

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

**Enquête Publique relative au projet de
modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Guengat**

Procès Verbal de Synthèse des observations

L'enquête publique s'est déroulée comme prévu du mardi 21 octobre 2025 au mercredi 26 novembre 2025 à 17h00

Le dossier d'enquête papier était consultable à la mairie de Guengat par toute personne le demandant. Le dossier dématérialisé était accessible sur le site internet de la commune et sur un ordinateur mis à disposition du public.

J'ai tenu, pendant cette période, les trois permanences fixées et reçu 15 intervenants. Chaque personne a pu être entendue, a pu s'exprimer et faire part de ses observations concernant les projets.

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.

Observations du public sur la modification n°2 du PLU

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.

- 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.
- Enfin, des remarques hors cadre de l'enquête ont été émises.

1.1 Modification de la marge de recul le long de la route de Plogonnec

Observations du public

Observations générales : M. et Mme Jean-Pierre DROUOT, Anita PESCHARD et Olivier KERIBIN, Véronique LE NAOUR et Bruno LE GOF, Anne Gaëlle et Gaëtan LOC'H et Marie-France MAISON - 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.

Ils précisent que la marge de recul sur les autres lots n'ayant pas d'impacts négatifs pour les propriétés peut être modifiée.

Observation précise : 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 1 : 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.

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 ?

1.2 Modification du linéaire commercial

Observations du public

M. LE BRAS (O1) est opposé au projet de modification du linéaire commercial. L'habitation située au 28 rue de Bretagne située dans le périmètre de protection de l'église,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.

M. et Mme TRINH (@1, O2), exploitants d'une officine de pharmacie (de 1980 à 2016) 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.

1.3 Évolution de la zone 2AUL en 1AUL

Observations du public

Généralités

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

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.

Évolution des orientations d'aménagement et de programmation

→ accessibilité

Christian JOUIN (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.

→ 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 contre bas 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.

→ eaux pluviales

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

→ 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.

→ agriculture

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

Justification du projet

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 ouverte n'est pas démontrée (article L153-38 du code de l'urbanisme).

Respect des documents supra

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

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 d'un côté et le boulodrome de l'autre ? Il demande quelle sera la surface du parking projeté et le nombre d'emplacements correspondants.

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 attractif 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.

Questions de la commissaire enquêtrice

1/ La commune répond-t-elle 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 SCoT du territoire ?

2/ La Chambre d'Agriculture émet un avis défavorable au projet de basculement de la zone 2AUL en 1 AUL dans l'attente de l'accord des exploitants concernés sur les modalités de réalisation de ce projet. Qu'en est-il ?

3/ Allez vous compléter le projet d'évolution du zonage 2AUL en 1AUL 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 ?

1.4 L'enquête publique

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, a été 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.

1.5 Hors cadre de l'enquête

Christian JOUIN (C2) 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.

Christian JOUIN (C2) 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.

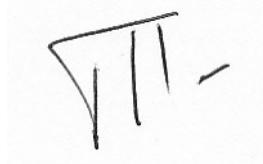
Christian JOUIN (C2) reformule sa demande pour que le chemin de randonnée, répertorié au PLU entre le terrain de foot qui longe les parcelles ZO 58 et 59 et arrive près de la nouvelle salle des associations, retrouve son état naturel ou soit au moins exclusivement en cheminement piéton.

Question de la Commissaire Enquêtrice

- Quelle réponse apportez-vous aux remarques de la Chambre d'Agriculture sur le projet de suppression des changements de destination ?

Conformément à l'Article R123-18 du code de l'environnement, et suivant l'article 10 de l'arrêté de Monsieur le maire du 30 septembre 2025, le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Fait à Plougastel Daoulas, le 28 novembre 2025

A handwritten signature consisting of a stylized 'C' or 'G' followed by three vertical strokes and a dash.

Catherine DESBORDES