

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 26 juin au 27 juillet 2026

**Projets de modifications n° 6 et n° 7 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Douarnenez**



RAPPORT

(Document n° 1/2)



Sommaire

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT

1. PRÉSENTATION DU PROJET.....	5
1.1. Objets des 2 projets de modification mis à l'enquête publique	5
1.2. Le contexte géographique, démographique et socio-économique de la commune de Douarnenez ..	6
1.3. La compétence urbanisme de Douarnenez Communauté.....	7
1.4. Descriptif, localisation et objectifs des projets	8
1.5. Contexte historique, juridique et réglementaire des projets	12
1.6. Objectifs et enjeux des projets des projets de modification n° 6 et n° 7	14
2. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	15
2.1. Composition du dossier	15
2.2. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier	16
3. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES (Synthèse)	17
3.1. Avis de la Préfecture du Finistère	17
3.2. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère (CCI 29)	17
3.3. Avis du Syndicat Intercommunautaire Ouest-Cornouaille (SIOCA)	17
3.4. Avis de la Chambre d'Agriculture du Finistère.....	18
3.5. Avis du Conseil Départemental du Finistère.....	18
3.6. Avis de la MRAe Bretagne	18
4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	19
4.1. Phase préalable à l'ouverture de l'enquête.....	19
4.1.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	19
4.1.2. Arrêté de l'enquête publique	19
4.1.3. Prise de connaissance des projets.....	19
4.1.4. Publicité de l'enquête publique	20

4.2. Phase de l'enquête publique	21
4.2.1. Mise du dossier à la disposition du public.....	21
4.2.2. Recueil des observations du public	21
4.2.3. Tenue des permanences	21
4.2.4. Clôture de l'enquête publique	22
4.3. Phase postérieure à l'enquête publique	22
4.3.1. Remise du procès-verbal de synthèse des observations	22
4.3.2. Réception des réponses du maître d'ouvrage.....	22
4.3.3. Remise du Rapport et Conclusions, suites.....	22
5. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	23
5.1. Bilan chiffré des dépositions	23
5.2. Synthèse des observations	24
5.3. Traitement thématique des observations	27
Clôture du Rapport (partie I).....	28
ANNEXES	21
Annexe 1 – Arrêté d'enquête publique	
Annexe 2 – Attestation d'affichage et de publicité de Douarnenez Communauté	
Annexe 3 – Avis complets des PPA et de la MRAe sur le projet de modification n° 6	
Annexe 4 – Avis complets des PPA et de la MRAe sur le projet de modification n° 7	
Annexe 5 – Procès-verbal de synthèse des observations	
Annexe 6 – Mémoire en réponse du pétitionnaire	

GLOSSAIRE

CCI 29 : Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère
 CCPBS : Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud
 DDTM : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
 DML : Délégation Mer et Littoral
 DOO : Document d'OrientatIon et d'Objectif
 DZCo : Douarnenez Communauté
 EBC : Espace Boisé Classé
 EP : Enquête Publique
 EPCI : Établissement Public de CoopératIon Intercommunale
 INSEE : Institut National de la Statistique et des Études Économiques
 MO : Maître d'Ouvrage
 MOS : Mode d'OccupatIon des Sols
 MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne
 OAP : OrientatIon d'Aménagement et de Programmation
 PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable
 PAS : Projet d'Aménagement Stratégique
 PLH : Programme Local de l'Habitat
 PLU : Plan Local d'Urbanisme
 PLUi : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
 PLUiH : Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat
 PPA : Personnes Publiques Associées
 PPRMT : Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles relatif aux Mouvement de Terrain
 PQR : Presse Quotidienne Régionale
 PV : Procès-Verbal
 QCD : Quimper Cornouaille Développement
 SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
 SIOCA : Syndicat Intercommunautaire Ouest-Cornouaille Aménagement
 SPR : Site Patrimonial Remarquable
 SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
 STEP : Station d'Épuration
 TA : Tribunal Administratif
 ZACom : Zone d'aménagement commercial
 ZAE : Zone d'Activités Économiques
 ZAN : Zéro Artificialisation Nette
 ZPPA : Zones de Présomption de Prescription Archéologique
 ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1. Objets des 2 projets de modification mis à l'enquête publique

Selon les termes mêmes de l'Arrêté de Douarnenez Communauté (AR-37-2026), le projet mis à l'enquête publique, du vendredi 26 juin (14 h 00) au lundi 27 juillet 2026 (17 h 00), concerne les « modifications n° 6 et n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douarnenez ».

Le projet de modification n° 6 a pour objets de :

- Classer en zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (UHba), une partie de l'enceinte du Lycée Jean-Marie Le Bris (parcelle AN 288 et une partie des parcelles AN 289 et AN 536), classée en zone UE au PLU, opposable afin de réaliser une opération de logements ;
- Classer en zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (UHba) le site de l'ancienne piscine (une partie de la parcelle AP 316), classé en zone UE au PLU opposable, afin de permettre une opération de mixité des fonctions ;
- Classer en zone Uib une partie de la parcelle AP 244 sur le parc d'activités de la Sainte-Croix, classée en zone Uic au PLU opposable, afin d'y accueillir des activités de services ;
- Classer en zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (UHaa), l'emprise de l'ancienne usine Franpac (parcelles BL 272 et 273 et une partie de la parcelle BL 274) sur le site Ar Veret, classée en zone UE au PLU opposable, afin de permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitat ;
- Étendre la zone UHaa à la rue du Docteur Minet, classée en UE au PLU opposable, afin de permettre la réalisation d'une opération d'habitat ;
- Modifier l'OAP de Lannugat Est (parcelles AY 106, 105, 103 et 104), classée en zone 1 AUia au PLU opposable, afin de repenser son aménagement intérieur ;
- Modifier l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation dans la pièce « OAP » afin de prendre en compte les réalités opérationnelles du territoire ;
- Procéder à quelques adaptations du règlement écrit en lien avec les objets de la modification.

Le projet de modification n° 7 a pour objet de :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUHc (parcelle BR 274) route de Poullan sur Mer afin de réaliser une opération d'habitat (2^{ème} tranche du lotissement « Les Hauts de Tréboul »).

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

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

D'après les derniers chiffres publiés par l'INSEE, la population légale de Douarnenez s'élève désormais, depuis le 1^{er} janvier 2026, à 14 068 habitants. Une bonne nouvelle pour Douarnenez puisque la commune voyait jusqu'alors sa population décroître de façon continue depuis les années 1970 (19 096 habitants en 1975). Lors du précédent recensement, la population avait encore baissé passant de 14 747 habitants, en 2012, à 13 902 habitants en 2017 (INSEE). Entre 2017 et 2023, la population communale a connu une légère progression, avec un taux de croissance annuel moyen de + 0,15 %.

Ce léger rebond démographique, enregistré sur Douarnenez depuis le début des années 2020, est en partie alimenté par un solde migratoire positif, signe encourageant que la commune redevient attractive. Mais cette attractivité est d'abord le fait ménages âgés ou en fin de parcours professionnel, ce qui ne permet pas d'assurer un renouvellement générationnel suffisant. La commune de Douarnenez est ainsi marquée par un vieillissement croissant de sa population. La part de personnes âgées de 65 ans et plus est devenue nettement supérieure aux moyennes nationales et régionales.

En même temps, le nombre de ménages continue d'augmenter sous l'effet de la réduction de leur taille moyenne (phénomène de « desserrement des ménages »). Or le parc de logements souvent de grande taille sur Douarnenez ne répond plus à cette évolution. Si l'on y ajoute la forte hausse des prix de l'immobilier, la raréfaction de l'offre locative et le développement des résidences secondaires et des meublés touristiques, les habitants permanents ont de plus en plus de difficultés à accéder à un logement.

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.

La production annuelle de logements dans le PLH de Douarnenez Communauté (prorogé en 2025 jusqu'à l'approbation du futur PLUIH) est de 56 logements par an à Douarnenez. De source Sitad@I, Le nombre de logements effectivement commencés est de 340 entre 2021 et 2024 (Source Sitad@I), soit une moyenne de 85 logements commencés par an. La consommation ENAF sur la période 2021-2024 est de 4,09 ha sur la commune. Douarnenez, engagée dans la revitalisation de son centre-ville, bénéficie jusqu'en 2027 du programme « Petites Villes de Demain ». La municipalité entend donc « renforcer son attractivité résidentielle en accueillant de nouvelles populations et en répondant, à l'échelle locale, aux besoins en logements ».

Sur le plan économique, le territoire comptait 6 734 emplois pour 4 638 actifs occupés en 2022 (6 899 emplois en 2021, 6 645 en 2015 et 6 954 en 2010). 61 % des actifs résident sur la commune (INSEE). L'indice de concentration de l'emploi, élevé (137,3), témoigne de l'attractivité économique de la commune et de sa capacité à accueillir des actifs extérieurs.

Le secteur tertiaire (commerce, transports, services, administration publique, enseignement et action sociale) concentre plus de 3/4 des emplois. Les emplois industriels représentaient néanmoins, en 2022, 17,4 % des emplois (13 % en Finistère). Ils progressent depuis 2016, après un recul important.

Douarnenez se caractérise par une économie essentiellement 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 et croissante 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. La filière du tourisme représente un pilier important de l'économie locale. En 2024, la commune a accueilli plus de 98 000 visiteurs.

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 km².

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^{er} 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.

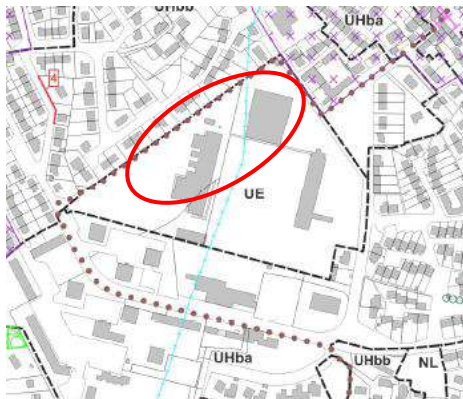
Par délibération communautaire du 30 juin 2022 (délibération n° DE 70-22), Douarnenez Communauté a pris la compétence des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) le 1^{er} janvier 2023. C'est ainsi que la communauté de communes porte les deux projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez, objets de 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. Descriptif, localisation et objectifs des projets

Projets de la procédure de modification n° 6 du PLU

1 - Classement en zone UHba d'une partie de la zone UE correspondant à l'enceinte du Lycée Jean-Marie Le Bris.



Modification :

- Détacher de la zone UE la totalité de l'emprise de la parcelle AN 288 et pour partie les parcelles AN 289 et 536
- Assigner à ce nouveau secteur un zonage UHba.

Localisation : aujourd'hui occupé par un gymnase, un bâtiment du lycée et un espace vert arboré, ne consomme pas d'Espaces Naturels Agricoles ou Forestiers (ENAF) identifiés au MOS

Objectif : réaliser une opération de renouvellement urbain en vue de produire du logement, sur une emprise de 2,1 ha, au coeur de la ville, à proximité immédiate des équipements structurants. Une cinquantaine de logements serait prévue sur ce site en renouvellement urbain majoritairement pour des jeunes actifs, étudiants et seniors.

2 - Classement en zone UHba d'une partie de la zone UE correspondant à l'emprise de l'ancienne piscine.



Modification :

- Détacher de la zone UE, l'emprise de l'ancienne piscine (environ 2 400 m²)
- Assigner à ce nouveau secteur un zonage UHba.

Localisation : au coeur de l'enveloppe urbaine, au sein d'un secteur dédié aux équipements sportifs et de loisirs, ne consomme pas ENAF identifiés au MOS.

Objectif : engager une opération de renouvellement urbain permettant la réalisation de logements et/ou d'activités compatibles avec l'habitat. Le site pourrait accueillir une salle d'activités sportives et des bureaux associatifs en RDC. Entre 15 et 25 logements (typologies envisagées : T1 et T2) pourraient également être réalisés.

3 - Classement en zone Uib d'une partie de la parcelle AP 244 située dans le parc d'activités de la Sainte-Croix, actuellement classée en zone Uic, afin de permettre l'accueil d'activités de services.



Modification :

- Détacher de la zone Uic environ 5000 m² de la parcelle AP 244,
- Assigner à ce nouveau secteur un zonage Uib,
- Supprimer des destinations du secteur Uib « l'hébergement hôtelier » et ajouter « des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Localisation : en limite Sud-Est de l'enveloppe urbaine de Douarnenez dans la zone d'activités de Sainte-Croix

Objectif : la ZA est divisée en 2 secteurs Uib et Uic. Le secteur Uib est à vocation artisanale, de bureaux ou hôtelière et le secteur Uic à vocation commerciale et hôtelière.

Le projet est d'accueillir un pôle de santé pluridisciplinaire sur la partie non bâtie (environ 5000 m²) de la parcelle AP 244 dans le prolongement de la zone Uic à vocation commerciale et d'hébergement hôtelier.

4 - Classement en zone UHaa d'une partie de la UE correspondant à l'emprise de l'ancienne usine Franpac (parcelles BL 272, 273 et une partie de la parcelle BL 274) classée en zone UE au PLU.



Modification :

- 1 - Détacher de la zone UE, l'emprise de l'ancienne usine Franpac et ses abords (environ 6 500 m²),
- 2 - Assigner à ce nouveau secteur un zonage UHaa correspondant à un type d'urbanisation dense, en ordre continu, destiné à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat.

Localisation : Ar Veret est situé au sud ouest du centre-ville sur un ancien site industriel et logistique. Le zonage porte sur 0,65 ha correspondant à l'emprise artificialisée de l'ancienne usine Franpac et de ses abords

Objectif : la réalisation de 68 et 90 logements collectifs pourrait être une étape importante de la requalification du quartier, entamée avec l'aire de jeux inclusive, l'arrivée d'une résidence Jeune et d'une résidence inclusive.

5 – Extension de la zone UHaa à la rue Docteur Minet, classée en UE au PLU opposable.



Modification :

- 3 - Étendre la zone UHaa à la rue du Docteur Minet initialement intégrée à la zone UE mitoyenne (environ 0,1 ha).

Localisation : quartier de Tréboul. Au Nord, le centre de rééducation fonctionnelle, au sud la place Bir Hakeim. Elle est à vocation résidentielle et fonctionnelle et joue un rôle de liaison secondaire entre un axe structurant (avenue de la Gare) et le tissu urbain de Tréboul.

Objectif : l'intégration de la rue du Docteur Minet à la zone UHaa s'inscrit dans une stratégie globale de renouvellement urbain du quartier Ar Veret, aujourd'hui en pleine mutation.

6 – Modification de l'OAP 23, site 1AUia de Lannugat Est.



Modification :

1 - Modifier le contenu de l'OAP.

Localisation : Lannugat constitue le principal pôle d'activités économiques de Douarnenez et de DZCo. L'OAP 23 porte sur la zone 1AUia de Lannugat Est qui s'inscrit dans un environnement majoritairement composé de bâtiments à vocation économique, ainsi que de la déchèterie intercommunale. Le site est constitué de 4 parcelles dont 3 sont mises en valeur par l'agriculture et 1 est en friche. La zone 1AUia consomme des ENAF (classée au MOS en « agricole et espace boisé »).

Le secteur est concerné par deux servitudes d'utilité publique I4 (protection des lignes électriques)

Objectif : La zone 1AUia de Lannugat Est a vocation à étendre la zone d'activités existante. Dans le cadre de la procédure de modification n°6 du PLU, il est proposé de procéder à une simplification de l'OAP 23 afin d'offrir un cadre plus souple et opérationnel.

Les points abordés : la révision des principes d'aménagement intérieur, la suppression du positionnement de l'ouvrage de rétention des eaux pluviales, la suppression de l'espace vert à conserver.



7 – Modification de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.

Le projet de modification n° 6 a également pour objectifs d'actualiser l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones AU) du PLU, conformément à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme. Cet échéancier a vocation à planifier dans le temps la mise en oeuvre de l'aménagement des zones destinées à accueillir de nouvelles constructions, en cohérence avec la capacité des équipements publics et les besoins du territoire, et sans remettre en cause le zonage du PLU, ni les orientations d'aménagement ou la vocation des zones concernées.

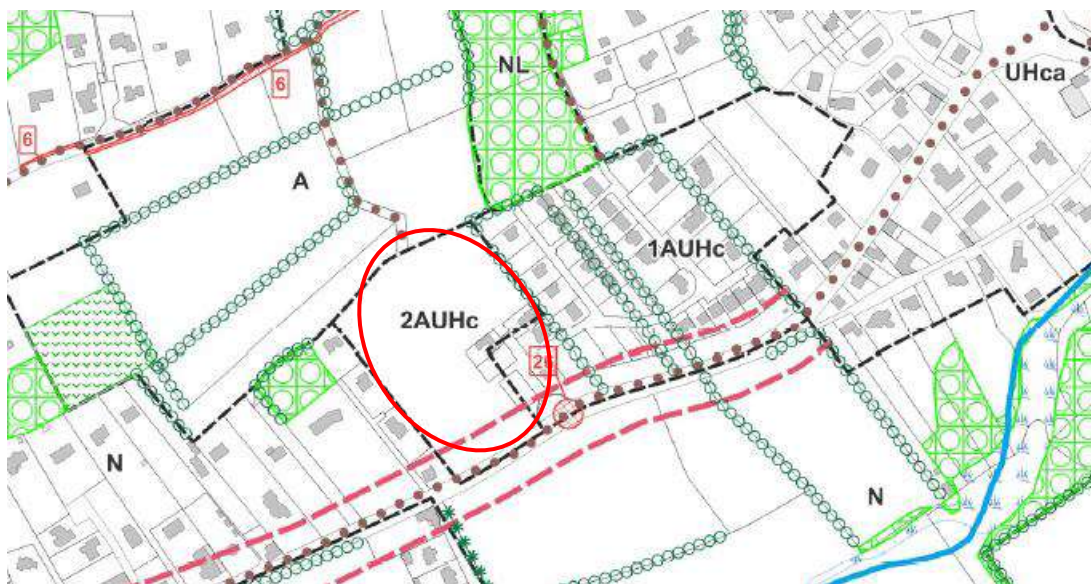
Il est précisé en p.13 du document OAP que « Les constructions des secteurs identifiés en groupe 2 ne pourront être entamées si au moins 65% des constructions ne sont pas commencées dans le secteur de groupe 1 ».

La modification de l'échéancier vise à abaisser le seuil des 65 % à 50 %. Objectif : trouver un meilleur équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation et la souplesse nécessaire à la production de logements, et d'anticiper les besoins à moyen terme.

8 - Modifications apportées au règlement écrit : adaptation de la zone Uib en lien avec l'objet de la modification.

Projet de la procédure de modification n° 7 du PLU

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc (parcelle BR 274) située route de Poullan sur Mer



Modification : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc (parcelle BR 274) située route de Poullan sur Mer.

Localisation : Le secteur, situé route de Poullan-sur-Mer, s'inscrit en continuité Ouest de l'agglomération de Douarnenez (au sens de la loi littoral). Le secteur, correspondant à la parcelle BR 274 d'une contenance de 1,48 ha, s'insère dans un tissu déjà urbanisé, bordé à l'Est par le lotissement pavillonnaire « Les Hauts de

Tréboul » et à l'ouest par un SDU (secteur déjà urbanisé) identifié au SCoT. Au Nord le terrain donne sur un espace agricole et au sud il est délimité par la RD7 (route de Poullan sur Mer).

Au registre parcellaire graphique, la parcelle est identifiée comme prairie temporaire. La parcelle consomme des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) : elle est classée au MOS en « terre agricole ».

Objectif : « L'ouverture à l'urbanisation du secteur classé en zone 2AUHc, situé route de Poullan-sur-Mer, répond à la nécessité de maintenir une offre foncière et immobilière suffisante et adaptée, afin de prévenir une accentuation des tensions notamment en matière de hausse des prix, de réduction de l'offre et de difficultés d'accès au logement des ménages locaux. Elle vise à permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, contribuant à l'accueil et au maintien des ménages, notamment des jeunes et des jeunes ménages, dans une logique de mixité sociale.

Cette ouverture à l'urbanisation s'inscrit ainsi dans la continuité de la stratégie de développement définie par le PLU, en conciliant la maîtrise de l'étalement urbain, la mobilisation prioritaire des capacités existantes et la réponse aux besoins résidentiels du territoire, tout en limitant les risques de tensions excessives sur le marché du logement ».

Afin d'encadrer cette ouverture à l'urbanisation, la modification a prévu l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée au secteur. Situé dans la continuité de l'urbanisation de la partie ouest de l'agglomération, le secteur devra s'inscrire dans une logique de continuité urbaine avec les opérations existantes.

Le projet prévoit la réalisation de 18 logements/ha, soit au minimum 27 logements, dont 7 logements aidés minimum.

1.5. Contexte historique, juridique et réglementaire des projets de modification n° 6 et n° 7

Le PLU de Douarnenez

Le PLU fut approuvé le 26 octobre 2017. Les 5 axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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

Le PLU de Douarnenez a déjà été modifié à 5 reprises :

- Modification n° 1, approuvée le 6 décembre 2018,
- Modification n° 2, approuvée le 3 juillet 2020,
- Modification n° 3, approuvée le 31 mars 2022,
- Modification n° 4, approuvée le 25 septembre 2025,
- Modification n° 5, approuvée le 19 février 2026.

Le PLU de Douarnenez a par ailleurs été l'objet de trois mises à jour :

- Mise à jour approuvée, le 9 novembre 2021,

- Commissaire enquêteur : Laurent Charbonnier – 27/08/2026 -

- Mise à jour approuvée, le 20 mars 2025,
- Mise à jour approuvée, le 3 novembre 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.

Le PLUiH en cours d'élaboration et son incidence sur le projet

La procédure d'élaboration du PLUiH de Douarnenez Communauté sur son territoire de 5 communes est en cours. Son approbation est prévue d'ici 2028. « Cette temporalité à long terme justifie l'évolution du PLU en vigueur de la commune de Douarnenez avant l'adoption du document d'urbanisme intercommunal » précise DZCo pour justifier la présentation de ses deux projets de modification (6 e 7) de son PLU.

Parmi les objectifs du PLUiH figure « la limitation de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols (intégration de la loi ZAN), en privilégiant des opérations de renouvellement urbain ou de valorisation de friches » (Extrait de la délibération de prescription de l'élaboration du PLUi). Aussi, la consommation d'espaces qu'entraînera l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle BR 274, devra être prise en compte dans l'enveloppe de consommation foncière allouée par le PLUiH à Douarnenez sur la période 2021-2031.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Douarnenez Communauté, adopté par délibération du conseil communautaire le 28 mars 2019 pour la période 2019-2025, a été prorogé jusqu'à l'approbation du PLUiH.

Le SCoT de l'Ouest Cornouaille

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 le 21 mai 2015 et a fait l'objet d'une modification simplifiée n° 1, approuvée le 4 octobre 2021, afin d'intégrer les dispositions de la loi ELAN. Par délibération d'octobre 2023, le comité syndical du Syndicat Intercommunaire Ouest Cornouaille Aménagement (SIOCA) a prescrit la révision du SCoT. Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) a été débattu en comité syndical le 24/02/2026 avec un objectif d'arrêt et d'approbation du SCoT d'ici 2028.

Le SRADDET de Bretagne

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été adopté par le Conseil régional de Bretagne en décembre 2020, et modifié en février 2024 afin de tenir compte des évolutions du cadre législatif et réglementaire, notamment de la loi Climat et Résilience. Ce document fixe, à moyen et long termes, les orientations stratégiques d'aménagement du territoire régional à l'horizon 2050.

La procédure de modification n° 6 du PLU

Par arrêté du 20 janvier 2026 (AR 02-2026), Mme la Présidente de Douarnenez Communauté a prescrit l'élaboration de la modification n° 6 du PLU de Douarnenez. Cet arrêté annule et remplace l'arrêté AR 12-2025 du 12 mai 2025.

Évaluation environnementale et concertation du public

La communauté a décidé de soumettre volontairement la procédure à une évaluation environnementale, sans recours à l'examen au cas par cas comme elle pouvait le faire.

Une délibération a été prise par le Conseil Communautaire le 4 février 2026 (n° DDEHU-26-02-01) pour soumettre la procédure de modification n° 6 à évaluation environnementale et préciser les modalités de concertation du public.

La concertation a été menée de février 2026 à mai 2026. Le bilan de la concertation a été tiré par la séance du conseil communautaire du 27 mai 2026.

L'autorité environnementale (MRAe Bretagne) a été consultée le 19 février 2026 pour avis sur le projet de modification n° 6 du PLU.

La procédure de modification n° 7 du PLU

Par arrêté du 20 janvier 2026 (AR 03-2026), Mme la Présidente de Douarnenez Communauté a prescrit l'élaboration de la modification n° 7 du PLU de Douarnenez

Évaluation environnementale et concertation du public

Une délibération a été prise par le Conseil Communautaire le 4 février 2026 (n° DDEHU-26-02-03) pour soumettre la procédure de modification n° 7 à évaluation environnementale et préciser les modalités de concertation du public. Une 1^{ère} délibération avait été prise par ce même conseil (n° DDEHU-26-02-02) pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUHc, route de Poullan (parcelle BR 274).

La concertation a été menée de février 2026 à mai 2026. Le bilan de la concertation a été tiré par la séance du conseil communautaire du 27 mai 2026.

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

La mise à l'enquête publique des projets de modifications

Par un courrier en date du 4 mai 2026, Mme la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes a désigné M. Laurent Charbonnier commissaire enquêteur pour cette enquête publique (décision n° E26000071/35).

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour les modifications n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez a été pris par Mme Jocelyne Poitevin, Présidente de Douarnenez Communauté, le 1^{er} juin 2026 (AR-37-2026).

1.6. Objectifs et enjeux des projets

Pour la modification n° 6 du PLU

Les objectifs de la modification n° 6 du PLU de Douarnenez sont de prioriser le renouvellement urbain, d'optimiser le foncier existant et de reclasser en zone à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (UHaa et UHba) des emprises auparavant destinés à des équipements, dont la vocation n'est plus adaptée à l'évolution des secteurs concernés, sans remettre en cause la préservation des espaces naturels, agricoles et littoraux. L'objectif dans le projet de modification n° 6 est bien de donner la priorité au renouvellement urbain, et à la requalification et à la valorisation du parc existant.

Le projet de modification n° 6 a également pour objectifs d'actualiser l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones AU) du PLU, conformément à l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme. Cet échéancier a vocation à planifier dans le temps la mise en oeuvre de l'aménagement des zones destinées à accueillir de nouvelles constructions, en cohérence avec la capacité des équipements publics et les besoins du territoire. La modification de l'échéancier vise à abaisser le seuil des 65 % à 50 %. Objectif : trouver un meilleur équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation et la souplesse nécessaire à la production de logements, et d'anticiper les besoins à moyen terme.

Les enjeux c'est de pouvoir proposer une offre de logements renforcée, élargie, adaptée et donc diversifiée répondant :

- Au léger rebond démographique sur la période récente,
- A un retour d'attractivité (solde migratoire positif alimentant la croissance démographique),
- Au desserrement des ménages (des ménages plus petits et plus nombreux),
- Au vieillissement de la population, avec des logements adaptés à la perte d'autonomie,
- A une augmentation des personnes seules,
- A l'augmentation des familles monoparentales,
- A la demande des saisonniers dans une commune classée station de tourisme,

Il s'agit donc tout à la fois d'avoir une offre élargie sur le territoire et de permettre la reconversion de friches ou de fonciers publics sous utilisés.

Pour la modification n° 7 du PLU

Les objectifs de la modification n° 7 du PLU de Douarnenez sont de créer les conditions d'une production neuve, sans remettre en cause la préservation des espaces naturels, agricoles et littoraux. « Le non-renouvellement de son parc de logements sur la décennie 2010, a largement été un frein pour l'accueil de nouvelles populations » explique le maître d'ouvrage. « Proposer des terrains à construire en lotissement doit faire partie de l'offre proposée par un territoire, tout en restant minoritaire. La modification n°7 du PLU de Douarnenez envisagée répond à cet objectif » soutient DZCo.

Les enjeux s'inscrivent dans la continuité de la stratégie de développement définie par le PLU, en conciliant la maîtrise de l'étalement urbain, la mobilisation prioritaire des capacités existantes et la réponse aux besoins résidentiels du territoire, tout en limitant les risques de tensions excessives sur le marché du logement. Les enjeux sont les mêmes que pour le projet de modification n° 6 en termes de réponses à apporter, avec cette exigence de concilier le développement de la production neuve et le réinvestissement urbain.

2. LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Composition du dossier

Le dossier mis à enquête publique a été rédigé par le Bureau d'Études de Michelle Tanguy, Conseil en urbanisme-aménagement-environnement (13 Rue des Lavois, à Lorient) pour le compte de Douarnenez Communauté.

Le dossier a été mis en consultation du public du vendredi 26 juin, à 14 h 00 au lundi 27 juillet 2026 à 17 h 00. Il comprend, en exergue, l'arrêté (n°AR-37-2026) de Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique des projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez (5 pages), ainsi qu'une liste des pièces figurant dans chacun des deux sous-dossiers (1 page).

Les deux sous-dossiers, correspondant respectivement au projet de modification n° 6 et au projet de modification n° 7, sont organisés de la même manière, chacun comprenant les pièces suivantes :

- **En pièce A, une notice mentionnant les textes régissant l'enquête publique (12 pages), comprenant :**
 - Chapitre 1 - **Les coordonnées du maître d'ouvrage ou du représentant du projet.**
 - Chapitre 2 - **L'objet de l'enquête publique.**
 - Chapitre 3 - **Les textes régissant l'enquête publique.**
 - Chapitre 4 - **L'insertion de l'enquête publique dans la procédure de modification du PLU.**
 - Chapitre 5 - **Le contenu du dossier.**
- **En pièce B, la notice de présentation de la modification (41pages), comprenant :**
 - Chapitre 1 - **Un préambule.**
 - Chapitre 2 - **Le choix de la procédure.**
 - Chapitre 3 - **Le déroulement de la procédure.**
 - Chapitre 4 - **Les éléments de contexte.**
 - Chapitre 5 - **Le PLU en vigueur.**
 - Chapitre 6 - **Les objectifs poursuivis par la modification.**
 - Chapitre 4 - **La compatibilité avec les documents supra communaux.**
- **En pièce C, L'évaluation environnementale (29 pages) comprenant :**
 - Chapitre 1 – **Le contexte et les objets de la procédure de modification du PLU.**
 - Chapitre 2 – **Le cadre réglementaire de l'évaluation environnementale.**
 - Chapitre 3 – **L'état initial de l'environnement.**
 - Chapitre 4 – **Les évolutions apportées au PLU et l'analyse des incidences sur l'environnement.**
 - Chapitre 5 – **Le résumé non technique.**
- **En pièce D, les avis de l'Etat, des PPA et de la MRAe, comprenant :**
 - Un tableau de saisine des avis de l'Etat, des PPA et de la MRAe,
 - Les avis complets des PPA et de la MRAe.
- **En pièce E, la synthèse des avis des PPA et de la MRAe, et les éléments de réponse du maître d'ouvrage**
- **En pièce F, les actes de procédure**

2.2. Observations du commissaire enquêteur sur le dossier

Le commissaire enquêteur a pris connaissance d'une première version du dossier qui lui a été transmis sous format papier le 19 mai 2026 au siège de Douarnenez Communauté, puis sous forme numérique. Le commissaire enquêteur en a vérifié la qualité et la complétude.

Après quelques compléments apportés par DZCo à la demande du commissaire enquêteur, notamment sur les objectifs et enjeux des 2 modifications projetées, le dossier d'enquête publique a été jugé complet, avec 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 annexes 3 et 4)*

Les avis formulés sur les projets de modification n° 6 et n° 7 par l'Etat, les personnes publiques associées (PPA), et 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 Préfecture du Finistère

▪ [Sur le projet de modification n° 6](#)

Par son courrier en date du 27 avril 2026, M. le Préfet du Finistère a informé Mme la Présidente de Douarnenez Communauté qu'il n'avait « pas d'observation particulière » à faire sur le projet de modification n° 6.

▪ [Sur le projet de modification n° 7](#)

Par son courrier du 3 juin 2026, M. le Préfet du Finistère formule plusieurs objections au projet de modification n° 7 :

- son « incompatibilité avec le SCoT opposable », considérant que l'urbanisation projetée « correspond à une extension du secteur de Ménez Kerguesten, identifié comme Secteur Déjà Urbanisé » (SDU) »,
- « la perte d'une surface agricole », valorisée en prairie temporaire, par une exploitation agricole dont la pérennité n'est pas abordée dans le dossier,
- la non prise en compte de ce secteur dans la modification de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser réalisée dans le cadre de la modification n° 6.

3.2. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère (CCI 29)

▪ [Sur le projet de modification n° 6](#)

Par son courrier en date du 4 mars 2026, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère, n'ayant pas d'observations particulières à faire, a donné un avis favorable au projet de modification n° 6.

▪ [Sur le projet de modification n° 7](#)

Par son courrier du 4 mars 2026, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Finistère, n'ayant pas d'observations, a donné un avis favorable au projet de modification n° 7.

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

▪ [Sur le projet de modification n° 6](#)

Par son courrier du 12 mars 2026, le SIOCA fait savoir que les modifications projetées dans la modification n° 6 ayant pour objet de « favoriser la production de logements par le renouvellement urbain et de faciliter l'installation d'activités économique » ont été jugées « compatibles avec les orientations et les objectifs portés par le SCoT Ouest Cornouaille ». En conséquence, la commission urbanisme du SIOCA a donné un avis favorable au projet de modification n° 6 du PLU de Douarnenez.

▪ [Sur le projet de modification n° 7](#)

Par son courrier du 12 mars 2026, le SIOCA, après avoir recommandé 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 », émet un avis favorable au projet de modification

n° 7.

3.4. Avis de la Chambre d'Agriculture du Finistère

▪ [Sur le projet de modification n° 6](#)

Dans son courrier du 17 mars 2026, si la Chambre d'Agriculture du Finistère ne formule aucune objection aux projets de modification n° 6, elle assortit cependant son avis de 2 demandes :

- que la haie séparative prévue dans la modification de l'OAP 23 (Lanugat Est) soit plantée dans l'emprise du projet, en concertation avec l'exploitant concerné ;
- que, dans la modification de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, le seuil minimal de 65 % des constructions non commencées soit abaissé à 50 %.

Enfin, arguant de l'impact de l'ouverture à l'urbanisation anticipée sur l'activité agricole en place, la Chambre pose la question d'une compensation à l'exploitant.

Sous réserve de la prise en compte de ses demandes, la Chambre d'Agriculture du Finistère donne un avis favorable au projet de modification n° 6 du PLU.

▪ [Sur le projet de modification n° 7](#)

Dans son courrier du 17 mars 2026, après avoir relevé que le projet allait avoir un impact « certain sur l'activité agricole des parcelles situées au Nord (épandage...) », la Chambre d'Agriculture du Finistère formule deux demandes : que la haie séparative au nord du site soit plantée « dans l'emprise du projet, en concertation avec l'exploitant » ; qu'à l'avenir l'ouverture d'un chemin ou d'un sentier d'exploitation aux liaisons douces fasse l'objet d'une concertation à l'amont avec les exploitants concernés. La Chambre d'Agriculture ne formule pas d'avis sur l'opportunité du projet.

3.5. Avis du Conseil Départemental du Finistère

▪ [Sur le projet de modification n° 7](#)

Dans son courrier du 18 mars 2026, le Conseil Départemental du Finistère, après avoir précisé que la marge de recul ne s'applique pas pour le département, la parcelle BR 274 se trouvant en agglomération, donne un avis favorable au projet de modification n° 7.

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

▪ [Sur le projet de modification n° 6](#)

Par son courrier du 20 mai 2026, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe) a signalé n'avoir pu étudier, dans le délai des trois mois qui lui était imparti, le dossier du projet de modification n° 6 du PLU de Douarnenez reçu le 19 février 2026. En conséquence, conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, la MRAe est réputée donner un accord tacite au projet.

▪ [Sur le projet de modification n° 7](#)

Par son courrier du 20 mai 2026, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe) a signalé n'avoir pu étudier, dans le délai des trois mois qui lui était imparti, le dossier du projet de modification n° 7 du PLU de Douarnenez reçu le 19 février 2026. En conséquence, conformément à l'article R. 122-7 du code de l'environnement, la MRAe est réputée donner un accord tacite au projet.

4. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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 20 avril 2026 (reçu le 29 avril) au Tribunal Administratif de Rennes, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet les modifications n° 6 et n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douarnenez.

Par son courrier du 4 mai 2026, référencé n° E26000071/35, Mme la Conseillère déléguée 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.

L'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique pour les modifications n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez a été pris par Mme Jocelyne Poitevin, Présidente de Douarnenez Communauté, le 1^{er} juin 2026 (AR-37-2026).

4.1.2. Arrêté de l'enquête publique

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 26 juin 2026, à 14 h, au 27 juillet 2026, à 17 h, avec 3 permanences réparties.

L'arrêté de Mme Présidente de Douarnenez Communauté portant ouverture de l'enquête publique pour les modifications n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez a été pris le 1^{er} juin 2026 (AR-37-2026).

4.1.3. Prise de connaissance des projets

- **Prise de connaissance du dossier** – Le commissaire enquêteur a pris connaissance d'un projet de dossier qui lui été remis en mains propres le mardi 19 mai 2026 par M. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission au « Pôle Aménagement et Développement » de Douarnenez Communauté, lors de la réunion préparatoire au siège de DZCo.
- **Rencontre de Douarnenez Communauté** – Le commissaire enquêteur a rencontré le pétitionnaire le mardi 19 mai 2026, 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. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission au Pôle Aménagement et Développement de DZCo. 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.
- **Visite de terrain** – La réunion préparatoire de l'enquête publique avec le pétitionnaire, le mardi 19 mai 2026, a été suivie d'une visite de tous les sites concernés par les projets de modifications n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez.

Cette visite, commentée par M. Antoine BOULZENEC, Chargé de mission au Pôle Aménagement et Développement, a permis d'échanger sur le contexte, les objectifs et les différents paramètres des projets concernés par l'enquête publique.

4.1.4. Publicité de l'enquête publique

- **Affichage** - L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage le mercredi 10 juin 2026, 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 :
 - 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.
 - Sur panneaux, à l'entrée de chacun des 7 sites concernés par les projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez, soumis à l'enquête publique : le site du lycée Jean-Marie Le Bris ; le site de l'ancienne piscine ; une partie du site du parc d'activités de la Sainte-Croix ; le site Ar Veret sur l'emprise de l'ancienne usine Franpac ; la rue du Docteur Minet ; le site de Lannugat Est ; le site, situé route de Poullan-sur-Mer, prévu pour l'extension du lotissement « Les Hauts de Tréboul ».
- **Publication réglementaire des articles dans la PQR** - L'enquête publique a fait l'objet d'une publication, 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 :
 - dans le Télégramme, pour une 1^{ère} publication le lundi 8 juin 2026, soit 15 jours avant le début de l'enquête, et une seconde publication le lundi 29 juin 2026,
 - dans Ouest-France, pour une 1^{ère} publication le lundi 8 juin 2026, soit 15 jours avant le début de l'enquête, et une seconde publication le lundi 29 juin 2026.
- **Publication sur Internet** – L'enquête publique a fait l'objet, pendant toute la durée de la procédure, d'une information sur les sites Internet de la communauté de communes de Douarnenez Communauté (www.douarnenez-communauté.fr) et de la commune de Douarnenez (www.douarnenez.bzh). Le dossier d'enquête publique a également pu être consulté sur les sites de Douarnenez Communauté et de la ville de Douarnenez.
- <https://www.douarnenez.bzh/actualites/enquete-publique-sur-les-modifications-n6-et-n7-du-plu-de-douarnenez/>
- **Publication dans les bulletins d'information des deux collectivités** – Les habitants de Douarnenez ont été sommairement, mais suffisamment, informés de l'enquête publique dans l'édition estivale 2026 du bulletin d'information de Douarnenez (*DZ MAG*), en page 20. Par ailleurs, deux articles dans cette même édition traitent de deux des projets concernés par l'enquête publique : le quartier Ar Véret et la zone d'activité de Lannugat.
- **Publication sur les réseaux sociaux** – Une information sur l'enquête publique est passée sur le réseau Facebook de Douarnenez Communauté et de la ville de Douarnenez, avec un appel au public à y participer : « Urbanisme à Douarnenez : votre avis compte ! ».

Cette formalité d'affichage et de publicité a été attestée par un certificat d'affichage, signé par Mme la Présidente de Douarnenez Communauté, transmis par courriel au commissaire enquêteur le 21 juillet 2026.

Par ailleurs, le public a également pu être informé de tout ou partie des projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez par l'édition de plusieurs articles par les journaux d'Ouest-France et du Télégramme :

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, aux jours et heures d'ouverture de chacune de ces deux collectivités, 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) et de la ville de Douarnenez (www.douarnenez.bzh).

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

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

4.2.2. Recueil des observations du public

A compter du vendredi 26 juin 2026, 14 h 00, date d'ouverture de l'enquête publique, jusqu'au lundi 27 juillet 2026, à 17 h 00, date de clôture de l'enquête, plusieurs moyens avaient été mis à la disposition du public pour déposer ses observations :

- Deux registres d'enquête publique, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins, étaient disponibles, l'un à l'accueil de la mairie, l'autre à l'accueil du siège de Douarnenez Communauté. Le public pouvait y déposer ses observations, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- L'envoi de courriers à la Mairie ou à Douarnenez communauté, adressés à l'intention de M. le commissaire enquêteur,
- L'adressage de courriels à la Mairie ou à Douarnenez communauté, à l'intention de M. le commissaire enquêteur,
- La tenue, par le commissaire enquêteur, de 3 permanences en mairie et au siège de Douarnenez Communauté 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	Vendredi 26 juin 2026	de 14 h 00 à 17 h 00
Mairie de Douarnenez	Samedi 11 juillet 2026	de 9 h 00 à 12 h 00
Siège de Douarnenez Communauté	Lundi 27 juillet 2026	de 14 h 00 à 17 h 00

Les 1^{ère} et 3^{ème} permanences, tenues à Douarnenez communauté, se sont déroulées dans d'excellentes conditions. La 2^{ème} permanence, en mairie de Douarnenez, n'a pu se tenir dans la salle de réunion initialement prévue (la clef de la salle, fermée à 9 h 00, était indisponible). Refusant la petite table basse dans le hall d'accueil qui lui était alors proposé, jugée inadaptée pour accueillir du public, le commissaire enquêteur a finalement obtenu de tenir la permanence dans la salle du conseil.

4.2.4. Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête publique, le lundi 27 juillet 2026, à 17 h 00, conformément à l'arrêté d'enquête publique (article 5), le registre d'enquête publique a été clos par le commissaire enquêteur.

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 mardi 4 août 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. Marc RAHER, Vice-Président de Douarnenez Communauté, en charge de l'urbanisme, et M. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission au « Pôle Aménagement et Développement » de DZCo. La présentation des questions du commissaire enquêteur 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 mardi 18 août 2026, soit 15 jours après, respectant ainsi le délai prévu par la réglementation. On en trouvera le texte intégral en Annexe 5 à la fin du présent « 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 » (Doc.1) et les « Conclusions et Avis motivés » (Doc. 2) du commissaire enquêteur seront remis en mains propres à Douarnenez Communauté le jeudi 27 août 2026, à 11 h 00, à Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, Maire de Douarnenez, représentée par M. Marc RAHER, Vice-Président en charge d'urbanisme à DZCo, accompagné de M. Christophe PODEVIN, Directeur du pôle Aménagement et développement, et de M. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission au Pôle Aménagement et Développement. Les avis donnés aux projets de modifications n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez seront expliqués par le commissaire enquêteur et commentés.

Le commissaire enquêteur remettra également les deux dossiers d'enquête publique et les deux registres des observations qui lui avaient été confiés le 27 juillet 2026, lors de la clôture de l'enquête à 17 h 00.

La version numérique du Rapport et des Conclusions et avis sera transmise au Tribunal administratif de Rennes le soir même par le commissaire enquêteur.

Une copie du rapport et des conclusions motivées sera transmise au Préfet du Finistère par le maître d'ouvrage, Douarnenez Communauté.

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, les projets de modification n° 6 et n° 7 seront soumis au Conseil communautaire de Douarnenez communauté pour délibération, au vu des avis des PPA, de la MRAe et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. Le Conseil délibèrera pour approbation de chacune de ces deux modifications, éventuellement modifiées pour tenir compte des avis émis dans le cadre de la procédure.

Les modifications n° 6 et n° 7 deviendront opposables après leur transmission au Préfet et accomplissement des dernières mesures de publicité.

5. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.1. Bilan chiffré des dépositions

Malgré les efforts de publicité déployés, cette enquête publique aura peu mobilisé.

Sur la durée de l'enquête publique, du 26 juin (14 h 00) au 27 juillet (17 h 00), j'ai enregistré :

■ Lors des 3 permanences :

	Permanence 1 du 26/06/26 à Douarnenez Communauté	Permanence 2 du 11/07/26 à la mairie de Douarnenez	Permanence 3 du 27/07/26 à Douarnenez Communauté	Total
Nombre de visiteurs	1	2	8	11
Nombre de dépositions (portées dans le registre)	1	1	7	9

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

	Courriel du 22/07/26	Courriel du 23/07/26	Courriel du 25/07/26	Courriel du 27/07/26	Total
Nombre de dépositions par courriels	1	1	1	2	5

5 courriels ont été adressés au commissaire enquêteur, dans le temps imparti à l'enquête publique, tous agrafés au registre d'observations de Douarnenez Communauté (R 1), dans leur ordre d'arrivée.

■ Par courriers postaux, à l'intention du commissaire enquêteur :

	Total
Nombre de dépositions par courriers	0

Il n'y a eu aucun courrier autre que ceux qui ont été déposés et commentés par leurs auteurs lors de leur visite en permanence.

■ Par dépôt aux registres, hors permanences :

- Commissaire enquêteur : Laurent Charbonnier – 27/08/2026 -

I - Rapport de l'enquête publique

	Dépôt	Total
Nombre de dépositions hors permanences	0	0

- Soit, tous modes de déposition confondus, un total de :
 - 11 déposants, dont 2 venus en permanence pour information,
 - 14 dépositions, portées aux registres d'observations, dont 5 courriels.

5.2. 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

. Figurent en gras, dans la « synthèse des observations », les sites cités concernés par les projets de modification

. Figurent en souligné, dans la « synthèse des observations », les thématiques abordées par les déposants.

Observations portées aux registres				
Date & Mode	Reg. & Page	Identité	Synthèse observations	Thème
26/06 1e perm.	Reg 1 P 2	M. Yves MOULIERE, Résident de Laval, co-proprétaire à Douarnenez, route de Porz An Eostic	. Sur l' ancienne usine Franpac , demande que les nouvelles constructions soient <u>suffisamment éloignées de la route de Porz An Eostic</u> , comme c'est le cas pour le siège de DZCo,... <u>sans modification des accès actuels</u> au site. (Cf. plan annexé au registre).	. Création de logements
11/07 2e perm.	Reg 2 P 2	M. Aubin DEROCHEFORT Résident de Douarnenez, 2 Allée Manar-Lac, rue Morvan Lebesque	. Exprime son <u>opposition à un « projet de rond-point »</u> qui serait créé sur la rue Morvan Lebesque au croisement avec l'Allée de Kervignac. Un éventuel projet qu'il juge « de toute façon techniquement irréalisable ».	. Hors périmètre de l'EP
11/07 2e perm.	Reg 2 P 3	M. Antoine GEGAST, journaliste pour Ouest-France	. <u>Prise de connaissance</u> du dossier d'enquête publique, des projets, et du déroulé de l'enquête publique.	. Demande d'informations
22/07 Courriel 1	Reg 1 P 4	Mme Marianne LEFEBVRE Résidente de Douarnenez, 13 impasse Commandant Charcot	. Se demande si ces <u>projets de logements</u> ne sont pas « surdimensionnés ». « Il y a beaucoup de bâtiments abandonnés ou en friche, ne faudrait-il pas mieux aider les propriétaires à réhabiliter pour faire des logements ». . Sur le site du Lycée Jean Marie Le Bris , demande la <u>conservation de l'espace vert</u> . . Demande « des garanties » sur les <u>projets de logements sociaux</u> .	. Création de logements . Environnement . Création de logements
23/07 Courriel 2	Reg 1 P 5-6	M. Jean-Louis GRIVEAU Résident de Douarnenez, 12 impasse An Avel C'houzi	. S'étonne que les « modifications fassent l'objet de <u>deux dossiers séparés, soumis à la même enquête publique</u> ... donnant lieu, selon toute vraisemblance, à une décision finale unique ». . Redoute que le changement de classification d'une partie de l'enceinte du Lycée Jean Marie Le Bris « aboutisse à <u>hypothéquer un possible développement des activités</u> du collège-lycée ». Déploie le silence sur les conséquences d'un changement de destination possible du gymnase. . Sur le site de l' ancienne piscine : types d' <u>activités sportives</u> prévus ? Destination des <u>locaux associatifs</u> ? ... en compatibilité avec de l'habitat ? . Sur le parc d'activités de la Sainte Croix : <u>modalités</u> de la division de la parcelle en 2 lots ? Avec quelle desserte ?	. Mise en cause de la procédure . Activités scolaires, extrascolaires et sportives . Demande de précisions . Demande de précisions

I - Rapport de l'enquête publique

			. S'interroge sur les conséquences du projet sur l'emprise de l'ancienne usine Franpac sur le <u>devenir des ateliers</u> de DZCo. . Sur l'extension de la zone UHaa à la rue du Docteur Minet : quelle <u>nouvelle desserte</u> de la rue ar Veret ? Quelle <u>accroche au giratoire</u> ? . Déploie que « le projet de modification relatif à l'extension de la ZI de Lannugat Est n'induit la <u>suppression d'un espace vert</u> ». . S'étonne du reclassement en urbanisation prioritaire de la parcelle BR 274, « alors que toutes les zones classées 1AUh sont loin d'être consommées » ; ... s'interroge sur sa <u>compatibilité avec le SCoT</u> ; ... déplore le flou sur « la <u>perte d'une surface agricole</u> ».	. Demande de précisions . Circulation et accès . Environnement . Création de logements . Compatibilité SCoT . Agriculture
25/07 Courriel 3 19 h 02	Reg 1 P 7-8	Mme Judith QUENTEL (courriel)	. « Vous aurez à trancher j'imagine pour les <u>deux modifications</u>, ce qui m'apparaît dommageable sur la forme car il s'agit d'un seul et même dossier comme le précise le MO et l'échéancier ». . « Cette <u>précipitation à urbaniser</u> interroge ». . « La transformation en zone habitable du gymnase Jean-Marie Le Bris réduirait considérablement le projet éducatif à venir, notamment le développement du nouveau BTS audiovisuel ». . « Quelle compatibilité urbanisable (logements) sur le terrain de l'ancienne piscine ? ». . Classement UHaa de l'emprise de l'ancienne usine Franpac « privera la collectivité de <u>locaux techniques</u> qui servent l'intérêt général ». . Prise en compte de la <u>station d'épuration</u> d'où émanent des odeurs dans le projet de logements ? . « Difficile de se projeter sur le nouveau zonage sur la rue du Docteur Minet en matière de <u>circulation et d'accès</u> ». . Avec l'extension de la ZI de Lannugat, « est-il judicieux de se priver d'un <u>espace vert remarquable</u> et "à conserver", comme le précise l'actuel PLU ». . Déploie les conséquences du projet d'extension du lotissement « Les hauts de Tréboul », parcelle BR 274, <u>sur la prairie et la zone agricole</u> ». . « Pour répondre aux besoins, réels, en logement, <u>d'autres parcelles urbanisables existent</u> (déjà classées 1AUh) ». Par ailleurs « nous savons que l'équivalent de <u>10% du bâti à Douarnenez est vacant</u> ».	. Mise en cause de la procédure . Création de logements . Activités scolaires, extrascolaires et sportives . Demande de précisions . Services publics . Environnement . Circulation et accès . Environnement . Agriculture . Création de logements
27/07 3e perm.	Reg 1 P 9	M. Aubin DEROCHEFORT Résident de Douarnenez, 2 Allée Manar-Lac, rue Morvan Lebesque	. Ré-exprime son <u>opposition</u> à un « <u>projet de rond-point</u> » qui serait créé sur la rue Morvan Lebesque au croisement avec l'Allée de Kervignac. Un éventuel projet qu'il juge de toute façon techniquement irréalisable.	. Hors périmètre de l'EP
27/07 3e perm.	Reg 1 P 10	M. Jean-François HUG, Résident de Douarnenez, 21 avenue du Bois d'Isis	. Demande, à l'occasion des projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU, la <u>suppression des emplacements réservés n° 18 et 36</u> inscrits au PLU depuis 2017 (Cf. plan agrafé au registre).	. Hors périmètre de l'EP
27/07 3e perm.	Reg 1 P 10	M. Christian LASTENNET, Résident de Douarnenez, 23 avenue du Bois d'Isis	. Demande, à l'occasion des projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU, la <u>suppression des emplacements réservés n° 18 et 36</u> inscrits au PLU depuis 2017 (Cf. plan agrafé au registre).	. Hors périmètre de l'EP
27/07 3e perm.	Reg 1 P 11	M. Georges HASCOET, Résident de Pouldergat, à Kervoannou Ancien agriculteur	. Demande l'<u>application des mêmes règles sur la communauté de communes</u> qu'à Douarnenez. Propriétaire d'une parcelle classée 2 AUh à Pouldergat, souhaite la faire passer en 1 AUh, comme appliqué à la parcelle BR 274 dans le projet de modification n° 7 de Douarnenez (Cf. courrier agrafé au registre).	. Hors périmètre de l'EP
27/07 3e perm.	Reg 1 P 11	M. Philippe GUILLOU, Résident de Douarnenez Accompagnant M. G. HASCOET	. S'oppose au projet de modification n° 7, en demandant que le projet de classement de la parcelle BR 274 en 1 AUh <u>soit inscrit au PLUih</u> en cours d'élaboration, dans le cadre d'une étude globale.	. Mise en cause de la procédure
27/07 Courriel 4 14 h 49	Reg 1 P 13	Mme Françoise PENCALET, Résidente de Douarnenez, Enseignante au lycée J.M. Le Bris, Élu municipal et communautaire	. Sur l'enceinte du lycée Jean-Marie Le Bris, craint que la modification du PLU n'entraîne à terme le <u>développement du BTS audio-visuel</u>. Par ailleurs, s'interroge sur l'avenir du gymnase ? . Sur l'ancienne piscine, suggère de ne consacrer cet espace <u>qu'aux seules activités sportives et associatives</u> (nuisances sonores pour du logement). . Sur le parc d'activités de la Sainte-Croix, demande des précisions sur les	. Activités scolaires, extrascolaires et sportives . Demande de précisions

I - Rapport de l'enquête publique

			modalités de la division de la parcelle en 2 lots et de leur desserte. « Un aménagement qui aurait mérité une OAP ». . Sur l'emprise de l'<u>ancienne usine Franpac</u>, alerte sur « les <u>risques olfactifs très fréquents</u> liés à la STEP ». Par ailleurs, déplore la <u>perte d'espaces utiles aux services techniques</u> de DZCo. . Sur l'<u>extension de la ZI de Lannugat</u>, demande à <u>limiter l'urbanisation des espaces verts</u> remarquables et à conserver, comme précisé dans l'actuel PLU. . Sur l'<u>extension du lotissement « Les Hauts de Tréboul</u>, s'interroge sur la nécessité d'urbaniser cette zone cultivée alors que d'autres secteurs sont à urbaniser en priorité (1AUh), que de nombreux logements sont vacants et que le bâti ancien pourrait être réhabilité. Avis défavorable sur modif. N° 7.	. Environnement . Services publics . Environnement . Création de logements
27/07 3e perm.	Reg 1 P 12	Mme Clotilde LEROY, Résidente de Douarnenez, 12 rue Lamartine	. Regrette « le <u>choix en plein été</u> pour l'enquête publique, ce qui pose un problème déontologique ». . Déplore l'<u>absence d'avis de la MRAe</u>, eu égard aux « impacts sur les espaces verts, boisés ou agricoles ». . « Pourquoi tant de <u>précipitation</u> pour faire passer ces modifications ? Est-ce pour répondre à un besoin de logements pour de nouveaux habitants ou à une volonté spéculative à destination des <u>résidences secondaires</u> ». . « Pourquoi <u>2 projets de modifications</u> alors qu'elles ont la même finalité ? Est-ce pour éviter que l'ensemble ne soit retoqué ? ». . Sur le site du <u>lycée Jean-Marie Le Bris</u>, souligne l'<u>intérêt du foncier</u> dans le contexte de la nouvelle filière éducative audiovisuelle (BTS) qui refuse des candidats faute de place ». Par ailleurs, « <u>le gymnase est indispensable</u> pour les collégiens et lycéens ». . Demande la <u>préservation de l'espace vert arboré</u> sur le site du <u>lycée Jean-Marie Le Bris</u>. . Sur le site de l'<u>ancienne usine Franpac</u> déplore « la <u>nuisance olfactive récurrente</u> » liée à la station d'épuration et « l'<u>absence de commerces ou de services publics</u> accessibles à pied (hors DZCO) ». . Sur la <u>zone de Lannugat</u>, soulève la question de la <u>gestion des eaux pluviales</u>, demande la conservation de l'<u>espace boisé</u> à l'Est du site, déplore la suppression d'une <u>parcelle agricole</u>. . S'interroge sur « la <u>poussée immobilière</u> » ... « au lieu de <u>réhabiliter de l'ancien</u> en cœur de ville ». . Déplore que l'OAP sur la <u>parcelle BR 274</u> ne soit <u>pas ambitieuse en termes écologiques</u>, notamment sur la gestion des eaux pluviales. . S'interroge sur les <u>impacts sur les sols et la biodiversité</u> évalués par DZ Co le plus souvent qualifiés de négligeables. « <u>Quels sont les éléments tangibles</u> qui lui permet de prétendre ça ? ».	. Mise en cause de la procédure . Création de logements . Mise en cause de la procédure . Activités scolaires, extrascolaires et sportives . Environnement . Environnement . Environnement . Agriculture . Création de logements . Environnement . Environnement
27/07 Courriel 5 16 h 17	Reg 1 P 13	Mme Myriam CAU, Résidente de Douarnenez,	. « Avec 9,4 % de logements vacants (près de 1 000 logements), des friches urbaines très centrales, des terrains vides, est-il raisonnable de miser sur l'artificialisation de terres agricoles plutôt que sur le <u>renouvellement urbain</u> ? ». . La réalisation de constructions viendra accentuer la fragmentation des habitats qui est l'une des causes de l'<u>érosion de la biodiversité</u> ». . « La pression de la promotion (immobilière) doit être <u>orientée sur le renouvellement urbain</u> ». . « La modification n° 7 est inutile et, compte tenu de son impact, est du ressort d'une <u>procédure de révision</u> du PLU et non d'une modification ». . Sur l'ancien <u>lycée Jean-Marie Le Bris</u>, demande la <u>conservation de l'espace vert</u> par un classement en EBC ou en l'enlevant du changement de zonage. . Sur l'<u>extension de la ZI de Lannugat</u>, appelle à la sobriété foncière, à conserver le bois à l'Est du site, et à modifier la desserte du site pour préserver la parcelle verte de friche boisée. . « <u>Urbaniser partout en même temps</u>, plutôt que de concentrer les efforts, cela sert une <u>visée spéculative</u> ». . Déplore que l'absence d'avis de la MRAe soit « <u>réputé RAS alors que l'impact est réel</u> ».	. Création de logements . Environnement . Création de logements . Mise en cause de la procédure . Environnement . Environnement . Création de logements . Mise en cause de la procédure
27/07 3e perm.	Reg 1 P 13	Mme Laurence ROCHAT, Correspondante d'Ouest-France sur Douarnenez	. Interview sur le déroulement de l'enquête publique.	Demande d'information
27/07	Reg 1	Mme Anne-Marie MORVAN,	. Demande, à l'occasion des projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU, la	

3e perm.	P 13	Résidente de Douarnenez, 5 rue Jean Toth	suppression de l'emplacement réservé n° 18 inscrit au PLU depuis 2017 (Cf. plan agrafé au registre p. 10).	. Hors périmètre de l'EP
----------	------	--	--	--------------------------

5.3. Traitement thématique des observations

Au-delà des seules demandes d'information sur le dossier et sur les projets de modifications, et des demandes sortant du périmètre de cette enquête publique, les thématiques abordées, par ordre de fréquence, furent les suivantes :

■ Création de logements

Le projet ambitieux de création de logements, qui fonde l'essentiel des projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez, se trouve au cœur de l'expression de plusieurs déposants. Une impression souvent partagée de « précipitation » (Mme J. QUENTEL, Mme C. LEROY) ou de « surdimensionnement » (Mme M. LEFEBVRE).

Certains déposants (Mme J. QUENTEL, Mme M. CAU) évoquent, selon les cas, la modestie de la récente reprise démographique, après une évolution tendancielle à la baisse sur Douarnenez ; « l'importance » des logements vacants, abandonnés ou en friche sur la commune ; les nombreux logements anciens qui demanderaient être réhabilités ; les terrains déjà constructibles en ville qui pourraient être mobilisés pour densifier le bâti (M. J-L. GRIVEAU) ; ainsi recommandent-ils de privilégier le renouvellement urbain à la création de nouvelles zones de logements.

La création de logements sociaux et d'accèsion à la propriété aidée semble plutôt bien perçue. Une confirmation est cependant attendue (M. LEFEBVRE).

Une crainte de certains : que, dans le contexte climatique actuel, l'ampleur des projets de logements prévus serve d'abord des « réfugiés climatiques » aisés, pour des résidences principales ou secondaires. Certains suspectent même une « pression de la promotion immobilière » (Mme C. LEROY), avec « des visées spéculatives » (Mme M. CAU).

■ Environnement

La préservation des espaces verts est également souvent évoquée pour les sites du Lycée Jean Marie Le Bris (Mme M. LEFEBVRE, Mme C. LEROY, Mme M. CAU), l'extension de la ZI de Lannugat (M. J-L. GRIVEAU, Mme F. PENCALET, Mme J. QUENTEL, Mme C. LEROY, Mme Myriam CAU) ainsi que les nuisances olfactives récurrentes sur le site de l'ancienne usine Franpac (Mme J. QUENTEL, Mme F. PENCALET, Mme C. LEROY). La question de la gestion des eaux pluviales est également soulevée par Mme C. LEROY sur la zone de Lannugat et sur la parcelle 274.

■ Agriculture

Certains s'interrogent, déplorent ou s'opposent au projet de modification n° 7 ayant pour conséquences la perte d'une surface agricole (M. J-L. GRIVEAU, Mme J. QUENTEL, Mme F. PENCALET, Mme C. LEROY).

■ Activités scolaires, extrascolaires et sportives

Certains déposants craignent que le projet de modification relatif à l'enceinte du lycée Jean-Marie Le Bris n'obère un possible développement de ses activités de formation, notamment autour du nouveau BTS audiovisuel (M. J-L. GRIVEAU, Mme J. QUENTEL, Mme F. PENCALET, Mme C. LEROY). Plusieurs s'interrogent sur les conséquences sur les activités sportives du gymnase (M. J-L. GRIVEAU, Mme J. QUENTEL, Mme F. PENCALET, Mme C. LEROY). Enfin, des précisions sont demandées sur les types d'activités sportives prévus sur le site de l'ancienne piscine en compatibilité avec de l'habitat (M. J-L. GRIVEAU, Mme J. QUENTEL, Mme F.

PENCALET suggérant même de ne consacrer cet espace qu'aux seules activités sportives et associatives (nuisances sonores pour du logement).

▪ **Mise en cause de la procédure**

Certains comme Mme C. LEROY, M. J-L. GRIVEAU ou Mme J. QUENTEL s'étonnent que les projets de modification fassent l'objet de 2 dossiers séparés, soumis à la même enquête publique. « Est-ce pour éviter que l'ensemble ne soit retoqué ? » (Mme C. LEROY)

Déplore le choix de faire une enquête publique en plein été ce qui, limitant l'information et la participation, poserait « un problème déontologique » (Mme C. LEROY).

Plusieurs, comme Mme C. LEROY, Mme M. CAU déplorent l'absence d'avis de la MRAe, eu égard aux « impacts sur les espaces verts, boisés ou agricoles », et qu'elle puisse être considérée comme un assentiment (Mme M. CAU).

Enfin, le projet de la modification n° 7, compte tenu de son impact, serait « du ressort d'une procédure de révision du PLU et non d'une modification » (Mme M. CAU) ou devrait être inscrit au PLUIh en cours d'élaboration, dans le cadre d'une étude globale (M. P. GUILLOU).

▪ **Autres questions ou demandes**

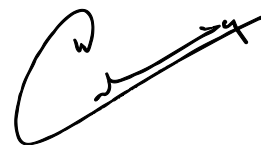
Des précisions sont demandées ou des observations formulées : pour le parc d'activités de la Sainte Croix, sur les modalités de la division de la parcelle en 2 lots et sur la desserte (M. J-L. GRIVEAU, Mme F. PENCALET) ; pour le projet sur l'ancienne usine Franpac, sur le devenir des ateliers de DZCo (M. J-L. GRIVEAU, Mme J. QUENTEL, Mme F. PENCALET) ; pour l'extension de la zone UHaa à la rue du Docteur Minet, sur la circulation, la nouvelle desserte de la rue ar Veret, avec quelle accroche au giratoire (M. J-L. GRIVEAU, Mme J. QUENTEL). Par ailleurs, M. Y. MOULIERE demande que les nouvelles constructions sur l'ancienne usine Franpac soient suffisamment en retrait de la route de Porz An Eostic, sans modification des accès actuels au site.

- Clôture de la partie 1 -

Cette 1ère partie (le « Rapport ») relate l'objet, le contexte et le déroulement de l'enquête publique relative aux projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez.

Après avoir rapporté, dans cette première partie (document « Rapport »), le contenu des observations du public, des PPA et de la MRAe sur les projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez, la seconde partie, qui fait l'objet d'un volume séparé, est consacrée aux « Conclusions et Avis motivés » du commissaire enquêteur sur chacun de ces deux projets de modification du PLU.

Fait et signé le 26/08/2026



Laurent Charbonnier
Commissaire enquêteur

ANNEXES

Annexe 1 – Arrêté d'ouverture d'enquête publique de Douarnenez Communauté

Annexe 2 – Attestation de publicité de Douarnenez Communauté

Annexe 3 – Avis complets des PPA et MRAe sur les projets de modification n° 6

Annexe 4 – Avis complets des PPA et MRAe sur les projets de modification n° 7

Annexe 5 – Procès-verbal de synthèse des observations

Annexe 6 – Mémoire en réponse