

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**



CONCLUSIONS ET AVIS

(Document n° 2/2)



DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

Sur les projets de modifications n° 6 et 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douarnenez

Sommaire

1. RAPPEL DES PROJETS	5
1.1. Les demandes de modifications n° 6 et 7 du PLU de Douarnenez	5
1.2. Les objectifs et les enjeux	9
2. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	10
2.1. Appréciation sur le contenu du dossier.....	10
2.2. Appréciation sur le déroulement de l'enquête publique	10
2.3. Appréciation sur les avis de l'État, des PPA et de la MRAe sur la modification n° 6	13
2.3. Appréciation sur les avis de l'État, des PPA et de la MRAe sur la modification n° 7	15
2.4. Appréciation sur les dépositions du public	18
2.5. Appréciation sur le mémoire en réponse du pétitionnaire	25
3. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 6.....	34
4. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 7.....	36

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'Orientaion 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

DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS

Sur les projets de modifications n° 6 et 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douarnenez

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

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

Dans cette seconde partie, « Conclusions et Avis », après avoir brièvement rappelé l'objet des projets de modifications n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez et leur contexte, le commissaire enquêteur apportera ses appréciations successivement sur le contenu du dossier, le déroulement de la consultation, les avis des PPA, les dépositions du public, et les réponses apportées par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse. Enfin, le commissaire enquêteur donnera ses appréciations au terme de l'enquête publique sur les projets de modification n° 6 et n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Douarnenez avant d'émettre ses Conclusions et Avis motivés.

Douarnenez Communauté ayant compétence sur l'urbanisme, Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, a demandé auprès du Tribunal administratif de Rennes, la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objets les projets de modifications n° 6 et n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douarnenez.

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).

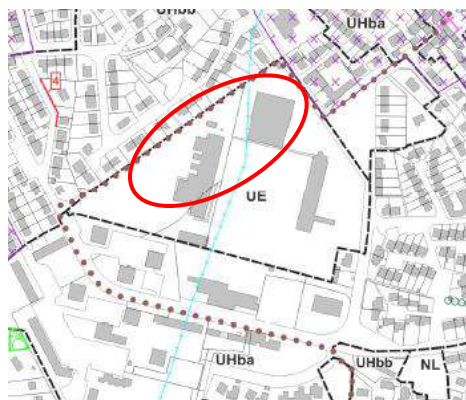
I. RAPPEL DES PROJETS DE MODIFICATIONS

1.1. Les demandes de modifications n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez

Selon les termes mêmes de l'Arrêté de Douarnenez Communauté (AR-37-2026), le projet mis à l'enquête publique concerne les modifications n° 6 et n° 7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Douarnenez.

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 : site 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 : renouvellement urbain pour production de logements, sur 2,1 ha, en coeur de ville, à proximité immédiate d'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 (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 d'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 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 », ajouter « 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 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 :

- Détacher de la zone UE, l'emprise de l'ancienne usine Franpac et ses abords (environ 6 500 m²),
- 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 logements, 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 :

- 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 :

- 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 comprend 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.

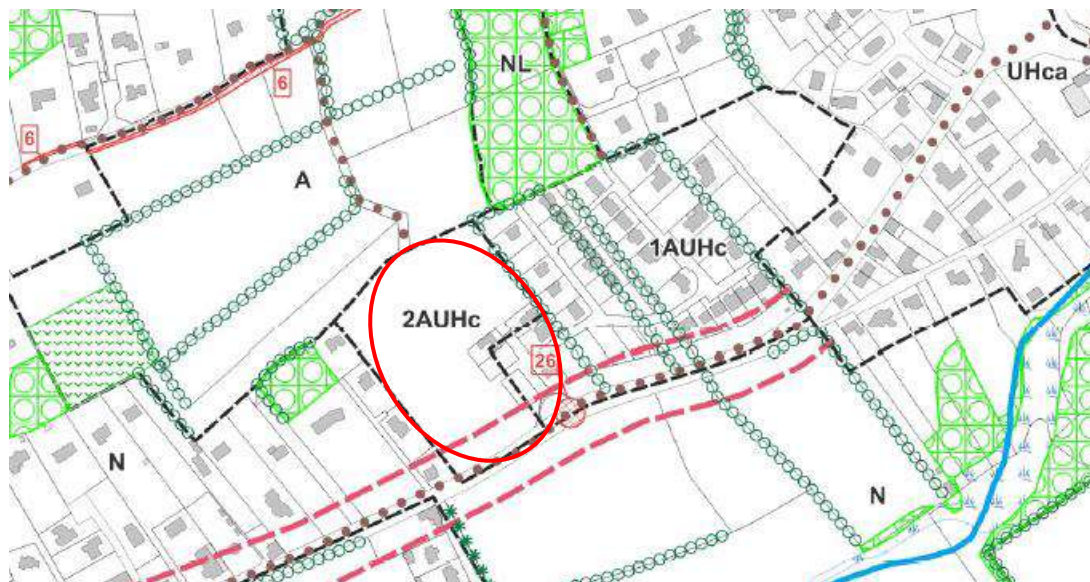
Le projet de modification n° 6 a également pour objectifs d'actualiser l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones AU) du PLU.

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 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.

1.2. Les objectifs et les enjeux

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,
- à 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,
- à une augmentation des personnes seules,
- à l'augmentation des familles monoparentales,
- à 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.

II. BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Appréciation sur le contenu du dossier

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

Appréciation du commissaire enquêteur sur le contenu du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend toutes les pièces et avis nécessaire à l'instruction et du projet. Après quelques compléments apportés par DZCo à la demande du commissaire enquêteur, le dossier d'enquête publique a été jugé complet, avec toutes les pièces et avis nécessaire à l'instruction du projet.

Tel que constitué, le dossier permet de bien comprendre le projet, ses attendus, ses enjeux, ses impacts et les modalités de sa mise en œuvre.

2.2. Appréciation sur le déroulement de l'enquête publique

Sur la 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, conformément 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 panonceaux, 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.
- **Publication dans le DZ Mag** – Les habitants de Douarnenez ont été, 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.

Appréciation du commissaire enquêteur sur la publicité

L'effort de publicité fut conforme à la réglementation en vigueur s'appliquant aux enquêtes publiques, ainsi qu'aux différentes modalités prévues dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique de Douarnenez Communauté. Le commissaire enquêteur estime que le public a été largement et correctement informé.

Sur la phase d'enquête publique

- **Mise du dossier à la disposition du public**

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

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

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

Toute personne pouvait enfin, sur demande et à ses frais, obtenir communication d'une version papier 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 de Douarnenez Communauté, Antoine BOULZENEC.

- **Recueil des observations du public**

A compter du vendredi 26 juin 2026, 14 h 00, jusqu'au lundi 27 juillet 2026, à 17 h 00, inclus plusieurs moyens avaient été mis à la disposition du public pour déposer ses observations :

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

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

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur, 2 au siège de Douarnenez Communauté et 1 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

▪ 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.

▪ 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 BOULZENEC, 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 du Rapport (Document I).

▪ 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 6 à la fin du « Rapport » (Document 1). Les questions posées par le commissaire enquêteur et les réponses apportées par le porteur de projet sont traitées dans cette partie « Conclusions et Avis » (Document 2).

Appréciation du commissaire enquêteur sur la conduite de l'enquête publique

L'organisation et la conduite de l'enquête publique ont pu être menées dans de bonnes conditions :

- *dans le respect de la réglementation en vigueur,*

- *conformément aux modalités prévues par l'Arrêté d'enquête publique,*
- *dans un climat propice à l'information du public, à son expression et à l'échange.*

2.3. Appréciation sur les avis de l'État, des PPA et de la MRAe sur la modification n° 6

On trouvera ici une synthèse de chaque avis des personnes publiques consultées (PPA) et de l'Autorité Environnementale (MRAe Bretagne) sur le projet de modification n° 6 du PLU de Douarnenez. Le texte intégral de chacun des avis, ici rapportés de façon synthétique, est disponible en Annexe 3 en fin du « Rapport/Document 1 ».

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

Le commissaire enquêteur porte donc ici ses appréciations à la fois sur les avis de l'Etat, des PPA et de la MRAe, et sur les premiers éléments de réponse apportés par le pétitionnaire.

Certains éléments de réponse ont par la suite été complétés par le pétitionnaire dans son « Mémoire en réponse » à la demande du commissaire enquêteur dans son « Procès verbal de synthèse ». « Procès verbal de synthèse » et « Mémoire en réponse » seront traités, analysés et appréciés en chapitre 2.6. du présent document.

▪ Avis de la Préfecture du Finistère

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.

Éléments de réponse du pétitionnaire

« Rien à signaler ».

Appréciation du commissaire enquêteur

L'avis de la Préfecture du Finistère sur le projet de modification n° 6 du PLU de Douarnenez laisse entendre qu'il n'y a pas de non-conformité à la réglementation en vigueur.

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

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.

Éléments de réponse du pétitionnaire

« Rien à signaler ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

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

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.

Éléments de réponse du pétitionnaire

« Rien à signaler ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

▪ Avis de la Chambre d'Agriculture du Finistère

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.

Éléments de réponse du pétitionnaire

Dans sa réponse Douarnenez Communauté indique que pour la haie séparative prévue au Nord dans la modification de l'OAP 23 (Lanugat Est) « il pourra être précisé dans l'OAP qu'elle devra être plantée dans l'emprise de l'OAP, en concertation avec l'exploitant concerné ».

Concernant la modification de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, DZCo, sans se prononcer sur l'abaissement demandé du seuil minimal des constructions non commencés (de 65 % à 50 %), rappelle que « L'actualisation de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser a vocation à planifier dans le temps la mise en oeuvre des zones destinées à accueillir de nouvelles constructions ».

Enfin, à la question de la compensation éventuelle du ou des agriculteurs en place sur les terrains concernés, DZCo répond « qu'elle ne relève pas du PLU ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant la 1^{ère} demande, relative à l'implantation de la haie séparative dans l'emprise du projet, à ce stade la réponse de DZCo ne vaut pas engagement (« il pourra être précisé dans l'OAP... »). Cette demande de la Chambre me semble être justifiée : hors emprise du projet, cette implantation entraînerait de fait une perte de surface pour l'exploitant.

La réponse de DZCo concernant l'actualisation de l'échéancier prévisionnel me semble cohérente avec sa stratégie anticipatrice de renouvellement urbain.

Quant à la question d'une compensation pour l'exploitant agricole, cela ne relève en effet pas du PLU mais d'une contractualisation le moment venu entre les parties concernées.

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

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.

Éléments de réponse du pétitionnaire

« Rien à signaler ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

2.4. Appréciation sur les avis de l'État, des PPA et de la MRAe sur la modification n° 7

On trouvera ici une synthèse de chaque avis des personnes publiques consultées (PPA) et de l'Autorité Environnementale (MRAe Bretagne) sur le projet de modification n° 7 du PLU de Douarnenez. Le texte intégral de chacun des avis, ici rapportés de façon synthétique, est disponible en Annexe 4 en fin du « Rapport/Document 1 ».

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

Le commissaire enquêteur porte donc ici ses appréciations à la fois sur les avis de l'Etat, des PPA et de la MRAe, et sur les premiers éléments de réponse apportés par le pétitionnaire.

Certains éléments de réponse ont par la suite été complétés par le pétitionnaire dans son « Mémoire en réponse » à la demande du commissaire enquêteur dans son « Procès verbal de synthèse ». « Procès verbal de synthèse » et « Mémoire en réponse » seront traités, analysés et appréciés en chapitre 2.6. du présent document.

▪ Avis de la Préfecture du Finistère

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 Menez 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.

Éléments de réponse du pétitionnaire

Douarnenez Communauté répond sur les trois points :

- « 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 ». Par ailleurs, « 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 ». La parcelle BR 274, se trouvant en continuité de l'agglomération de Douarnenez, peut être ouverte à l'urbanisation au regard de la loi Littoral.

- Le classement de la parcelle B 274 en 2AUHc, et donc sa potentielle constructibilité à terme, date de la révision générale du 26 octobre 2017. Le pétitionnaire renvoie à l'enquête publique précisément faite pour entendre et rendre compte des observations du public.

- « 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 ».

Appréciation du commissaire enquêteur

- tel que présenté dans le projet de modification du PLU, l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle BR 274 ne correspond pas à une extension du SDU de Kerguesten (situé à l'Ouest-Sud Ouest), mais à l'extension du lotissement édifié en 2022 à l'Est-Nord Est de la parcelle. Comme indiqué par le pétitionnaire, ce projet de modification correspond en même temps à une extension de l'agglomération, au sens de la loi Littoral, sans rupture entre les dernières constructions de l'agglomération et la parcelle concernée.

- Concernant « la perte d'une surface agricole » (une prairie temporaire) mentionnée par la Préfecture, je confirme que sa potentielle constructibilité était connue depuis 2017 et que l'enquête publique, maintenant close, donnait la possibilité à l'exploitant de s'exprimer sur le sujet, s'il le souhaitait. Cela n'a pas été le cas. Il reste que le pétitionnaire aurait pu, en effet, au moins évoquer l'incidence de la perte de cette surface sur l'exploitation agricole dans son dossier.

- Je confirme la réponse de DZCo faite à l'observation de la Préfecture concernant l'inscription dans l'échéancier prévisionnel de la modification n° 6.

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

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° 7.

Éléments de réponse du pétitionnaire

« Rien à signaler ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

▪ Avis du Syndicat Intercommunaire Ouest-Cornouaille Aménagement (SIOCA)

Par son courrier du 12 mars 2026, le SIOCA considère que l'ouverture à l'urbanisation sur la parcelle BR 274 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 » précise-t-il.

Le SIOCA donne un avis favorable, mais en appelant à « 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 ».

Éléments de réponse du pétitionnaire

« Rien à signaler ».

Appréciation du commissaire enquêteur

On retiendra l'avis favorable du SIOCA, se prononçant sur la compatibilité du projet avec le SCoT, à condition que les disponibilités foncières dans le tissu urbain soient utilisées « préalablement ou concomitamment ». Ce qui, à ce stade, me semble bien être le cas avec la démarche du projet de modification n° 6.

Le SIOCA insiste en même temps sur la nécessité « d'une insertion architecturale et paysagère de qualité, ainsi que d'une gestion des eaux pluviales adaptée ».

▪ Avis de la Chambre d'Agriculture du Finistère

Dans son courrier du 17 mars 2026, si la Chambre d'Agriculture du Finistère reconnaît que l'emprise de la parcelle BR 274 est « située dans une « dent creuse » d'un tissu déjà urbanisé », elle considère que son lotissement aura nécessairement « un impact sur l'activité agricole des parcelles situées au Nord (épandage...) ». Elle pose donc la question de la compensation pour l'agriculteur concerné.

Elle demande ensuite que « la haie soit plantée dans l'emprise du projet, en concertation avec l'exploitant concerné ».

La Chambre considère par ailleurs que l'ouverture du chemin d'exploitation aux liaisons douces « impactera l'activité agricole existante et entraînera un conflit d'usages certain ».

Enfin, la chambre demande que « les exploitants concernés soient consultés en amont pour que l'activité agricole en place ne soit pas perturbée ».

Éléments de réponse du pétitionnaire

Douarnenez Communauté répond d'abord que « 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 ».

DZCo indique ensuite que la plantation de la haie dans l'emprise du projet « pourra » être précisée dans le texte de l'OAP.

Enfin, concernant « l'ouverture du chemin d'exploitation aux liaisons douces », le pétitionnaire objecte qu'il est déjà identifié au PLU opposable comme liaison douce existante.

Appréciation du commissaire enquêteur

Une compensation éventuelle pour l'exploitant sur le terrain concerné et sur le terrain voisin ne relève en effet pas du PLU mais bien d'une contractualisation le moment venu entre les parties concernées.

Pour le projet de haie séparative, comme apprécié dans la modification n° 6 pour la haie séparative prévue dans l'OAP 23 (Lanugat Est), je relève que le terme « pourra » employé ne vaut pas engagement, alors même que cette demande de la Chambre me semble justifiée.

Concernant enfin « l'ouverture du chemin d'exploitation aux liaisons douces », même si elle est déjà inscrite dans le PLU comme le répond DZCo, elle appelle néanmoins une concertation avec l'exploitant pour mise en compatibilité des deux usages.

▪ Avis du Conseil départemental du Finistère

Par son courrier du 18 mars 2026, le Conseil départemental du Finistère émet un avis favorable au projet. Il précise que le Département n'a pas prévu de marge de recul.

Éléments de réponse du pétitionnaire

DZCo précise que « 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 ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

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

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.

Éléments de réponse du pétitionnaire

« Rien à signaler ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

2.5. Appréciation sur les dépositions du public**2.5.1. Bilan chiffré des dépositions**

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 :

II – Conclusions et Avis

	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 :

	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.

2.5.2. 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</u> à un « projet de rond-point » 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

II – Conclusions et Avis

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 <u>l'ancienne piscine</u> : types d'<u>activités sportives</u> prévus ? Destination des <u>locaux associatifs</u> ? ... en compatibilité avec de l'habitat ? . Sur le <u>parc d'activités de la Sainte Croix</u> : <u>modalités</u> de la division de la parcelle en 2 lots ? Avec quelle desserte ? . S'interroge sur les conséquences du projet sur l'emprise de <u>l'ancienne usine Franpac</u>, sur le <u>devenir des ateliers</u> de DZCo. . Sur l'extension de la zone UHaa à la <u>rue du Docteur Minet</u> : 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'<u>extension de la ZI de Lannugat Est</u> n'induit la <u>suppression d'un espace vert</u> ». . S'étonne du reclassement en urbanisation prioritaire de la <u>parcelle BR 274</u>, « 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> ».	. Mise en cause de la procédure . Activités scolaires, extrascolaires et sportives . Demande de précisions . Demande de précisions . 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 <u>gymnase Jean-Marie Le Bris</u> réduirait considérablement le projet éducatif à venir, notamment le développement du nouveau BTS audiovisuel ». . « Quelle compatibilité urbanisable (logements) sur le terrain de <u>l'ancienne piscine</u> ? ». . Classement UHaa de l'emprise de <u>l'ancienne usine Franpac</u> « 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 <u>rue du Docteur Minet</u> en matière de <u>circulation et d'accès</u> ». . Avec <u>l'extension de la ZI de Lannugat</u>, « 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 », <u>parcelle BR 274</u>, <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	. 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	. Hors périmètre de l'EP

II – Conclusions et Avis

		avenue du Bois d'Isis	2017 (Cf. plan agrafé au registre).	
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(e) municipale 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' <u>avenir du gymnase</u> ? . 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 <u>modalités de la division</u> de la parcelle en 2 lots et de leur <u>desserte</u> . « Un aménagement qui aurait mérité une OAP ». . Sur l'emprise de l' ancienne usine Franpac , 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' extension de la ZI de Lannugat , demande à <u>limiter l'urbanisation des espaces verts</u> remarquables et à conserver, comme précisé dans l'actuel PLU. . Sur l' extension du lotissement « Les Hauts de Tréboul , 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.	. Activités scolaires, extrascolaires et sportives . Demande de précisions . 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 lycée Jean-Marie Le Bris , 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, « le <u>gymnase est indispensable</u> pour les collégiens et lycéens ». . Demande la <u>préservation de l'espace vert arboré</u> sur le site du lycée Jean-Marie Le Bris . . Sur le site de l' ancienne usine Franpac 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 zone de Lannugat , 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 parcelle BR 274 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	. Création de logements . Environnement

			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 . 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 3e perm.	Reg 1 P 13	Mme Anne-Marie MORVAN, Résidente de Douarnenez, 5 rue Jean Toth	. Demande, à l'occasion des projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU, la <u>suppression de l'emplacement réservé n° 18</u> inscrit au PLU depuis 2017 (Cf. plan agrafé au registre p. 10).	. Hors périmètre de l'EP

2.5.3. Les observations formulées à l'enquête par thématiques

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'accession 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'oppose 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.

Appréciation du commissaire enquêteur

Malgré une publicité élargie, faite dans les formes, la mise à disposition du public de 2 registres d'observation (à Douarnenez Communauté et en Mairie de Douarnenez) et la tenue de 3 permanences qui se sont déroulées dans un bon climat d'échange, je dois d'abord constater une mobilisation du public relativement faible lors de cette enquête publique : 11 déposants, dont 2 venus en permanence pour information, et 14 dépositions portées au registre d'observations, dont 5 courriels. Aucun courrier n'a été enregistré, ni d'observation déposée sur les registres hors permanences. Au total, l'enquête publique aura néanmoins touché plus de public que les concertations préalables de 2024 qui n'avaient recueilli aucune observation.

La production de logements et le renouvellement urbain, objectifs majeurs placés au cœur des modifications n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez par la collectivité, sont la première cible des observations des déposants. Plusieurs dénoncent l'ambition excessive, la précipitation et le surdimensionnement de ces deux projets, au regard notamment d'une évolution démographique tendancielle à la baisse (malgré le rebond enregistré par l'INSEE au dernier recensement).

Pourtant, ce rebond démographique, même faible, me semble porteur d'espoir, puisqu'il est essentiellement alimenté par un solde migratoire positif. Une bonne nouvelle pour la commune de Douarnenez qui retrouve ainsi de l'attractivité. La commune doit donc être en mesure de proposer des logements à ces nouveaux habitants. En même temps, plusieurs phénomènes accentuent ces besoins en nouveaux logements et à une diversification de l'offre : le desserrement des ménages qui nécessite des logements plus petits, l'accueil de jeunes couples avec enfants, le vieillissement de la population qui appelle des logements adaptés. Par ailleurs, la vocation touristique de Douarnenez se confirme. Or de nombreux jeunes actifs et saisonniers ne trouvent plus à se loger sur l'agglomération à des prix abordables. L'accueil de « réfugiés climatiques » venant du Sud de la France est redouté par certains déposants ; ne serait-ce pas plutôt une opportunité pour la commune, à condition bien sûr qu'elle ne soit pas exclusive.

Tous ces mouvements doivent être accompagnés et anticipés par la collectivité. C'est son rôle. Et ces deux projets de modifications, ambitieux peut-être mais volontaristes sûrement, me semblent contribuer au renforcement de l'offre de logements et à sa diversification.

Les préoccupations environnementales ont suscité plusieurs observations et surtout des questions. Les espaces naturels présents dans certains projets (sites du Lycée Jean Marie Le Bris, extension de la ZI de Lannugat) seront-ils préservés ? La question des talus et des haies a également été posée.

Les nuisances olfactives de temps à autres relevées liées à la station d'épuration voisine immédiate de l'emprise de l'ancienne usine Franpac ont également été évoquées. Sont-elles compatibles avec un projet de logements ? Enfin, en cet été 2026 caniculaire, la problématique de la gestion de l'eau et de l'alimentation en eau potable avec l'accueil de nouveaux habitants a été soulevée. De même que la gestion des eaux pluviales quand les pluies reviendront.

L'impact sur l'activité agricole a suscité des observations et des interrogations. La perte d'une surface agricole avec le projet de modification n° 7 sur la parcelle BR 274 route de Poullan-Sur-Mer a été évoquée, de même que l'impact sur les activités agricoles au nord de la parcelle.

Les impacts sur les activités scolaires, extrascolaires et sportives ont également été évoqués. Le projet sur le lycée Jean-Marie Le Bris ne bloquera-t-il pas le développement de cet établissement ? Le développement d'activités sportives et associatives est-il compatible avec du logement ?

Les choix de procédures ont fait l'objet de questions et de commentaires. Pourquoi deux projets de modification et pas un ? Pourquoi pas plutôt une révision du PLU ? Pourquoi une enquête publique menée en période estivale ?

D'autres questions ou demandes ont été évoquées : la desserte de l'emprise de l'ancienne usine Franpac sur le site Ar Veret ; l'opportunité d'utiliser ce site pour les services techniques de la communauté ; la desserte et la circulation dans le secteur de l'extension de la zone UHaa à la rue du Docteur Minet dans le quartier d'Ar Veret ; le futur accès aux deux lots prévus sur la partie de la parcelle AP 244 sur le parc d'activités de la Sainte-Croix.

Toutes ces questions soulevées par le public sont légitimes et ont alimenté le Procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur remis au maître d'ouvrage.

2.6. Appréciation sur le mémoire en réponse du pétitionnaire

Pour rappel, les questions du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique avaient été consignées dans un « Procès-verbal de synthèse » remis en mains propres à Mme la Présidente de Douarnenez Communauté le mardi 4 août 2026 (Cf. Annexe 5 dans le « Rapport »). Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de la Communauté, était accompagnée de M. Marc RAHER, Vice-Président Aménagement du territoire, PLUiH, Mobilité, et de M. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission PLUi. Cette remise en mains propres a été commentée par le commissaire enquêteur et qui a fait l'objet d'un échange.

Douarnenez Communauté, a apporté des éléments de réponse à ces questions dans son « Mémoire en réponse » transmis au commissaire enquêteur par courriel le mardi 18 août 2026, soit 15 jours après, conformément à la réglementation en vigueur.

Important : Les réponses de DZCo développées sur 13 pages, étant nécessairement résumées ici, on pourra utilement trouver le texte intégral du « Mémoire en réponse » de Douarnenez Communauté en Annexe 6 à la fin du « Rapport » (Document 1).

Les questions posées par le commissaire enquêteur dans son « Procès-verbal de synthèse » sont rapportées ici, les réponses apportées par le porteur de projet dans son « Mémoire en réponse » suivent (de façon résumée), puis appréciées par le commissaire enquêteur.

▪ **Question 1 / Sur la création de logements (PV de synthèse / Mémoire en réponse / Appréciation)**

→ Sur l'ambition en termes démographiques et de production de logements

La modification envisagée n'est-elle pas ambitieuse en termes démographiques et de production de logement et ne va-t-elle pas au-delà des objectifs énoncés en termes de production de logement au niveau du PLH (56 logements par an) et sur la consommation foncière ? Quelles études, enquêtes, éléments factuels ou données récentes justifient l'ambition et l'urgence du projet de création de logements sur la commune de Douarnenez, au cœur des projets de modifications n° 6 et n° 7 de son PLU ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

La diversification du parc de logements recherchée doit permettre de répondre à la fluidité des parcours résidentiels des ménages, dans un contexte de rebond démographique et d'attractivité retrouvée (solde migratoire positif).

L'augmentation du nombre de ménages (+ 4% de 2015 à 2021), plus rapide que celui de la population globale, partiellement liée au phénomène de desserrement des ménages, génère des besoins en logements supplémentaires. Ainsi Douarnenez, de par sa fonction de centralité, concentre 88% des personnes seules de l'EPCI et 82%.

La diversification du parc doit permettre de mieux accueillir les jeunes actifs (les 20-35 ans sont la classe d'âge la moins représentée du territoire) et d'adapter l'offre de logement aux besoins spécifiques des 65-79 ans, classe d'âge la plus représentée du territoire (23,4 % de la population totale en 2023). L'objectif enfin, stratégique pour une ville touristique comme Douarnenez, est aussi de pouvoir répondre à la demande des saisonniers.

Ainsi donc, au regard de la nécessité de créer un parc de logements diversifié répondant à des besoins variés, adaptés à chaque étape de la vie, plusieurs leviers doivent être utilisés :

- **Prioriser le renouvellement urbain et le renforcement de la requalification du parc existant.** Le projet de renouvellement urbain sur l'ancien site FRANPAC au Veret, inscrit dans la modification n° 6, en est une illustration. La mise en place d'une OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain) à Douarnenez participe à cette stratégie qui vise à lutter contre l'habitat indigne et très dégradé, à améliorer la performance énergétique et l'adaptation au vieillissement et au handicap, à produire des logements locatifs conventionnés, à réduire la vacance dans le parc privé, notamment.
- **Promouvoir et soutenir l'amélioration du parc privé** (Pacte Territorial, OPAH, aide au ravalement, aide à l'accession).
- **Créer les conditions d'une production neuve devenue nécessaire.** Le renouvellement dans les années 2010 n'a été porté que par la rénovation de l'habitat et quelques constructions neuves (en habitat individuel). « Toujours dans le cadre de la diversification du parcours résidentiel, proposer des terrains à construire en lotissement doit faire partie de l'offre proposée, tout en restant minoritaire. La modification n° 7 du PLU de Douarnenez envisagée répond à cet objectif ». Les objectifs assignés par le PLH 2019-2025 à la commune de Douarnenez s'élevaient à 336 logements sur la période, soit 56 logements par an. Le bilan intermédiaire du PLH a mis en évidence une dynamique de production supérieure avec un rythme moyen de 81 logements par an. Parmi les causes : la hausse de l'attractivité post-COVID de la façade atlantique, les faibles taux de prêts immobiliers, le développement des meublés de tourisme,... Au regard de ces enjeux contextuels, le PADD du futur PLUiH de Douarnenez Communauté a pour objectif de consolider l'attractivité du territoire tout en permettant le parcours résidentiel des ménages déjà installés, en atteignant + 0.15% habitants supplémentaires / an d'ici 2041 (+ 450 nouveaux habitants), grâce à la production de 80 nouveaux logements / an en moyenne sur Douarnenez Communauté et un objectif de 80 % de la production de logements sur le pôle de Douarnenez, soit un objectif de production de 64 logements par an sur Douarnenez.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'ambition et le volontarisme sur le renouvellement urbain et la production de logements, affichés par Douarnenez Communauté notamment dans ses projets de modifications n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez, sont ici clairement défendus, expliqués et étayés. Au regard du contexte et des enjeux cette double démarche, concomitante, de renouvellement urbain et de production de logements, me paraît justifiée.

→ Sur la densité prévue

La densité prévue de 18 logements est en deçà des orientations du SCoT qui la prévoit pour la commune à 25. Est-il prévu de faire évoluer l'OAP en ce sens ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

Le DOO du SCoT de l'Ouest Cornouaille a fixé pour Douarnenez une densité minimale de 25 logements/ha dans l'enveloppe urbaine, mais de 17 logements minimum/ha en extension, hors enveloppe urbaine (p. 35 du DOO du SCoT de l'Ouest Cornouaille). La densité de 18 logements/ha, prévue dans l'OAP 24 « Site 1AUHc de Poullan sur mer » (projet de modification n°7 du PLU de Douarnenez), parcelle se situant en extension de l'agglomération, est donc légèrement supérieure aux objectifs prévus dans le SCoT de l'Ouest Cornouaille. Par ailleurs, la densité prévue est bien un

minimum à respecter, le futur aménageur pouvant viser une densité plus élevée lors de l'aménagement de ce secteur.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

→ *Sur la trajectoire de réduction de la consommation foncière*

Enfin, les projets envisagés par la modification permettront-ils de respecter la trajectoire de réduction de la consommation foncière fixée dans le PAS du SCoT du SIOCA ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

Le rythme de la consommation foncière depuis 2021 (sur la commune de Douarnenez et plus largement sur le territoire de Douarnenez Communauté) est très nettement inférieur à l'enveloppe foncière de 25 ha, attribuée par le SCoT Ouest Cornouaille pour la période intermédiaire (2021-2031). Depuis 2021, la dynamique de consommation foncière sur le territoire est donc très largement à la baisse.

En prenant en compte les 2 projets de modification du PLU de Douarnenez, sur les 5 projets liés à la création de nouveaux logements, seul un projet consommera de l'ENAF (projet lié à la modification n°7).

Appréciation du commissaire enquêteur

Démonstration chiffrée à l'appui, le pétitionnaire atteste que le rythme de réduction de la consommation foncière, inférieur à l'enveloppe foncière de 25 ha fixée pour 2021-2031 dans le PAS du SCoT du SIOCA, diminue nettement depuis 2021.

▪ **Question 2 / Sur l'environnement (PV de synthèse / Mémoire en réponse / Appréciation)**

→ *Sur la préservation d'espaces végétalisés*

Comment les projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU entendent-ils préserver des espaces végétalisés et la biodiversité ? Quid par exemple des boisements existants ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

- *Modification du zonage d'une partie de l'enceinte du lycée Jean Marie Le Bris : non concerné par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, mais la Région Bretagne, propriétaire d'une grande partie du site, a informé la collectivité de son intention de préserver l'espace vert existant au Sud.*
- *Modification du zonage de l'ancienne piscine : le PLU actuel n'a identifié aucun élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23.*
- *Classement en zone Uib d'une partie de la parcelle AP 244 sur le parc d'activités de la Sainte-Croix aujourd'hui classée en zone Uic : le PLU actuel a identifié des Espaces Boisés Classés (EBC) jouxtant le Sud et l'Est de la parcelle. Ce classement devra être pris en considération pour l'aménagement du secteur concerné.*

- *Classement en zone UHaa l'emprise de l'ancienne usine Franpac (parcelles BL 272, 273 et une partie de la parcelle BL 274) sur le site Ar Veret : le PLU actuel de Douarnenez n'a identifié aucun élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23.*
- *Extension de la zone UHaa à la rue du Docteur Minet dans le quartier d'Ar Veret : le PLU actuel de Douarnenez n'a identifié aucun élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23.*
- *Modification du contenu de l'OAP 23 : site 1AUia de Lannugat Est : le PLU actuel de Douarnenez a identifié des « haies, talus plantés » sur les abords du secteur concerné (à l'Est, à l'Ouest et une partie du Nord-Ouest). Le projet d'OAP, dans le cadre de la modification n°6, prévoit le maintien de cette identification et l'ajout, en complément, de « plantation d'une haie d'essences locales à l'interface avec la zone agricole » au Nord-Est du secteur concerné. Concernant la suppression de l'espace vert identifié « à conserver » dans l'OAP actuel, l'abandon des pratiques agricoles (fauche, labour, pâturage) a permis à la végétation spontanée de s'installer et de se développer librement (ronces, arbustes et arbres) en partie sud-ouest de la zone 1AUia. La suppression de la mention « espace vert à conserver » dans l'OAP ne signifie pas l'abandon de la dimension paysagère ou écologique du projet.*
- *Site 1AUHc route de Poullan-sur-Mer : le PLU actuel de Douarnenez a identifié une « haie, talus planté » sur l'abord Nord-Est du secteur concerné. Le projet d'OAP, dans le cadre de la modification n° 7, redéfinit l'aménagement paysager du secteur. Les haies et talus plantés devront être conservés ou renforcés à l'Est, au Nord-Est et sur une partie Ouest de la parcelle. Il est ainsi proposé que ces haies et talus soient identifiés dans le règlement graphique du PLU de Douarnenez. De plus, une haie d'essences locales, à l'interface de la zone agricole, devra être plantée.*

Appréciation du commissaire enquêteur

Je retiens pour le projet de modification n° 6 que le PLU actuel de Douarnenez n'a identifié aucun élément naturel à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur les sites du lycée Jean Marie Le Bris, de l'ancienne piscine, de l'emprise de l'ancienne usine Franpac et de l'extension de la zone UHaa à la rue du Docteur Minet.

Le Conseil régional a néanmoins prévu sur le site du Lycée Jean Marie Le Bris de préserver l'espace vert existant au Sud. Par ailleurs Le PLU actuel de Douarnenez a identifié des Espaces Boisés Classés (EBC) jouxtant le Sud et l'Est de la parcelle dont il sera tenu compte dans l'aménagement du secteur. Sur le site 1AUia de Lannugat Est, le projet d'OAP 23 prévoit le maintien de l'identification des « haies, talus plantés » sur les abords, et l'ajout de « plantation d'une haie d'essences locales à l'interface avec la zone agricole » au Nord-Est du secteur concerné. Par ailleurs, la suppression de la mention « espace vert à conserver » dans l'OAP « ne signifie pas l'abandon de la dimension paysagère ou écologique du projet qui sera de fait prise en compte dans l'aménagement » rappelle le maître d'ouvrage.

Pour le projet de modification n° 7, concernant le site 1AUHc route de Poullan-sur-Mer, le PLU actuel de Douarnenez a identifié une « haie, talus planté » sur l'abord Nord-Est du secteur. Le projet d'OAP prévoit, dans l'aménagement paysager du secteur, une conservation et un renforcement des haies et talus à l'Est, au Nord-Est et sur une partie Ouest de la parcelle qui seront identifiés dans le règlement graphique du PLU de Douarnenez au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. A l'interface de la zone agricole, une haie d'essences locales sera plantée.

Il ressort du dossier d'enquête publique et des réponses de Douarnenez Communauté que la préservation des milieux naturels fait partie des préoccupations du maître d'ouvrage dans ses deux projets de modification et sont conformes au PADD du PLU actuel, aux SCoT et au SRADDET.

→ **Sur les nuisances olfactives de la STEP**

Par ailleurs, qu'est-il prévu pour éradiquer les nuisances olfactives émanant de la station d'épuration voisine de l'emprise de l'ancienne usine Franpac concernée notamment par un projet de logements ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

Après des explications sur les modalités techniques et sur les processus chimiques employés pour traiter l'air vicié produit dans la station d'épuration, le pétitionnaire conclut que « le système de traitement des odeurs de la station d'épuration de Douarnenez est complet et que sa gestion peut être améliorée au besoin ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Et pourtant, des odeurs nauséabondes surviennent parfois dans l'environnement immédiat de la STEP, comme me l'a rapporté une partie du public, et comme j'ai pu moi-même le constater, par deux fois lors de l'enquête publique, au siège de DZCo situé à proximité. En ce qui me concerne, la chaleur exceptionnelle de l'été 2026, période de l'enquête publique, était peut-être en cause ?

Quoiqu'il en soit, les futurs habitants ne peuvent soumettre en toute connaissance de cause à ce risque de nuisance olfactive, certes occasionnelle mais apparemment récurrente, dans leur environnement immédiat d'habitat. Ce point d'amélioration de la station me semble donc devoir être au préalable étudié et si nécessaire traité.

▪ **Question 3 / Sur la gestion de l'eau (PV de synthèse / Mémoire en réponse / Appréciation)**

→ **Sur les capacités de production d'eau du territoire**

Dans le contexte de réchauffement climatique, l'urbanisation envisagée est-elle compatible avec les capacités de production d'eau du territoire ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

La construction de 230 logements ne représentera qu'une augmentation de 1.8 % du volume d'eau potable produite sur le territoire.

La capacité de production autorisée annuellement sur le territoire est de 2 640 500 m³/an. La construction de 230 logements n'entamerait que de 0,7 % cette capacité de production.

Dans un contexte de réchauffement climatique, le service Eau et Assainissement de Douarnenez Communauté finalise actuellement une étude de sécurisation de l'alimentation en eau potable du territoire. Des travaux de sécurisation ont déjà été lancés et seront poursuivies dans les années à venir.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les quelques données présentées par le pétitionnaire sur l'évolution et les perspectives de la production et de la consommation d'eau potable sur Douarnenez Communauté sont plutôt rassurantes : dans le contexte de rebond démographique sur la commune et de réchauffement climatique, et dans la perspective de 230 logements supplémentaires sur Douarnenez, l'approvisionnement en eau potable apparaît comme bien géré, anticipé et sécurisé par Douarnenez Communauté. Attention cependant aux effets du changement climatique qui peuvent rapidement changer la donne.

→ **Sur la gestion des eaux pluviales**

Par ailleurs, pouvez-vous apporter des précisions sur la gestion des eaux pluviales sur la zone de Lannugat et sur la parcelle BR 274 (modification n°7).

Éléments de réponse du pétitionnaire

Concernant la gestion des eaux pluviales sur la zone de Lannugat et sur la parcelle BR 274, conformément à la réglementation en vigueur, l'infiltration des eaux pluviales sera favorisée.

Les eaux pluviales issues des nouvelles surfaces imperméabilisées seront traitées sur la parcelle sauf à ce que la réglementation l'interdise ou qu'une étude de sol démontre l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales.

Dans tous les cas, la gestion des eaux pluviales devra être intégrée au projet d'aménagement lors de la demande d'autorisation d'urbanisation. Le plan devra indiquer le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

■ **Question 4 / Sur l'agriculture (PV de synthèse / Mémoire en réponse / Appréciation)**

→ **Sur la pérennité de l'exploitation agricole amputée**

Qu'en sera-t-il de la pérennité de l'exploitation agricole amputée de la parcelle BR 274, route de Poullan-sur-Mer (modification n° 7) ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

Actuellement, la parcelle BR 274 n'est pas exploitée. Ce secteur est considéré comme une prairie, où l'herbe est régulièrement fauchée.

La question d'une éventuelle compensation ne relève pas du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte sur le constat d'une exploitation de la parcelle en prairie temporaire.

Par ailleurs, je confirme que la question d'une éventuelle compensation pour l'exploitant agricole ne relève en effet pas du PLU mais d'une contractualisation le moment venu entre les parties concernées.

→ **Sur l'ouverture aux liaisons douces**

Comment concilierez-vous l'ouverture aux liaisons douces du chemin d'exploitation n° 24 avec l'activité agricole du secteur ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

Le projet d'OAP prévoit uniquement la création d'une liaison douce qui se raccordera au chemin d'exploitation inscrit au PLU actuel comme « liaison douce existante à conserver » au titre de l'article L.151-38 du Code de l'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte, mais je me range à l'avis de la Chambre d'Agriculture demandant que « les exploitants concernés soient consultés en amont pour que l'activité agricole en place ne soit pas perturbée » et s'assurer de la compatibilité des deux usages.

■ **Question 5 / Sur les activités scolaires, extrascolaires et sportives (PV de synthèse / Mémoire en réponse / Appréciation)**

→ **Sur le site du lycée Jean-Marie Le Bris**

Pouvez-vous préciser ce qui est envisagé ou prévu pour que le projet de logements sur le site du lycée Jean-Marie Le Bris n'hypothèque pas le développement de l'établissement. Quel devenir pour le gymnase ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

La Région Bretagne, pilote de l'opération sur ce site, ayant également compétence en enseignement secondaire, s'est engagée auprès de la collectivité pour garder suffisamment d'espace afin de développer l'établissement si elle le juge nécessaire.

Une étude sur la démographie scolaire de Douarnenez est en cours. Quel que soit le scénario envisagé, la démographie scolaire annonce une baisse du nombre d'élèves d'ici à 10 ans à l'échelle de la commune (source QCD). La construction de nouveaux logements sur ce secteur permettrait de loger de nouveaux élèves et étudiants.

Concernant le gymnase municipal, celui-ci demeure à la disposition du lycée, et il n'est nullement envisagé sa disparition. La Ville de Douarnenez vient d'ailleurs d'y investir en le dotant en 2026 d'une nouvelle pompe à chaleur (coût de 220 000 €).

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

→ **Sur le site de l'ancienne piscine**

Enfin, sur le site de l'ancienne piscine, quelle compatibilité envisagée entre logements, activités sportives et associatives ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

Le site pourrait accueillir une activité sportive et plus particulièrement un stand de tir. L'aménagement de cet équipement sera réglementé puisque les installations de stands de tir sont

soumises aux dispositions du Code de la santé Publique concernant les bruits de voisinage (art. R 1336-4 à R 1336-8). À noter que des solutions d'atténuation du bruit (caissons et tunnels anti-bruit, matériaux isolants : panneaux phoniques, baffes acoustiques, etc.) existent et pourraient être mises en place pour l'élaboration de ce projet. Des locaux associatifs seront aussi aménagés en RDC pour accueillir certaines associations sportives.

De plus, entre 15 et 25 logements (typologies envisagées : T1 et T2) pourraient également être réalisés en R+1 et R+2, en lien avec un bailleur social.

Un appel à manifestation d'intérêt (AMI) devrait être lancé en septembre 2026.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

▪ **Question 6 / Sur la procédure (PV de synthèse / Mémoire en réponse / Appréciation)**

Pouvez-vous répondre aux interrogations d'une partie du public sur les choix de procédures (modification plutôt que révision, 2 projets de modification, période estivale pour l'EP,...) ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

Les évolutions envisagées ne remettant pas en cause les orientations générales du PADD du PLU de Douarnenez, la révision ne s'imposait pas.

La zone 2AUHc (parcelle BR 274) a été créée lors de la révision approuvée du PLU de Douarnenez le 26 octobre 2017. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit donc être approuvée avant le 26 octobre 2026 pour bénéficier de la procédure de modification (délai de 9 ans valable puisque la zone 2AUHc a été créée avant le 1^{er} janvier 2018).

Il a été proposé et validé en Commission urbanisme, le 14 janvier 2026, de scinder la modification n°6 en 2 procédures de modification distinctes car l'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle n'a pas le même impact que le changement de zonage de secteurs classés en U.

Afin de pouvoir approuver l'ouverture à l'urbanisation avant le 26 octobre, le choix d'organiser une enquête publique conjointe entre le 26 juin et le 27 juillet a paru être une bonne solution.

Enfin, la collectivité a fait le nécessaire pour communiquer sur cette enquête publique de manière renforcée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les choix de procédures faits par le pétitionnaire sont juridiquement légitimes et ici clairement expliqués et justifiés.

Par ailleurs, je confirme que les mesures de publicité sur l'enquête publique ont été renforcées par rapport aux obligations réglementaires.

■ **Question 7 / Autres questions et demandes du public (PV de synthèse / Mémoire en réponse / Appréciation)**

→ *Sur la requalification de l'emprise Franpac*

La requalification de l'emprise Franpac (contigue au siège de DZCo), notamment pour l'implantation de logements, génèrera de nouveaux flux de circulation. Comment l'accessibilité au site est-elle pensée pour permettre des flux apaisés ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

Concernant la desserte du site, l'entrée s'effectuera depuis la rue Ar Véret et la sortie depuis la route Pors an Eostic.

Le futur porteur de projet devra prévoir un flux de circulation apaisé (en boucle ou en impasse) au sein du site du projet. Il devra aussi assurer une circulation sécurisée des piétons et cycles. L'accessibilité des PMR sera aussi prise en compte.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.

→ *Sur les autres questions ou demandes du public*

Quelles sont les autres éléments de réponse que vous souhaitez apporter aux autres observations, questions ou demandes du public ?

Éléments de réponse du pétitionnaire

Les anciens bâtiments de l'usine FRANPAC sont aujourd'hui inoccupés et inutilisés. Les services techniques de Douarnenez Communauté comme ceux de la Ville de Douarnenez n'ont pas vocation à occuper ces bâtiments. Dans le projet de nouvelle organisation des services faisant suite à la mutualisation de services, la réutilisation de ces espaces n'est pas programmée.

La place Bir Hakeim sera scindée en 2 entre la route de Pors an Eostic et la rue Ar Véret (pas d'accroche directe au giratoire). Cette nouvelle voie, à double sens, permettra de desservir :

- Au Sud : la résidence Habitat Jeunes (entre 20 et 30 logements sous forme de petites typologies) et un parking ;*
- Au Nord : une résidence inclusive (une quinzaine de logements sous forme de petites typologies) et un projet d'habitat social en collectif, porté par un bailleur social (entre 10 et 20 logements sous forme de petites typologies).*

Le futur accès à la parcelle AP 244 sur le parc d'activités de la Sainte-Croix se fera depuis la rue Breizh Izel et desservira les 2 futurs lots. À ce jour, la répartition des 2 futurs lots n'est pas arrêtée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dont acte.



3. CONCLUSIONS ET AVIS

Moi, Laurent Charbonnier, commissaire enquêteur désigné le 4 mai 2026 par le Tribunal administratif de Rennes pour organiser et conduire, du vendredi 26 juin 2026 (14 h) au lundi 27 juillet 2026 (17 h), l'enquête publique (référéncée n° E26000071 / 35 au TA) relative aux projets de modification n° 6 et n° 7 du PLU de Douarnenez portés par Douarnenez Communauté,

SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 6

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête publique, mis à la disposition du public ;
- pris connaissance du bilan de concertation, avant arrêt du projet de modification n° 6 du PLU ;
- effectué une visite commentée, avec M. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission PLUi au Pôle Aménagement et Développement, de tous les sites concernés par le projet de modification n° 6 mis à l'enquête publique ;
- pris connaissance des avis de l'État, des personnes publiques associées (PPA) et de la MRAe sur le projet de modification n° 6 ;
- tenu 3 permanences ouvertes au public, clairement annoncées, le vendredi 26 juin 2026, le samedi 11 juillet 2026 et le lundi 27 juillet 2026 ;
- pris connaissance des dépositions du public, par courrier, par courriels, lors des 3 permanences et dans les registres papier mis à disposition à Douarnenez Communauté et en Mairie de Douarnenez ;
- entendu, lors de la remise du PV de synthèse, Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, M. Marc RAHER, Vice-Président Aménagement du territoire, PLUiH, Mobilité, et M. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission PLUi ;
- pris connaissance des réponses écrites du pétitionnaire (« Mémoire en réponse » du 18 août 2026, en annexe 6) aux questions posées par le commissaire enquêteur dans son « Procès-Verbal de synthèse » (remis le 4 août 2026) ;

Constatant :

- que les explications complémentaires au dossier, apportées par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse, pour répondre aux questions posées par le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse, sont amplement développées, clairement expliquées et largement étayées ;
- que la réglementation a été en tous points respectée lors de la procédure d'enquête publique ;
- que les dernières évolutions démographiques enregistrées sur la commune et sur la communauté de communes par l'INSEE sont en légère progression ;
- que le solde migratoire positif sur la commune traduit un regain d'attractivité pour Douarnenez ;
- que le rythme de la consommation foncière depuis 2021 sur la commune de Douarnenez reste nettement en deça de l'enveloppe foncière de 25 ha attribuée par le SCOT Ouest Cornouaille pour la période intermédiaire (2021-2031) ;
- que lors de l'enquête publique la mobilisation pour déposer des observations au projet de modification n° 6 est restée relativement faible ;

Considérant :

- que le dossier d'enquête publique, complété et finalisé à la demande du commissaire enquêteur, permettait une information suffisante du public sur le projet de modification n° 6 ;
- que le public a été largement informé de l'ouverture de l'enquête publique et sur ses modalités ;
- que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, et en conformité avec les modalités prévues par la réglementation en vigueur et par l'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique de Douarnenez Communauté ;
- que les réponses faites par le pétitionnaire dans son « Mémoire en réponse » aux questions posées par le commissaire enquêteur dans son « PV de synthèse » sont complètes, étayées et éclairantes ;
- que la modification n° 6 contribue à renouveler le parc urbain, à optimiser le foncier existant et à 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 ;
- que la modification n° 6 ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le PLH qui priorise le renouvellement urbain et la requalification du parc existant ;
- que la modification n° 6 du PLU ne remet pas en cause les principes de préservation des espaces naturels, agricoles et littoraux tels que prévue dans le PADD du PLU et dans le SCOT, et que les impacts sur l'environnement naturel et les biotopes restent limités ;
- que la gestion de l'eau pluviale est bien prise en compte dans ses projets ;
- que l'alimentation en eau potable s'inscrit dans une démarche d'anticipation ;
- que le léger rebond démographique enregistré sur la commune de Douarnenez est plutôt favorable à un redéploiement du renouvellement urbain ;
- que les documents qui étaient mis à la disposition du public étaient éclairants sur les projets de modification, leurs attendus et leurs modalités ;
- que la modification n° 6 ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le PLH qui priorise le renouvellement urbain et la requalification du parc existant et préconise de concilier le développement de la production neuve et le réinvestissement urbain ;
- que la modification n° 6 du PLU est compatible avec les orientations et les règles générales du SRADDET Bretagne ;

- que les évolutions prévues dans le cadre de la modification n° 6 ne remettent pas en cause sa compatibilité avec les orientations du DOO du SCoT, notamment avec l'objectif 1.C « Gérer l'urbanisation du littoral » ;
- que l'horizon jugé « lointain » (2028) du PLUiH par DZCo, peut justifier le projet de modification n° 6 du PLU de Douarnenez ;
- que le choix de cette procédure apparaît adapté dans la mesure où les changements apportés n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du PADD du PLU.

C'est pourquoi j'émet un :

AVIS FAVORABLE

**au projet de modification n° 6 du PLU de Douarnenez,
dans les termes prévus dans le dossier d'enquête publique.**

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

- Que la haie séparative prévue sur le site 1AUia de Lannugat Est, soit plantée dans l'emprise du projet, en concertation avec l'exploitant concerné.
- Qu'avant création de logements sur l'emprise de l'ancienne usine Franpac, d'étudier et de mettre en oeuvre les moyens d'amélioration permettant de réduire significativement, voire d'éradiquer, les nuisances olfactives récurrentes liées à la station d'épuration voisine, non compatibles avec la création de logements à proximité.

SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 7

Après avoir :

- pris connaissance du dossier d'enquête publique, mis à la disposition du public ;
- pris connaissance du bilan de concertation, avant arrêt du projet de modification n° 7 du PLU ;
- effectué une visite commentée, avec M. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission PLUi au Pôle Aménagement et Développement, du site concerné par le projet de modification n° 7 mis à l'enquête publique ;
- pris connaissance des avis de l'État des personnes publiques associées (PPA) et de la MRAe sur le projet de modification n° 7 ;
- tenu 3 permanences ouvertes au public, clairement annoncées, le vendredi 26 juin 2026, le samedi 11 juillet 2026 et le lundi 27 juillet 2026 ;
- pris connaissance des dépositions du public, par courrier, par courriels, lors des 3 permanences et dans les registres papier mis à disposition à Douarnenez Communauté et en Mairie de Douarnenez ;
- entendu, lors de la remise du PV de synthèse, Mme Jocelyne POITEVIN, Présidente de Douarnenez Communauté, M. Marc RAHER, Vice-Président Aménagement du territoire, PLUiH, Mobilité, et M. Antoine BOULZENNEC, Chargé de mission PLUi ;

- pris connaissance des réponses écrites du pétitionnaire (« Mémoire en réponse » du 18 août 2026) aux questions posées par le commissaire enquêteur dans son « Procès-Verbal de synthèse » (remis le 4 août 2026) ;

Constatant :

- que les explications complémentaires au dossier, apportées par le pétitionnaire dans son mémoire en réponse (annexe 6 du Rapport 1), pour répondre aux questions posées par le commissaire enquêteur dans son PV de synthèse (annexe 5 du Rapport 1), sont amplement développées, clairement expliquées et largement étayées ;
- que la parcelle BR 274, en limite de l'agglomération, correspond de fait à une « dent creuse » d'un tissu déjà urbanisé ;
- que la zone 2AUHc (parcelle BR 274) a été créée lors de la révision approuvée du PLU de Douarnenez le 26 octobre 2017. Que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone doit donc être approuvée avant le 26 octobre 2026 pour bénéficier de la procédure de modification (délai de 9 ans puisque la zone 2AUHc a été créée avant le 1er janvier 2018) ;
- que la réglementation a été en tous points respectée lors de la procédure d'enquête publique ;
- que les dernières évolutions démographiques enregistrées sur la commune et sur la communauté de communes par l'INSEE sont en légère progression ;
- que le solde migratoire positif sur la commune traduit un regain d'attractivité pour Douarnenez ;
- que le rythme de la consommation foncière depuis 2021 sur la commune de Douarnenez reste nettement en deça de l'enveloppe foncière de 25 ha attribuée par le SCOT Ouest Cornouaille pour la période intermédiaire (2021-2031) ;
- que lors de l'enquête publique la mobilisation pour déposer des observations au projet de modification n° 7 est restée relativement faible ;
- que la zone 2AUHc (parcelle BR 274) a été créée lors de la révision approuvée du PLU de le 26 octobre 2017 et que donc son ouverture à l'urbanisation doit être approuvée avant le 26 octobre 2026 pour bénéficier de la procédure de modification (délai de 9 ans valable puisque la zone 2AUHc a été créée avant le 1er janvier 2018).

Considérant :

- que le dossier d'enquête publique, complété et finalisé à la demande du commissaire enquêteur, permettait une information suffisante du public sur le projet de modification n° 7 ;
- que le public a été largement informé de l'ouverture de l'enquête publique et sur ses modalités ;
- que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, et en conformité avec les modalités prévues par la réglementation en vigueur et par l'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique de Douarnenez Communauté ;
- que les réponses faites par le pétitionnaire dans son « Mémoire en réponse » aux questions posées par le commissaire enquêteur dans son « PV de synthèse » sont complètes, étayées et éclairantes ;
- que la modification n° 7 du PLU ne remet pas en cause les principes de préservation des espaces naturels, agricoles et littoraux tels que prévue dans le PADD du PLU et dans le SCOT, et que les impacts sur l'environnement naturel et les biotopes restent limités ;
- que la gestion de l'eau pluviale est bien prise en compte dans son projet ;
- que l'alimentation en eau potable s'inscrit dans une démarche d'anticipation ;

- que le projet de lotissement de la parcelle BR 274 Route de Poullan correspond bien à une extension de l'agglomération de Douarnenez, au sens de la loi littoral, et non à une extension du périmètre bâti du SDU voisin ;
- que le léger rebond démographique enregistré sur la commune de Douarnenez est plutôt favorable à la production de logements en complément du redéploiement du renouvellement urbain ;
- que les documents qui étaient mis à sa disposition étaient éclairants sur les projets de modification, leurs attendus et leurs modalités ;
- que la modification n° 7 ne remet pas en cause la compatibilité du PLU avec le PLH qui préconise de concilier le développement de la production neuve et le réinvestissement urbain ;
- que la modification n° 7 du PLU est compatible avec les orientations et les règles générales du SRADDET Bretagne ;
- que l'horizon jugé « lointain » (2028) du PLUiH par DZCo, peut justifier le projet de modification n° 7 du PLU de Douarnenez ;
- que le choix de cette procédure de modification apparaît adapté dans la mesure où les changements apportés n'ont pas d'incidence sur l'économie générale du PADD ;

C'est pourquoi, j'émet un :

AVIS FAVORABLE

**au projet de modification n° 7 du PLU de Douarnenez,
dans les termes prévus dans le dossier d'enquête publique.**

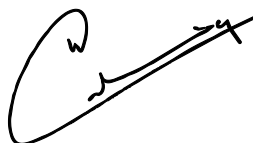
Cet avis est assorti d'une réserve :

Que l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle BR 274, créée lors de la révision approuvée du PLU de le 26 octobre 2017, soit approuvée avant le 26 octobre 2026 pour pouvoir juridiquement bénéficier de la procédure de modification (délai de 9 ans).

Et de la recommandation suivante :

Que la plantation de la haie séparative et l'ouverture de la voie douce sur le chemin d'exploitation (même déjà inscrit au PLU actuel comme « liaison douce existante à conserver ») soit menées en concertation avec l'exploitant concerné.

Fait et signé le 26/08/2026



Le commissaire enquêteur
Laurent Charbonnier