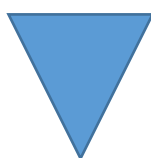


## **ENQUÊTE PUBLIQUE**

**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**



## **RAPPORT**

**(Document n° 1/2)**



## Sommaire

### PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT

|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PRÉSENTATION DU PROJET.....</b>                                                | <b>5</b>  |
| 1.1. Objet du projet mis à l'enquête publique .....                                  | 5         |
| 1.2. Le contexte géographique, démographique et socio-économique de Douarnenez ..... | 5         |
| 1.3. La compétence urbanisme de Douarnenez Communauté.....                           | 7         |
| 1.4. La localisation du projet.....                                                  | 7         |
| 1.5. Contexte historique, juridique et réglementaire du projet.....                  | 9         |
| 1.6. Objectifs et enjeux du projet.....                                              | 10        |
| <b>2. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>                                         | <b>10</b> |
| 2.1. Composition du dossier .....                                                    | 10        |
| 2.2. Observations sur le dossier .....                                               | 11        |
| <b>3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES (Synthèse) .....</b>                   | <b>12</b> |
| 3.1. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère (CCI 29) .....       | 12        |
| 3.2. Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) .....                 | 12        |
| 3.3. Avis du Syndicat Intercommunautaire Ouest-Cornouaille (SIOCA) .....             | 12        |
| 3.4. Avis de la CMA de Bretagne .....                                                | 12        |
| 3.5. Avis de la Région Bretagne.....                                                 | 12        |
| 3.6. Avis de la Préfecture du Finistère .....                                        | 12        |
| 3.7. Avis de la MRAe Bretagne .....                                                  | 13        |
| 3.8. Avis de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud (CCPBS).....             | 13        |
| <b>4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>                    | <b>13</b> |
| 4.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête.....                                 | 13        |
| 4.1.1. Désignation du commissaire enquêteur.....                                     | 13        |
| 4.1.2. Arrêté de l'enquête publique .....                                            | 13        |
| 4.1.3. Prise de connaissance du projet.....                                          | 14        |
| 4.1.4. Publicité de l'enquête publique .....                                         | 14        |

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4.2. Phase de l'enquête publique .....</b>                      | <b>15</b> |
| 4.2.1. Mise du dossier à la disposition du public.....             | 15        |
| 4.2.2. Recueil des observations du public .....                    | 15        |
| 4.2.3. Tenue des permanences .....                                 | 15        |
| 4.2.4. Clôture de l'enquête publique .....                         | 15        |
| 4.2.5. Climat de l'enquête publique .....                          | 16        |
| <b>4.3. Phase postérieure à l'enquête publique .....</b>           | <b>16</b> |
| 4.3.1. Remise du procès-verbal de synthèse des observations .....  | 16        |
| 4.3.2. Réception des réponses du maître d'ouvrage.....             | 16        |
| 4.3.3. Remise du Rapport et Conclusions, suites.....               | 16        |
| <b>5. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>                         | <b>17</b> |
| 5.1. Bilan chiffré des dépositions .....                           | 17        |
| 5.2. Synthèse des observations .....                               | 18        |
| 5.3. Traitement thématique des observations .....                  | 19        |
| <b>Clôture du Rapport (partie I).....</b>                          | <b>20</b> |
| <b>ANNEXES .....</b>                                               | <b>21</b> |
| <b>Annexe 1 – Avis d'enquête publique</b>                          |           |
| <b>Annexe 2 – Attestation d'affichage de Douarnenez communauté</b> |           |
| <b>Annexe 3 – Avis complets des PPA et de la MRAe</b>              |           |
| <b>Annexe 4 – Procès-verbal de synthèse des observations</b>       |           |
| <b>Annexe 5 – Mémoire en réponse du pétitionnaire</b>              |           |

## 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

## PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

### 1. PRÉSENTATION DU PROJET

#### 1.1. Objet du projet mis à l'enquête publique

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.

#### 1.2. Le contexte géographique, démographique et socio-économique de la commune de Douarnenez

La commune de Douarnenez se situe en région Bretagne, dans le Sud-Ouest du département du Finistère (29), en bordure de la baie éponyme. Elle est distante de 22 km de Quimper, 25 km de Châteaulin et 70 km de Brest.



Situation de la commune de Douarnenez

- Commissaire enquêteur : Laurent Charbonnier - 19/01/2025 -

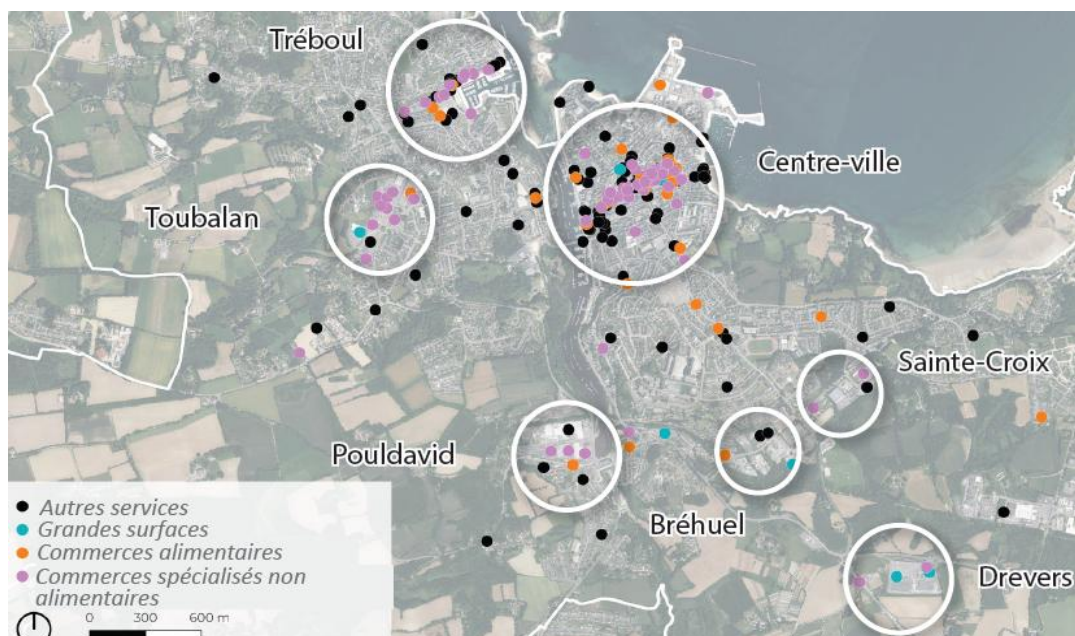
D'après les derniers chiffres publiés par l'Insee, la population légale de Douarnenez s'élève désormais, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026, à 14 068 habitants. La nouvelle population de référence de la commune, qui correspond au recensement de 2023, traduit, après une tendance à la décroissance jusqu'en 2017, une progression de + 166 habitants entre 2017 et 2023. Chaque année, en moyenne, sur ces 6 années, Douarnenez a donc enregistré + 0,2 % d'habitants par rapport à un an plus tôt. En raison des méthodes de calcul, « seule cette évolution calculée sur une période de plusieurs années, et non pas d'une année sur l'autre, permet de connaître une tendance solide » rappelle l'INSEE.

Douarnenez est ainsi la 7<sup>e</sup> commune la plus peuplée du département, figurant parmi les principales polarités urbaine du Sud-Finistère.

En 2021, la commune comptait 10 376 logements, dont les 3/4 en résidences principales. Les résidences secondaires représentaient 15,1 % des logements et les logements vacants 9,3 %. Entre 2010 et 2021, la part des résidences principales s'est contractée (-1,7 point), celle des résidences secondaires s'est stabilisée, tandis que le poids des logements vacants s'est accru.

Le territoire comptait 6 899 emplois en 2021 (6 645 en 2015 et 6 954 en 2010) pour 4 925 actifs. 61 % des actifs résident sur la commune (source INSEE). Les filières du commerce/transports/services divers ainsi que de l'administration publique/enseignement/action sociale concentrent plus de 3/4 des emplois. Les emplois industriels représentaient néanmoins, en 2021, plus de 17 % des emplois (13 % en Finistère). Ils progressent depuis 2015, après un recul important. Douarnenez se caractérise par une économie tournée vers la mer. La commune compte trois ports : le port de plaisance de Tréboul, le port-Rhu et le port de pêche du Rosmeur. Au-delà des activités maritimes traditionnelles (pêche, transformation des produits de la mer, construction et réparation navale, ...), le nautisme, l'aquaculture ou la valorisation du patrimoine maritime se sont développés. L'activité touristique représente également une composante importante de l'économie locale.

La présence d'équipements et commerces contribue au cadre de vie de la commune. On estime que Douarnenez, par son offre en services, rayonne sur un bassin de vie d'une dizaine de communes. En 2023, la commune comptabilisait, plus de 260 équipements commerciaux (source : BPE INSEE), soit 93 % des équipements commerciaux de l'intercommunalité Douarnenez Communauté. La moitié de cette offre correspond aux commerces de «proximité» et plus d'1/4 aux commerces de type restaurant/restauration rapide, confirmant le caractère touristique du territoire.



- Commissaire enquêteur : Laurent Charbonnier - 19/01/2025 -

*Equipements commerciaux sur Douarnenez- Source : BPE 2023*

Le poids du commerce dans l'économie locale repose sur une offre diversifiée, complémentaire des activités touristiques. Elle se positionne au sein d'entités relativement distinctes, entre centre-ville et polarités périphériques. La ville de Douarnenez a rejoint en 2021 le programme national «Petites Villes de Demain» dans l'objectif de soutenir des projets structurants qui participent à la redynamisation du territoire. Ce programme fait suite à l'appel à projet «Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs» pour lequel ont été retenues Douarnenez, Le Juch et Pouldergat en 2017.

### **1.3. La compétence urbanisme de Douarnenez Communauté**

La commune de Douarnenez fait partie la communauté de communes de Douarnenez Communauté, composée de 5 communes : Douarnenez, Poullan-sur-Mer, Pouldergat, Le Juch et Kerlaz. L'EPCI a été créé en décembre 1993. Il s'étend sur 105,5 km<sup>2</sup>.

Douarnenez est la commune la plus peuplée de son EPCI. Au total, la Communauté de communes Douarnenez Communauté compte désormais 18 304 habitants (source INSEE au 1<sup>er</sup> janvier 2026). En 6 ans, le territoire communautaire a enregistré 163 habitants supplémentaires, soit une progression de + 0,15 % d'habitants chaque année en moyenne sur la période.

Douarnenez Communauté a pris la compétence des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) le 1<sup>er</sup> janvier 2023. C'est ainsi que la communauté de communes porte le projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez, objet de la présente enquête publique.

L'intercommunalité s'est par ailleurs engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUiH). Son approbation n'étant prévue que pour 2027-2028, la communauté considère que cet horizon jugé « lointain » justifie, en partie, l'actuel projet de modification du PLU de Douarnenez.

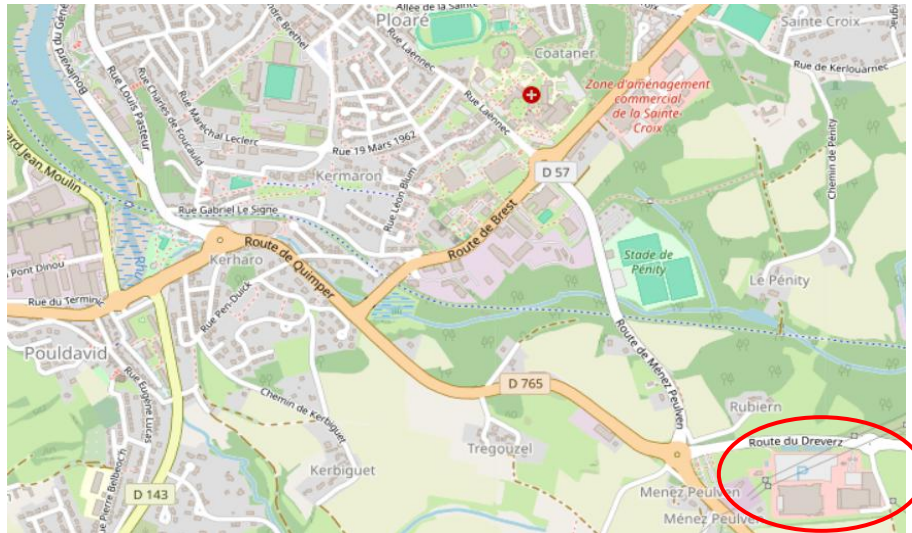
### **1.4. La localisation du projet**

Les évolutions souhaitées par Douarnenez Communauté et la Ville de Douarnenez ont pour objet l'ajustement du dispositif réglementaire du secteur Ni du Dreverz (secteur commercial organisé autour de la grande surface Intermarché), secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié, dans le PLU approuvé en 2017, à l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux déjà existantes, en zone naturelle. Elles s'inscrivent dans le respect des articles L.153-31 et L.153-41 du Code de l'urbanisme.

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.



I - Rapport de l'enquête publique

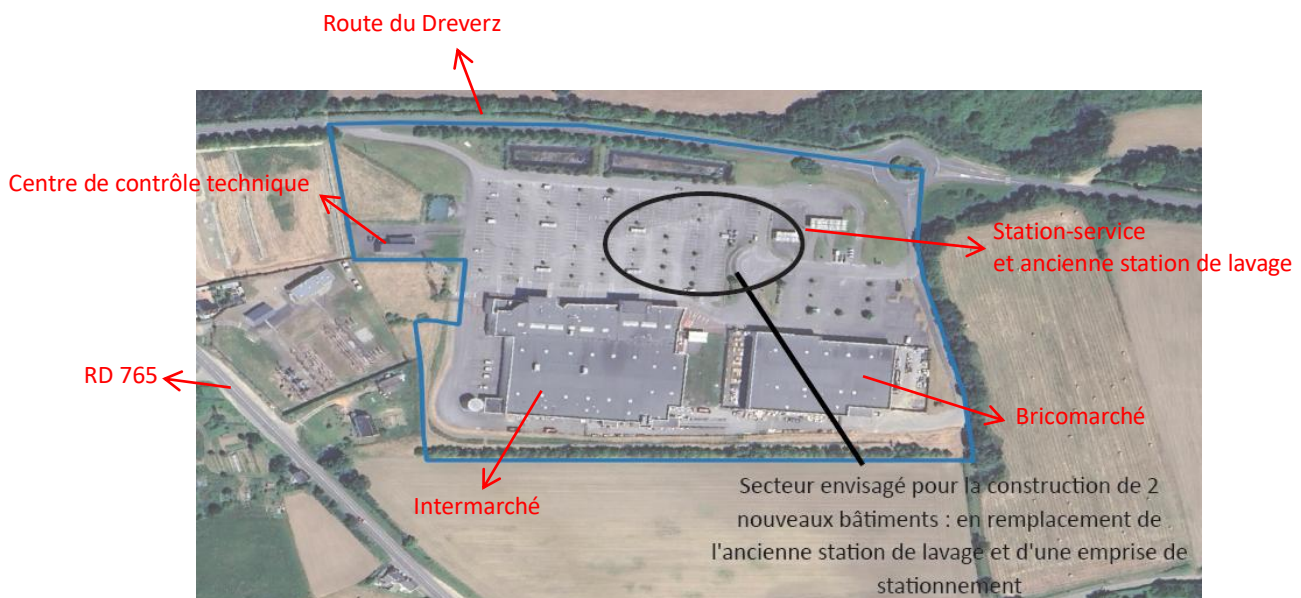


Localisation du secteur du Dreverz objet du projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez.

Le projet concerne les parcelles ZL 152, 153, 154, 155 et 156, unité foncière d'Immo Mousquetaire, couvrant 54 605 m<sup>2</sup>. 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.

Le parking est considéré comme surdimensionné. En effet, la surface de stationnement équivaut à environ 12 000 m<sup>2</sup>, alors que la surface au sol des bâtiments commerciaux est d'environ 11 500 m<sup>2</sup>. La surface de plancher des bâtiments est inférieure à leur emprise au sol et le parking dépasse donc le ratio de 75 % imposé par le Code de l'urbanisme suite à la loi ALUR.





*Localisation et occupation du site objet de l'évolution du PLU - Source : Google Earth*

La création de 2 nouvelles unités commerciales, d'une emprise totale au sol d'environ 3 250 m<sup>2</sup>, 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.

## 1.5. Contexte historique, juridique et réglementaire du projet

### Le PLU de Douarnenez

Le PLU fut approuvé le 26 octobre 2017. Les 5 axes du PADD :

- Affirmer le rôle structurant de Douarnenez dans le cadre d'une organisation cohérente de la Cornouaille,
- Placer au coeur du projet de territoire l'environnement et le paysage,
- Contribuer à une agglomération compacte, équilibrée et solidaire associant le renouvellement urbain et des extensions limitées,
- Renforcer l'attractivité économique et dynamiser les secteurs traditionnels et d'avenir,
- Faciliter l'accessibilité du territoire par la mise en oeuvre d'une politique cohérente en matière de déplacements.

### Les procédures d'évolution du PLU

- Modification n°1, approuvée le 6 décembre 2018,
- Modification n°2, approuvée le 3 juillet 2020,
- Mise à jour approuvée, le 9 novembre 2021,
- Modification n°3, approuvée le 31 mars 2022,
- Modification n°4, approuvée le 25 septembre 2025.

La commune de Douarnenez sera à terme couverte par le PLUiH en cours d'élaboration. Son PLU reste en vigueur jusqu'à l'approbation du PLUiH.

### La procédure de modification n°5 du PLU

Par arrêté du 13 décembre 2024, Mme la Présidente de Douarnenez Communauté a prescrit l'élaboration de la modification n°5 du PLU de Douarnenez pour "ajuster le règlement écrit du secteur Ni, et plus particulièrement autoriser les nouvelles constructions, sans modifier les limites de la zone Ni, et sans remettre en cause les orientations du PADD, afin de permettre l'entièreté du projet d'IMMO Mousquetaires."

L'arrêté d'enquête publique sur la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douarnenez (AR-56-2025), a été signé par Mme la Présidente de Douarnenez Communauté le 22 octobre 2025.

Les évolutions souhaitées par Douarnenez Communauté et la Ville de Douarnenez ont pour objet l'ajustement du dispositif réglementaire du secteur Ni du Dreverz (secteur commercial organisé autour de la grande surface Intermarché), secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dédié, dans le PLU approuvé en 2017, à l'adaptation et l'extension des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de bureaux déjà existantes, en zone naturelle. Le projet dans le respect des articles L.153-31 et L.153-41 du Code de l'urbanisme.

### Évaluation environnementale et concertation du public

Une délibération a été prise par le Conseil Communautaire le 5 décembre 2024 pour confirmer la volonté des élus de soumettre la procédure de modification à évaluation environnementale et définir des modalités de concertation du public.

Le bilan de la concertation a été tiré en conseil communautaire le 25 septembre 2025.

L'autorité environnementale (MRAe Bretagne) a été consultée pour avis.

### Le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Ouest Cornouaille couvre 4 intercommunalités : Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud, Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden, Communauté de Communes du Cap Sizun Pointe du Raz et Douarnenez Communauté. Il s'étend sur 37 communes. Le SCoT a été approuvé en juillet 2015

Le SCoT Ouest Cornouaille a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1, relative à la loi ELAN, approuvée le 4 octobre 2021.

Suite à l'orientation prise par le comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA), la révision du SCoT a été prescrite par délibération du 21/03/2023.

### Compatibilité du projet avec le SCoT :

- Le projet de modification n°5 du PLU est compatible avec le SCoT Ouest Cornouaille qui qualifie le secteur du Dreverz de « village économique ».
- L'objectif 3.E du Document d'Orientation et d'Objectif (DOO), qui décline la politique d'aménagement et d'urbanisme commercial du SCoT, reconnaît le site du Dreverz comme Zone d'activité commerciale (ZACom).

## 1.6. Objectifs et enjeux du projet

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, et à diversifier l'offre commerciale sur le site.

Le projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez vise à améliorer l'attractivité du secteur du Dreverz. Ce secteur est qualifié de « stratégique » par la collectivité, « destiné à jouer « un rôle structurant de développement économique à l'échelle de l'EPCI (...) permettant de rééquilibrer l'offre foncière économique sur le territoire » (extrait du SCoT Ouest Cornouaille (rapport de présentation, p. 338 du SCoT Ouest Cornouaille).

## 2. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

### 2.1. Composition du dossier

Le dossier a été finalisé le 7 mai 2025 par le bureau d'études nantais Cittanova, spécialisé en urbanisme, pour le compte de Douarnenez Communauté. Il a été transmis par courriel à la communauté de communes le 8 mai 2025.

Le dossier a été mis en consultation du public du jeudi 27 novembre 2025, à 14 h 00, au lundi 29 décembre 2025, à 12 h 00. Il comprend 6 pièces, séparées dans des chemises papier, dont :

- **En pièce N°1, une notice mentionnant les textes régissant l'enquête publique (25 pages), comprenant :**
  - Chapitre 1 - **L'organe compétent en matière de PLU sur la commune.**
  - Chapitre 2 - **Les coordonnées du maître d'ouvrage.**
  - Chapitre 3 - **L'exposé des motifs de modification.**
  - Chapitre 4 - **Les textes régissant l'enquête publique.**
  - Chapitre 5 - **L'insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU.**
  - Chapitre 6 - **Le contenu du dossier.**
- **En pièce N°2, la notice de présentation de la modification n° 5 du PLU de Douarnenez et l'évaluation environnementale (96 pages), comprenant :**
  - Chapitre 1 - **Le contexte du projet de modification.**
  - Chapitre 2 - **L'objet du projet de modification.**
  - Chapitre 3 - **Les pièces du PLU modifié.**
  - Chapitre 4 - **L'évaluation environnementale.**
- **En pièce N°3, les avis des PPA, les organismes consultés et la MRAe, (9 documents) comprenant :**
  - Un tableau de synthèse des avis et des éléments de réponse du maître d'ouvrage,
  - Les avis complets des PPA, des organismes consultés et de la MRAe.
- **En pièce N°4, un bilan de la concertation, (2 documents) comprenant :**
  - la délibération du Conseil Communautaire de Douarnenez Communauté du 25 septembre 2025, tirant bilan de la concertation et arrêtant le projet de modification N°5 du PLU,
  - l'annexe à la délibération rappelant la procédure de concertation mise en œuvre, l'information et la publicité, les modalités du recueil des observations, le bilan des observations déposées.
- **En pièce N°5, l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique (n°AR-56-2025) (3 pages)** de Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique de la modification n°5 du PLU de Douarnenez
- **En pièce N°6, l'arrêté de prescription de la modification n°5 du PLU (n°AR-47-2024) (1 document de 2 pages),** de Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté + **l'extrait du registre des délibérations du Conseil communautaire de Douarnenez Communauté (n° DDEHU-24-12-02) du 5 décembre 2024 (1 document sur 2 pages)** décidant la réalisation d'une évaluation environnementale pour la modification n°5 du PLU de la commune de Douarnenez et retenant les modalités de concertation.

## 2.2. Observations sur le dossier

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

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis nécessaire à l'instruction du projet. Le dossier, tel que constitué, permet de bien comprendre le projet, ses attendus, ses enjeux, ses impacts et les modalités de sa mise en œuvre.

### 3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES *(Synthèse - Avis complets en annexe 4)*

Les avis des personnes publiques associées (PPA), des organismes consultés et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe), ici présentés chronologiquement (date d'envoi) et de façon synthétique, sont les suivants :

#### 3.1. 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.

#### 3.2. Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF)

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 CNPFF ne donne pas d'avis sur le projet considérant qu'il est ici sans objet.

#### 3.3. Avis du Syndicat Intercommunaire Ouest-Cornouaille Aménagement (SIOCA)

Après en avoir délibéré le 3 juin 2025, le Comité syndical Intercommunaire 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 ».

#### 3.4. 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.

#### 3.5. 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. Elle ne se prononce ni sur la compatibilité du projet de modification avec le SRADDET, ni sur l'opportunité économique du projet. Elle n'émet pas d'avis sur le projet.

#### 3.6. 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 :

- « 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 ».

### 3.7. 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.

En conséquence, conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, elle n'a formulé aucune observation concernant ce dossier. Elle est donc réputée donner un accord tacite.

### 3.8. 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.

## 4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION

### 4.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête publique

#### 4.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

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. Celui-ci avait préalablement certifié ne pas avoir d'intérêt personnel au projet de modification du PLU de la commune de Douarnenez ou en raison des fonctions qu'il exerce actuellement ou qu'il a exercées depuis moins de 5 ans.

#### 4.1.2. Arrêté de l'enquête publique

- Commissaire enquêteur : Laurent Charbonnier - 19/01/2025 -

En accord entre Mme la Présidente de Douarnenez Communauté et le commissaire enquêteur il fut convenu d'ouvrir cette enquête publique pendant 30 jours consécutifs, du jeudi 27 novembre 2025, à 14 h, au lundi 29 décembre 2025, à 12 h, avec 3 permanences réparties.

L'arrêté de Mme Présidente de Douarnenez Communauté portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 22 octobre 2025 (arrêté n° AR-56-2025).

#### 4.1.3. Prise de connaissance du projet

- **Prise de connaissance du dossier** – Le commissaire enquêteur a pris connaissance du dossier complet du projet qui lui été remis en mains propres par le « Pôle Aménagement et Développement » de Douarnenez Communauté le mercredi 19 novembre 2025, lors de la rencontre préparatoire.
- **Rencontre de Douarnenez Communauté** – Le commissaire enquêteur a rencontré le pétitionnaire le mercredi 19 novembre 2025, dans les locaux administratifs de Douarnenez Communauté, pour une première prise de contact, organisation de l'enquête publique et visite du terrain. Le porteur du projet était représenté par M. Christophe PODEVIN, Directeur du pôle aménagement et développement, et M. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission PLUi au Pôle Aménagement et Développement. Cette première rencontre a permis de caler, préciser et partager les différents termes et modalités de la procédure de l'enquête publique. Le calendrier a été arrêté. Les modalités de l'information, de la publicité et de la consultation du public ont été fixées. Cette réunion a été suivie d'une visite du site concerné.
- **Visite de terrain** – La rencontre du pétitionnaire le 19 novembre 2025 a été suivie d'une visite du secteur du Dreverz concerné par le projet de modification. Cette visite, commentée par M. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission PLUi au Pôle Aménagement et Développement, a permis de faire le tour du site en évoquant les différents paramètres du projet.

#### 4.1.4. Publicité de l'enquête publique

- **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.

- **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<sup>ère</sup> publication le samedi 8 novembre 2025, et une seconde publication le samedi 29 novembre 2025,
  - dans Ouest-France, pour une 1<sup>ère</sup> publication les samedi et dimanche 8 et 9 novembre 2025, et une seconde publication le samedi 29 novembre 2025.



- **Publication de l'Avis sur Internet** - L'Avis d'enquête publique a été publié sur les sites Internet de la communauté de communes de Douarnenez Communauté ([www.douarnenez-communaute.fr](http://www.douarnenez-communaute.fr)) et de la commune de Douarnenez ([www.douarnenez.bzh](http://www.douarnenez.bzh)). Le dossier d'enquête publique a également pu être consulté sur les sites de Douarnenez Communauté et de Douarnenez.

## 4.2. Phase de l'enquête publique

### 4.2.1. 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](http://www.douarnenez-communaute.fr)) et de la ville de Douarnenez ([www.douarnenez.bzh](http://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).

### 4.2.2. 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.

### 4.2.3. 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<sup>ère</sup> et 3<sup>ème</sup> permanences se sont déroulées dans d'excellentes conditions. La 2<sup>ème</sup>, 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.

#### **4.2.4. 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.

#### **4.2.5. Climat de l'enquête**

L'organisation et l'animation l'enquête publique a pu être menée dans de bonnes conditions, dans un climat propice à l'échange.

### **4.3. Phase postérieure à l'enquête publique**

#### **4.3.1. 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 BOULZENNEC, 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 de ce Rapport (Document 1).

#### **4.3.2. 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 de ce « Rapport » (Document 1). Les questions posées par le commissaire enquêteur et les réponses apportées par le porteur de projet seront traitées dans la partie « Conclusions et Avis » (Document 2).

#### **4.3.3. Remise du Rapport et Conclusions et suites**

Le Rapport et les Conclusions et Avis motivés du commissaire enquêteur seront remis en mains propres à Douarnenez Communauté le lundi 19 janvier 2026, en présence de Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, Maire de Douarnenez, M. Christophe PODEVIN, Directeur du pôle aménagement et développement, et M. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission PLUi au Pôle Aménagement et Développement.

La version numérique de ces deux documents sera transmise au Tribunal administratif de Rennes le soir même.

Le Rapport et les Conclusions et Avis motivés du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public sur les sites internet de Douarnenez communauté et de la Mairie de Douarnenez, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête

Au terme de cette procédure d'enquête publique, le projet sera soumis au Conseil communautaire de Douarnenez communauté.

## 5. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 5.1. Bilan chiffré des dépositions

#### 5.1.1. 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<br>du 27/11/25<br>à Douarnenez Communauté | Permanence 2<br>du 13/12/25<br>à la mairie de Douarnenez | Permanence 3<br>du 29/12/25<br>à Douarnenez Communauté | Total |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------|
| Nombre de visiteurs                                 | 3                                                      | 0                                                        | 3                                                      | 6     |
| Nombre de dépositions<br>(portées dans le registre) | 0                                                      | 0                                                        | 2                                                      | 2     |

#### 5.1.2. 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<br>du 27/11/25 | Courriel<br>du 01/12/25 | Courriel<br>du 24/12/25 | Total |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------|
| Nombre de dépositions<br>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 pourra donc pas être intégré à l'analyse.

#### 5.1.3. 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<br>du 24/12/25 | Courrier<br>du 29/12/25 | Total |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------|
| Nombre de dépositions<br>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.

#### 5.1.4. 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.

#### 5.2. 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<br>P 2 | M. Ludovic LE SIGNOR, Chef de rédaction Ouest-France sur Douarnenez                     | Demande d'informations sur l'enquête publique, 1 <sup>ère</sup> prise de contact en prévision d'une interview à l'issue de l'enquête.                                                                                                                                       | Demande d'informations                             |
| 27/11                              | Reg 1<br>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<br>P 2 | Mme Odile BRUNEAU                                                                       | Prise de connaissance du dossier d'enquête publique et du projet.                                                                                                                                                                                                           | Demande d'informations                             |
| 27/11                              | Reg 1<br>P 4 | M. Jean-Baptiste GOBERT (courriel)                                                      | . Déploie l'absence de liaisons douces entre le Dreverz et le centre-bourg et l'accroissement des déplacements motorisés que le projet va générer.<br>. Redoute un accroissement du déséquilibre commercial entre le centre-bourg et les périphéries.<br>⇒ Avis défavorable | . Les déplacements<br>. Le déséquilibre commercial |
| 01/12                              | Reg 1<br>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<br>P 7 | Lidl Direction Régionale Bretagne, propriétaire du Lidl Chemin de Toubalan à Douarnenez | . Déploie que le projet ne « compromette l'équilibre commercial local sans qu'un besoin de consommation nouveau ne soit démontré ».<br>. Pointe la contradiction avec le programme <i>Petites Villes de Demain</i> et                                                       | Le déséquilibre commercial                         |

I - Rapport de l'enquête publique

|       |                |                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                        |
|-------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                | Mme Sandra LE QUERE,<br>Responsable Développement<br>Immobilier (courriel + courrier RAR)        | avec le PADD et le SCOT.<br>⇒ Avis défavorable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                        |
| 29/12 | Reg 1<br>P 8-9 | M. Philippe GUILLOU<br>(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 ».<br>. Le projet est contraire à l'objectif affiché du dispositif <i>Petites Villes de Demain</i> de « redynamiser le centre-ville ».<br>. Le zonage Niv proposé : « un détournement de procédure et de pouvoir »<br>=> Avis défavorable | . Absence d'intérêt général<br>. Le déséquilibre commercial<br>. Un zonage inapproprié |
| 29/12 | Reg 1<br>P 8   | M. Maxence DAGUIER, Journaliste<br>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<br>P 8   | Mme Michèle DOARÉ,<br>commerçante indépendante depuis<br>25 ans en centre-ville de<br>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<br>. Les enseignes pressenties                            |

### 5.3. 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 déniait 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.

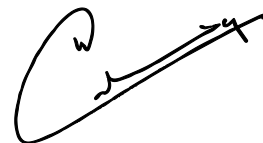
**- Clôture de la partie 1 -**

Cette 1ère partie (le « Rapport ») relate l'objet, le contexte et le déroulement de l'enquête publique relative au projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez ayant pour objet de :

- transformer 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 ;
- Créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur.

Après avoir rapporté, dans cette première partie, le contenu des observations du public, des PPA et de la MRAe, la seconde partie, qui fait l'objet d'un volume séparé, est consacrée aux Conclusions et Avis motivés du commissaire enquêteur sur ce projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez.

Fait et signé le 19/01/2026



Laurent Charbonnier  
Commissaire enquêteur



## **ANNEXES**

---

**Annexe 1 – Arrêté de Douarnenez Communauté**

**Annexe 2 – Attestation de publicité de Douarnenez Communauté**

**Annexe 3 – Avis complets des PPA et de la MRAe**

**Annexe 4 – Procès-verbal de synthèse des observations**

**Annexe 5 – Mémoire en réponse**

## Annexe 1 – Arrêté de Douarnenez Communauté





**Ouverture de l'enquête publique de la modification n°5  
du PLU de Douarnenez**

**Arrêté n° AR-56-2025**

La Présidente de Douarnenez-Communauté, autorité compétente pour prescrire l'ouverture de l'enquête publique de la modification n°5 du PLU de Douarnenez,

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants, R. 123-2 et suivants ;

**Vu** le Code de de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-37 portant sur la modification du PLU à l'initiative de la Présidente de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-40 à L. 153-44 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 28 novembre 2022 portant modification des statuts de Douarnenez Communauté et intégrant le transfert en lieu et place des communes membres de la compétence « Plan Local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu, carte communale » au 1er janvier 2023 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme de Douarnenez approuvé le 26 octobre 2017, modifié les 6 octobre 2018, 30 juillet 2020, 31 mars 2023, 25 septembre 2025 et mis à jour les 9 novembre 2021 et 20 mars 2025 ;

**Vu** l'arrêté n° AR 47-2024 du 13 décembre 2024 prescrivant la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douarnenez ;

**Vu** la délibération n°DDEHU-24-12-02 du 5 décembre 2024 soumettant la présente modification à évaluation environnementale et fixant les modalités de concertation ;

**Vu** la décision n°E25000181/35 de Mme la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes, en date du 5 août 2025, désignant Monsieur Laurent CHARBONNIER commissaire enquêteur ;

**Vu** les avis des personnes publiques associées ;

**Vu** l'information de la MRAe n° 2025-012344 en date du 11 août 2025 ;

**Vu** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

**ARRÊTE :**

**Article 1 :** Prescription d'une enquête publique liée à la modification n° 5 du PLU de la commune de Douarnenez du 27 novembre (14h) au 29 décembre (12h).

La modification n°5 du PLU de la commune de Douarnenez a pour objets de :

- Transformer le zonage Ni en zonage Niv (« délimitant un sous-secteur de Ni dans lequel sont autorisées l'adaptation et l'extension des construction 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 Drevers à Douarnenez (parcelles ZL 152, 153, 154, 155 et 156) ;
- Ajuster le règlement écrit et plus particulièrement concernant le règlement applicable aux zones N ;

- Créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur.

Le dossier d'enquête se compose des pièces suivantes :

- La mention des textes régissant l'enquête publique ;
- La note de présentation de la modification n°5 du PLU de Douarnenez ;
- L'évaluation environnementale ;
- Le recueil des avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) et organismes consultés ;
- La synthèse de l'avis des PPA et les éléments de réponses du maître d'ouvrage ;
- Les actes de procédure : arrêté prescrivant la modification n°5 du PLU, délibération soumettant à évaluation environnementale et fixant les modalités de concertation, bilan de la concertation préalable, l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

**Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur et dates des permanences**

Le Tribunal Administratif de Rennes a désigné : Monsieur Laurent CHARBONNIER, en qualité de commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public :

- **Le jeudi 27 novembre 2025 de 14h à 17h au siège de Douarnenez Communauté ;**
- **Le samedi 13 décembre 2025 de 9h à 12h en Mairie de Douarnenez ;**
- **Le lundi 29 décembre 2025 de 9h à 12h au siège de Douarnenez Communauté.**

**Article 3 : Consultation du dossier d'enquête et recueil des observations**

Les pièces du dossier soumis à enquête publique et un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés au siège de Douarnenez Communauté et à la Mairie de Douarnenez du 27 novembre (14h) jusqu'au 29 décembre (12h), aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur les sites internet de Douarnenez Communauté ([www.douarnenez-communaute.fr](http://www.douarnenez-communaute.fr)) et de la ville de Douarnenez ([www.douarnenez.bzh](http://www.douarnenez.bzh))

Chacun pourra prendre connaissance des pièces du dossier soumis à enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par courrier à l'attention du commissaire enquêteur en indiquant en objet « Modification n°5 du PLU de Douarnenez » au siège de Douarnenez Communauté (75 Rue ar Vêret, 29100 Douarnenez), à la Mairie de Douarnenez (16 rue Berthelot, 29100 Douarnenez) et par voie électronique : [concertation.plu@douarnenez-communaute.fr](mailto:concertation.plu@douarnenez-communaute.fr)

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

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

**Article 4 : Mesures de publicité**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux diffusés dans le département : Ouest-France et le Télégramme.

**Article 5 : Suite de l'enquête**

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos par le commissaire-enquêteur, lequel rencontrera dans les huit jours la Présidente de Douarnenez Communauté afin de lui communiquer les observations écrites et orales de l'enquête publique consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Présidente disposera d'un délai de quinze jours pour faire connaître ses éventuelles réponses et observations.

Dans les trente jours à compter de la date d'expiration de l'enquête, le commissaire-enquêteur transmettra à la Présidente de Douarnenez Communauté, le dossier d'enquête avec son rapport et ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

**Article 6 : Le rapport et les conclusions**

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée au Président du Tribunal Administratif de Rennes et au préfet du Finistère.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, dès leur réception, au siège de Douarnenez Communauté, à la Mairie de Douarnenez ainsi que sur les sites internet de Douarnenez Communauté et la Mairie de Douarnenez, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**Article 7 : Approbation de la modification**

Le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douarnenez, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.

**Article 8 : Exécution**

Mme la Présidente de Douarnenez communauté est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le préfet du Finistère ;
- Monsieur le commissaire-enquêteur ;
- M. Le président du Tribunal Administratif de Rennes.

A Douarnenez, le 22 octobre 2025

**Jocelyne POITEVIN**  
**Présidente**



## Annexe 2 – Attestation d'affichage







## MODIFICATION N°5 DU PLU DE LA COMMUNE DE DOUARNENEZ ENQUÊTE PUBLIQUE

### ATTESTATION D’AFFICHAGE

Je soussignée Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, atteste par la présente des affichages de l’avis de l’enquête publique relatif à la modification n°5 du PLU de la commune de Douarnenez tels qu’illustrés dans le présent document et ce dès le vendredi 14 novembre 2025.

Pour faire valoir ce que de droit

Douarnenez Communauté  
La Présidente  
Jocelyne POITEVIN



## **Annexe 3 – Avis complets des PPA et de la MRAe**





**Le Président**

**Mme Jocelyne POITEVIN**  
**Douarnenez Communauté**  
75 rue Ar Veret  
29100 DOUARNENEZ

Département Entreprises et Territoire

JFG-PLC-FG-2025-006  
Tél. 02 98 98 29 29

**Objet : Modification n°5 du PLU de la  
commune de Douarnenez**

Quimper, le 2 juin 2025

Madame la Présidente, *Jocelyne*

Par le mail du 9 mai 2025, vous sollicitez l'avis de la Chambre de commerce et d'industrie Finistère sur la modification de droit commun n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douarnenez.

Ce projet prévoit l'ajustement du dispositif réglementaire de la zone d'activités commerciales du Dreverz. Cela permettra à un porteur de projet de construire deux nouveaux bâtiments pour accueillir des activités commerciales sur la zone actuellement occupée par une ancienne station de lavage et un parking.

Après étude du dossier, la Chambre de commerce et d'industrie Finistère émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations les meilleures.

**Jean-François GARREC** ✓

*Bien à toi*  
*ant*



Centre National de la Propriété Forestière  
Bretagne-Pays de la Loire

Douarnenez Communauté  
75, rue Ar Vêret  
CS60007  
29177 DOUARNENEZ CEDEX

Rennes, le 02 juin 2025

N/Réf : NL/GP/269-2025  
Dossier suivi par : Christelle JANNIC

**Objet : Avis CNPF sur le projet de modification n°5 du PLU – commune de DOUARNENEZ**

Madame, Monsieur,

Suite à votre à votre courriel reçu en date du 9 mai 2025 relatif au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de DOUARNENEZ, nous sommes au regret de vous informer que les dispositions de l'article L121-27 du code de l'urbanisme ne vous laissent que peu de marge d'inflexions concernant les espaces relevant de notre compétence. En effet, pour les communes littorales, cet article indique que : « *Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Ainsi, les éléments relatifs aux informations que nous pourrions vous fournir en vue d'un classement judicieux des forêts n'auraient que peu d'utilité.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos respectueuses salutations.

Pour le Président et par délégation

Le Directeur-Adjoint

N. LORIQUE

Centre National de la Propriété Forestière | Bretagne – Pays de la Loire

36 avenue de la Bouvardière - 44800 Saint-Herblain  
Tél : +33 (0)2 40 76 84 35  
paysdeloire@cnpf.fr  
<https://bretagne-paysdelaloire.cnpf.fr/>

101 A avenue Henri Fréville - 35200 Rennes  
Tél : + 33 (0)2 99 30 00 30  
bretagne@cnpf.fr

Établissement public national régi par les articles L321-1 et suivants du Code Forestier SIRET 18009235500023 – APE 84.13Z - TVA Intracommunautaire FR 751 800 923 55

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Envoyé en préfecture le 18/06/2025  
Reçu en préfecture le 18/06/2025  
Publié le  
ID : 029-252902655-20250603-2025\_027-DE

**Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement**

**Comité syndical du 03 juin 2025**

| Délibération                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025-027                                                                                                  |
| Date de la convocation                                                                                    |
| 27/05/2025                                                                                                |
| Date d'affichage                                                                                          |
|                                                                                                           |
| Nombre de délégués                                                                                        |
| En exercice (titulaires) : 20<br>Présents (titulaires et suppléants) : 14<br>Pouvoirs : 0<br>Votants : 14 |

L'an 2025 et le 03 juin à 18h, le comité syndical du Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement, légalement convoqué, s'est réuni à la Communauté de communes du Haut Pays Bigouden, à Pouldreuzic, en séance publique. La séance a été ouverte sous la présidence de M. Yannick LE MOIGNE, Président.

Etaient présents parmi les titulaires :

**Communauté de communes Cap Sizun-Pointe du Raz :** Bruno BUREL, Solène JULIEN-LE MAO

**Communauté de communes du Haut Pays Bigouden :** Jacques CARIOU, Josiane KERLOC'H, Yves LE GUELLEC, Philippe RONARC 'H

**Communauté de communes du Pays Bigouden Sud :** Danielle BOURHIS, Jean-Claude DUPRE, Yannick LE MOIGNE, Jocelyne LE RHUN, Christian LOUSSOUARN

**Douarnenez Communauté :** Marie-Pierre BARIOU

Etaient présents parmi les suppléants :

**Communauté de communes Cap Sizun-Pointe du Raz :** /

**Communauté de communes du Haut Pays Bigouden :** /

**Communauté de communes du Pays Bigouden Sud :** Cyrille LE CLEAC'H, Denis STEPHAN

**Douarnenez Communauté :** /

Absents excusés : Gilles SERGENT, Georges CASTEL (suppléant), Nadine KERSAUDY (suppléante), Jean-Louis CARADEC (suppléant), Jean-Edern AUBREE, Bruno JULLIEN Stéphane LE DOARE, Daniel LE PRAT, Christian BODERE (suppléant), Yves CANEVET (suppléant), Stéphane MOREL (suppléant), Marie-Thérèse HERNANDEZ, Jocelyne POITEVIN, Marc RAHER, François GUET (suppléant), Gildas HEMERY (suppléant)

Absents excusés ayant donné pouvoir : /

Assistaient également à la réunion : Alice GOUT-ROUE, Cécile LE GUENNEC et Hélène LE MARTRET (SIOCA)

Le quorum étant atteint, le comité syndical peut délibérer valablement.

**Bruno BUREL a été élu secrétaire de séance.**

**OBJET : Avis sur la modification n°5 du PLU de Douarnenez**

La commune de Douarnenez est dotée d'un PLU révisé le 26 octobre 2017, modifié les 6 décembre 2018, 3 juillet 2020 et 31 mars 2022 et mis à jour le 9 novembre 2021.

Douarnenez Communauté a pris la compétence urbanisme le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et, de ce fait, elle est chargée de la mise en œuvre de la présente procédure de modification. En parallèle l'intercommunalité s'est lancée dans l'élaboration d'un PLUiH qui devrait être approuvé à l'horizon 2027-2028.

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Envoyé en préfecture le 18/06/2025  
Reçu en préfecture le 18/06/2025  
Publié le  
ID : 029-252902655-20250603-2025\_027-DE

Une procédure de modification n°4 du PLU de Douarnenez est également en cours et a fait l'objet d'un avis du SIOCA par délibération du 25 février 2025.

La procédure de modification n°5 a été prescrite par un arrêté en date du 13 décembre 2024 et porte sur l'ajustement du règlement écrit de la zone Ni du Dreverz (STECAL activité) afin d'autoriser les nouvelles constructions notamment pour la réalisation du projet d'IMMO Mousquetaire.

La modification n°5 du PLU de Douarnenez fait l'objet d'une évaluation environnementale en cours d'analyse par l'autorité environnementale.

Les éléments d'analyse détaillés étaient consultables en annexe n°4 au rapport préparatoire.

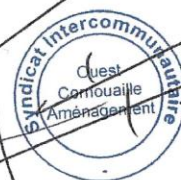
Mme LE MARTRET présente le dossier de modification n°5 du PLU de Douarnenez  
Mme BARIOU présente l'avis de la commission « urbanisme » du SIOCA, en date du 27 mai 2025.

M. le Président propose au Comité syndical de rendre un avis favorable sur la modification n°5 du PLU de Douarnenez, considérant que l'objet de la procédure est compatible avec les dispositions du SCoT Ouest Cornouaille, sous réserve que l'OAP soit retravaillée afin d'intégrer des orientations garantissant l'insertion architecturale et paysagère de la ZACOM.

- **Considérant** l'avis de la commission « urbanisme » du SIOCA en date du 27 mai 2025
- **Vu** les dispositions du SCoT Ouest Cornouaille

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré, et à l'unanimité, rend un avis favorable sur la 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.

Pour extrait conforme,  
Yannick LE MOIGNE, Président







Direction territoriale du Finistère

Affaire suivie par :  
Charlotte YANN

VILLE DE DOUARNENEZ  
Madame Jocelyne Poitevin  
Maire  
75 rue Ar Veret  
29100 DOUARNENEZ

Quimper, le 18 juin 2025

**Objet : modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme**

Madame la Maire,

Vous avez transmis, pour avis, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune à la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne et je vous en remercie.

Après examen du dossier, je souhaite formuler une réserve :

Si le projet vise à optimiser un espace déjà artificialisé, en particulier en mobilisant une partie d'un parking actuellement surdimensionné et à diversifier l'offre commerciale du site, plusieurs aspects questionnent sur le fond.

D'une part, 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 3 250 m<sup>2</sup> 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.

Par ailleurs, votre commune est engagée dans le programme "Petites Villes de Demain", qui vise à renforcer les fonctions de centralité et à limiter la dispersion de l'offre commerciale. Ce projet apparaît difficilement compatible avec les orientations de ce programme, en renforçant une polarité commerciale périphérique isolée.

Pour ces motifs, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne émet un **avis défavorable sur cette modification du PLU.**

Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne  
24 Route de Cuzon - CS 21037 - 29196 Quimper cedex - Tél. : 30 06  
www.cma-bretagne.fr

I - Rapport de l'enquête publique

---

Espérant que ces éléments apporteront une contribution utile à cette procédure de modification, sachez que mes équipes et moi-même restons à votre disposition pour vous apporter l'expertise nécessaire sur le champ des Métiers.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma sincère considération,

Fabienne Lepoittevin  
Présidente départementale  
de la CMA Bretagne



**Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Bretagne**  
24 Route de Cuzon - CS 21037 - 29196 Quimper cedex - Tél. : 30 06  
[www.cma-bretagne.fr](http://www.cma-bretagne.fr)



I - Rapport de l'enquête publique



Direction de l'aménagement  
Service aménagement, foncier et habitat  
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS  
Chargé de la planification régionale et du SRADDET  
Tél. : 02 90 09 17 37  
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Madame Jocelyne POITEVIN  
Présidente de Douarnenez Communauté

BP 225

29172 DOUARNENEZ CEDEX

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances :

N°411005/DIRAM/SAFH/AD

À Rennes, le

23 JUIN 2025

Objet : Modification n°5 du PLU de Douarnenez

Monsieur le Président,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification n°5 du PLU de Douarnenez le 09-05-2025 et je vous en remercie.

Le 14 février 2024, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le SRADDET modifié, en application de la loi et en concertation, différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027, et les PLU-I le 22 février 2028.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi 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 de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

L'engagement des collectivités et établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols. Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le schéma régional est consultable sur [www.bretagne.bzh/sraddet](http://www.bretagne.bzh/sraddet).

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,  
La Cheffe du service aménagement, foncier et habitat,

Emmanuelle QUINIOU

RANNVRO BREIZH 283 bal ar Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Roazhon cedex 7  
Pgz : 02 99 27 10 10 - [www.breizh.bzh](http://www.breizh.bzh)

RÉGION BRETAGNE 283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7  
Tél. : 02 99 27 10 10 - [www.bretagne.bzh](http://www.bretagne.bzh)

REGION BERTÉGN 283 rabime du Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Rene cedex 7  
Hp. : 02 99 27 10 10 - [www.bertegn.bzh](http://www.bertegn.bzh)

[twitter.com/regionbretagne](https://twitter.com/regionbretagne) [facebook.com/regionbretagne.bzh](https://facebook.com/regionbretagne.bzh) [region.bretagne](http://region.bretagne)

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.  
SIRET : 233 500 016 00040 • TVA intracommunautaire : FR10 233 500 016



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

Le Préfet

Quimper, le 26 JUIN 2025

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN  
Tél : 02 90 77 21 83

Mél : [romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr](mailto:romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr)

Madame la Présidente,

Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez notifié par courriel en date du 9 mai 2025, le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Douarnenez.

Ce projet de modification ayant pour objet de faire évoluer la zone Ni du Dreverz en sous secteur Niv a fait l'objet d'une analyse par les services de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et appelle de ma part les observations suivantes.

L'identification de ce secteur en tant que STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) 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 (urbanisé) indicé en compatibilité avec le SCoT de l'ouest Cornouaille.

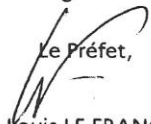
L'axe 4 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du plan local d'urbanisme révisé en 2017 vise à « dynamiser le tissu commercial et assurer une offre commerciale équilibrée entre les centres et la périphérie ». Si le développement commercial au sein des pôles commerciaux périphériques est prévu au PADD en tant que 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.

Par ailleurs, 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.

Mes services se tiennent à votre écoute et pour toute précision complémentaire, je vous invite notamment à prendre contact avec le service aménagement (unité planification urbanisme) de la DDTM.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Madame Jocelyne POITEVIN,  
Présidente de Douarnenez Communauté  
75 rue Ar Veret  
29177 Douarnenez Cedex

Le Préfet,  
  
Louis LE FRANC

Copie : DDTM-SA (UPU) et DCL

41 boulevard Duplex  
29 830 QUIMPER Cedex  
Tél : 02 90 77 21 10  
[www.finistere.gouv.fr](http://www.finistere.gouv.fr)



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Information de la mission régionale  
d'autorité environnementale de Bretagne  
sur le projet de modification n°5 du plan local d'urbanisme  
de Douarnenez (29)**

n° MRAe 2025-012344

La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier mentionné ci-dessus et reçu le 9 mai 2025. En conséquence elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

La présente information sera :

- notifiée à la personne publique responsable ;
- jointe au dossier soumis à enquête publique ou mis à la disposition du public ;
- mise en ligne sur le site internet de la MRAe ([www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr)).

Fait à Rennes, le 11 août 2025

Pour la MRAe Bretagne,  
le président

**Signé**

Jean-Pierre Guellec

Information en date du 11 août 2025  
Mission régionale d'autorité environnementale de BRETAGNE



Douarnenez Communauté  
74 rue Ar veret  
CS 60007  
29177 DOUARNENEZ CEDEX

Service : planification  
Réf. : YLM/EP/FM/KV  
Tél. 02.98.74.03.09  
E-mail : kvallet@ccpbs.fr

Pont-l'Abbé, le 12 août 2025

**Objet : Modification n° 5 du PLU de la commune de Douarnenez**

Madame la présidente,

A la suite de votre notification en date du 9 mai 2025, vous sollicitez l'avis de la communauté de communes du Pays bigouden sud concernant la procédure de modification n° 5 du plan local d'urbanisme de la commune de Douarnenez.

Cette modification a pour objet de permettre la densification du secteur du Dreverz via la construction de cellules commerciales sur le parking existant, n'engendrant aucune consommation foncière supplémentaire.

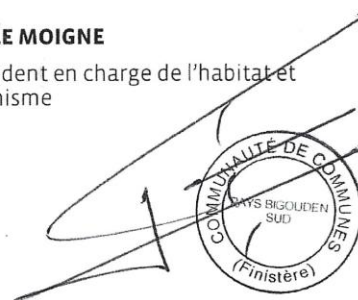
Le projet de modification prévoit ainsi la création d'un sous-secteur dédié, des ajustements du règlement écrit et la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur.

Après étude du dossier, ce dernier n'appelle aucune observation de la part de la communauté de communes du Pays bigouden sud.

Je vous prie d'agréer, Madame la présidente, mes salutations distinguées.

**Yannick LE MOIGNE**

Vice-président en charge de l'habitat et  
de l'urbanisme



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS BIGOUDEN SUD • 17 RUE RAYMONDE-FOLGOAS-GUILLOU 29120 PONT-L'ABBÉ • 02 98 87 14 42 • CONTACT@CCPBS.FR •  
OUVERTURE AU PUBLIC : DU LUNDI AU JEUDI 9:00-12:00 / 14:00-17:00 - VENDREDI 9:00-12:00 / 14:00-16:00 - WWW.CCPBS.FR



## Annexe 4 – Procès-verbal de synthèse des observations



Département du Finistère  
Commune de Douarnenez

EP250181

## **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**



## **PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE**

**(05/01/2026)**

**Commissaire enquêteur : Laurent Charbonnier**

---



## PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

(article R 123-8 du code de l'environnement)

### Préambule :

A la demande de Madame la Présidente de Douarnenez, il a été procédé à une enquête publique préalable à la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douarnenez ayant pour objets de :

- Transformer 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 Drevers à Douarnenez (parcelles ZL 152, 153, 154, 155 et 156) ;
- Ajuster le règlement écrit et plus particulièrement concernant le règlement applicable aux zones N ;
- Créer une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur.

Douarnenez Communauté ayant compétence sur l'urbanisme, Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, a demandé 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. M. Le Président du tribunal administratif de Rennes a désigné M. Laurent Charbonnier, commissaire enquêteur, pour conduire cette enquête publique.

L'arrêté de Mme Présidente de Douarnenez Communauté portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 22 octobre 2025 (arrêté n° AR-56-2025).

L'enquête s'est déroulée du jeudi 27 novembre 2025, à 14 h 00, au lundi 29 décembre 2025, à 12 h 00, inclus, sur une durée de 30 jours consécutifs, dans les conditions définies par l'arrêté susvisé.

### I. Publicité de l'enquête publique

- **Edition 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<sup>ère</sup> publication le samedi 8 novembre 2025, et une seconde publication le samedi 29 novembre 2025.
  - dans Ouest-France, pour une 1<sup>ère</sup> 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 :

- Commissaire enquêteur : Laurent Charbonnier - 19/01/2025 -

- 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 commune de Douarnenez et de la communauté de communes de Douarnenez Communauté.

## II. Déroulement de l'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-communauté.fr](http://www.douarnenez-communauté.fr)) et de la ville de Douarnenez ([www.douarnenez.bzh](http://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 :

| Lieux des permanences          | Dates                     | Horaires             |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|
| Siège de Douarnenez Communauté | Le jeudi 27 novembre 2025 | de 14 h 00 à 17 h 00 |

I - Rapport de l'enquête publique

|                                |                            |                     |
|--------------------------------|----------------------------|---------------------|
| 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 |

## Clôture

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.

## III. Bilan de l'enquête publique

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

- Lors des 3 permanences :

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

- Par courriels, à l'intention du commissaire enquêteur :

|                                        | Courriel<br>du 27/11/25 | Courriel<br>du 01/12/25 | Courriel<br>du 24/12/25 | Total |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------|
| Nombre de dépositions<br>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 pourra donc pas être intégré à l'analyse.

- Par courriers, à l'intention du commissaire enquêteur :

|                                        | Courrier<br>du 24/12/25 | Courrier<br>du 29/12/25 | Total |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------|
| Nombre de dépositions<br>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.

- Par dépôt au registre, hors permanences :

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

- Commissaire enquêteur : Laurent Charbonnier - 19/01/2025 -

I - Rapport de l'enquête publique

|                       | Dépôt | Total |
|-----------------------|-------|-------|
| Nombre de dépositions | 0     | 0     |

- Soit, tous modes de déposition confondus, un total de :
  - 9 déposants, dont 4 venus en permanence pour information,
  - 10 dépositions, portées au registre d'observations, dont 3 courriels et 2 courriers.

## IV. Observations du public sur le projet de modification n°5 du PLU

### Synthèse des observations portées dans les registres de l'enquête publique

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<br>P 2 | M. Ludovic LE SIGNOR, Chef de rédaction Ouest-France sur Douarnenez                                                                                                            | Demande d'informations sur l'enquête publique, 1 <sup>ère</sup> prise de contact en prévision d'une interview à l'issue de l'enquête.                                                                                                                                       | Demande d'informations                                 |
| 27/11                              | Reg 1<br>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<br>P 2 | Mme Odile BRUNEAU                                                                                                                                                              | Prise de connaissance du dossier d'enquête publique et du projet.                                                                                                                                                                                                           | Demande d'informations                                 |
| 27/11                              | Reg 1<br>P 4 | M. Jean-Baptiste GOBERT (courriel)                                                                                                                                             | . Déploie l'absence de liaisons douces entre le Dreverz et le centre-bourg et l'accroissement des déplacements motorisés que le projet va générer.<br>. Redoute un accroissement du déséquilibre commercial entre le centre-bourg et les périphéries.<br>⇒ Avis défavorable | . Les déplacements<br><br>. Le déséquilibre commercial |
| 01/12                              | Reg 1<br>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<br>P 7 | Lidl Direction Régionale Bretagne, propriétaire du Lidl Chemin de Toubalan à Douarnenez<br>Mme Sandra LE QUERE, Responsable Développement Immobilier (courriel + courrier RAR) | . Déploie que le projet ne « compromette l'équilibre commercial local sans qu'un besoin de consommation nouveau ne soit démontré ».<br>. Pointe la contradiction avec le programme <i>Petites Villes de Demain</i> et avec le PADD et le SCOT.<br>⇒ Avis défavorable        | Le déséquilibre commercial                             |
| 29/12                              | Reg 1        | M. Philippe GUILLOU                                                                                                                                                            | . Considère que le projet ne répond à « aucune justification liée à                                                                                                                                                                                                         | . Absence d'intérêt général                            |

I - Rapport de l'enquête publique

|       |              |                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                             |
|-------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|       | P 8-9        | (visite + courrier déposé)                                                              | l'intérêt général » et ne sert qu'à « favoriser la réalisation d'un projet particulier ».<br>. Le projet est contraire à l'objectif affiché du dispositif <i>Petites Villes de Demain</i> de « redynamiser le centre-ville ».<br>. Le zonage Niv proposé : « un détournement de procédure et de pouvoir »<br>=> Avis défavorable | . Le déséquilibre commercial<br>. Un zonage inapproprié     |
| 29/12 | Reg 1<br>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<br>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<br>. Les enseignes pressenties |

## Les observations formulées à l'enquête par thématiques

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 déniaient 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.

## V. Questions au maître d'ouvrage

**Au regard :**

- de la lecture du dossier d'enquête publique établi par le bureau d'études Cittànova,
- du résultat de la consultation des PPA, des organismes consultés et de la MRAe, figurant dans le dossier d'enquête publique (Pièce 3),
- des réponses que vous apportez aux PPA dans votre tableau de synthèse figurant dans le dossier,
- des visites de terrain sur le site du Dreverz concerné par le projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez, ainsi que sur le centre-bourg et sur les polarités commerciales périphériques de Douarnenez,
- des observations déposées par le public : lors de mes permanences au siège de Douarnenez Communauté ; de l'absence d'observations lors de ma permanence en mairie de Douarnenez ; de l'absence d'observations versées sur les 2 registres hors permanences ; des observations reçues par courriels ou par courriers, à l'intention du commissaire enquêteur,

**mes questions**, à ce stade, s'établissent comme suit :

1. 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.
2. Celle-ci n'étant pas précisée dans leur rapport, pourriez-vous me préciser la date de réalisation de l'étude du bureau d'études Cittànova ?
3. 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.
4. 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).

5. 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 ?
6. 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 » ?

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

EP250181

I – PV de Synthèse

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, le responsable du projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses réponses éventuelles par écrit. Ces réponses devront être apportées dans un document séparé, daté, et signé de Madame la Présidente de Douarnenez Communauté, intitulé « Mémoire en réponse ».

Remis en mains propres, et commenté, le lundi 5 janvier 2025 à 10 h 00, à Madame Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, accompagnée de M. Christophe PODEVIN, directeur du pôle aménagement et développement, et Antoine BOULZENNEC, chargé de mission PLUi.

Signé à Brélès, le 04/01/2026



Laurent CHARBONNIER  
Commissaire enquêteur

Signé à Douarnenez, le 05/01/2026



Jocelyne POITEVIN  
Présidente de Douarnenez Communauté

## **Annexe 5 – Mémoire en réponse du pétitionnaire**





## Modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Douarnenez

Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse

Janvier 2026

I - Rapport de l'enquête publique

**Observations du commissaire enquêteur**

1. 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'absentions.

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

La délibération indique que le Conseil Communautaire, après en avoir débattu, a pris acte du bilan de concertation et a arrêté le projet de modification n°5 du PLU de Douarnenez, sans faire mention de vote contre ou d'abstention de la part des votants. Cela traduit un vote à l'unanimité. En effet, si aucune voix n'est contre ni abstentionnelle, l'acte peut simplement indiquer que la délibération est adoptée.

En complément, il est utile de rappeler que 25 votants ont pris part à cette décision.

2. Pourriez-vous préciser la date de réalisation de l'étude du bureau d'études Cittànova ?

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

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.

3. 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 Drevers concerné par le projet de modification du PLU, autorisant son zonage en Niv.

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Le SCoT, document intégrateur de la loi Littoral

La loi ELAN, en date du 23 novembre 2018, fait du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) l'outil de déclinaison de la loi Littoral à l'échelon local. L'article L. 121-3 du Code de l'urbanisme, dans sa version issue de la loi « ELAN », dispose ainsi que « Le schéma de cohérence territoriale 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'article L. 121-8, et en définit la localisation ». Dès lors que le

I - Rapport de l'enquête publique

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, conformément à l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme. Le site du Drevers a été identifié par le SCoT Ouest Cornouaille en tant que « village économique ».

**Extrait du SCoT Ouest Cornouaille (rapport de présentation, page 338) :** « Le SCoT définit également comme village, les espaces à vocation économique de taille significative et au sein desquels l'emprise foncière des bâtiments d'activité et des aménagements qui leur sont liés (voirie, espaces de stationnement et de stockage, bassin de rétention...) est importante. Ces espaces jouent un rôle structurant de développement économique à l'échelle de leur EPCI. [...] Au regard de ces critères, le SCoT identifie les zones d'activités du DREVERZ (Douarnenez) [...] De taille significative, ces zones sont stratégiques de par leur situation et leur offre foncière. Elles permettront de rééquilibrer l'offre foncière économique sur le territoire du SCoT. [...] ».

4. 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 des 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 ».

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

La réponse formulée par Douarnenez Communauté s'inscrit dans la continuité de la stratégie commerciale retenue à l'échelle du Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA), syndicat chargé du SCoT. 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.

Afin de maîtriser l'équilibre entre les commerces implantés en périphérie et ceux situés en centre-ville, le SCoT propose un seuil indicatif de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente en dessous duquel l'implantation de nouveaux commerces en zones périphériques est interdite. Cette orientation vise à éviter l'installation de commerces de proximité en périphérie, ces derniers étant essentiels à la dynamisation et à la vitalité du centre-ville.

L'autorisation d'implanter des commerces d'une taille minimale de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente au Drevers répond à un double objectif :

- Accueillir des enseignes actuellement absentes du territoire, dont les besoins ne sont pas compatibles avec une implantation en centralité, notamment pour des raisons logistiques et de format de magasins ;
- Renforcer l'offre commerciale du territoire afin de réduire l'évasion commerciale observée vers Quimper.



I - Rapport de l'enquête publique

Un des principaux objectifs de la procédure de modification n°5 du PLU de Douarnenez, par la possibilité d'autoriser les nouvelles constructions sur le secteur du Drevers, est d'améliorer l'attractivité de ce secteur stratégique en matière d'économie et de favoriser l'équilibre commercial entre la zone commerciale de Toubalan située à l'ouest de la commune dans le secteur de Tréboul et celle du Drevers situé à l'est de la commune.

Pour rappel, la zone de Toubalan est une zone commerciale créée en 1989, regroupant 52 établissements (source : atlas des ZAE de Cornouaille, Quimper Cornouaille Développement) et qui est la zone économique la plus attractive du Pays de Douarnenez. Aujourd'hui, cette zone commerciale n'a plus de surface disponible pour l'installation de nouveaux commerces. En effet la dernière installation est celle opérée par le magasin Lidl en septembre 2018.

Au contraire, la zone du Drevers, créée en 2009, accueille seulement deux grandes surfaces commerciales et une station de lavage, le tout sous l'enseigne des Mousquetaires. Le parking de l'Hyper Intermarché est, aujourd'hui, surdimensionné par rapport à l'affluence effective du site et aurait la capacité d'accueillir de nouveaux commerces afin d'engager une nouvelle dynamique économique d'une zone commerciale en fragilité, installée sur un secteur déjà artificialisé.

De plus et afin de valoriser la dynamique commerciale du centre-ville, le PLU actuel de Douarnenez a identifié un périmètre de diversité commerciale renforcée, comprenant une restriction de changement de destination (le long des principales artères et places de la commune). En effet, ce dispositif constitue un outil réglementaire qui s'inscrit dans un processus beaucoup plus large de redynamisation globale du centre-ville.

Enfin et selon une étude (avec un travail de terrain) des services de Douarnenez Communauté, datant de janvier 2026, concernant la vacance commerciale dans l'hyper centre de Douarnenez (délimité dans le plan ci-dessous), nous pouvons noter la présence de 200 cellules commerciales, dont 17 vides ou non exploitées, ce qui fait un taux de vacance commerciale de 8.5 % dans l'hyper centre de Douarnenez.



Cartographie situant le travail de recensement de la vacance commerciale dans l'hyper centre de Douarnenez

Plus largement, la ville de Douarnenez compatibilise 34 cellules commerciales vides ou non exploitées, sur un total de 308 (soit 11% en situation de vacance commerciale). Néanmoins il convient de nuancer car seulement 15 de ces cellules commerciales sont sur le marché (dont 7 en centre-ville sur les 17 vides). Plusieurs porteurs de projet, en recherche active, ne trouvent pas de locaux correspondant à leurs projets (dû au manque de proposition locale sur Douarnenez).

La problématique de la vacance commerciale est essentiellement liée à des problèmes d'entretien/rénovation des cellules commerciales.

Afin d'améliorer cette situation chronique, Douarnenez Communauté a mis en place une **taxe** et sur les **locaux vacants** et un dispositif de soutien au projet de création et de développement des commerces, le **Pass Commerce et Artisanat**.

#### Le Pass Commerce et Artisanat

Dans le cadre de l'enjeu majeur de maintien et de développement des Très Petites Entreprises du commerce et de l'artisanat sur notre territoire, Douarnenez Communauté a immédiatement répondu favorablement à la proposition faite en 2018 du Conseil Régional de Bretagne pour la mise en place d'un dispositif commun d'accompagnement des commerçants et artisans. Ce dispositif dénommé Pass Commerce et Artisanat est en vigueur sur le Pays de Douarnenez depuis le 1er janvier 2019.

Le principe de fonctionnement du dispositif repose sur le fait qu'il est porté par Douarnenez Communauté, et que son financement est assuré avec un abondement de la Région Bretagne.

Depuis sa mise en œuvre sur notre territoire, 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.

L'objectif de ce dispositif est de financer des créations, des reprises et des développements de TPE commerciales et artisanales situées en centralité. Les dépenses éligibles au Pass Commerce et Artisanat peuvent être des investissements immobiliers (travaux immobiliers, de mises aux normes d'hygiène, électriques ...), des investissements en équipements et matériel de production, des dépenses d'embellissement et d'attractivité des vitrines et des espaces de vente), des investissements immatériels (réalisation d'une prestation de conseil ou d'un diagnostic en matière de transition écologique, de RSE, en matière d'accessibilité, sur la stratégie commerciale, sur la cybersécurité), des dépenses de numérisation et digitalisation de l'activité.

Le montant de la subvention s'élève à 30% des dépenses subventionnables dans la limite de 25 000 € HT, soit une subvention maximale de 7 500 €. Sur le centre-ville de Douarnenez, la subvention versée par Douarnenez Communauté représente 70% de la subvention totale, les 30% restants étant pris en charge par la Région Bretagne.

Depuis le 1er janvier 2019, date de mise en place du Pass Commerce et Artisanat sur le Pays de Douarnenez, 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.

I - Rapport de l'enquête publique

Au-delà de la mise en place de ce dispositif, Douarnenez a recruté depuis maintenant 3 ans un **manager de 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.

*\* Révisé Ville de Douarnenez \**

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

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

L'objectif de la procédure vise notamment à améliorer l'attractivité de la zone du Drevers, 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'hyper Intermarché, dès lors que cela respecte les principes retenus dans les documents de planification territoriaux s'appliquant sur le territoire.

6. 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 » ?

Éléments de réponse du maître d'ouvrage :

Il est proposé de compléter les orientations du volet paysage de l'OAP avec les éléments présentés ci-dessous :

A l'échelle de la parcelle :

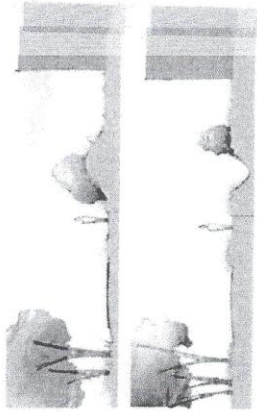
- Principe n°1 : considérer la perception des espaces techniques depuis l'espace public : zone de stockage clôturée ou positionnée à l'arrière des bâtiments.
- Principe n°2 : considérer la perception des espaces de stationnement depuis l'espace public : organiser la gestion du stationnement, y compris sur les parcelles privées (positionné à l'arrière des bâtiments ou de manière groupée en continuité du bâti avec une bonne intégration paysagère).
- Principe n°3 : considérer la façade perçue depuis l'espace public : la constitution d'un front bâti en alignement sur la voirie publique permet par exemple de créer un effet de rue.

Pour l'intégration paysagère de la ZAE :

- Principe n°1 : assurer un traitement végétal des franges (plantations) visant à raccorder la zone, visuellement ou physiquement, aux structures végétales du paysage alentour (haies, bosquets, boisements...).
- Principe n°2 : intégrer un maillage destiné aux piétons à l'intérieur de la zone, dans une ambiance végétalisée.

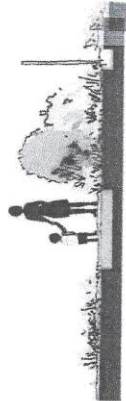


I - Rapport de l'enquête publique



Principe n°3 : ne pas rendre obligatoire la clôture, qui peut se limiter aux zones de stockage. La clôture peut être obtenue en modelant le terrain sur une limite parcellaire afin de la rendre inaccessible aux véhicules : création de talus, de fossés ou de noues. Talus, fossés et noues devront être végétalisés.

Principe n°4 : accompagner les clôtures de végétal. Afin de permettre les plantations au-devant des clôtures, celles-ci devront être implantées à l'intérieur de la parcelle en retrait de la limite de propriété.



Sources : CAUE 46 et CAUE 41

Signé à Douarnenez, le 09/01/2025

Jocelyne POITEVIN

Présidente de Douarnenez Communauté

