le centre-ville.

Enfin, la Direction Régionale Bretagne de Lidl reprend l'argumentation de la Préfecture en rappelant que le PADD du PLU de Douarnenez mentionne l'objectif de « dynamiser le tissu commercial et assurer une offre commerciale équilibrée entre les centres et les périphéries ». Avec le projet de modification n°5 du PLU, la Direction Régionale Bretagne de Lidl juge que la collectivité ne s'inscrit pas dans cette perspective.

▪ Un zonage inapproprié

La modification du zonage Ni en Niv est contestée par M. Philippe GUILLOU. Il reprend en cela les arguments développés par les services de la Préfecture dans son avis en déniant la qualité de « village » au secteur du Dreverz et en appelant à la compatibilité avec le SCoT. Il va même plus loin en estimant que « la création de ce sous-secteur Niv constitue un détournement de procédure et de pouvoir en vue d'octroyer un avantage exorbitant à la Société Intermarché ».

▪ L'incidence sur les déplacements

M. Jean-Baptiste GOBERT, se déplaçant en vélo sur la ville, y compris pour aller faire ses courses, craint que le projet ne se traduise par un accroissement des déplacements motorisés entre le centre-ville et le secteur du Dreverz.

Appréciation du commissaire enquêteur

Malgré une publicité faite dans les formes, la mise à disposition du public de 2 registres d'observation (à Douarnenez Communauté et en Mairie de Douarnenez) et la tenue de 3 permanences qui se sont déroulées dans un bon climat d'échange, je dois d'abord constater une mobilisation du public relativement faible lors de cette enquête publique : 9 déposants, dont 4 venus en permanence pour information, et 10 dépositions portées au registre d'observations, dont 3 courriels et 2 courriers. Je déplore par ailleurs, le dépôt d'une observation par courriel arrivée hors délai, que je n'ai donc pas pu, réglementairement, intégrer à l'analyse.

Au total, l'enquête publique aura néanmoins touché plus de public que la concertation préalable de 2024 (Arrêté n°AR 47-2024 du 13/12/24) qui n'avait recueilli aucune observation.

Une thématique récurrente partagée par plusieurs déposants, que l'on retrouve d'ailleurs dans plusieurs avis des PPA : la crainte avec cette modification du PLU de l'introduction d'un déséquilibre entre centralité commerciale et polarités commerciales périphériques. S'y ajoute la forte réserve exprimée par certains concernant les deux enseignes commerciales qui seraient pressenties (ne figurant pas dans le dossier mais dévoilées en cours d'enquête par le quotidien Ouest-France).

Même si l'expression reste limitée, avec notamment l'absence d'observations de l'association des commerçants de centre-ville (Mme DOARE, commerçante, m'ayant bien précisé qu'elle n'était pas habilitée à s'exprimer au nom de l'association), il reste que cette thématique, importante pour la qualité de vie des habitants, devra être prise en considération.

2.5. Appréciation sur le mémoire en réponse du pétitionnaire

Le commissaire enquêteur a remis son « Procès-verbal de synthèse » en mains propres, au siège de Douarnenez Communauté, à Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, Maire de Douarnenez, le lundi 5 janvier 2026, soit une semaine après la fin de la consultation. On en trouvera copie en Annexe 5, à la fin du Rapport (Document 1).

Cette remise du Procès-verbal de synthèse était commentée par le commissaire enquêteur et a fait l'objet d'un échange avec Mme la Présidente de Douarnenez Communauté ainsi qu'avec les 2 techniciens de l'EPCI qui l'accompagnaient, M. Christophe PODEVIN, Directeur du pôle aménagement et développement, et M. Antoine BOULZENEC, Chargé de mission PLUi au Pôle Aménagement et Développement.

Le porteur de projet, Douarnenez Communauté, a répondu aux questions qui avaient été posées par le commissaire enquêteur dans son « Procès-verbal de synthèse », par la transmission par courriel d'un « Mémoire en réponse », le vendredi 9 janvier 2026, soit une semaine après. On en trouvera le texte intégral en Annexe 6 à la fin de ce « Rapport » (Document 1).

Les questions posées par le commissaire enquêteur dans son « Procès-verbal de synthèse » et les réponses apportées par le porteur de projet dans son « Mémoire en réponse » sont rapportées et appréciées ainsi :

■ Question 1 du commissaire enquêteur (PV de synthèse)

L'extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire du 25 septembre 2025, prenant acte du bilan de concertation et arrêtant le projet de modification, mentionne le nombre de votants et les pouvoirs. Au-delà, je souhaiterais connaître le nombre de conseillers communautaires ayant approuvé la délibération, le nombre de ceux qui s'y sont opposés et le nombre d'abstentions.

Réponse du pétitionnaire

Contrairement à d'autres délibérations du Conseil communautaire, la délibération du 25 septembre 2025 ne mentionne en effet pas les éventuelles oppositions et/ou abstentions. Douarnenez Communauté considère dans sa réponse que « cela traduit un vote à l'unanimité » des membres présents, soit 25 votants.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

■ Question 2 du commissaire enquêteur (PV de synthèse)

Celle-ci n'étant pas précisée dans leur rapport, pourriez-vous me préciser la date de réalisation de l'étude du bureau d'études Cittanova ?

Réponse du pétitionnaire

« La notice de présentation et l'évaluation environnementale de la modification n°5 ont été rédigées entre mars 2025 et mai 2025. Les documents finaux datent du mercredi 7 mai 2025 et transmis par courriel à Douarnenez Communauté le 8 mai 2025 ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

■ **Question 3 du commissaire enquêteur (PV de synthèse)**

En complément de vos réponses aux objections avancées par la Préfecture du Finistère, merci d'apporter des éléments plus précis, en vous fondant sur des règles de droit et sur la jurisprudence, sur la solidité juridique de la qualification de « village » appliqué au secteur du Dreverz concerné par le projet de modification du PLU, autorisant son zonage en Niv.

Réponse du pétitionnaire

Le pétitionnaire rappelle d'abord que « la loi ELAN fait du SCoT l'outil de déclinaison de la loi Littoral à l'échelon local. L'art. L. 121-3 du Code de l'urbanisme dispose ainsi que “ Le SCoT précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre (Aménagement et protection du littoral). Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'art. L. 121-8, et en définit la localisation ”. Dès lors que le SCoT n'est pas lui-même incompatible avec les articles L. 121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, la compatibilité du PLU avec la loi Littoral doit donc s'apprécier en fonction des dispositions de ce dernier ».

« Autrement dit, il revient au SCoT d'identifier les villages du territoire qu'il couvre (...). Le site du Dreverz a été identifié par le SCoT en tant que “ village économique ”.

Le pétitionnaire rapporte ensuite un extrait du SCoT (rapport de présentation, p. 338) attestant ses propos.

Appréciation du commissaire enquêteur

En effet, même si l'on pourrait discuter de la « taille significative », peu précise dans son libellé, mentionnée comme tel dans le SCoT Ouest Cornouaille pour qualifier les « villages économiques », au sens de la loi Littoral, il ressort que cette qualification a de fait été appliquée dans le SCoT au site du Dreverz.

Même si le SCoT Ouest Cornouaille actuel est en cours de révision (prescription du 21/03/2023), le SCoT actuel, approuvé le 29 juillet 2015 reste exécutoire.

La compatibilité de la qualification de « village économique », appliquée à la zone du Dreverz dans le projet de modification n°5, avec le SCoT actuel (même en cours de révision) est donc avérée, autorisant ainsi le passage du zonage Ni de ce secteur en sous-zonage Niv.

■ **Question 4 du commissaire enquêteur (PV de synthèse)**

Sur quelles études, enquêtes et données les plus récentes vous fondez-vous pour affirmer, en réponse aux avis de la Préfecture du Finistère, de la Chambre de Métiers et de l'artisanat et des déposants à l'enquête publique que « la modification du PLU de Douarnenez s'inscrit pleinement dans le respect de l'équilibre commercial entre le centre-ville de Douarnenez et sa périphérie » (Cf. votre tableau de réponses aux avis des PPA figurant dans le dossier d'enquête publique).

Réponse du pétitionnaire

Douarnenez Communauté apporte plusieurs réponses sur ce point :

- 1) « Les dispositions retenues dans le cadre de la présente procédure permettent d'assurer un traitement équitable et équilibré au regard des territoires voisins et notamment de l'agglomération quimpéroise » ;
- 2) « Afin de maîtriser entre commerces de centre-ville et périphérie, le SCoT propose un seuil indicatif de 400 m² de surface de vente en dessous duquel l'implantation de nouveaux commerces en zones périphériques est interdite » ;
- 3) « L'autorisation d'implanter des commerces d'une taille minimale de 400 m² de surface de vente doit permettre d'accueillir des enseignes absentes du territoire, dont les besoins ne sont pas compatibles avec une implantation en centralité (logistiques, format de magasins,...) », et en même temps « de réduire l'évasion commerciale observée vers Quimper » ;
- 4) « Améliorer l'attractivité de ce secteur stratégique en matière d'économie » ;
- 5) Favoriser l'équilibre commercial entre la zone commerciale de Toubalan (où il n'y a plus de surfaces disponibles pour l'installation de nouveaux commerces), située à l'ouest de la commune dans le secteur de Tréboul, et celle du Dreverz à l'est de la commune, « zone commerciale en fragilité » qui n'accueille que 2 grandes surfaces commerciales et une station de lavage, sous la même enseigne ;
- 6) « Afin de valoriser la dynamique commerciale du centre-ville, le PLU de Douarnenez a identifié un périmètre de diversité commerciale renforcé, comprenant une restriction de changement de destination » ;
- 7) La réalisation en janvier 2026 d'une étude (avec travail de terrain) par les services de l'EPCI sur la vacance commerciale dans l'hyper centre (200 cellules commerciales) où le taux de vacance commerciale est évalué à 8,5 %. Sur l'ensemble de la ville (308 commerces), le taux de vacance commerciale a été estimé à 11 %. Pour dynamiser le tissu commercial de centre-ville, Douarnenez Communauté a mis en place une taxe sur les locaux vacants ;
- 8) Mise en oeuvre d'un dispositif de soutien aux projets de création et de développement des commerces, le « Pass Commerce et Artisanat ». « le choix des élus communautaires a toujours été de cibler les commerçants et artisans situés dans les centralités des communes, excluant ainsi les secteurs périphériques, les zones d'activités et les galeries commerciales ». Depuis le 1^{er} janvier 2019, date de sa mise en place, 69 entreprises des centralités de Douarnenez ont été aidées, représentant un montant total de subvention de 390 900,33 €, dont 273 630,44 € à la charge de Douarnenez Communauté ;
- 9) La mise en place, depuis 3 ans, d'un « manager des commerces » « dont les missions sont de développer l'attractivité des centralités, animer et promouvoir l'action commerciale, accompagner les porteurs de projet des commerces de proximité ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Voyant l'objection monter au fil des dépositions des PPA, des dépositions du public et des échanges avec le commissaire enquêteur, Douarnenez Communauté a eu l'intelligence de réaliser en express, pour début janvier 2026, une rapide étude pour actualiser les données concernant la vacance commerciale en centre ville, citées par la DDTM, mais non datées et jugées anciennes par les services

de Douarnenez Communauté. L'évolution de la vacance commerciale, en forte réduction, s'avère beaucoup plus favorable.

Si certains voulaient voir une flagrante contradiction entre l'engagement de la ville dans le programme « Petites Villes de Demain » (en 2021) visant notamment au renforcement des centralités, et le renforcement de la polarité commerciale périphérique du Dreverz que permettrait la modification n°5 du PLU, les réponses apportées par le pétitionnaire au « PV de synthèse » du commissaire enquêteur apportent des éléments complémentaires au dossier d'enquête publique attestant d'un soutien significatif, constant, parfois ancien de la collectivité au commerce indépendant de centre-ville :

Interdiction de l'implantation des commerces de moins de 400 m² de surface de vente en zones périphériques,

Identification d'un périmètre de diversité commerciale renforcé dans le PLU, comprenant une restriction de changement de destination, « afin de valoriser la dynamique commerciale du centre-ville »,

Mise en place d'une taxe sur les locaux commerciaux vacants,

Mise en place du « Pass Commerce et Artisanat », dispositif de soutien aux projets de création et de développement des commerces, avec ciblage dans les centralités et un effort financier important : depuis le 1er janvier 2019, date de sa mise en place, 69 entreprises des centralités de Douarnenez aidées, avec un montant total de subvention de 390 900,33 €, dont 273 630,44 € à la charge de Douarnenez Communauté,

Mise en place d'un "manager des commerces" dont les missions sont notamment de développer l'attractivité des centralités,...

■ Question 5 du commissaire enquêteur (PV de synthèse)

Que répondez-vous à la crainte exprimée lors de l'enquête publique du possible accueil de nouveaux commerces indépendants (en complément des 3 existants) dans le hall de l'hyper Intermarché, pouvant ainsi potentiellement accentuer encore la concurrence avec les commerces indépendants de centre-ville ?

Réponse du pétitionnaire

« L'objectif de la procédure vise notamment à améliorer l'attractivité de la zone du Dreverz, actuellement sous-occupée malgré son caractère artificialisé. Douarnenez Communauté n'est pas opposée à l'arrivée de nouveaux commerces indépendants dans le hall de l'hypermarché, dès lors que cela respecte les principes retenus dans les documents de planification territoriaux s'appliquant au territoire ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Une galerie commerciale a bien sûr vocation à être occupée. Douarnenez Communauté le concède ; je ne vois pas bien d'ailleurs comment elle pourrait s'y opposer.

■ Question 6 du commissaire enquêteur (PV de synthèse)

Pour mieux répondre à la réserve émise par le SIOCA, pourriez-vous préciser comment vous retravaillerez l'OAP « afin d'intégrer des orientations garantissant l'insertion architecturale et paysagère de la ZACom » ?

Réponse du pétitionnaire

Il est proposé de compléter les orientations du volet paysage de l'OAP :

- à l'échelle de la parcelle (prise en compte de la perception des espaces techniques, des espaces de stationnement et de la façade depuis l'espace public),***
- pour l'intégration de la ZAE dans son environnement (traitement végétal des fanges ; création d'une ambiance végétalisée ; aménagement de talus, de fossés et de noues végétalisés ; clôtures végétalisées).***

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.



3. CONCLUSIONS ET AVIS

La commission de consultation du public, désignée par le Tribunal administratif de Rennes pour organiser et conduire, du mardi 5 août 2025, 00 h 00, au mardi 5 novembre 2025, 23 h 59, inclus, la consultation du public portant sur le projet de renouvellement de l'autorisation de la station d'épuration (STEP) de Keranroux à Morlaix, présenté par le service public de l'eau « An Dour » de Morlaix communauté,

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête publique, mis à la disposition du public ;
- pris connaissance du bilan de concertation, avant arrêt du projet de modification n°5 du PLU ;
- pris connaissance des avis des personnes publiques associées (PPA) et de la MRAe ;
- entendu M. Christophe PODEVIN, Directeur du pôle aménagement et développement, et M. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission PLUi au Pôle Aménagement et Développement ;

II – Conclusions et Avis

- effectué une visite commentée, avec M. Antoine BOULZENEC, Chargé de mission PLUi au Pôle Aménagement et Développement, du site concerné par le projet de modification mis à l'enquête publique ;
- tenu 3 permanences ouvertes au public, clairement annoncées, le jeudi 27 novembre 2025, le samedi 13 décembre 2025 et le lundi 29 décembre 2025 ;
- pris connaissance des dépositions du public, par courrier, par courriels, lors des 3 permanences et dans les registres papier mis à disposition à Douarnenez Communauté et en Mairie de Douarnenez ;
- pris connaissance des réponses du pétitionnaire aux questions posées par le commissaire enquêteur dans son « Procès-Verbal de synthèse » ;

Constatant :

- que le secteur du Dreverz est identifié comme urbanisé à vocation d'activités et de commerce dans le MOS (Mode d'Occupation des Sols) de la Région Bretagne ;
- que les évolutions prévues dans le cadre de la modification s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille qui reconnaît le site comme « village économique » ;
- que le site du Dreverz est reconnu dans l'Objectif 3.E du DOO du SCoT Ouest Cornouaille comme Zone d'activité commerciale (ZACom) ;
- que le développement commercial au sein des pôles commerciaux périphériques est prévu au PADD du PLU en tant que sites d'accueil des commerces dont le format et la logistique ne sont pas compatibles avec la centralité ;
- qu'une nouvelle OAP est définie dans le projet de modification du PLU de Douarnenez couvrant le secteur du Dreverz, décrivant les principes d'aménagement avec lesquels les autorisations d'urbanisme devront être compatibles ;
- que le parking de la ZACom du Dreverz, dépassant le ratio de 75 % imposé par le Code de l'urbanisme (loi ALUR), est considéré comme surdimensionné ;
- que la modification vise à optimiser du foncier déjà bâti ou artificialisé, permettant de nouvelles constructions sans consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ;
- que le pétitionnaire s'est engagé par un certain nombre de dispositions et aménagements, décrits dans le dossier, rappelé et précisé dans le « Mémoire en Réponse » pour une bonne intégration paysagère de la nouvelle ZACom dans son environnement ;
- que la réglementation a été en tous points respectée lors de la procédure d'enquête publique ;
- que l'implantation de deux enseignes commerciales nationales n'est pas possible en centre-ville pour des raisons de format et de logistique ;
- que la vacance commerciale en centre-ville s'est significativement réduite, une évolution favorable attestée par une étude récente de Douarnenez Communauté, en date de janvier 2026 ;
- que les dernières évolutions démographiques enregistrées sur la commune et sur la communauté de communes par l'INSEE sont en légère progression ;
- que le bilan de la concertation, définie le 05/12/24 et mise en œuvre par Arrêté n°AR 47-2024 du 13/12/24, n'avait recueilli aucune observation du public ;
- que lors de l'enquête publique la mobilisation des opposants au projet est restée relativement faible (pas de déposition de l'association des commerçants de centre-ville de Douarnenez par exemple) ;

Considérant :

- que le renforcement du pôle commercial du Dreverz, permet de le sécuriser et de rééquilibrer l'offre commerciale périphérique vers l'Est de l'agglomération ;
- que le projet d'implantation route de Dreverz de 2 enseignes commerciales nationales est de nature à limiter l'évasion commerciale vers Quimper ;
- que le projet est de nature à créer un peu d'emplois sur le secteur du Dreverz ;
- que les réponses faites par le pétitionnaire dans son « Mémoire en réponse » aux questions posées par le commissaire enquêteur dans son « PV de synthèse » sont éclairantes ;
- que les efforts financiers consentis par la collectivité au commerce de centre-ville est conséquent : Pass commerce et Artisanat (390 900 € en 6 ans), « Manager du Commerce »,...
- que la légère croissance démographique enregistrée sur la commune et la communauté de communes est plutôt favorable à un élargissement raisonné de l'offre commerciale ;
- que le public a été largement informé de l'ouverture de l'enquête publique ;
- que les documents qui étaient mis à sa disposition étaient éclairants sur le projet de modification, ses attendus et ses modalités ;
- que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément aux modalités prévues par la réglementation et l'Arrêté de Douarnenez Communauté ;
- que l'horizon jugé « lointain » (2027-2028) du PLUiH, contribue à justifier l'actuel projet de modification du PLU de Douarnenez ;

C'est pourquoi,

tout en rappelant l'importance, pour la qualité de vie des habitants de Douarnenez, d'un maintien de l'équilibre entre commerce de centre-ville et polarités commerciales périphériques,

j'émet un :

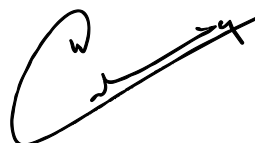
AVIS FAVORABLE

**au projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez,
dans les termes prévus dans le dossier d'enquête publique.**

Cet avis est assorti de la recommandation suivante :

Renforcer le suivi de l'offre commerciale de centre-ville ; évaluer régulièrement l'évolution de l'équilibre entre polarités commerciales périphériques et centralités commerciales ; apporter si nécessaire les mesures correctives appropriées.

Fait et signé le 19/06/2026



Le commissaire enquêteur
Laurent Charbonnier