

Enquête Publique
21/10/2025 - 26/11/2025

Modification n°2 P.L.U.
Arrêté municipal du 30 septembre 2025

Dossier n° E25000167/35
du Tribunal Administratif de Rennes

**Conclusions et Avis sur le projet de modification n°2 du PLU
de la commune de GUENGAT**

Table des matières

1. Généralités.....	4
2. Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.....	5
2.1 Cadre juridique.....	5
2.2 Objets et justifications de la procédure de modification du PLU.....	5
2.2.1 Objet n°1 - Évolution de zonage de la zone 2AUL vers 1AUL	6
2.2.2 Objet n°2 - Modification du linéaire commercial.....	8
2.2.3 Objet n°3 - Modification des marges de recul le long de la route de Plogonnec.....	9
2.2.4 Objet n°4 - Suppression d'un périmètre d'OAP.....	10
2.2.5 Objet n°5 – Modification du règlement écrit.....	11
2.2.6 Objet n°6 - Suppression des changements de destination.....	13
2.2.7 Objet n°7 - Mise à jour du zonage NP1in.....	14
2.2.8 Objet n°8 - Mise à jour des servitudes d'utilité publiques.....	14
2.3 Tableau d'évolution des surfaces à la suite de la modification du PLU.....	15
2.4 Évaluation environnementale du projet d'évolution de zonage de la zone 2AUL vers 1AUL.....	16
2.5 Bilan de la concertation.....	17
2.6 Les avis réglementaires sur le projet de modification n°2 du PLU.....	17
2.6.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne.....	17
2.6.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	17
3. L'enquête publique	19
3.1 Objet de l'enquête publique.....	19
3.2 Composition du dossier d'enquête	19
4. Organisation de l'enquête publique.....	20
4.1 Nomination.....	20
4.2 Organisation de la participation du public.....	20
4.3 Publicité - Communication.....	20
5. Déroulement de l'enquête.....	21
5.1 Travaux préparatoires.....	21
5.1.1 Déroulement des permanences.....	21
5.1.2 Travaux post-enquête.....	22
6. Les Observations du public.....	22
6.1 Préambule.....	22
6.2 Observations par courrier (C).....	22
6.3 Observations orales (O).....	25
6.4 Observations par courriel (@).....	25
6.5 Observations sur le registre (R).....	26
6.6 Bilan thématique des observations.....	26
Conclusions et Avis sur le projet de modification n°2 du PLU de la commune de GUENGAT.....	28

7. L'enquête publique.....	31
7.1 Rappel du projet de modification n°2 du PLU.....	31
7.2 Déroulement de l'enquête publique	31
7.3 Bilan de l'enquête publique.....	33
8. Analyse des observations du public	33
8.1 Modification des marges de recul le long de la route de Plogonnec.....	34
8.2 Modification du linéaire commercial.....	35
8.3 Évolution de zonage de la zone 2AUL vers 1AUL.....	37
8.4 L'enquête publique.....	41
8.5 Hors cadre de l'enquête.....	42
9. Autres objets de la modification n°2 non abordés par le public	42
9.1 Suppression d'un périmètre d'OAP.....	42
9.2 Modification du règlement écrit.....	42
9.3 Suppression des changements de destination.....	43
9.4 Mise à jour du zonage NP1in.....	43
9.5 Mise à jour des servitudes d'utilité publiques.....	43
10. Avis de la commissaire enquêtrice.....	45
Annexes.....	47
Pièce jointe.....	49

L'enquête publique

7.1 Rappel du projet de modification n°2 du PLU

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

- le basculement d'une zone 2AUL en 1AUL afin de permettre l'aménagement d'équipements publics au sud du bourg ;
- la modification des règles relatives au changement de destination pour les locaux commerciaux ;
- la modification des marges de recul le long de la route de Plogonnec pour faciliter l'accueil des activités sur la zone artisanale de la Base ;
- la suppression d'un périmètre d'OAP situé en centre-bourg ;
- la reprise de la rédactions de plusieurs articles du règlement afin de faciliter leur interprétation ;
- la suppression des prescriptions pour les changements de destination dans les hameaux de Pellavon et Kernevez ;
- la mise à jour des servitudes d'utilité publique (suppression d'une ligne électrique et MAJ du zonage PPRi).

Remarque : dans le cadre de la procédure de modification, la commune a saisi la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour une demande de cas par cas relative à la nécessité d'une évaluation environnementale.

La MRAE s'est prononcée en faveur d'une évaluation environnementale dans un courrier daté du 13 mai 2025. Elle stipule notamment la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de l'objet n°1 relatif au changement de zonage de 2AUL vers 1AUL.

7.2 Déroulement de l'enquête publique

Monsieur le maire de Guengat dans son courrier du 2 juillet 2025, a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°2 du PLU.

J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 7 juillet 2025, à la demande de la commune de Guengat du 2 juillet 2025.

L'enquête publique, ouverte le mardi 21 octobre à 8 h30 s'est terminée le mercredi 26 novembre 2025 à 17 heure, dans les conditions définies par l'arrêté municipal du 30 septembre 2025.

Le dossier a été mis à la disposition du public, sous format papier et dans sa version dématérialisée à la mairie de Guengat aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il était également accessible (consultable et téléchargeable) sur le site internet de la commune.

La commune a mis à disposition en mairie, un ordinateur portable pour que le public puisse consulter la version dématérialisée du dossier d'enquête.

Publicité, communication

- un avis au public a été publié dans les quotidiens Ouest France et le Télégramme le samedi 4 octobre 2025 et rappelé le jeudi 23 octobre 2025,
- l'affichage de l'avis d'enquête sur fond jaune, à l'entrée de la mairie de Guengat a été constaté par mes soins lors de la première permanence.
- la collectivité a procédé à l'affichage visible depuis la voie publique, le 6 octobre 2025 du même avis, sur des endroits stratégiques de la commune. Cet affichage a été constaté par photos jointes au dossier.
- le public pouvait consulter sur le site internet communal, l'avis d'enquête publique et le dossier d'enquête.

Une communication complémentaire a été mise en place par les services de la commune de Guengat : l'avis d'enquête publique est paru sur le bulletin municipal « KELACHOU » octobre 2025 n°925, et des rappels réguliers ont été faits sur l'application Citykomi.

Participation du public

Les personnes intéressées pouvaient consigner leurs observations sur le registre ouvert à cet effet en mairie, les exprimer oralement à la commissaire enquêtrice au cours de ses permanences, les adresser à l'attention du commissaire enquêteur par courrier à la mairie de Guengat : 25 rue de la mairie 29180 Guengat, ou par courrier électronique : mairie@guengat.bzh.

Permanence de la commissaire enquêtrice

J'ai tenu, pendant la période d'enquête publique, les trois permanences fixées. La salle mise à ma disposition était adaptée à la présentation du projet et à la réception du public.

J'ai reçu pendant ces permanences 15 personnes.

Christian JOUIN (C2) émet des observations sur le déroulement de l'enquête publique. Il remarque :

- l'absence de dates précises sur la notice de présentation « Modification n°2 du PLU » ;
- le libellé du site internet de la commune indiqué sur l'avis d'enquête (www.guengat.bzh) est erroné ;
- sur la page internet, la notice de présentation est consultable par le lien « évaluation environnementale » ;
- la délibération du conseil municipal, reçue en préfecture le 21 octobre, jour de l'ouverture de l'enquête ainsi, le public ne pouvait être informé le matin de cette délibération ;
- cette délibération est prise à moins de 6 mois des élections municipales.

Appréciation du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête publique

Outre les mesures de publicité réglementaire réalisées, j'estime que la communication mise en place par la commune de Guengat a contribué à une bonne diffusion de l'information et a permis aux riverains et au public d'être bien informés sur l'existence et le déroulement de l'enquête publique.

Je constate que le document « modification n°2 du PLU » ne précise pas les dates d'enquête publique, mais cette absence ne peut être considérée de nature à remettre en cause la bonne information du public sur l'existence et le déroulement de l'enquête : les avis réglementaires et la communication complémentaire précisant cette période.

J'ai constaté que la confusion entre le nom de domaine du site internet de la commune (.bzh ou .fr) n'est pas limitante pour accéder au site internet de la commune.

J'ai vérifié, dès la parution de l'avis et du dossier d'enquête sur le site internet de la commune, dans la rubrique Accueil - événements à venir que le dossier était complet. Le document « modification n° 2 du PLU » était consultable sur l'hyperlien dossier. Les autres documents composants le dossier étaient consultables sur les hyperliens liés à la procédure de l'enquête publique.

La commune a confirmé que la délibération complémentaire reçue en préfecture n'était qu'un correctif de forme d'une précédente délibération qui a fait l'objet de mesures de publicité.

Enfin, la "réserve pré-électorale" à laquelle se rapporte l'observation est une tradition républicaine visant à garantir la neutralité des services publics en période électorale : les agents publics doivent respecter une obligation de réserve pour garantir la neutralité du débat démocratique, en s'abstenant de toute manifestation politique, y compris sur les réseaux sociaux.

Le dossier papier était accessible à la mairie pendant toute la durée de l'enquête et la version dématérialisée consultable sur le site internet.

La lecture des différents objets du dossier d'enquête est claire et précise. L'évaluation environnementale du projet d'évolution de la zone de loisirs est détaillée, les plans projets sont bien lisibles.

J'estime que l'ensemble du dossier permet au public d'avoir une bonne connaissance des projets. Ainsi le public a eu tous les moyens d'accéder à l'information et de s'exprimer au cours de l'enquête.

7.3 Bilan de l'enquête publique

J'ai reçu, pendant la période d'enquête, 5 intervenants.

J'ai enregistré 2 observations orales référencées (O), 4 courriers référencés (C), 1 courrier électronique référencé (@). Une observation (R) a été déposée sur le registre papier.

Des habitants du hameau de Kergueff, riverains de la zone de la Base, des propriétaires d'un local commercial, des riverains du projet d'évolution de la zone 2AUL et des habitants de Guengat se sont exprimés.

Les observations ont porté sur les projets de réduction de la marge de recul le long de la route départementale n°56, la modification du linéaire commercial et l'évolution de la zone 2AUL en 1AU. Le déroulement de la procédure d'enquête public a également fait l'objet d'une contribution. Des remarques hors cadre de l'enquête ont été émises.

- J'ai relevé 2 avis défavorable clairement exprimé au projet de modification de modification du linéaire commercial.
- J'ai relevé 1 opposition au projet d'évolution de la zone 2AUL, des interrogations et remarques sur la future zone de loisirs.
- 1 proposition a été formulée sur le projet de modification de la marge de recul le long de la route de Plogonnec.

L'inventaire des interventions est le suivant :

Objet	Observations
Modification des marges de recul le long de la route de Plogonnec	C1
Modification du linéaire commercial	O1, O2, @1
Évolution de la zone 2AUL	C2, C3, C4, R1
L'enquête publique	C2
Hors cadre de l'enquête	C2

J'ai examiné chaque contribution pouvant comprendre plusieurs demandes ou observations portant sur le même objet. J'en ai effectué une synthèse que j'ai remis à la commune, ainsi que mes questions complémentaires, le 28 novembre 2025. Le document figure en annexe I.

Le 12 décembre 2025, la collectivité a apportée des réponses à ces observations (Annexe II).

Analyse des observations du public

Pour chacun des objets de la modification n°2 qui ont été abordés par le public, j'ai pris en compte mes constatations pendant la visite des lieux, les avis des services consultés ou associés ainsi que leurs questionnements et analysé les éléments de réponse apportés par la collectivité afin d'en donner une appréciation motivée.

8.1 Modification des marges de recul le long de la route de Plogonnec

Le secteur concerné par l'objet de cette modification se situe le long de la route départementale n°56 qui relie le bourg de Guengat à celui de Plogonnec.

La zone d'activités de la base est un projet piloté par la communauté d'agglomération (Quimper Bretagne Occidentale). L'ambition est de faciliter l'implantation d'entreprises le long de la voie départemental en modifiant les marges de recul de 25 m à 15 m. En effet certains lots de la zone d'activités sont contraints par cette prescription très restrictive au regard du trafic très modéré de cet axe.

Les habitants du quartier de Kergueff (C1) s'inquiètent de l'impact de cette modification sur la qualité de leur cadre de vie. Les terrains ZD329-364-355 qui constituent un lot commercialisé sur la ZA de la Base sont très proches et en surplomb de leurs habitations.

Pour ces riverains, les nuisances visuelles de vis-à-vis seraient amplifiées par la nouvelle distance à respecter pour la construction qui permettrait l'implantation d'un bâtiment de 800 à 1000 m² de surface au sol dans la partie nord de ces terrains, avec une possibilité de hauteur maximale de 14 m (PLU actuel article Ui.10). Des nuisances sonores sont aussi à craindre.

Ils émettent une proposition.

Proposition : Aménager le règlement du PLU de la zone artisanale uniquement pour ce lot :

- le retrait de la construction du bâtiment soit conservé à 25 m de la départementale conformément à l'article Ui.6 du PLU actuel ;
- l'entreprise sélectionnée pour son implantation soit de type artisanal « non polluant » ;
- l'implantation du bâtiment de taille raisonnable soit positionné côté sud avec un accès par le même côté ;
- la hauteur maximale, article Ui.10, soit modifiée de 14 m à 7 m en raison du surplomb important de ce terrain ;
- le bâtiment et son environnement respectent, pour l'obtention du permis de construire, l'article Ui.11 du règlement actuel « pas de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants » « que l'implantation et le volume général des constructions et ouvrages à créer soient traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent » ;
- dans le cadre de l'article Ui.13, la zone privilégiée pour la végétalisation soit la plus proche des propriétés et constituée d'un écran de verdure consistant.

→ Réponses de la mairie de Guengat

La commune comprend les inquiétudes des riverains sur les points évoqués. Si une modification de la marge de recul n'est pas retenue, des prescriptions seront ajoutées afin d'encadrer au mieux l'implantation d'une future construction :

- Prescription spécifique pour limiter la hauteur maximale des constructions à 8 mètres sur cette partie de la zone.
- Prescription sur le type d'installation et/ou d'activités prévues afin qu'il soit compatible avec les habitations situées à proximité
- Ajout d'orientations d'aménagements permettant d'encadrer l'interface visuelle entre la zone d'activités et les habitations par des aménagements paysagers.

Observation de la commissaire enquêtrice

La Chambre d'Agriculture souligne l'importance de veiller à ne pas créer de situations accidentogènes en modifiant les règles des marges de recul par rapport à l'espace public en zones A et N. Quels sont les outils dont vous disposez ?

→ Réponse de la mairie de Guengat

Le changement de la marge de constructibilité sur la zone n'aura pas pour effet de rendre l'axe départemental plus accidentogène. La Commune en concertation avec le Département a anticipé cette question en déplaçant l'accès à la zone (déplacé au sud).

Avis de la commissaire enquêtrice

Le projet de modification du document d'urbanisme répond à l'objectif de faciliter l'implantation d'entreprises le long de la voie départementale.

Compte tenu de l'inquiétude légitime des riverains quant à la modification de leur cadre de vie, la commune s'engage à ajouter des prescriptions sur le lot (ZD329-364-355) qui sera commercialisé, afin d'encadrer au mieux l'implantation d'une future construction.

Je considère que les prescriptions de hauteur, de nature d'activité et d'encadrement paysagers sont pertinentes et répondent à la protection du cadre de vie des riverains. Ainsi, la modification de la marge de recul à 15 m sur l'ensemble du linéaire peut être conservée afin de favoriser l'activité économique de la zone.

Le changement de la marge de constructibilité ne rend pas l'axe départemental plus accidentogène, la commune en concertation avec le département ayant prévu un accès unique à la zone de la Base par le sud.

Je donne un avis favorable au projet de modification de la marge de recul sous réserve que les prescriptions proposées par la commune soient intégrées dans le document d'urbanisme approuvé.

8.2 Modification du linéaire commercial

Le centre-bourg de Guengat est le point névralgique de la commune. Il concentre l'essentiel des commerces et équipements. Le linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux s'applique sur les rues de Bretagne et de la Mairie. Aujourd'hui, certains anciens locaux ne sont pas intégrés à cette prescription, notamment au Nord de la rue de Bretagne.

L'évolution du linéaire commercial se justifie par la volonté d'étendre cette prescription à des locaux commerciaux encore non-concernés au nord de la rue de Bretagne. Un ajustement de la règle relative à ces surfaces commerciales est aussi souhaité afin d'élargir la protection.

M. LE BRAS (O1) est opposé au projet de modification du linéaire commercial. L'habitation située au 28 rue de Bretagne n'est pas destinée à être transformée en commerce. De plus, il existe déjà une coupure naturelle du linéaire projeté avec la présence du carrefour routier à proximité.

→ Réponse de la mairie de Guengat

La commune prend note des remarques relatives au maintien du linéaire commercial au "28 rue de Bretagne". Cependant, la commune souhaite préserver la continuité commerciale sur cet axe, afin de maintenir le potentiel d'accueil d'activités et de soutenir l'attractivité du centre-bourg.

Le classement en linéaire commercial n'impose pas la transformation de l'habitation existante, mais protège la possibilité d'un usage commercial futur. Ainsi, malgré les contraintes locales évoquées, le maintien du linéaire commercial est confirmé.

Le linéaire commercial sera maintenu "rue de Bretagne" comme prévu dans la modification N°2 avec la suppression de la surface de 100 m² minimum. Après vérification, le bien situé au 28 rue de Bretagne n'est plus un local commercial.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Le centre-bourg de Guengat concentre l'essentiel des commerces sur les rues de Bretagne et de la Mairie.

La protection actuelle concerne une partie de la rue de Bretagne, or j'ai constaté au nord de cette voie, la présence d'un ancien local commercial vacant qui a été acheté par la commune. Le prolongement de la protection linéaire commercial jusqu'à ce bâtiment apparaît nécessaire et répond à l'objectif d'attractivité commerciale et de vitalité du centre bourg.

La prolongation de la protection du linéaire commercial est une mesure de protection des locaux commerciaux existants et répertoriés. Elle n'est pas de nature à modifier la destination d'un bien et exiger sa transformation en local commercial. L'observation du déposant ne constitue pas un argument susceptible de remettre en cause le linéaire projeté.

M. et Mme TRINH (@1, O2) sont opposés au projet, car plutôt qu'envisager de louer leur local commercial, il leur semble plus opportun d'aménager cette surface en rez-de-chaussée en habitation. Ils considèrent qu'à ce jour, le principe de linéaire commercial est incohérent. Pour eux, la commune n'est pas assez développée pour attirer de nouvelles activités commerciales rentables sur l'ensemble de ce linéaire.

Ils argumentent que la commune a ajouté un nouveau linéaire commercial sur un bâtiment au nord de la rue de Bretagne qui permettra de développer plusieurs cellules commerciales. Il n'y a donc pas de justification économique réelle pour maintenir le linéaire de protection existant, notamment pour leur local commercial, vacant depuis de nombreuses années.

Il souhaitent donc réintroduire au règlement littéral, la notion d'emprise au sol minimale de 100 m², ce qui leur permettrait de réaliser leur projet.

Par ailleurs, ils demandent une modification du règlement de la zone Uh1 du PLU : occupations et utilisations du sol interdites afin de permettre la transformation de leur local commercial en habitation.

→ Réponse de la mairie de Guengat

La commune a pris connaissance des difficultés liées à la vacance du local commercial et du souhait de le transformer en habitation. Néanmoins, la conservation du linéaire commercial existant est indispensable pour garantir les capacités d'accueil d'activités de proximité et soutenir le développement du centre-bourg.

En conséquence, la réintroduction d'une emprise minimale de 100 m² ainsi que la modification du règlement de la zone Uhb (et non Uh1) ne sont pas retenues, car elles seraient contraires aux objectifs de maintien du potentiel commercial. Le linéaire commercial est donc maintenu.

Appréciation de la commissaire enquêtrice

Les déposants remettent en cause l'opportunité d'augmenter la protection du linéaire commercial, au motif que la commune n'est pas assez développée pour attirer de nouvelles activités commerciales sur l'ensemble de ce linéaire.

Dans la version actuelle du PLU de Guengat, approuvé le 3 mars 2017, l'objectif du 4ème axe du projet de territoire (PADD) est de favoriser le développement de l'économie locale. La commune affiche la volonté de favoriser le maintien et l'implantation de nouveaux commerces en améliorant la qualité des espaces publics du bourg, en densifiant prioritairement le bourg, ce qui augmente potentiellement la clientèle des commerces et services et facilite donc leur reprise.

Le projet de conservation de la protection du linéaire existant et son extension au nord de la rue de Bretagne est en accord avec cet objectif et justifie le projet de modification du linéaire commercial proposé.

La suppression, au règlement littéral, de la notion d'emprise au sol est motivée par les caractéristiques les locaux commerciaux existants rue de Bretagne qui sont tous inférieurs à 100 m².

Enfin, la demande des déposants de modifier le règlement de la zone Uh1 du PLU : occupations et utilisations du sol interdites afin de permettre la transformation de leur local commercial en habitation est contraire à l'intérêt général car à l'encontre des objectifs de maintien de l'activité commerciale recherchée.

Je donne donc un avis défavorable à cette demande.

Avis de la commissaire enquêtrice

Le projet de modification du linéaire commercial répond à l'objectif du PADD de favoriser le développement de l'économie locale et notamment la volonté de favoriser le maintien et l'implantation de nouveaux commerces au centre bourg.

La prolongation sur la partie nord de la rue de Bretagne, où se situe un ancien local commercial qui appartient à la commune apparaît nécessaire et répond à l'objectif de vitalité du centre bourg.

Un ajustement de la règle relative à ces surfaces commerciales est aussi souhaitable afin que la protection s'applique à l'ensemble des locaux à destination commerciale.

Je donne un avis favorable au projet de modification du linéaire commercial tel que présenté au dossier.

8.3 Évolution de zonage de la zone 2AUL vers 1AUL

Le terrain concerné par l'objet de la modification se situe sur les marges sud du bourg de Guengat. Il est bordé à l'est et à l'ouest et au nord d'habitations de type pavillonnaire. Au sud, le terrain donne sur l'espace agricole. La zone 2AUL concerne les parcelles 253, 327, 326 et 376 de la section ZO.

L'ambition portée sur ce secteur, en partie foncièrement maîtrisé par la commune, vise à permettre le développement de nouvelles infrastructures sportives et de loisirs :

- déplacement des terrains de tennis,
- aménagement d'un boulodrome,
- aménagement d'un pumptrack et d'une aire de jeux.

A - Généralités

Perrine et Vincent SOYER (C3) regrettent de ne pas avoir été préalablement informés de ce projet.

→ Réponse de la mairie de Guengat

La commune rappelle qu'il ne s'agit pas d'un projet opérationnel mais bien d'une évolution réglementaire du PLU permettant par la suite à un projet de se faire. Les orientations qui sont précisées n'ont pour but que d'encadrer les futurs aménagements. A ce jour, il n'y a pas de projet sur cette zone.

B- Évaluation environnementale

Christian JOUIN (C2) conteste l'évaluation environnementale sur les points suivants :

- elle stipule qu'il n'existe pas de chef d'exploitation à proximité du terrain, or les terres sont exploitées pour le pâturage ;
- il est noté « aucune zone humide et aucun cours d'eau proches ne sont recensés dans cette zone » or, la fontaine Saint Fiacre est située juste à proximité ;
- il est écrit que, par gravité, les eaux doivent cheminer vers le nord jusqu'au vallon en contrebas. Le vallon en contre bas est situé au sud ;
- le manque de prise en compte des alternatives concernant la suppression partielle du bocage sans avoir suffisamment exploré des solutions permettant d'éviter ou réduire les impacts environnementaux, en particulier la disparition complète d'un linéaire bocager.

→ Réponses de la mairie de Guengat

La zone 2AUL comprend 2 parcelles : ZO 327 et ZO 378 en partie. Ces 2 parcelles sont exploitées par le même exploitant. De plus, la parcelle ZO 378 appartient à la Commune de GUENGAT et la Commune a une convention avec l'exploitant pour qu'il utilise cette parcelle.

La fontaine Saint Fiacre est identifiée au PLU comme petit patrimoine mais les zones humides protégées dans le cadre du PLU se situent à plus de 150 mètres de la zone, sans interfaces directes. Ces précisions pourront être apportées à la version d'approbation du dossier.

Le bocage central situé sur la zone 2AUL marque la crête du relief. Les parties situées au nord de ce bocage drainent les eaux vers le nord (vallon de la fontaine Saint Fiacre). Une bande de ce terrain au sud du bocage est effectivement sur un autre bassin versant, dirigé lui vers le sud.

Des mesures de replantations sont prévues à l'est de la zone. La commune veillera à revoir les mesures d'évitement dans la version d'approbation du dossier pour limiter l'arasement complet du linéaire bocager. En fonction du projet, tout ou partie du linéaire bocager pourrait être conservé.

Appréciation de la commissaire enquêtrice sur l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de l'aménagement de la zone a été menée en respectant la méthodologie réglementaire. Elle met en évidence les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, la présence de continuités écologiques et les impacts potentiels sur le bocage local.

L'observation du déposant n'est pas de nature à mettre en cause la sincérité du document.

C- Évolution des orientations d'aménagement et de programmation

→ accessibilité

Christian JOUN (C2), Perrine et Vincent SOYER (C3) considèrent qu'en l'état, les contraintes d'accès public sont mal dimensionnées et pas assez réfléchies.

Perrine et Vincent SOYER (C3) demandent s'il est prévu une autre voie d'accès pour les équipements sportifs.

Mme BATHANY Delphine (R1) souligne la nécessité d'étudier, en amont, la partie voirie en tenant compte de l'augmentation prévisible de circulation dans un contexte de visibilité plutôt limité.

→ Réponse de la mairie de Guengat

La commune tient à rassurer sur la fréquentation future de ce site qui devrait rester limitée à un public local. L'accès routier à ces équipements et les infrastructures de stationnement seront dimensionnés en conséquence. Les OAP seront retravaillées pour apporter des précisions sur les accès.

→ cadre de vie

Perrine et Vincent SOYER (C3), M. et Mme HEMON (C4) s'inquiètent des nuisances à venir (bruit, parking au plus près des habitations, comportement des usagers, coexistence avec les riverains, ..)

Mme BATHANY Delphine (R1) s'inquiète de « la mise en place de haies ou de dispositifs » entre les habitations et le terrain de loisirs. Dans leur cas, ils perdrons en lumière et ensoleillement car leur terrain est en contrebas et leur habitation positionnée dans la partie basse du terrain.

M. et Mme HEMON (C4), Mme BATHANY Delphine (R1) demandent à ce que les riverains des parcelles concernées soient directement associés à l'aménagement du projet. **Mme BATHANY Delphine (R1)** souhaite participer aux études avant projet afin de vérifier l'aménagement des linéaires de haies prévus.

→ Réponses de la mairie de Guengat

Les OAP précisent bien que ces plantations sur ce linéaire devront rester limitées en hauteur. Ces principes ont justement été inscrits dans un souci de maintenir l'ensoleillement des jardins avoisinants.

Comme évoqué précédemment, la commune rappelle qu'il ne s'agit pas d'un projet opérationnel mais bien d'une évolution réglementaire du PLU permettant par la suite à un projet de se faire. Les orientations qui sont précisées n'ont pour but que d'encadrer les futurs aménagements. La phase opérationnelle des aménagements n'est pour l'instant pas programmée. Lorsque qu'un calendrier sera défini, les riverains seront concertés. A ce jour, il n'y a pas de projet sur cette zone.

→ eaux pluviales

Perrine et Vincent SOYER (C3) s'inquiètent d'un éventuel ruissellement des eaux vers leur habitation.

→ Réponse de la mairie de Guengat

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ont appréhendé la question des eaux pluviales et une moindre imperméabilisation du site justement pour éviter les ruissellement. Il convient de rappeler que la "rue des Lavandières" est équipée d'un réseau d'eaux pluviales auquel les aménagements pourront être connectés.

→ patrimoine naturel

Perrine et Vincent SOYER (C3), M. et Mme HEMON (C4) déplorent la suppression du linéaire bocager.

Perrine et Vincent SOYER (C3) demandent s'il est prévu une estimation de la valeur de ces éléments de paysage.

M. et Mme HEMON (C4) considèrent que la destruction de talus (même compensée) va à l'encontre des politiques actuelles du respect de l'environnement.

→ Réponse de la mairie de Guengat

Des mesures de replantations sont prévues à l'est de la zone. La commune veillera à revoir les mesures d'évitement dans la version d'approbation du dossier pour limiter l'arasement complet du linéaire bocager.

Observation de la commissaire enquêtrice

J'ai interrogé la commune suite aux remarques émises par la Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, notamment sur le renforcement des principes d'aménagement.

→ *Réponse de la mairie de Guengat*

Le projet a vocation à être amendé dans la version d'approbation du dossier pour préciser certaines orientations allant vers une meilleure prise en compte de l'environnement notamment sur des mesures d'évitement visant à limiter l'impact sur le bocage et un respect du cadre de vie des riverains suite à leurs inquiétudes.

Appréciation de la commissaire enquêtrice sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En préambule, comme la commune de Guengat le rappelle, il ne s'agit pas d'un projet opérationnel mais d'une évolution réglementaire du PLU permettant par la suite à un projet de se faire. Les orientations qui sont précisées n'ont pour but que d'encadrer les futurs aménagements.

Les OAP ont appréhendé la question des eaux pluviales afin d'éviter les ruissellements.

Concernant l'accessibilité du site, la commune anticipe que la fréquentation de ce site devrait être limitée à un public local. Dans la version présentée à l'enquête publique, je constate que l'OAP, si elle inscrit bien les cheminements piétons pour accéder à la zone de loisirs, ne précise pas suffisamment les principes d'accès pour les véhicules. La commune propose de retravailler le document pour apporter des précisions sur les accès. J'encourage cette réflexion, compte tenu des observations des riverains sur l'état actuel de la circulation au sein de la zone pavillonnaire.

Le schéma présentant les OAP matérialise une replantation de bocage sur l'ensemble du linéaire de la limite sud de la zone, ce qui sous-entend que la totalité du talus sera détruit dans le projet opérationnel avec des mesures de replantations prévues à l'est de la zone. Cette représentation graphique ne reflète pas la volonté de la commune qui souhaite revoir les mesures d'évitement dans la version d'approbation du dossier pour limiter l'arasement complet du linéaire bocager. La rédaction de l'évolution de l'OAP et son schéma représentatif devront donc être modifiés en ce sens.

Je retiens que la commune s'engage en conséquence à amender les principes d'aménagement dans la version d'approbation du dossier pour préciser certaines orientations allant vers une meilleure prise en compte de l'environnement notamment sur l'accessibilité du site et les mesures d'évitement visant à limiter l'impact sur le bocage. Ce point fera l'objet d'une réserve.

Les déposants constatent que des principes d'aménagements paysagers sont prévus comme écran entre les espaces privés et publics. L'OAP précise que les plantations sur ce linéaire devront rester limitées en hauteur dans un souci notamment de maintenir l'ensoleillement des jardins avoisinants. La phase opérationnelle des aménagements n'est pas programmée, mais la commune s'engage lorsque qu'un calendrier sera défini, à travailler le projet en concertation avec les riverains. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

D- Impact sur l'agriculture

Perrine et Vincent SOYER (C3) demandent si l'agriculteur exploitant a été consulté sur ce projet.

M. et Mme HEMON (C4) considèrent que l'emprise de la zone urbanisée sur les terres agricoles va à l'encontre des politiques actuelles du respect de la préservation des activités agricoles.

→ *Réponse de la mairie de Guengat*

La commune rappelle que l'agriculteur exploitant n'est pas propriétaire des terres concernées. Pour rappel, ces terrains sont actuellement classés en 2AUL donc leur devenir à des fins d'équipement est déjà connu depuis 2017. Sur une logique comptable, la commune affiche une surface agricole utile d'environ 1019 hectares. La perte de Superficie Agricole Utilisée (SAU) à travers ce projet serait de 0,1% ce qui reste très limité. Ce secteur devra s'intégrer dans les objectifs de réduction de la consommation foncière en conformité avec la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) .

Appréciation de la commissaire enquêtrice sur l'agriculture

La commune de Guengat précise l'impact sur l'activité agricole qui reste limité.

L'exploitant concerné n'a pas émis de réserve ou d'opposition sur le projet.

E- Justification du projet et respect des documents supra

Christian JOUIN (C2) considère que la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation en 1AUL, en tenant compte des capacités d'urbanisation non exploitées en zone déjà ouvertes n'est pas démontrée (article L153-38 du code de l'urbanisme).

→ Réponse de la mairie de Guengat

La commune rappelle que la zone 2AUL est la seule ayant une destination d'équipement. Les aménagements pressentis n'ont pas de pertinence à pouvoir s'implanter ailleurs que sur ce secteur. Les capacités d'urbanisation non exploitées concernent essentiellement les futures zones d'habitat.

Christian JOUIN (C2) considère que la consommation foncière du projet, sans optimisation de densification, ne respecte pas les prescriptions du SCOT et du PADD.

→ Réponse de la mairie de Guengat

Le SCOT actuel ne donne pas d'enveloppe allouée aux équipements par commune donc il apparaît difficile de remettre en cause cet élément de compatibilité. D'autre part, le SCOT de l'Odet s'est exprimé sur le sujet et n'a pas émis d'avis négatif quant à ce projet.

Concernant le PADD, il s'inscrit en cohérence avec le projet réglementaire notamment à travers l'orientation 3.1 (page 7) « Renforcer l'offre d'équipement public ou d'intérêt général de la commune ». Dans ce cadre, un des axes d'aménagement cité est le suivant : « au sud des terrains de sports existants, aménagement d'un second terrain de foot. »

Observation de la commissaire enquêtrice

J'ai interrogé la commune quant aux objectifs de la territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette. Le projet d'ouverture à l'urbanisation est-il en cohérence avec l'enveloppe maximale correspondant au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du territoire ?

→ Réponse de la mairie de Guengat

Concernant le futur SCOT, les enveloppes sont définies à l'échelles des intercommunalités et il appartiendra à chacune des communes de répartir ces surfaces en fonction de leurs besoins liés à l'habitat et aux équipements associés (loisirs, sportifs, scolaires etc...) afin de maintenir un équilibre habitat et équipement.

Appréciation de la commissaire enquêtrice sur la justification du projet et le respect des documents supra

Le zonage de ce secteur répond aux projets de territoire défini dans le point 3.1 du PADD – « Renforcer l'offre d'équipements public ou d'intérêt général de la commune ». Dans ce cadre, un des axes d'aménagement précise : au sud des terrains de sports existants, aménagement d'un second terrain de football. L'évolution de ce secteur en zone d'urbanisation future de loisirs à court terme (1AUL) est justifiée.

Le SCOT de l'Odet s'est exprimé sans réserve sur le projet.

Le dossier d'enquête précise que le projet d'ouverture à l'urbanisation est en cohérence avec les orientations définies dans le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT du pays de Quimper.

L'évolution du zonage en 1AUL de la zone permet à la commune de fixer des principes d'aménagement sur ce secteur. Le futur SCOT allouera des enveloppes d'urbanisation à chacune des communes de l'intercommunalité, à charge de la municipalité de Guengat de prendre des décisions sur la répartition des surfaces allouées dans le cadre de ses projets d'équipements.

F- Divers

Christian JOUIN (C2) s'interroge sur le positionnement des futures installations : pourquoi serait-il impossible de mettre du parking des deux côtés du talus et positionner le City stade d'un côté et le boulodrome de l'autre ? Il demande quelle sera la surface du parking projeté et le nombre d'emplacements correspondants.

→ Réponse de la mairie de Guengat

Conformément au code de l'urbanisme, les OAP sont obligatoires pour les zones à urbaniser. Celles définies sur la zone 1AUL ont vocation à encadrer une future programmation tout en préservant une flexibilité d'application. Les idées évoquées ici pourront être étudiées dans le cadre d'un projet opérationnel tout en restant compatibles avec les OAP.

M. et Mme HEMON (C4) considèrent que le déplacement des installations vers une zone se situant en limite des habitations du bourg peut être source de risque pour les jeunes utilisateurs avec, notamment la proximité d'un étang privé très attirant et très fréquenté en période d'été.

M. et Mme HEMON (C4) considèrent qu'il serait utile d'intégrer les projets d'aménagements de structures de loisirs, de sports, à une réflexion prospective sur les orientations à destination de l'enfance, de l'école et de la jeunesse.

Avis de la commissaire enquêtrice sur le projet

Le projet d'évolution de la zone 2AUL est situé à l'interface de la zone urbanisée (Uhb) du centre bourg et d'une zone classée agricole (A) au PLU de la commune.

Le zonage de ce secteur répond aux projets de territoire défini dans le point 3.1 du PADD - « Renforcer l'offre d'équipements publics ou d'intérêt général de la commune ». L'évolution de ce secteur en zone d'urbanisation future de loisirs à court terme (1AUL) est justifiée.

L'impact sur l'activité agricole reste limité.

Il ne s'agit pas d'un projet opérationnel mais d'une évolution réglementaire du PLU permettant par la suite à un projet de se faire. Les orientations d'aménagements qui sont précisées n'ont pour but que d'encadrer les futurs aménagements.

Concernant l'accessibilité du site, la commune anticipe que la fréquentation de ce site devrait être limitée à un public local. Or, si le schéma de représentation de l'OAP inscrit bien les cheminements piétons pour accéder à la zone de loisirs, elle ne précise pas suffisamment les principes d'accès pour les véhicules. La commune propose de retravailler le document pour apporter des précisions sur les accès. J'encourage cette réflexion en tenant compte des observations des riverains sur l'état actuel de la circulation au sein de la zone pavillonnaire.

Le schéma de représentation de l'OAP ne reflète pas la volonté de la commune de limiter l'arasement complet du linéaire bocager. La commune propose de revoir les mesures d'évitement dans la version d'approbation du dossier. L'OAP devra donc être modifiée dans ce sens.

Je retiens que la commune s'engage à amender les principes d'aménagement dans la version d'approbation du dossier pour préciser certaines orientations allant vers une meilleure prise en compte de l'environnement sur l'accessibilité du site et les mesures d'évitement visant à limiter l'impact sur le bocage. Ce point fera l'objet d'une réserve.

Des principes d'aménagements paysagers sont prévus comme écran entre les espaces privés et publics. Les plantations sur ce linéaire devront rester limitées en hauteur dans le souci notamment de maintenir l'ensoleillement des jardins avoisinants. La commune s'engage, lorsque qu'un calendrier sera défini dans la phase opérationnelle, à travailler le projet en concertation avec les riverains. Ce point fera l'objet d'une recommandation.

Je donne un avis favorable au projet d'évolution de la zone 2AUL vers 1AUL, sous réserve de retravailler les orientations de l'OAP sur l'accessibilité du site et les mesures d'évitement visant à limiter l'impact sur le bocage.

J'émet une recommandation sur la mise en place d'une concertation avec les riverains lors de la phase opérationnelle.

8.4 L'enquête publique

Christian JOUIN (C2) émet des observations sur le déroulement de l'enquête publique.

J'ai analysé et donné mon appréciation sur ce point dans le chapitre précédent 7.2 - Déroulement de l'enquête publique.

8.5 Hors cadre de l'enquête

Je reproduis ci-dessous les thèmes de l'observation de **Christian JOUIN (C2)** mais n'en donne pas d'appréciation.

Il remarque que le drainage du terrain de foot actuel a été modifié en 2019, lors de la construction de la salle Jean Marie Duguignet, sans réflexion. Le débit de la fontaine saint Fiacre a été considérablement réduit.

Il rappelle que le terrain, objet de l'évolution 2AUL vers 1AUL, était un verger et que depuis les années 1980, tous ces arbres ont été rasés peu à peu, le dernier pour laisser place à la salle Duguignet.

Enfin, il reformule sa demande pour que le chemin de randonnée, répertorié au PLU entre le terrain de foot qui longe les parcelles ZO 58 et 59 et arrive près de la nouvelle salle des associations, retrouve son état naturel ou soit au moins exclusivement en cheminement piéton.

Autres objets de la modification n°2 non abordés par le public

9.1 Suppression d'un périmètre d'OAP

Le secteur concerné par l'objet de cette modification est localisé dans le centre-bourg. Il concerne les parcelles 263, 264, 25 et 26 de la section ZP.

La définition de ce périmètre d'OAP a été jugée peu pertinente au regard de la situation foncière de ces parcelles.

Avis de la commissaire enquêtrice sur le projet

Les enjeux de l'orientation sont de combler une dent creuse dans l'agglomération du bourg (secteur Uhb10) et renforcer la densité du tissu urbain. Le fait que les parcelles concernées appartiennent à de nombreux propriétaires compromet les orientations poursuivies de mixité sociale et de création d'au moins 3 logements dans ce secteur.

La suppression de ce périmètre n'entraîne pas d'évolution du tableau des surfaces du PLU.

Par ailleurs, aucun habitant riverain ne s'est déplacé pour commenter ce projet.

Je donne un avis favorable au projet de suppression de ce périmètre d'OAP tel que présenté au dossier.

9.2 Modification du règlement écrit

Plusieurs modifications de rédaction du règlement sont proposées afin d'en améliorer la compréhension, l'interprétation et éviter certains écueils observés par l'application actuelle :

- l'évolution des règles relatives aux clôtures sur voie en zone Uh se justifie par la volonté d'éviter un cloisonnement trop important des murs pleins et leur impact sur le paysage de la rue.
- l'évolution des règles relatives au recul des constructions en zones A et N s'inscrit dans une volonté d'harmonisation.
- l'évolution des règles sur le stationnement.

Avis de la commissaire enquêtrice sur le projet

La hauteur maximum des clôtures sur voies, fixée à 1 mètre maximum, répond à l'objectif d'éviter un cloisonnement trop important des murs enduits et de leur impact sur l'aspect paysager des rues en zone urbanisée (Uh).

L'évolution des marges de recul des nouvelles constructions en zones agricole (A) et naturelle (N) par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques répond à une volonté d'harmonisation des constructions nouvelles.

L'évolution de l'article Uh 12 du règlement implique qu'aucune disposition particulière n'est imposée aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement en zone Uha ce qui permet une plus grande souplesse pour les nouvelles habitations de cette zone.

Je donne un avis favorable au projet d'évolution du règlement écrit du PLU sur les trois points présentés au dossier.

9.3 Suppression des changements de destination

Le projet concerne des changements de destination de bâtiments situés dans le hameau de Pellavon, route de la Croix Neuve à 2 km à l'ouest du bourg et dans le hameau de Kernevez, route de Stang Ar Guell à 2,4 km à l'Est du bourg.

Pour le hameau de Pellavon, le bâtiment situé le plus à l'Est est déjà transformé en logement. Pour le hameau de Kernevez, le bâtiment est déjà transformé en logements.

Avis de la commissaire enquêtrice sur le projet

J'ai interrogé la collectivité sur les remarques de la Chambre d'Agriculture sur le projet de suppression des changements de destination. La commune rappelle que la suppression des étoiles n'est qu'une mise à jour du zonage en tenant compte de la réalité d'usage de certaines constructions : bâtiments étoilés à tort car logement existant.

Je constate, par ailleurs, qu'aucun des propriétaires ne s'est déplacé pour commenter ou contester la transformation des bâtiments en logements.

Cette modification représente une mise à jour du document d'urbanisme, **je donne un avis favorable au projet de suppression des changements de destination** dans les hameaux de Pellavon et de Kernevez tel que présenté au dossier.

9.4 Mise à jour du zonage NP1in

Situées à l'Est du territoire communal, les zones NP1in correspondent aux secteurs concernés par le risque d'inondation du Steir. Il s'agit principalement des lieux dits Kervouyen, Ty Planche et Loscoat.

La récente révision du PPRI de l'Odet a modifié les différents zonages relatifs au risque inondation. Afin de prendre en compte ce nouveau document, les limites des zones NP1in sont retravaillées de manière à correspondre aux nouvelles surfaces d'enjeux. Au total, cette modification de zonage réduit la zone NP1in d'environ 4 hectares.

Avis de la commissaire enquêtrice sur le projet

Cet projet représente une mise à jour du document d'urbanisme, motivée par l'évolution des différents zonages relatifs au risque inondation. Les limites de la zone NP1in viennent se caler avec celles du PPRI, aussi, la carte de la mise à jour devra se conformer à la cartographie du PPRI révisé de l'Odet et faire l'objet d'une légende.

Je donne un avis favorable au projet de mise à jour du zonage tel que présenté au dossier, complété de la mise à jour du PPRI révisé de l'Odet.

9.5 Mise à jour des servitudes d'utilité publiques

La liste des servitudes d'utilité publique mises à jour concernent le nouveau zonage du PPRI de l'Odet et la suppression d'une SUP I4 suite à la dépose d'une ligne électrique aérienne.

Avis de la commissaire enquêtrice sur le projet

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives au droit de propriété instaurées par l'autorité publique pour l'intérêt général, affectant l'utilisation des sols et pouvant restreindre la constructibilité ou l'occupation des terrains concernés.

La révision du PPRI de l'Odet a modifié les zonages relatifs au risque inondation et en conséquence les limites des servitudes réglementairement qui s'imposent.

La dépose d'une ligne électrique aérienne supprime de fait la servitude associée.

Je donne un avis favorable au projet de mise à jour de la liste des servitudes annexée au document d'urbanisme tel que présenté au dossier.

Avis de la commissaire enquêtrice

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme comprend huit objets. Mon avis sur chacun des objets est fondé 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.

1 - La municipalité de Guengat souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AUL afin de permettre le développement de nouvelles infrastructures sportives et de loisirs.

Le projet d'évolution de la zone 2AUL est situé à l'interface de la zone urbanisée du centre bourg et d'une zone classée agricole. L'impact sur l'activité agricole reste limité.

Les modifications apportées sont en accord avec le projet de territoire décrit dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune.

Les orientations d'aménagements qui sont précisées n'ont pour but que d'encadrer les futurs aménagements.

Je retiens que la commune s'engage à amender les principes d'aménagement afin de préciser certaines orientations allant vers une meilleure prise en compte de l'environnement sur l'accessibilité du site et les mesures d'évitement visant à limiter l'impact sur le bocage.

Des principes d'aménagements paysagers sont prévus pour faire écran entre les espaces privés et publics. Je retiens que la commune s'engage à travailler le projet en concertation avec les riverains lorsque qu'un calendrier sera défini dans la phase opérationnelle.

2 - Le projet de modification du linéaire commercial répond à l'objectif du PADD de favoriser le développement de l'économie locale et notamment la volonté de favoriser le maintien et l'implantation de nouveaux commerces au centre bourg.

La prolongation du linéaire commercial sur la partie nord de la rue de Bretagne, où se situe un ancien local commercial qui appartient à la commune, apparaît nécessaire et répond à l'objectif de vitalité du centre bourg.

Un ajustement de la règle relative à ces surfaces commerciales est aussi souhaitable afin que la protection s'applique à l'ensemble des locaux à destination commerciale.

3 - Le projet de modification des marges de recul le long de la route de Plogonnec répond à l'objectif de faciliter l'implantation d'entreprises le long de la voie départementale.

Compte tenu de l'inquiétude légitime des riverains quant à la modification de leur cadre de vie, la commune s'engage à ajouter des prescriptions sur le lot ZD329-364-355 qui sera commercialisé, afin d'encadrer au mieux l'implantation d'une future construction.

Le changement de la marge de constructibilité ne rend pas l'axe départemental plus accidentogène, la commune en concertation avec le département ayant prévu un accès unique à la zone de la Base par le sud.

4 - Le projet de suppression d'un périmètre d'OAP dans l'agglomération du bourg est motivée et aucun habitant riverain ne s'est déplacé pour commenter le projet.

5 - La modification du règlement écrit sur la hauteur maximum des clôtures sur voies en zone urbanisée répond à un objectif paysager. L'évolution des marges de recul des nouvelles constructions en zones agricole et naturelle s'inscrit dans une volonté d'harmonisation des constructions nouvelles. L'évolution de l'article Uh 12 du règlement implique qu'aucune disposition particulière n'est imposée aux constructeurs en

matière de réalisation d'aires de stationnement en zone Uha ce qui permet une plus grande souplesse pour les nouvelles habitations de cette zone.

6 - La suppression des changements de destination sur des bâtiments étoilés dans les hameaux de Pellavon et de Kernevez représente une évolution du règlement graphique tenant compte de la réalité d'usage des constructions.

7 - La mise à jour du zonage NP1in consiste en une mise à jour du document d'urbanisme, motivée par l'évolution des différents zonages relatifs au risque inondation.

8 - La mise à jour des servitudes d'utilité publique fait suite à la révision du PPRI de l'Odet modifiant les zonages relatifs au risque inondation et la dépose d'une ligne électrique aérienne.

En conséquence,

j'émet un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de la commune de Guengat soumis à enquête publique, assorti de deux réserves et d'une recommandation.

Réserve 1 : retravailler les orientations de l'OAP du projet d'évolution de la zone 2AUL sur l'accessibilité du site et les mesures d'évitement visant à limiter l'impact sur le bocage.

Réserve 2 : ajouter des prescriptions sur le lot ZD329-364-355 du projet de modification de la marge de recul sur la route de Plogonnec.

Recommandation : mettre en place une concertation avec les riverains lors de la phase opérationnelle du projet d'aménagement de la zone de loisirs.

Fait à Plougastel-Daoulas, le 16 décembre 2025



Catherine DESBORDES