



Plan Local d'Urbanisme
Modification n°2

Bilan de la concertation

Préambule	4
Éléments de cadrage.....	4
<i>Rappel des modalités énoncées dans la délibération du 23/05/2025</i>	<i>5</i>
Mise en place de l'information conformément aux modalités retenues	6
Article sur le site internet communal.....	6
Article sur l'application citykomi	6
Article du bulletin communal	7
Bilan de la concertation	8
Au sujet de la transformation de la zone 2AUL en 1AUL.....	8
Au sujet de la réduction de la marge de recul sur la RD56.....	8
Contributions au registre	9

Préambule

Le 7 mars 2025, le maire de Guengat a prescrit la modification n°2 du PLU de la commune. Cette procédure consiste en différents objets :

- Basculement d'une zone 2AUL en 1AUL afin de permettre l'aménagement d'équipements publics.
- Règles relatives au changement de destination pour les locaux commerciaux
- Modification des marges de recul pour faciliter l'accueil des activités sur la zone artisanale de la Base.
- Suppression d'un périmètre d'OAP
- Reprise de la rédaction de plusieurs articles du règlement afin de faciliter leur interprétation :
 - Reconstruction de bâtiments existants en zone A et N
 - Hauteur et style de clôture en zone Uh
 - Implantation des constructions en limites séparatives
 - Règles relatives aux stationnements
- Mise à jour du zonage NP1_{in}
- Suppression de prescriptions pour le changement de destination
- Mise à jour des servitudes d'utilité publique (suppression d'une ligne électrique et MAJ du zonage PPRI)

Pour cette procédure, une saisine a été faite à la MRAE quant à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Le 13 mai 2025, la MRAE a émis un avis considérant que la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Guengat (29), est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et doit par conséquent être soumise à évaluation environnementale par la commune de Guengat.

Éléments de cadrage

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public pendant l'élaboration d'un PLU(i) et ce jusqu'à son arrêt en Conseil municipal ou communautaire.

L'article L 103-2 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- L'élaboration et **la révision** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme** ;
- **La modification** du schéma de cohérence territoriale et **du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale** ;

L'article L 103-3 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise :

« Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par (...) :

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas. [...] »

L'article L 103-4 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : **« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »**

L'article L 103-6 du Code de l'urbanisme créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 précise : « À l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L103-3 en arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête. »

L'autorité compétente tire le bilan de la concertation. Ce bilan énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration, et relate d'une part, les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses au regard du projet global de la commune.

La concertation ne constitue pas une étape mais se déroule tout au long de la procédure. Elle est mise en œuvre par le biais de différents outils (réunions publiques, exposition...).

Rappel des modalités énoncées dans la délibération du 23/05/2025

Dans sa délibération du 23/05/2025 fixant les modalités de concertation le conseil municipal de Guengat, a défini une période allant du 26 mai au 27 juin 2025. Les modalités suivantes ont été définies :

- des informations seront publiées dans le bulletin municipal et diffusées via l'application Citykomi utilisée par la commune ;
- le dossier de modification sera mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la commune ;
- un registre papier sera tenu à disposition du public en mairie pour y consigner observations et propositions ;
- les observations pourront également être adressées par voie postale à l'adresse de la mairie ou par courriel à : mairie@guengat.bzh.

Mise en place de l'information conformément aux modalités retenues

Article sur le site internet communal

Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) : concertation

Modification N°2 du PLU

Par arrêté n°22/2025 en date du 7 mars 2025, Monsieur le Maire de la commune de GUENGAT a engagé une procédure de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme en vue de la réalisation des objectifs suivants :

- Basculement d'une zone 2AUL en 1AUL afin de permettre l'aménagement d'équipements publics
- Évolutions des règles relatives au changement de destination pour les locaux commerciaux
- Modification des marges de recul pour faciliter l'accueil des activités sur la Zone d'Activités de la Base et sur la Zone de Kerdrein (zonage UJ).
- Suppression d'un périmètre d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Reprise de la rédaction de plusieurs articles du règlement afin de faciliter leur interprétation
- Mise à jour du zonage NP1in
- Suppression de prescriptions pour le changement de destination
- Mise à jour des servitudes d'utilité publique (suppression d'une ligne électrique et mise à jour du zonage PPRI (Plan de Prévention des Risques prévisibles relatif au phénomène inondation)).

Concertation :

L'évaluation environnementale impose une concertation avec la population. Pour cela, lors de sa réunion du 23 mai, le CM en a déterminé les modalités. Un article sera mis dans ce Kelachou, des Informations sur Citykomi et sur le site internet.

Du 26 mai jusqu'au 27 juin, toute personne intéressée est invitée à venir en Mairie, pendant les heures d'ouverture, consulter le dossier. Il est également accessible sur ce site Internet.

Un registre papier est tenu à disposition du public en mairie pour y consigner observations et propositions.

Elles pourront également être envoyées par voie postale ou par courriel : mairie@guengat.bzh

A l'issue de cette phase de concertation, un bilan sera établi.

En fin de procédure, après consultation des services publics associés et services de l'Etat, une enquête publique sera organisée et toute personne pourra venir rencontrer le/la commissaire enquêteur, mettre ses remarques sur le registre...



Mairie de Guengat

Tél : 02 98 91 06 16

Mail : mairie@guengat.bzh

Nous écrire :

Mairie 25 rue de la Mairie 29180 Guengat



Heures d'ouverture :

du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h - Samedi de 9h à 12h (fermé le 1er samedi du mois).

Article sur l'application citykomi



VIE ET ACTIONS MUNICIPALES

CONSEIL MUNICIPAL DU 23 MAI 2025

QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE (QBO) : ACCORD LOCAL DE REPRÉSENTATION

Le CM décide de fixer à 58 (contre 56 actuellement) le nombre de sièges que comptera l'assemblée délibérante de QBO lors du prochain renouvellement des conseils municipaux en 2026 (Guengat : 1 siège).

QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE (QBO) : MODIFICATION STATUTAIRE AU VU DE LA PRISE DE COMPÉTENCE SUPPLÉMENTAIRE RELATIVE AU FINANCEMENT, A LA CONSTRUCTION ET/OU LA GESTION D'ABATTOIRS

Le CM approuve la modification des statuts de QBO intégrant la prise de compétence supplémentaire suivante : financement, construction et/ou gestion d'abattoirs. Pour répondre à l'attente des agriculteurs et petits producteurs du territoire et des élus qui souhaitent faciliter les circuits courts mais aussi valoriser l'alimentation de qualité et le Projet Alimentaire Territorial, QBO entend contribuer à la construction de l'abattoir public multi espèces du Faou.

Vous trouverez sur le site internet de la Commune l'ensemble des délibérations.

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) : MODALITÉS

Le CM décide de réaliser une évaluation environnementale suite à la demande de la MRAe (Mission Régionale pour l'Autorité environnementale). Les modalités de concertation sont également définies (article dans ce Kelachou, sur le site internet et sur Citykomi).

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

* Zones d'Accélération des Energies Renouvelables (ZAENR) : validation du document cadre réalisé par la Chambre d'Agriculture

Le Préfet du Finistère invite la Commune à prendre connaissance du projet de document-cadre établi par la Chambre d'Agriculture du Finistère et portant sur l'identification des surfaces agricoles, naturelles ou forestières susceptibles d'accueillir des installations photovoltaïques, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

* Décisions prises par délégation

Pierrick BOUSSARD, adjoint aux finances, fait part aux membres du CM des décisions prises par délégation (devis validés).

MODIFICATION N°2 : DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

Par arrêté en date du 7 mars 2025, la Municipalité a lancé une procédure de modification N°2 de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Points de la modification :

- Basculement d'une zone ZAUL en 1AUL afin de permettre l'aménagement d'équipements publics
- Évolutions des règles relatives au changement de destination pour les locaux commerciaux
- Modification des marges de recul pour faciliter l'accueil des activités sur la Zone d'Activités de la Base et sur la Zone de Kerdreïn (zonage U)
- Suppression d'un périmètre d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Reprise de la rédaction de plusieurs articles du règlement afin de faciliter leur interprétation
- Mise à jour du zonage NP1in
- Suppression de prescriptions pour le changement de destination
- Mise à jour des servitudes d'utilité publique (suppression d'une ligne électrique et mise à jour du zonage PPRI (Plan de Prévention des Risques prévisibles relatif au phénomène inondation)).

L'évaluation environnementale impose une concertation avec la population. Pour cela, lors de sa réunion du 23 mai, le CM en a déterminé les modalités. Un article sera mis dans ce Kelachou, des informations sur Citykomi et sur le site internet.

Depuis le 26 mai et jusqu'au 27 juin, toute personne intéressée est invitée à venir en Mairie, pendant les heures d'ouverture, consulter le dossier. Il est également accessible sur le site internet de la commune.

Un registre papier sera tenu à disposition du public en mairie pour y consigner observations et propositions.

Elles pourront également être adressées par voie postale ou par courriel à l'adresse : mairie@guengat.bzh

À l'issue de cette phase de concertation, un bilan sera établi.

En fin de procédure après consultation des services publics associés et services de l'État, une enquête publique sera organisée ou toute personne pourra venir rencontrer le/la commissaire-enquêteur, mettre des remarques sur le registre...

COMMÉMORATION DU 8 MAI

Le jeudi 8 mai, la Municipalité, les enfants de l'école, les portedrapeaux et quelques Guengatais ont participé à la commémoration de la fin de la guerre 1939/1945.

Une gerbe de fleurs a été déposée au monument aux morts en hommage aux victimes de cette guerre.



ÉTAT CIVIL

Mariages :

Gaëlle VIGOGNE et Mehres-Alijas AYAT,
2 impasse Menez Bihan, mariés le 26 avril.

Camille DAUFOUY et Vincent FLAHAUT,
5 chemin de Ty Nevez Crinquelluc, mariés le 2 mai

Toutes nos condoléances aux familles de :

Claude LE GUELLAFF,
3 rue Breiz Izel, décédé le 21 avril

Patrick DEBREUIL,
17 rue des Pluviers, décédé le 27 avril



Bilan de la concertation

Trois contributions ont été transmises dans le cadre de la concertation : deux au registre papier et une sous forme de courrier.

Deux sujets sont abordés : la transformation de la zone 2AUL en 1AUL et la modification de la marge de recul le long de la D56.

La première contribution du registre peut être considérée de hors sujet dans la mesure où elle ne touche aucune zone concernée par la présente modification.

Au sujet de la transformation de la zone 2AUL en 1AUL

La seconde contribution au registre papier fait état d'inquiétudes quant au devenir de la zone 2AUL. Les requérants estiment que l'accès au site est mal dimensionné pour ses futurs usages et que les infrastructures prévues sont inadaptées aux besoins et sources de potentielles nuisances pour le voisinage. Enfin, ils s'inquiètent de la destruction du bocage.

Au sujet de la réduction de la marge de recul sur la RD56

Le courrier transmis est signé par un collectif de riverains de la zone d'activités de la Base. Il exprime les observations et les inquiétudes concernant les terrains visés (ZD 329, 364, 316, 355) qui sont très proches des propriétés, (seulement 15 mètres). Situés en surplomb, ils occasionnent déjà une nuisance visuelle qui serait aggravée par la nouvelle implantation permise par la modification du PLU. Cette dernière réduirait la distance minimale de construction à 15 m de la RD 56, autorisant ainsi l'implantation de bâtiments plus proches du voisinage. Les riverains redoutent une perte de valeur foncière de leur bien immobilier.

Ils contestent la possibilité d'y construire un bâtiment de 800 à 1 000 m² au sol et jusqu'à 14 m de hauteur, ce qui leur semble incompatible avec les prescriptions actuelles du PLU (articles Ui.10 et Ui.11), notamment au regard de la protection du caractère des lieux avoisinants.

En conséquence, ils demandent :

- que la modification ne soit pas appliquée à cette zone particulière,
- qu'elle puisse éventuellement s'appliquer aux autres terrains plus éloignés,
- l'organisation rapide d'une réunion de visualisation sur place avec les élus,
- que leurs observations sur l'accès non finalisé (standby) soient également prises en compte.

Ils annexent à leur courrier un plan d'aménagement comparatif ainsi que des remarques sur l'accès.

Contributions au registre

Le registre papier disponible en mairie a permis de collecter les remarques et observations à la modification n°2 du PLU.

Consorti Briand GUENBAY Tel 0298 52 47 30
Propriété de la parcelle ZN 125 06 88 04 13 53.

Le 10/06/25

Nous constatons que la zone en ZAH, prévue dans la parcelle n° ZN 125, n'évolue pas en surface dans le projet de modification du PLU

Nous aurions souhaité un agrandissement de cette zone cette parcelle étant en indivision, nous souhaitons s'en désaisir le plus rapidement possible.

Les Consortis Briand.

le 20 juin 2025,

de projet proposé par le conseil municipal pour l'aménagement et la programmation de la zone LAUL basculée en IAUL, est trop proche des habitations. De tels équipements impliquent des nuisances pour le voisinage (bruit, regroupement de personnes en soirée, circulation) de zone et accessible aux voitures exclusivement par la voie qui mène au lotissement rue des Lavandières qui compte 24 maisons. La voie n'est pas adaptée à l'augmentation significative de la circulation qu'engendrerait l'aménagement des équipements prévus par le conseil municipal.

De plus, l'aménagement de la zone telle qu'elle est présentée prévoit la suppression du linéaire bocage qui protège cette zone exposée au vent et abrite la biodiversité. La réimplantation du bocage plus bas ne nous satisfait pas.

Nous nous questionnons sur la volonté d'investir pour la création d'un nouveau terrain de football. En effet, le club de foot de Guengat rencontre des difficultés depuis plusieurs années pour mobiliser des joueurs et des entraîneurs.

Nous nous questionnons également sur le choix d'allouer un budget considérable pour la construction de nouveaux équipements sportifs et de loisirs plutôt que de moderniser et développer les équipements existants.

Reine DAGORN
et Vincent SOYER

3 rue des Lavandières,
Guengat.

06-64-62-50-35

MAIRIE DE GUENGAT

19 JUN 2025

ARRIVÉE

Guengat le 19 juin 2025

Projet observations modifications du PLU

Mairie de GUENGAT

25 rue de la Mairie

29180 GUENGAT

Monsieur le Maire, mesdames et messieurs les conseillers municipaux

Nous vous prions de bien vouloir prendre en considération nos observations par rapport au projet de modification du PLU pour la Zone Artisanale de la Base.

Ces observations confirment celles formulées lors de notre dernier entretien en mairie à savoir :

- Les terrains ZD 329 – 364-316-355 qui associés constituent un lot commercialisé sur la ZA de la Base et sont très proches de nos propriétés (la partie nord à environ 15 m de chez Mr et Mme L'OCH)
- Leurs particularités c'est qu'ils sont en surplomb sur les nôtres et dans le PLU actuel, ils constituent déjà une nuisance visuelle en fonction du positionnement du futur bâtiment artisanal ou industriel. Cette nuisance de vis-à-vis, sera amplifiée par la nouvelle distance à respecter pour la construction (passage de 25 à 15 m de l'axe de la RD 56) qui permettra une implantation du bâtiment dans la partie nord de ces terrains.
- De ce fait, nous aurions en plus automatiquement une perte de valeur de nos propriétés
- Cette modification de PLU permettra l'implantation d'un bâtiment de 800 à 1000 m² de surface au sol avec une emprise nord très importante, qui plus est avec une possibilité de hauteur maximale de 14 m (PLU actuel article Ui. 10)
- Ceci nous semble non compatible avec les restrictions de permis de construire stipulés dans l'article Ui.11 du PLU actuel « il portera atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants... »

En conséquence nous ne pouvons accepter en l'état cette modification sur cette partie de la zone, par contre ne voyons aucun inconvénient à ce que cette nouvelle distance de 15 m s'applique aux autres lots commercialisables de la Zone de la Base à partir du terrain ZD 356 et suivants vers le village.

Nous souhaitons qu'une réunion de visualisation du problème évoqué puisse avoir lieu rapidement sur place avec une grande partie ou la totalité des conseillers municipaux.

Nous vous transmettons en pièce jointe le plan d'aménagement de la zone constructible avec le PLU actuel et les modifications prévues.

Nous vous joignons également en annexe nos observations sur le réaménagement de notre accès qui reste en standby depuis plus d'un an.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, mesdames et messieurs les conseillers municipaux, l'expression de nos salutations distinguées.

Jean- Pierre DROUOT

Martine Drouot

Olivier KERIBIN

Peschaud

Bruno LE GOFF

Gaëtan LOC'H

ANNE CACUE

Marie France MAISON

LE NAOUR Véronique

Propriétés Hameau de KERGUEFF



