



Projet de modification n°7 du PLAN LOCAL D'URBANISME

E - SYNTHÈSE AVIS DES PPA ET DE LA MRAE ET ÉLÉMENTS DE RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE



Projet de modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Douarnenez
Synthèse des avis des PPA et de la MRAe et éléments de réponse du maître d'ouvrage

PPA	Synthèse de l'observation	Éléments de réponse du maître d'ouvrage
CCI - Chambre de Commerce et d'Industrie (04/03/2026)	- Avis favorable	- Rien à signaler
SIOCA - Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (12/03/2026)	- Le site concerné par l'ouverture à l'urbanisation se situe en extension de l'agglomération de Douarnenez identifiée au SCoT de l'Ouest Cornouaille. Les orientations du SCoT prévoient des possibilités d'extension des agglomérations à condition que les disponibilités foncières localisées dans le tissu urbain existant soient utilisées au préalable ou concomitamment. - Avis favorable avec une vigilance sur la nécessité que le futur règlement du lotissement comporte des prescriptions garantissant une insertion architecturale et paysagère de qualité, ainsi qu'une gestion des eaux pluviales adaptées aux enjeux du secteur.	- Rien à signaler
Chambre d'Agriculture (17/03/2026)	Les remarques de la Chambre d'Agriculture portent sur les points suivants : – Les parcelles situées au nord de la zone 1AUHc sont à ce jour cultivées et le projet va avoir un impact certain sur l'activité agricole des parcelles situées au Nord. L'agriculteur en place a-t-il reçu une compensation ? – Modification de l'OAP : la haie prévue en bordure Nord du site devra être plantée dans l'emprise du projet, en concertation avec l'exploitant concerné	– L'objet de la modification n°7 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la 2AUHc en la passant en 1AUHc. La question de la compensation éventuelle de l'agriculteur en place sur le terrain concerné ne relève pas du PLU mais de négociations entre le propriétaire et l'acquéreur / aménageur. Il en est de même pour le terrain voisin. – Il pourra être précisé dans le texte de l'OAP que la haie devra être plantée dans l'emprise du projet

PPA	Synthèse de l'observation	Éléments de réponse du maître d'ouvrage
	– La création d'une liaison douce au Nord est prévue, en utilisant le chemin d'exploitation n°24 existant. Pour rappel, les chemins et sentiers d'exploitation sont ceux qui servent exclusivement à la communication entre divers fonds, ou à leur exploitation (article L.162-1 du Code Rural). Ouvrir ce chemin aux liaisons douces impactera l'activité agricole existante et entraînera un conflit d'usages certain. L'activité agricole restant prioritaire, il est indispensable que les exploitants concernés soient consultés en amont pour que l'activité agricole en place ne soit pas perturbée.	- Le chemin d'exploitation est identifié au PLU opposable comme liaison douce existante. La modification du PLU n'a pas pour effet d'ouvrir le chemin d'exploitation (parcelle 124) aux liaisons douces mais de connecter une liaison douce à ce chemin identifié comme liaison douce existante.
Conseil Départemental (18/03/2026)	- Avis favorable. - Le département précise que la marge de recul par rapport à la RD ne s'applique pas car la parcelle BR 274 se trouve en agglomération de Douarnenez	- Le règlement graphique du PLU opposable prévoit une marge de recul applicable dans ce secteur. Il sera donc précisé dans l'OAP que cette marge de recul relève d'un choix d'aménagement de la collectivité indépendamment des règles départementales applicables hors agglomération.
MRAe (20/05/2026)	- La MRAe est réputée n'avoir aucune observation à formuler, le dossier n'ayant pu être étudié dans le délai de trois mois qui lui était imparti.	- Rien à signaler
Préfet (03/06/2026)	- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc constitue une extension de SDU incompatible avec les dispositions du SCoT opposable.	- Le PLU de Douarnenez n'a pas été mis en compatibilité avec le SCoT Ouest Cornouaille afin d'identifier le SDU concerné. En conséquence, il ne prend pas en compte l'identification du secteur d'habitat de Menez Kerguesten Ouest en tant que secteur déjà urbanisé (SDU) et n'est donc pas opposable aux autorisations d'urbanisme. En application de la loi Littoral (en particulier l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme), un terrain ne pourra accueillir de nouvelles constructions que s'il

PPA	Synthèse de l'observation	Éléments de réponse du maître d'ouvrage
		se trouve en continuité d'une agglomération ou d'un village (c'est-à-dire d'un secteur qui comprend un nombre et une densité significatifs de constructions). En ce qui concerne Douarnenez, le SCoT Ouest Cornouaille définit Douarnenez comme une agglomération au sens de la loi Littoral. La parcelle BR 274 est en continuité de l'agglomération de Douarnenez. Les constructions constituant l'agglomération se développent densément jusqu'à la route de Poullan au droit de laquelle est implantée la parcelle BR 274. Il n'existe pas de rupture entre les dernières constructions de l'agglomération et la parcelle concernée. En conclusion, la parcelle BR 274 peut être ouverte à l'urbanisation au regard de la loi Littoral. Enfin, le fait qu'il existe un SDU à proximité immédiate d'un terrain ne s'oppose pas à l'urbanisation dudit terrain dès lors qu'il ne s'agit pas d'agrandir le périmètre bâti du SDU (ce qui n'est pas possible selon l'article L. 121-8) mais, bien de permettre un projet en continuité d'une agglomération (ce qui est permis par la loi Littoral). La loi Littoral ne prévoit aucune interdiction quant à ce qu'un SDU soit à terme englobé au sein d'une agglomération ou d'un village du fait de l'extension de ces derniers.

PPA	Synthèse de l'observation	Éléments de réponse du maître d'ouvrage
	- Le projet implique la perte d'une surface agricole pour l'exploitation agricole concernée et sa pérennité n'est pas abordée dans le dossier alors même que cette exploitation agricole ne dispose que d'une SAU moyenne. - Ce secteur n'est pas intégré à l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser réalisée dans le cadre de la modification n°6 du PLU ;	- La parcelle concernée est classée depuis la révision générale du 26 octobre 2017, en zone 2AUHc et est donc potentiellement à terme constructible. L'enquête publique liée à cette procédure a aussi pour objectif d'informer et de prendre en considération les remarques des habitants et potentiellement ceux directement concernés par le projet de modification n°7. - Ce secteur figure bien dans l'échéancier prévisionnel de la modification n°6 sous l'appellation « zone 1AUHc de la route de Poullan ». La partie Ouest Est de la zone 1AUHc a été urbanisée en 2022. Le reste de la zone 1AUHc correspond à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc.