

Enquête Publique
01/12/2022 - 16/12/2022

Modification P.L.U.
Mise en place d'un périmètre délimité
des abords
Arrêté municipal du 14 novembre 2022

Dossier n° E22000174/35
du Tribunal Administratif de Rennes

**Conclusions et Avis sur le projet de modification n°1 du Plan
Local d'Urbanisme de la commune de GUENGAT**

Table des matières

| | |
|---|----|
| 1. Généralités..... | 4 |
| 1.1 Contexte communal..... | 4 |
| 2. Le Projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme..... | 5 |
| 2.1 Cadre juridique..... | 5 |
| 2.2 Objectifs du projet de modification n°1 du P.L.U..... | 5 |
| 2.3 Nature et caractéristiques des modifications..... | 5 |
| 2.3.1 Modification du secteur 1AUhb4 | 5 |
| 2.3.2 Suppression de l'O.A.P. Uhb7..... | 7 |
| 2.3.3 Création d'un secteur loisirs / tourisme..... | 7 |
| 2.3.4 Ajustement du règlement écrit | 9 |
| 2.3.5 Ajustement du règlement graphique..... | 10 |
| 3. Le projet de mise en place d'un périmètre délimité aux abords de l'église Saint-Fiacre et du calvaire..... | 12 |
| 3.1 Éléments de contexte..... | 12 |
| 3.2 Cadre juridique..... | 12 |
| 3.3 Le projet de périmètre délimité des abords | 13 |
| 4. L'enquête publique unique | 18 |
| 4.1 Objets de l'enquête publique unique..... | 18 |
| 4.2 Contexte juridique..... | 18 |
| 4.3 Composition des dossiers d'enquête | 18 |
| 5. Organisation de l'enquête publique..... | 18 |
| 5.1 Nomination..... | 18 |
| 5.2 Organisation de la participation du public..... | 19 |
| 5.3 Publicité - Communication..... | 19 |
| 6. Déroulement de l'enquête..... | 19 |
| 6.1 Travaux préparatoires..... | 19 |
| 6.2 Travaux pendant l'enquête..... | 20 |
| 6.2.1 Déroulement des permanences..... | 20 |
| 6.2.2 Travaux post-enquête..... | 21 |
| 7. Les Observations du public..... | 21 |
| 7.1 Préambule..... | 21 |
| 7.2 Observations portées sur le registre d'enquête (R)..... | 21 |
| 7.3 Courriers (C)..... | 23 |
| 7.4 Documents (D)..... | 27 |
| 7.5 Observations orales (O)..... | 27 |
| 7.6 Courrier électronique (M)..... | 28 |
| 7.7 En résumé..... | 29 |

| | |
|--|----|
| 8. Les avis réglementaires sur le projet de révision du PLU..... | 30 |
| 8.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne..... | 30 |
| 8.2 Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)..... | 30 |
| 9. Consultation du propriétaire du monument historique..... | 30 |

Conclusions et Avis sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GUENGAT.....32

| | |
|---|----|
| 1. L'enquête publique..... | 35 |
| 1.1 Rappel du projet de modification n°1 du PLU..... | 35 |
| 1.2 Le dossier d'enquête..... | 35 |
| 1.3 Les mesures de publicité – communication..... | 35 |
| 1.4 Le déroulement de l'enquête..... | 36 |
| 2. Analyse des observations du public..... | 37 |
| 2.1 Modification du secteur 1AUhb4..... | 37 |
| 2.2 Création d'un secteur Loisirs / Tourisme..... | 39 |
| 2.3 Ajout d'un élément à protéger et d'un Emplacement Réservé (ER)..... | 40 |
| 2.4 Divers..... | 41 |
| 2.5 Hors cadre de l'enquête..... | 42 |
| 3. Autres thèmes non abordés par le public..... | 42 |
| 3.1 Ajustement des OAP..... | 42 |
| 3.2 Ajustements du règlement écrit..... | 42 |
| 3.3 Mise à jour des servitudes..... | 44 |
| 3.4 Inventaire des zones humides..... | 44 |
| 4. Conclusions et Avis..... | 45 |

Conclusions et Avis sur le projet de mise en place d'un périmètre délimité des abords de l'église Saint Fiacre et du calvaire de la commune de GUENGAT.....47

| | |
|--|----|
| 5. L'enquête publique..... | 50 |
| 6. Rappel du projet de mise en place du périmètre délimité des abords..... | 50 |
| 7. Analyse de l'observation | 53 |
| 7.1 Analyse historique et architecturale..... | 53 |
| 7.2 Analyse paysagère..... | 53 |
| 7.3 Représentation graphique de la proposition du périmètre délimité..... | 54 |
| 8. Conclusions | 54 |

Annexes..... 56

Pièce jointe..... 58

L'enquête publique

1.1 Rappel du projet de modification n°1 du PLU

La commune de Guengat est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, qui a été approuvé le 3 mars 2017. Elle propose d'adapter son PLU sur plusieurs objets :

- modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) 1AUhb4 nord bourg ;
- supprimer le terrain Uhb7 ;
- créer un secteur loisirs/tourisme au lieu-dit de Kervéguen, permettant l'installation d'un site d'hébergements légers en zone N ;
- ajuster le règlement écrit ;
- ajuster le règlement graphique concernant les zones humides, l'indication de la Chaise de Saint-Thelo en tant qu'élément à protéger au titre des croix et calvaire et l'ajout d'un emplacement réservé (ER) autour de cet élément à protéger ;
- mettre à jour les servitudes pour donner suite à l'abrogation des servitudes PT1 et PT2.

1.2 Le dossier d'enquête

Le projet de modification du P.L.U. de la commune est clairement expliqué dans le dossier d'enquête. Le sommaire est précis et chaque objet bien identifié.

L'ensemble des cartes et figures est lisible et les légendes explicites.

Les personnes que j'ai rencontrées n'ont émis aucune observation sur la clarté et la lisibilité du document soumis à enquête, néanmoins, je constate que la qualité des reproductions des cartes présentées au dossier d'enquête devra être améliorée dans la version définitive du document approuvé.

Quant au caractère « fourre-tout » de l'enquête, dénoncé par **M. DAGORN Yvon (R7)**, il est d'usage que l'ensemble des modifications recensées par la commune et nécessitant une évolution du document d'urbanisme, soient regroupées en une simple modification du PLU, ceci pour des raisons d'optimisation des coûts matériels et humains.

Je considère que le dossier est bien présenté et de lecture aisée. Il permet au public de comprendre et de se forger une opinion sur chacun des projets de modification du PLU proposés.

1.3 Les mesures de publicité – communication

Les mesures de publicité réglementaires ont été réalisées :

Un avis au public a été publié dans les quotidiens Ouest France et le Télégramme le jeudi 17 novembre 2022 et rappelé le samedi 3 décembre 2022.

L'affichage de l'avis d'enquête au format A2 et de l'arrêté du 14 novembre sur la porte d'entrée de la mairie de Guengat ont été constatés par mes soins lors de ma réunion préparatoire en mairie.

Un affichage au format A2 a été réalisé sur des lieux distincts de la commune (Pièce Jointe I).

- Mairie
- Panneau d'affichage extérieur parking Mairie
- Panneaux d'affichage extérieur :
 - Entrée du bourg en provenant de Quimper/Plonéis
 - Entrée du bourg en provenant de Plogonnec
 - Devant l'école
 - Entrée du hameau de Bellevue
- Kerveguen
- Maison Pour Tous de Bellevue

- Pôle Enfance
- Aux locaux associatifs

Le public pouvait consulter sur le site internet de la commune de Guengat, l'avis d'enquête publique unique et le dossier d'enquête mis en ligne le 18/11/2022 <http://guengat.fr/actualite/enquete-publique-modification-ndeg1-du-plan-local-durbanisme-et-perimetre-delimité-des>

Une communication complémentaire a été mise en place par les services de la commune de Guengat :

L'enquête publique a été annoncée via le Bulletin d'Informations « Kelachou Guengat » n°892 - Novembre 2022. Puis les dates et les objets ont été précisés dans le « Kelachou Guengat » n°893 - Décembre 2022

La commune de Guengat, a partagé les informations relatives à l'enquête aux habitants équipés de l'application Citykomi, directement sur leur smartphone.

M. DAGORN Yvon (R7) et DAVID Gérard (R8) ont regretté le manque de communication sur le projet et auraient souhaité une information ciblée sur les emplacements de la commune directement concernés par des modifications du document d'urbanisme.

Si on peut effectivement regretter que l'arrêté municipal et le bulletin municipal ne précisent pas les noms des lieux-dits, je constate que l'information concernant la procédure d'enquête publique de modification du PLU a toutefois atteint les habitants les plus concernés, notamment grâce à la proximité des panneaux d'avis d'enquête.

Pour rappel, j'ai été sollicitée et j'ai validé les lieux d'affichage retenus lors de la réunion préparatoire à l'enquête : les riverains du futur lotissement du bourg et du secteur touristique en projet, directement impactés, ont été ciblés. L'affichage en centre bourg a permis aux habitants d'être sensibilisés au projet de modifications du PLU approuvé.

Par ailleurs, l'affiche pointait le lien vers le dossier d'enquête disponible à la fois sur internet et en mairie et précisait que toute information complémentaire relative à l'enquête publique pouvait être obtenue à l'accueil de la mairie.

Je considère que les moyens de publicité et de communication mis en œuvre ont permis au public d'être bien informé sur l'existence et le déroulement de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du PLU.

1.4 Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique unique sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Guengat s'est déroulée du jeudi 1er décembre 2022 - 8h30 au vendredi 16 décembre 2022 – 17h dans les conditions définies par l'arrêté du 14 novembre 2022.

Les personnes intéressées pouvaient consigner leurs observations sur le registre papier ouvert à cet effet en mairie de Guengat ou les adresser par courrier à l'attention du commissaire enquêteur : Mairie de Guengat 25 rue de la mairie 29180 Guengat, ou par voie électronique (mairie@guengat.bzh).

En dehors des permanences du commissaire enquêteur, et conformément à la réglementation, le dossier d'enquête et le registre étaient tenus à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Guengat, siège de l'enquête publique (les lundi, mardi, mercredi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h00, ainsi que les samedi de 9h00 à 12h00 (sauf le samedi 3 décembre 2022).

Par ailleurs le dossier dématérialisé était consultable sur le site internet de la commune : www.guengat.fr, et accessible depuis un poste informatique en mairie de Guengat pendant toute la durée de l'enquête.

La salle mise à disposition pendant toute la durée de l'enquête étaient adaptée à la présentation du projet et à la réception du public. Chaque personne a pu être entendue, a pu s'exprimer et faire part de ses observations concernant le projet dans un excellent climat d'écoute et d'échange.

Je considère que les conditions d'accueil du public ont été excellentes et accessibles à tous. L'enquête s'est correctement déroulée et toutes les personnes qui le souhaitent ont pu consulter le dossier papier ou la version dématérialisée et exprimer leurs observations sur le registre d'enquête, par oral, courrier postal ou électronique pendant toute sa durée.

Analyse des observations du public

Des riverains du futur lotissement et des habitants de Guengat se sont exprimés.

J'ai enregistré 3 observations orales référencées (O), 8 courriers référencés (C), 4 documents référencés (D). Il y a eu 11 inscriptions référencées (R) sur le registre d'enquête.

J'ai relevé 8 avis défavorables clairement exprimés au projet de modification du secteur 1AUhb4 et 4 propositions ont été émises sur cet objet.

1 avis défavorable et des réserves ont été émis sur le projet de création du secteur Loisirs/Tourisme.

La protection de la chaise de Saint Thélo a été abordée et 1 proposition formulée.

Enfin, des remarques diverses ont été exprimées.

Le 19 décembre 2022, suivant l'article 8 de l'arrêté du 14 novembre 2022, j'ai remis en main propre à M. David LE GOFF, maire de Guengat, le Procès Verbal de synthèse de l'enquête publique faisant état des observations et des points particuliers ressortis de l'analyse des observations du public ainsi que mes questions complémentaires.

Le document figure en Annexe I.

En application de l'article L.123-18 du code de l'Environnement, j'ai invité le porteur du projet à produire ses observations à la lecture du Procès Verbal de synthèse dans un délai de 15 jours.

Monsieur le maire de Guengat, dans son courriel du 20 décembre, a sollicité la possibilité de répondre pour le 6 janvier 2023 étant donné la période de fin d'année. Je n'ai pas émis d'objection à cette demande.

Le 6 janvier 2023, j'ai réceptionné le courriel de réponses de la mairie de Guengat aux observations recueillies lors de l'enquête publique. L'intégralité du document figure en Annexe II de ce rapport.

J'analyse dans le chapitre suivant, pour chacun des objets du projet de modification n°1 du PLU abordé par le public, les observations et la réponse apportée par la collectivité pour émettre une conclusion personnelle.

2.1 Modification du secteur 1AUhb4

Commentaire du commissaire enquêteur : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent porter sur un secteur donné du territoire (OAP dites de "secteurs" ou de "quartier"). Ce type d'OAP définissent en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Les OAP peuvent notamment, si la collectivité le souhaite préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. La commune peut aussi préciser les conditions de gestion des eaux pluviales. Ce n'est pas le choix qui a été réalisé par la commune de Guengat lors de l'élaboration de son PLU.

13 particuliers ont exprimé un avis défavorable au projet de modification.

Observations générales : les déposants s'inquiètent et s'interrogent sur les modifications prévues concernant les accès au secteur 1AUhb4. La qualité de vie des riverains du lotissement du Menez Bléon sera impactée car avec la diminution du nombre d'accès au futur lotissement, les nuisances vont augmenter ainsi que les risques liés à la concentration de la circulation automobile.

Observations précises :

Modification n°1 du PLU et mise en place d'un périmètre délimité des abords de l'église Saint-Fiacre et du calvaire de la commune de Guengat

Dossier n° E22000174/35 Tribunal Administratif de Rennes

37/59

M. et Mme LABAT Ghislain et Nathalie (R1,C1), M. DAGORN Yvon (R2,C2), Mme KERAUTRET Fabienne et M. LAMBOTIN Morgan (R4,C3), Mme BONNEC Sylvie (R5, C4, D4), M. et Mme BONIZEC (R6,C5), M. et Mme PRIMAS (C6), M. VILLESANGE Hervé (R10, C8) alertent sur les seuls accès prévus pour desservir un lotissement de plus de 50 lots qui se limiteront à deux petites voies internes du lotissement des Aubépines, en argumentant sur l'étroitesse et la configuration de la rue des Aubépines (5 m de large avec un virage très prononcé dans son milieu, présence d'un seul trottoir, pas de place de stationnement). Cette situation pouvant conduire à des accidents, incivilités, conflits de voisinage, nuisances sonores et sécurité des enfants.

M. et Mme LABAT Ghislain et Nathalie (R1,C1), Mme KERAUTRET Fabienne et M. LAMBOTIN Morgan (R4,C3), Mme BONNEC Sylvie (R5, C4, D4) souhaitent une justification de cette modification des accès et **M. et Mme LABAT Ghislain et Nathalie (C1), M. et Mme PENNANECH Gurvan (C7)** s'interrogent sur un arbitrage des choix sur une base uniquement financière.

Mme KERAUTRET Fabienne et M. LAMBOTIN Morgan (R4,C3), Mme BONNEC Sylvie (R5, C4, D4) signalent que la rue Menez Bléon est déjà bien fréquentée notamment par les habitants du lotissement des chèvrefeuille qui la traversent pour se rendre sur Plogonnec.

Mme KERAUTRET Fabienne et M. LAMBOTIN Morgan (R4,C3) s'étonnent que la pente naturelle du secteur n'ait pas été pris en compte vis à vis des accès sur la route de Kerbloc'h. Il existe sur le bourg de Guengat des aménagements de circulation adaptés.

M. et Mme LABAT Ghislain et Nathalie (R1,C1), M. DAGORN Yvon (R2,C2) s'étonnent de l'ébauche d'accès vers un terrain non constructible dans l'immédiat, sans une réflexion plus poussée sur tout le secteur.

M. et Mme LABAT Ghislain et Nathalie (R1,C1), Mme KERAUTRET Fabienne et M. LAMBOTIN Morgan (R4,C3), Mme BONNEC Sylvie (R5, C4, D4), M. et Mme PENNANECH Gurvan (C7) s'étonnent et regrettent la suppression de l'espace vert « à créer ».

M. DAGORN Yvon (R2,C2) souhaite éviter, si possible, le transit de voitures au travers des autres lotissements. La commune devra envisager des aménagements sécuritaires aux sorties du nouveau lotissement voire, par des dispositifs internes, orienter les flux de circulation vers les sorties principales.

MJ CALIPPE (R9) constate que le chemin du Merdy, emprunté régulièrement par les piétons ne satisfait pas aux exigences de sécurité pour une circulation accrue.

M. et Mme PRIMAS (C6) s'étonnent qu'une voie d'accès soit créée uniquement pour la durée de la construction du futur lotissement.

M. et Mme PENNANECH Gurvan (C7) s'interrogent sur les deux cheminements piétons au nord. Des accès piétons leur semblent plus pertinent par Menez Bléon. Ils regrettent que ne soit pas évoquée l'idée d'une sortie de ce nouveau lotissement par l'ancienne base militaire de Guengat.

Des déposants ont émis des propositions d'évolution du projet :

Proposition 1 : réaliser des aménagements afin de permettre des accès de voirie sur la route de Kerbloc'h pour le futur lotissement.

Proposition 2 : Remplacer l'accès à l'est des Aubépines par un accès direct à partir de la route de Kerbloc'h à l'angle du futur lotissement. Un troisième accès au bas du projet à l'entrée actuelle du champ.

Proposition 3 : Maintenir les cinq accès.

Proposition 4 : Conserver les accès véhicules au nord ou créer un accès par la base de Guengat.

→ Réponses formulées par la mairie de Guengat

« Toutes les remarques et propositions faites au sujet de la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du terrain 1AUHb4 ont toutes été étudiées et ont participé à la réflexion.

L'espace vert en limite sud de l'OAP s'est avéré peu qualitatif dans le cadre de l'aménagement du futur lotissement, n'apportant que peu de facilités d'usage par les futurs résidents. La Commune veillera à ce

qu'un espace vert de surface au moins équivalente trouve sa place au coeur de l'opération. Faisant de cet espace vert, un lieu plus attractif pour les futurs résidents.

Diminution des accès au futur lotissement : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du terrain 1AUHb4 sont modifiées : 2 accès minimum au lieu de 5 car les orientations prévoient un nombre d'accès qui ne peut être moindre mais il est possible d'en faire plus. En diminuant le nombre, 2 accès minimum seront créés avec la possibilité d'en prévoir plus sur le plan de composition du projet. La Commune a sollicité Finistère Ingénierie Assistance (FIA) sur la faisabilité d'accès supplémentaires. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Je considère que le projet de modification de l'OAP est nécessaire. En effet, l'accès à l'ouest desservant la zone 2AUH2 est mal positionné et j'estime que l'accès en diagonal au lotissement depuis le giratoire, au croisement de la rue de des genêts et de la route de Kербloc'h est incompatible avec des objectifs de densification du secteur.

Je constate, après une visite de terrain, que du fait de sa configuration, la rue des Aubépines ne peut être considérée comme un accès principal à la zone 1AUHb4 du futur lotissement. Par ailleurs, il n'est pas pertinent de concentrer la circulation automobile d'un futur lotissement dans la rue du Menez Bléon.

Aussi, la réponse de la mairie de Guengat, s'engageant à fixer dans son projet d'aménagement le principe de 2 accès minimum est indispensable à des conditions de circulation sécurisées sur ce secteur du centre bourg. La formulation de ce principe de 2 accès minimum devra être reprise dans le document d'urbanisme modifié.

L'accompagnement du bureau d'étude, Finistère Ingénierie Assistance (FIA), dans la phase pré-opérationnelle permet aux élus de poursuivre la réflexion, vérifier la pertinence et la faisabilité de l'urbanisation du secteur 1AUHb4 notamment pour la sécurisation des déplacements automobiles et piétons.

Concernant la suppression de l'espace vert « à créer », je constate que la commune « *veillera à ce qu'un espace vert de surface au moins équivalente trouve sa place au coeur de l'opération* ». L'ensemble des espaces végétalisés est un élément majeur de l'attractivité d'une zone urbaine, la rédaction de cet engagement mérite d'être ajoutée à l'OAP.

Je constate que la mairie de Guengat précise les modifications apportées à l'OAP.

Je recommande à la commune d'informer les riverains sur l'évolution des projets dans le cadre de la phase opérationnelle d'urbanisation du secteur 1AUHb4, concernant les accès et la préservation des espaces verts.

2.2 Création d'un secteur Loisirs / Tourisme

M. DAGORN Yvon (R7) est opposé à la création d'un site d'hébergement légers à Kervéguen et **DAVID Gérard (R8)** émet 3 réserves.

Observations précises

Mme CHILAH (O1) précise sa volonté de réduire les impacts sur l'environnement, notamment la valorisation au plus proche du compost obtenu par les toilettes sèches.

M. DAGORN Yvon (R7) argumente son opposition sur le caractère de corridor écologique de la zone située entre deux massifs boisés, l'impact de l'urbanisation diffuse sur de nombreuses zones naturelles à Guengat dans le passé, le boisement naturel et la forte déclivité du terrain, le seul accès à travers d'une zone d'habitat et le risque de voir apparaître d'autres projets similaires. Ceci sans aucune retombée pour la collectivité et pouvant présenter des risques de nuisances.

Les réserves de **DAVID Gérard (R8)** au projet concernent l'insuffisance de l'information donnée aux habitants du quartier, la dénaturation des zones boisées et le manque d'étude d'impact de l'implantation sur la vie quotidienne des riverains.

→ Réponse formulée par la mairie de Guengat

« La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) a émis un avis favorable au projet de modification du P.L.U. sans observation sur la création d'un secteur Loisirs/Tourisme. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Je constate que la commune de Guengat profite d'une situation favorable à proximité du littoral et du pôle urbain de Quimper.

Elle possède par ailleurs un potentiel touristique constitué de près de 43km de sentiers pédestres, un circuit de randonnée VTT de 41 km traversant la commune, ainsi qu'une voie verte constituée par l'ancienne voie ferrée rejoignant Quimper à Douarnenez.

Le dossier d'enquête précise que quelques gîtes et chambres d'hôtes sont disponibles, mais qu'il n'existe aucun hôtel ou camping sur la commune. La création d'un secteur touristique est donc motivée.

Un projet d'hébergements légers situé à Kerveguen Bihan au sud-est du bourg de Guengat, est porté par Madame Chilah.

Il s'insère à proximité des sentiers de randonnées pédestres et circuit VTT et a vocation à rester une petite entité d'hébergement de tourisme écoresponsable (quatre hébergements permettant une capacité d'accueil de 8 personnes). Le terrassement et l'accès menant aux hébergements seront traités de façon à ne pas imperméabiliser les lieux. Ces habitats insolites suspendus dans les arbres ne représentent pas des verrues d'urbanisation au sein de la zone naturelle susceptibles d'engendrer une circulation automobile entraînant des nuisances pour le voisinage.

Le projet a reçu le soutien de la commune et s'inscrit dans le Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs (SRDTL) de la région Bretagne.

Situé à l'intérieur d'un périmètre de protection rapprochée P2 de la prise d'eau de Troheir (Np2), il a reçu un avis favorable de l'Agence Régionale de Santé.

L'Autorité environnementale considère que les caractéristiques du projet situé au sein d'un corridor écologique et d'un réservoir de biodiversité de la trame Verte et Bleue régionale et du SCoT ne sont pas de nature à entraîner d'incidences notables sur la biodiversité et la ressource en eau.

Enfin, le choix d'adapter les nouvelles zones du règlement écrit à ce projet particulier montre la volonté de la commune de réfléchir de façon responsable à son développement touristique.

Je suis favorable au projet de modification du document d'urbanisme qui propose de créer un secteur Loisirs/Tourisme comprenant deux nouvelles zones : Npt afin de permettre des aménagements lié au projet et Npt1 qui correspond aux emplacements des hébergements légers.

2.3 Ajout d'un élément à protéger et d'un Emplacement Réserve (ER)

Commentaire du commissaire enquêteur : Les Emplacements Réservés (ER) constituent des servitudes destinées à réserver du foncier.

En attendant la réalisation du projet, l'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain qui ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude. En contrepartie, elle ouvre au propriétaire la possibilité d'un droit de délaissement.

M. et Mme LE DOUY (O3) sont favorables au principe de protection de ce patrimoine communal et de sa mise en valeur avec la création d'un chemin d'accès piéton sur la parcelle concernée. Souhaitant conserver la chaise de Saint Thélo et ses abords dans leur patrimoine familial, ils émettent cependant la réserve que la préemption employée par la commune sur ce périmètre réservé ne s'applique que pour une vente à un tiers de cette parcelle.

Ils envisagent par ailleurs, un accord avec la commune pour faciliter la création d'un chemin piétonnier.

Christian JOUIN (M1) se félicite que la chaise de Saint Thélo soit répertoriée au PLU et considère que c'est exclusivement au propriétaire actuel de choisir s'il accepte ou non la cession à la commune de l'espace du chemin d'accès envisagé.

Modification n°1 du PLU et mise en place d'un périmètre délimité des abords de l'église Saint-Fiacre et du calvaire de la commune de Guengat

M. DAGORN Yvon (R7) interroge l'impact de l'ER sur une parcelle agricole cultivée.

Une proposition est formulée.

Proposition 5 : Localiser par GPS la chaise de Saint Thélo et renforcer la protection du talus.

→ Réponse formulée par la mairie de Guengat

« Par cette inscription au P.L.U., la Commune souhaite protéger et mettre en valeur la chaise de Saint Thélo. La Commune a contacté les propriétaires qui ont accepté la proposition.

La proposition 5 a été étudiée mais ne sera pas retenue car ne rentrant pas dans le projet envisagé par la Commune. »

Appréciation du commissaire enquêteur

Le projet est conforme au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Guengat qui inscrit la volonté de la collectivité de protéger les éléments forts du paysage et du patrimoine communal, afin de conserver l'identité communale.

Je suis allée sur la parcelle où se situe la chaise de Saint Thélo afin d'estimer les conditions de création de sa protection et d'examiner les caractéristiques des parcelles agricoles impactées par le projet.

L'élément du patrimoine est parfaitement identifiable et en parfait état de conservation.

L'extrait du règlement graphique du PLU, présenté au dossier, ne reflète pas la réalité du terrain. En effet, le périmètre du projet d'ER autour de la pierre correspond à la délimitation d'un bosquet qui n'est pas exploitable pour l'agriculture. La parcelle agricole impactée par la création du cheminement d'accès est cultivée. La parcelle agricole à proximité est elle aussi en culture, mais par un autre exploitant. Une fine clôture électrique limite des deux parcelles.

Au sud du site, la présence du chemin d'exploitation communal et du chemin communal de Guernorvan identifiés au PLU permet d'envisager un cheminement doux d'accès à la chaise de Saint Thélo.

Une simple protection par localisation de la pierre sur le règlement graphique semble insuffisante : l'absence d'accès à un patrimoine répertorié pouvant favoriser des déplacements non sécurisés sur une zone agricole exploitée.

Concernant la réalisation du projet par la collectivité, l'accord des propriétaires est acquis sous réserve, il faudra néanmoins valider l'accord de l'exploitant.

Je suis favorable au projet d'ajout de la pierre de Saint Thélo comme élément à protéger au titre des croix et calvaire ainsi qu'à la modification apportée au règlement graphique concernant la création d'un Emplacement Réservé permettant sa mise en valeur et sa pérennisation.

Je recommande, si la réalisation de ce projet est validée par la collectivité, de mettre en place un processus de concertation avant tous travaux et d'inviter les associations de randonneurs à y participer.

2.4 Divers

M. et Mme LABAT Ghislain et Nathalie (R1,C1), Mme BONNEC Sylvie (R5, C4) regrettent l'absence de concertation avec les habitants avant la demande de modification de l'OAP du secteur 1AUhb4.

M. et Mme LABAT Ghislain et Nathalie (R1,C1) demandent si le rapport de dangerosité du FIA concernant l'accès route de Kerbloc'h peut être consulté.

M. DAGORN Yvon (R7) et DAVID Gérard (R8) regrettent une information du public nettement insuffisante concernant les riverains ou agriculteurs des lieux-dits concernés par les modifications.

M. DAGORN Yvon (R7) s'interroge sur la formulation : « sur au plus une des limites séparatives latérales »

Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant l'information du public, voir mon analyse au chapitre 1.3 précédent.

L'observation de Monsieur DAGORN a été prise en compte par la commune, voir chapitre 3.2 suivant.

2.5 Hors cadre de l'enquête

Je reproduis ci-dessous les observations mais n'en donne pas d'analyse.

M. JOUIN Christian (O2) remarque que le règlement graphique du PLU (bourg) ne donne pas la réelle position de la fontaine Saint Jean.

MJ CALIPPE (R9) s'inquiète de l'imperméabilisation des sols liée au nouveau lotissement et sa répercussion dans l'écoulement des eaux pluviales.

M. et Mme PENNANECH Gurvan (C7) s'interrogent sur le projet de sécurisation, présenté par le service de voirie, d'installer des places de parking sur le bord de la rue Menez Bléon.

M. et Mme PENNANECH Gurvan (C7) s'interrogent sur le positionnement des habitats collectifs, dans le futur lotissement, susceptible de dénaturer leur cadre de vie.

M. JOUIN Christian (M1) demande que le chemin de randonnée, répertorié au PLU en "cheminement piéton existant en site propre", entre le terrain de foot et qui longe les parcelles ZO58 et 59 et arrive près de la nouvelle salle des associations, retrouve son état naturel ou qu'il soit au moins exclusivement en cheminement piéton comme indiqué au PLU.

Autres thèmes non abordés par le public

Je donne dans ce chapitre, mon appréciation sur les autres projets de modification du PLU proposés par la collectivité.

3.1 Ajustement des OAP

Le terrain identifié Uhb7 dans les OAP est situé dans en zone N au règlement graphique. Il ne peut donc pas être considéré comme un secteur de densification à vocation d'habitat.

Je suis favorable au projet d'ajustement des OAP qui permet de mettre en cohérence les OAP et le règlement graphique.

3.2 Ajustements du règlement écrit

Ajustements de l'article 11 (clôtures)

Cette modification concerne le règlement des zones urbanisées Uha et Uhb ainsi que les zones à vocation d'habitat 1AUhb, la zone Agricole A et la zone Naturelle N.

Les objets portent sur les hauteurs maximales qui sont portées de 1,60 m à 1,80m et la possibilité de compléter la liste des matériaux autorisés de grillages rigides.

L'augmentation de la hauteur maximale des clôtures est modérée et permet une intimité plus grande aux parcelles vis à vis des passants. L'utilisation de grillages rigides permet de clôturer les parcelles à un moindre coût.

Modification de l'article 11 de chaque zone concernant les limites séparatives

Modification n°1 du PLU et mise en place d'un périmètre délimité des abords de l'église Saint-Fiacre et du calvaire de la commune de Guengat

Dossier n° E22000174/35 Tribunal Administratif de Rennes

42/59

Cette modification concerne le règlement des zones urbanisées Uha et Uhb ainsi que les zones à vocation d'habitat 1AUhb, la zone Agricole A et la zone Naturelle N.

Les modifications apportées prévoient la possibilité de poser une clôture de type grillage rigide en limite séparative.

Je n'ai pas de remarque complémentaire à apporter sur cet ajustement.

Modification de l'article 7 de la zone A

La distance d'implantation des constructions principales, annexes ou dépendances est réduite de 3 à 1m.

Je n'ai pas de remarque particulière à apporter sur cet ajustement.

Bien que hors cadre du projet de modification, la mairie de Guengat a pris en compte l'observation de **M. DAGORN Yvon (R7)** sur la formulation confuse : « sur au plus une des limites séparatives latérales », de l'article 7 de la zone A.

La mairie de Guengat dans ses réponses s'engage à revoir le règlement en ce sens : « les constructions principales, annexes ou dépendances doivent être implantées soit en limite séparative ou à une distance au moins égale à 1 m de la limite séparative. »

Je suis favorable à cette simplification de la rédaction du règlement de l'article 7 de la zone A.

Modification des articles A.2 et N.2

J'ai interrogé la commune sur l'ajout de l'autorisation d'une superficie de 40 m² supplémentaire pour la construction d'une piscine à laquelle s'ajoutent 10 m² pour le local technique. Cette autorisation ne respecte pas les préconisations de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

D'autre part, la surface cumulée résultant du projet d'évolution du règlement conduit à une superficie potentiellement imperméabilisée de 190 m² par habitation : extensions (50 m²) + annexes (30m²) + 40 m² de piscines + 10 m² local technique + 60 m² de panneaux photovoltaïques. L'importance de cette surface me semble en contradiction avec l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), fixé pour 2050 qui demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

→ Réponse formulée par la mairie de Guengat

« Dans le cadre de la notification du projet de modification du P.L.U., la Chambre d'Agriculture a dans sa réponse invitée la Commune à se rapprocher de la rédaction validée dans la doctrine départementale de la CDPENAF. Cette rédaction sera reprise dans l'approbation du P.L.U. sans changement de la hauteur des annexes. Une superficie de 50 m² miroir supplémentaire sera autorisée pour la construction d'une piscine à une distance maximale de 20 m de l'habitation principale. »

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse de la mairie de Guengat est satisfaisante quant à l'autorisation de construction des piscines. La « surface miroir » étant la surface de nage, les 50 m² autorisés sur le plan surfacique sont identiques au projet présenté, mais les types de constructions diffèrent. On évite ainsi la multiplication des annexes, le local technique devant être comptabilisé dans les 30 m² d'annexes autorisées.

La surface cumulée résultant du projet d'évolution du règlement est donc réduite. Néanmoins, j'encourage la commune à sensibiliser les habitants à la nécessaire préservation de surfaces non artificialisées nécessaires à la biodiversité et à limitation de l'imperméabilisation des sols

J'ai interrogé la commune afin de connaître les critères qui ont conduit à la surface de 60 m² d'autorisation panneaux photovoltaïques pour la modification du règlement des articles A.2 et N.2.

→ Réponse formulée par la mairie de Guengat

« Les possibilités de construire sont encadrés pour les habitations dans les zones agricoles ou naturelles. En prévoyant une possibilité à 60 m², il est pris en compte la surface de production locale d'énergie pouvant être utile à une famille de 4 personnes. Cette possibilité permettra ainsi aux habitations mal orientées, ou à l'ombre de boisements, ou ne bénéficiant pas d'une charpente apte à supporter des panneaux solaires, de disposer d'une solution supplémentaire de s'engager dans la production locale d'énergie décarbonée. »

Appréciation du commissaire enquêteur

La réponse de la commune est argumentée et cohérente avec les objectifs et les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune de Guengat : Encourager le développement des filières liées aux énergies renouvelables.

Néanmoins, il faut veiller à anticiper les dérives notamment sur la hauteur des panneaux (4 m) qui laisse la possibilité de réaliser 60 m² de carport ou de pergola en plus des annexes déjà autorisées, augmentant ainsi l'artificialisation des sols autour de l'habitation.

La commune s'engage à suivre la doctrine de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) concernant la construction de piscines. Dans la mesure où la rédaction des articles A.2 et N.2 évolue sur ce point précis, je suis favorable à l'ensemble des ajustements du règlement écrit tels que prévu dans le projet.

Je recommande de préciser dans la rédaction du règlement que l'usage de la structure supportant les panneaux photovoltaïques ne peut pas être détournée de sa destination énergétique exclusive.

3.3 Mise à jour des servitudes

Je n'ai aucune remarque à formuler, puisque cette mise à jour est motivée par l'abrogation de la servitude PT1 ORANGE Station de Quimper-Penhars faisant suite à l'arrêté ministériel du 1er mars 2021.

3.4 Inventaire des zones humides

Le SIVALODET, syndicat mixte ayant pour objet de promouvoir une gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant de l'Odet a mis à jour l'inventaire des zones humides sur la commune.

Pour rappel, l'inventaire des zones humides est basée sur une méthodologie réglementée et une démarche de concertation.

C'est avant tout, un outil cartographique à disposition de tous les acteurs notamment de la profession agricole. Aussi, la mise à jour de la zone humide au lieu-dit de Kervisiou, au sud-ouest du bourg, est nécessaire. Il en est de même pour l'augmentation de la surface des zones humides de 3 600 m² à intégrer au données communales.

Conclusions et Avis

Mes conclusions sont fondées sur l'analyse des observations du public, l'avis des services consultés, mes entretiens, la visite de la commune et enfin mes propres constats suite à l'analyse du dossier.

Je retiens que :

La commune de Guengat a approuvé son PLU en 2017. Elle souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour préparer l'aménagement du futur lotissement du bourg, créer un secteur loisirs/tourisme, ajuster le règlement écrit ainsi que le règlement graphique et mettre à jour les servitudes.

Je considère que le projet de modification n°1 du PLU répond dans son ensemble à ces objectifs.

Le projet de modification de l'OAP du secteur 1AUhb4 est nécessaire à l'avancement du projet de lotissement qui doit voir le jour sur ce secteur. En effet, l'accès à l'ouest desservant la zone 2AUh2 est mal positionné et l'accès au lotissement depuis le giratoire, au croisement de la rue de des genêts et de la route de Kerbloc'h est incompatible avec des objectifs de densification du secteur.

Je constate que la mairie de Guengat s'engage à préciser son projet quant aux conditions d'accès au futur lotissement mais aussi à la préservation des espaces verts :

elle s'engage à fixer dans son OAP, le principe de 2 accès minimum, indispensable à des conditions de circulation apaisées sur ce secteur du centre bourg (les élus poursuivront la réflexion sur l'urbanisation du secteur, accompagnés par le bureau d'étude, Finistère Ingénierie Assistance (FIA) notamment pour les aménagements sécurisation des déplacements automobiles et piétons) ;

elle veillera à ce qu'un espace vert de surface au moins équivalente à celui supprimé trouve sa place au cœur du futur lotissement.

Le développement de l'activité touristique de la commune de Guengat est motivé par un potentiel touristique constitué de sentiers pédestres, circuit de randonnée VTT, une voie verte sur l'emplacement de l'ancienne voie ferrée rejoignant Quimper à Douarnenez, ainsi que par la proximité du littoral et du pôle urbain de Quimper.

Je constate que la commune souhaite créer un secteur pour augmenter les capacités d'accueil destinées à un tourisme responsable.

Le projet d'hébergements légers situé à Kerveguen Bihan au sud-est du bourg de Guengat qui s'inscrit dans le Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs (SRDTL) de la région Bretagne, a reçu un avis favorable de l'Agence Régionale de Santé (ARS). L'Autorité environnementale considère que les caractéristiques du projet ne sont pas de nature à entraîner d'incidences notables sur la biodiversité et la ressource en eau.

Je considère que le choix d'adapter les nouvelles zones du règlement écrit à ce projet particulier, montre la volonté de la commune de réfléchir de façon responsable à son développement touristique.

Je constate que la commune de Guengat renforce la protection de son patrimoine et à ce titre, ajoute la chaise de Saint Thélo au titre des éléments à protéger. La mise en place d'un Emplacement Réservé (ER) conforte cette volonté de mise en valeur du patrimoine communal.

Concernant les ajustements du règlement écrit et notamment l'autorisation de construire des piscines en zones agricoles et naturelles, la commune va faire évoluer son projet et adapter la rédaction de l'autorisation aux préconisations de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Guengat tel que décrit dans le dossier soumis à enquête publique, assorti de 3 recommandations.

Recommandation 1 : Informer les riverains sur l'évolution des projets dans le cadre de la phase opérationnelle d'urbanisation du secteur 1AUHb4, concernant les accès et la préservation des espaces verts.

Recommandation 2 : Mettre en place un processus de concertation avant tous travaux permettant la mise en valeur et la pérennisation de la chaise de Saint Thélo et inviter les associations de randonneurs à y participer.

Recommandation 3 : Préciser dans la rédaction du règlement que l'usage de la structure supportant les panneaux photovoltaïques ne peut pas être détournée de sa destination énergétique exclusive.

Fait à Plougastel-Daoulas, le 12 janvier 2023

le Commissaire Enquêteur



Catherine DESBORDES