

**DEPARTEMENT DU FINISTERE**  
**COMMUNE DE GUENGAT****REPUBLIQUE FRANCAISE****ENQUÊTE PUBLIQUE****DEUXIEME PARTIE : AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.****1- Rappel du projet soumis à enquête publique :**

Conformément à l'arrêté n° 43/2016 du 25 octobre 2016 du maire de Guengat, une enquête publique est ordonnée sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune.

**2 – Bilan de l'enquête publique**

34 personnes se sont déplacées pour rencontrer le commissaire enquêteur. Le registre d'enquête a reçu 4 contributions. 14 courriers ont été adressés au commissaire enquêteur dont 1 lettre reçue en dehors de la période prévue pour l'enquête publique.

Du dépouillement des observations sur le registre d'enquête et des lettres, les abréviations suivantes ont été utilisées :

- observations sur le registre : **R** avec un chiffre donnant le numéro d'ordre sur le registre d'observation
- courrier reçu : **L** avec un chiffre donnant le numéro d'ordre du courrier

J'ai notifié le 19 décembre au pétitionnaire, les observations du public et lui ai demandé un mémoire en réponse que j'ai reçu le 27 décembre 2016.

Dans les avis du pétitionnaire ci-après, les éléments du mémoire en réponse et l'avis du commissaire enquêteur apparaissent en caractère gras italique.

**3 – Avis et conclusions du commissaire enquêteur****3.1 Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les observations du public et le mémoire en réponse du pétitionnaire.**

## **GENERALITES**

### **R4**

**Madame Malika Danilo, 16 rue du Menez Bléon 29180 Guengat**, regrette l'absence d'espaces verts et qu'on n'ait pas prévu une deuxième école en centre bourg.

#### **Avis du pétitionnaire :**

*Concernant la création d'espaces verts, un terrain est réservé dans le cadre de la création d'un futur lotissement (Parcelle ZD 310).*

*L'école Saint Joseph est la seule école dans la commune. Aucun projet de création d'une seconde école, n'est actuellement en cours.*

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire*

## **ZONAGE – REGLEMENT GRAPHIQUE**

### **L2**

**Madame Xavière Limouisière, 25 rue Aristide Briand 29000 Quimper** demande le maintien de la parcelle ZR 63 en 2AUh.

#### **Avis du pétitionnaire :**

*D'une part, l'extension des terrains constructibles est limitée à 12 hectares et demi pour la commune de Guengat (confère PLH et SCOT). D'autre part, afin de ne pas être en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui interdit l'extension de l'urbanisation dans les 3 pôles d'urbanisation secondaires de la commune, nous ne pouvons maintenir la parcelle ZR 63 en zone 2AUH. Nous maintenons son reclassement en zone A.*

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire pour les mêmes arguments.*

### **L3**

**Madame Annette Calvez, Kergalen 29710 Plonéis**, demande le maintien des parcelles ZR 63 et ZR 140 en 2AUh et si possible leurs classements en zone 1AUh.

#### **Avis du pétitionnaire :**

*D'une part, l'extension des terrains constructibles est limitée à 12 hectares et demi pour la commune de Guengat (confère PLH et SCOT). D'autre part, afin de ne pas être en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui interdit l'extension de l'urbanisation dans les 3 pôles d'urbanisation secondaires de la commune, nous ne pouvons maintenir les parcelles ZR 63 et ZR 140 en 2AUH. Nous proposons leur reclassement en Zone A.*

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

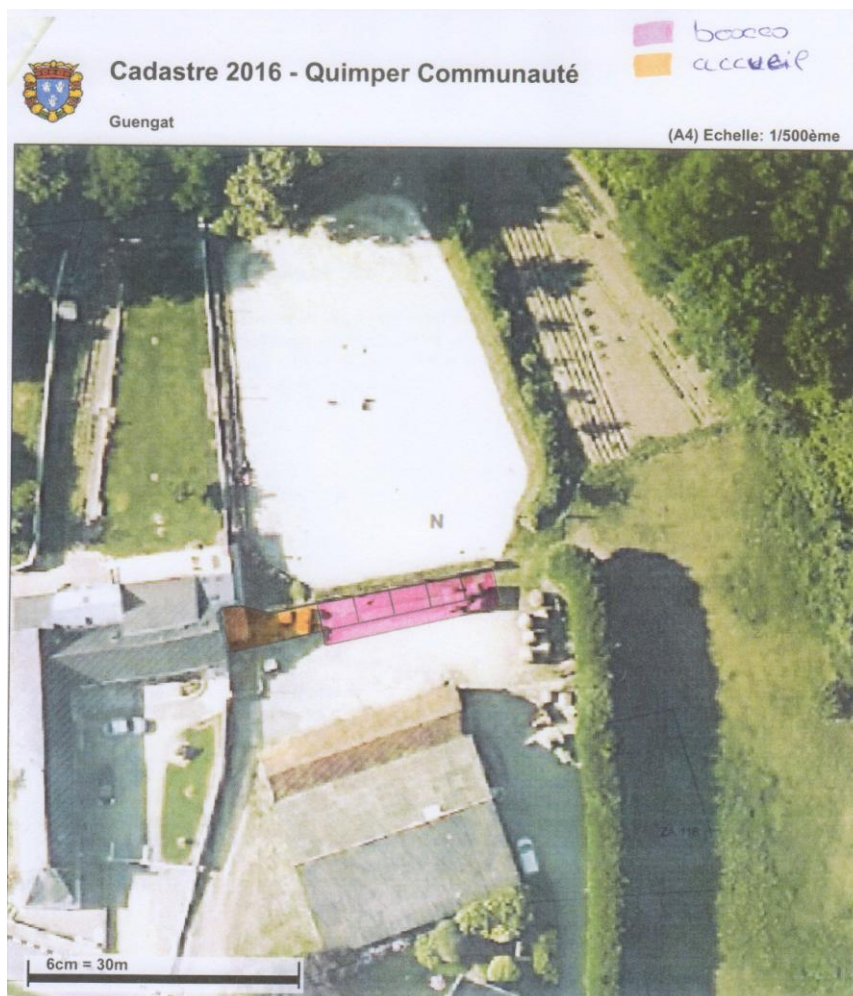
*Avis conforme à celui du pétitionnaire pour les mêmes arguments*

### **L4-1**

**Monsieur Patrice Frances, Kermaal 29180 Guengat** demande que ses parcelles cadastrées ZA 116 et ZA 117 prévues au PLU en zone N, soient classées en zone A. Cette modification est demandée car il souhaite reprendre l'exploitation familiale et y développer une activité d'élevage, de pension équine et de valorisation des chevaux de compétition.

Pour réaliser cet objectif, il est dans l'obligation de construire un bâtiment pour recevoir les chevaux (boxes) ainsi que la clientèle (accueil, vestiaire, toilettes...). Pour que celui-ci soit

fonctionnel et sécurisé, il est obligé de construire ses nouvelles installations dans cette zone. Le passage de zonage N en A le permettra.



**Avis du pétitionnaire :**

*En cohérence avec la volonté de la commune de soutenir les activités économiques et agricoles, nous émettons un avis favorable au reclassement de la Zone concernée en A*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire pour les mêmes arguments.*

**L7**

**Le Conseil Municipal de la commune de Guengat**, afin d'être en cohérence avec le PADD qui interdit l'extension de l'urbanisation dans les 3 pôles d'urbanisation secondaires de la commune, souhaite maintenir la parcelle ZR 42, qui avait été classée en zone Uhb dans le projet de révision du PLU, en zone naturelle.

**Avis du pétitionnaire :**

*Au regard du PADD et en cohérence avec le règlement écrit nous confirmons le reclassement de la parcelle ZR 42 en N.*

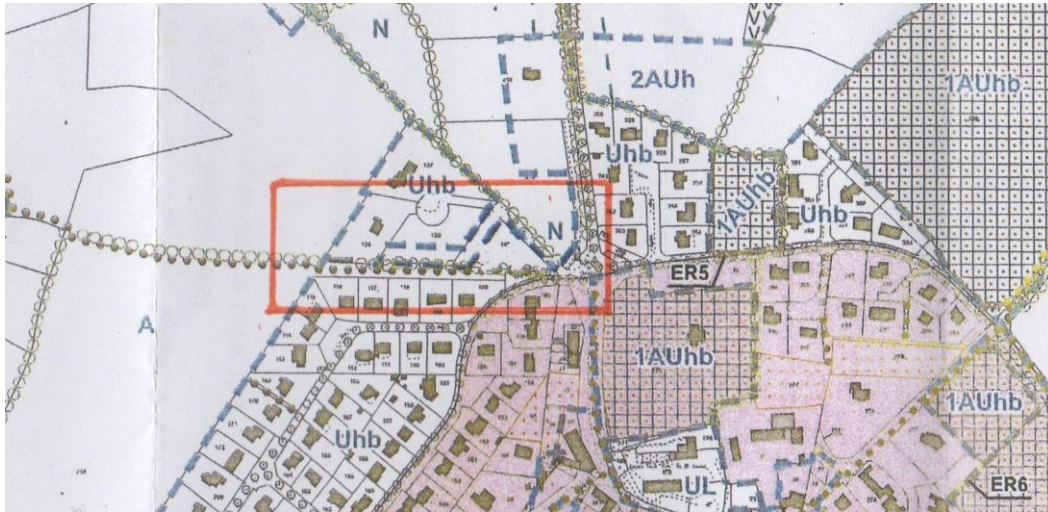
**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire pour les mêmes arguments.*

**L8**

**Monsieur Denis L'Haridon, 17 rue de Bretagne 29180 Guengat**, souhaite une modification du zonage de sa parcelle ZP 140 classée dans le projet de révision du PLU en zone Uhb au

nord et en zone naturelle au sud. Il propose que compte tenu de la forte déclivité du terrain, que la zone Uhb soit située au sud sud-est et que la zone N soit située au nord nord-ouest.



**Avis du pétitionnaire :**

*La modification de ce zonage peut être envisagée en cohérence avec l'environnement urbanisé. Nous émettons un avis favorable à la demande de Monsieur L'Haridon sans pour autant modifier la surface à urbaniser sur la parcelle ZP 140.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

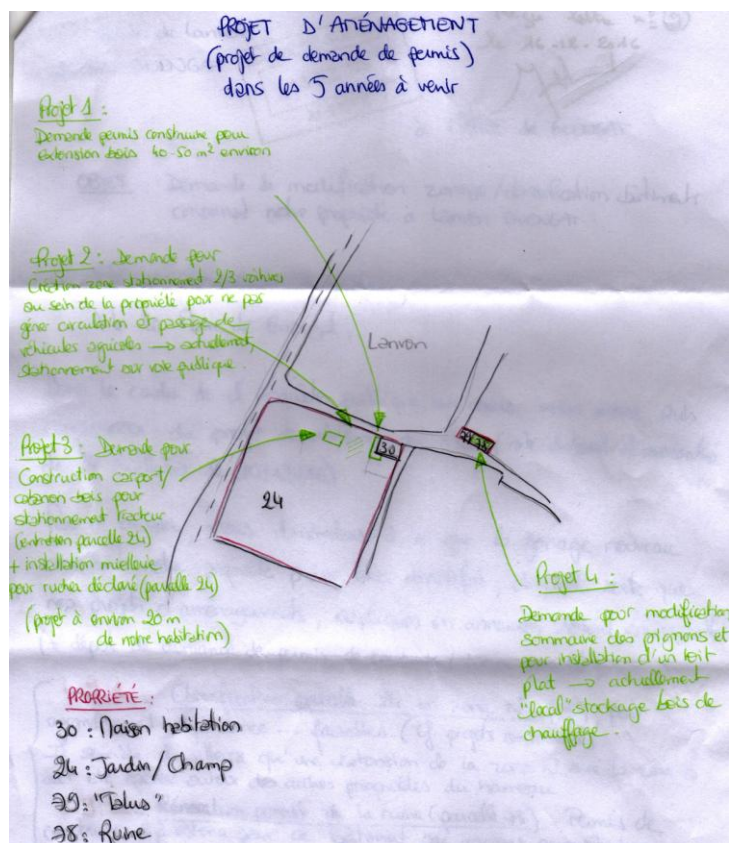
*Avis conforme à celui du pétitionnaire pour les mêmes arguments avec les limitations indiquées dans la réponse du pétitionnaire.*

**L9.1**

**Monsieur Vincent Le Barillec et Madame Gaëlle Pengam, 16 route de Lanvon 29180 Guengat,** souhaitent des modifications au zonage du PLU.

Classification de leur parcelle ZR 24 en zone N au lieu de A afin de leur permettre de mener à bien leurs projets :

- création d'une extension bois de 40 – 50 m<sup>2</sup>
- création d'une zone de stationnement de 2, 3 véhicules au sein de la propriété pour ne pas gêner la circulation et le passage des engins agricoles. Actuellement, le stationnement se fait sur la voie publique.
- construction d'un car port/cabanon bois pour le stationnement d'un tracteur servant à l'entretien de la parcelle 24 et l'installation d'une miellerie pour rucher déclaré. Cette construction se situerait à environ 20 m de leur habitation.



### Avis du pétitionnaire :

- création d'une extension bois de 40 – 50 m<sup>2</sup> :  
*Que l'on soit en zone A ou N, l'extension possible est la même : « L'emprise au sol de l'extension créée sera limitée à 50 m<sup>2</sup> maximum, réalisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du présent PLU ».*
- en ce qui concerne le stationnement de véhicules :  
*il pourrait se faire sur la propriété, il ne s'agit pas d'urbanisation.*
- construction d'un car port/cabanon bois pour le stationnement d'un tracteur servant à l'entretien de la parcelle 24 et l'installation d'une miellerie pour rucher déclaré. Cette construction se situerait à environ 20 m de leur habitation :  
*Cette construction doit respecter le règlement des annexes en zone A et N., à savoir : « Les annexes pourront être implantées à une distance de 20 m maximum de l'habitation, dans la limite de 2 annexes nouvelles par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU. L'emprise au sol de l'ensemble des annexes nouvellement créées ne devra pas être supérieure à 30 m<sup>2</sup> et elles ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 6,50 m ».*

*Ainsi le basculement en N permet d'être plus cohérent avec l'usage du terrain, jardin de l'habitation qui est en zone N. (parcelle ZR 24).*

### Avis du commissaire enquêteur :

*Avis conforme à celui du pétitionnaire pour les mêmes arguments.*

**L11**

**Monsieur Jean Mazéas, 3 impasse du Pommier blanc 29000 Quimper**, demande que la parcelle ZC 42 soit maintenue comme prévu dans la révision du PLU, constructible.

**Avis du pétitionnaire :**

*D'une part, l'extension des terrains constructibles est limitée à 12 hectares et demi pour la commune de Guengat (confère PLH et SCOT). D'autre part, afin de ne pas être en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui interdit l'extension de l'urbanisation dans les 3 pôles d'urbanisation secondaires de la commune, nous ne pouvons maintenir la parcelle ZR 63 en 2AUH. Nous maintenons son reclassement en Zone N. (CF. point L7)*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire pour les mêmes arguments.*

**L13.1 (voir plan 37)**

**Monsieur Jean-Charles Jule pour la SCEA de Kergaradec, Kergaradec 29180 Guengat**, indique que pour tout ce qui concerne la parcelle ZO 290, ils n'ont pas été consultés.

**Avis du pétitionnaire :**

*La parcelle ZO 290 est une parcelle agricole déclarée à la PAC (Politique Agricole Commune), dont une partie de la zone est boisée ou humide. Le zonage A et N est globalement le même qu'au PLU en vigueur, le zonage A a toutefois été élargi.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L13.2 (voir plan 37)**

**Monsieur Jean-Charles Jule pour la SCEA de Kergaradec, Kergaradec 29180 Guengat**, indique que sur la parcelle ZO 290 il y a un plan d'eau non identifié sur le règlement graphique. On lui a appliqué la légende « zone humide ». C'est une réserve d'eau autorisée en 1990 de 5000 m<sup>3</sup> pour l'irrigation. Il demande qu'elle soit placée en zone A car sans cela il n'est pas possible de mettre une cabine de pompage.

**Avis du pétitionnaire :**

*L'inventaire des zones humides a été fait par le Sivalodet en 2012. Il identifie ce plan d'eau en tant que zone humide. Il peut toutefois être classé en zone A et identifié comme plan d'eau comme demandé.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L13.3 (voir plan 37)**

**Monsieur Jean-Charles Jule pour la SCEA de Kergaradec, Kergaradec 29180 Guengat**, indique que sur la parcelle ZO 290 et dans cette zone classée zone naturelle, il y a un silo à maïs construit en 1970. Il n'apparaît pas dans le règlement graphique. En raison de la présence de ce silo, cette partie de la parcelle devrait être classée en zone agricole.

**Avis du pétitionnaire :**

*Le règlement graphique est représenté sur un cadastre de 2015 où n'apparaît en effet pas ce silo. Si ce silo a été régulièrement édifié, il sera mis sur le zonage et le secteur pourra être classé en zone A.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L13.4 (voir plan 37)**

**Monsieur Jean-Charles Jule pour la SCEA de Kergaradec, Kergaradec 29180 Guengat,** indique que sur la parcelle ZO 290, il existe un verger de 1200 m<sup>2</sup>. Les 2 tonnes de pommes non traitées sont données tous les ans à l'ESAT de Mahalon. Ce verger n'est pas identifié sur le règlement graphique et devrait être classé en zone Agricole.

**Avis du pétitionnaire :**

*Le zonage A sera revu pour intégrer le verger.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L13.5 (voir plan 37)**

**Monsieur Jean-Charles Jule pour la SCEA de Kergaradec, Kergaradec 29180 Guengat,** pour la parcelle ZO 290, dans la zone nord du verger et du silo, demande qu'on réactualise la carte car la résurgence est tarie à ce niveau. L'abreuvoir maçonné construit en 1940 est à sec. L'eau se trouve bien plus bas sur ce secteur très en pente. Cette partie de la zone N, n'est pas dans un bas fond, elle surplombe le ruisseau de Lanhoulou de 10 ou 15 mètres de haut.

Il trouve curieux de classer cette zone en N, là où la commune a amené des remblais provenant de la construction de l'atelier municipal.

Dans toute cette zone, du silo au plan d'eau, il y a différents systèmes de busages nécessaires pour laisser passer les animaux ou les engins agricoles ou d'adduction d'eau pour alimenter le plan d'eau. Ils ont besoin d'être entretenus de temps en temps (pelle, etc.).

Pour toutes ces raisons, cette zone doit être classée en zone A et non en zone N.

**Avis du pétitionnaire :**

*Le cours d'eau est issu d'un inventaire validé par la D.D.T.M. Il s'agit ici d'un cours d'eau intermittent. Une actualisation de cet inventaire est possible. Le zonage peut également être modifié. Toutefois, comme demandé par le SCOT, un zonage Aa est mis en place sur 30 m le long des cours d'eau.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire pour les mêmes arguments.*

**L13.6 (voir plan 37)**

**Monsieur Jean-Charles Jule pour la SCEA de Kergaradec, Kergaradec 29180 Guengat,** demande que pour la parcelle ZO 290, la prairie non humide en-deçà (sud-est) du bois de conifères soit classée en zone A car on y fait du foin. Ce n'est pas un bas-fond naturel depuis plus de 100 ans car cette zone a été nivelée, irriguée puis drainée ...

**Avis du pétitionnaire :**

*Un zonage A est possible. Aussi, nous répondons favorablement à cette demande.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L13.7 (voir plan page 37)**

**Monsieur Jean-Charles Jule pour la SCEA de Kergaradec, Kergaradec 29180 Guengat,** indique que pour la parcelle ZO 290, le bois de conifères datant de 1950 est dégradé (tempêtes etc.). Les essences sont de faibles valeurs. Il ne voit pas l'intérêt de le classer en zone N.

**Avis du pétitionnaire :**

*La valeur de la parcelle ne détermine pas son type de classement. Nous maintenons cette zone boisée en N.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire avec le même argument.*

**L13.8 (voir plan page 37)**

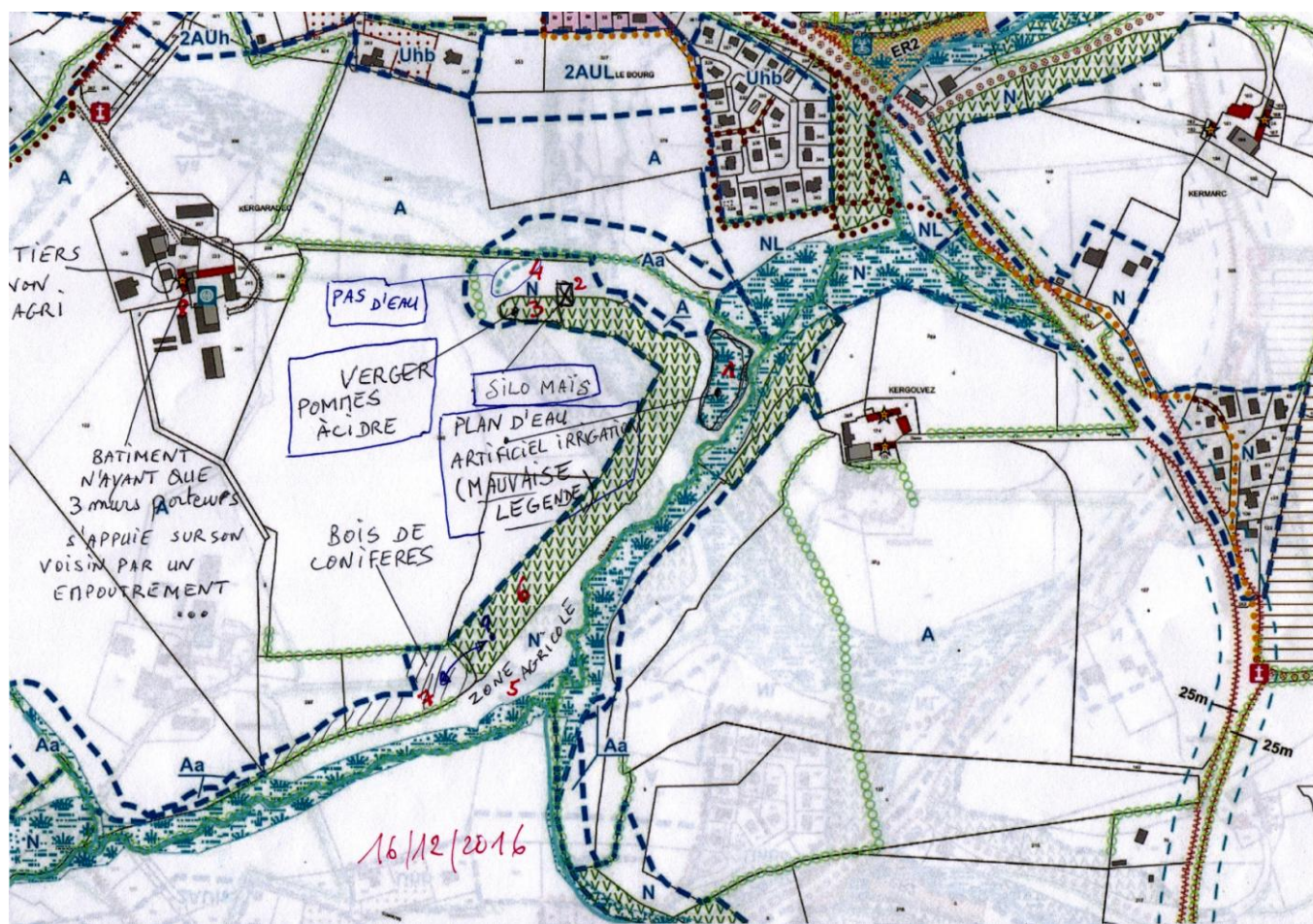
Monsieur Jean-Charles Jule pour la SCEA de Kergaradec, Kergaradec 29180 Guengat, indique que pour la parcelle ZO 290, au sud du bois de conifères citée ci-dessus, il existe une plantation de conifères datant de 1975, qui n'apparaît pas sur le règlement graphique.

**Avis du pétitionnaire :**

*La protection sera élargie au sud du bois identifié dans le PLU. La Commune prend acte et donc pour la même raison que celle indiquée dans la réponse au L 13.7, nous proposons le reclassement de cette zone en N.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**REGLEMENT ECRIT****L6**

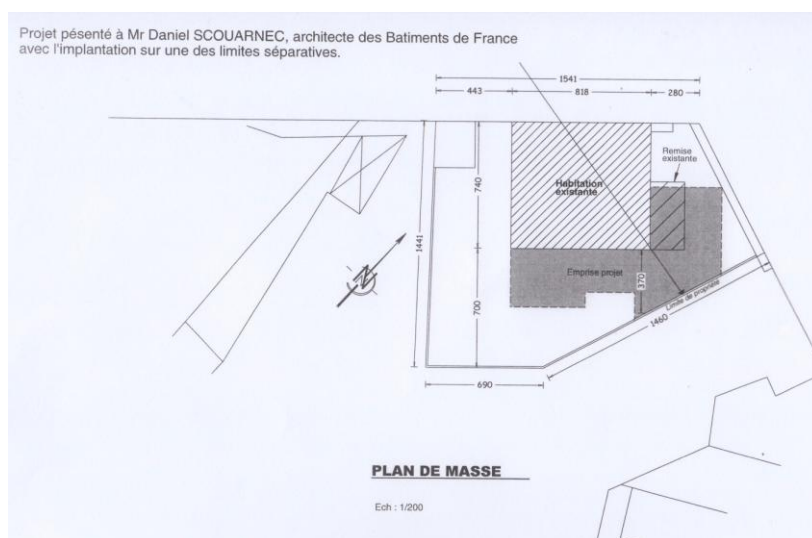
Monsieur et madame Camus 4, rue du stade 29180 Guengat ont le projet d'agrandir leur habitation. Ils ont déposé un permis de construire qui a été refusé le 23/11/2016 au motif que leur projet doit s'implanter en alignement sur au moins une des limites séparatives (règlement du PLU).

Ils ont refait un projet tenant compte de cette disposition et l'ont soumis pour avis à Monsieur Daniel Scouarnec, architecte des Bâtiments de France car leur habitation est située dans le champ de visibilité de l'église paroissiale de Guengat, classée à l'inventaire des monuments historiques.

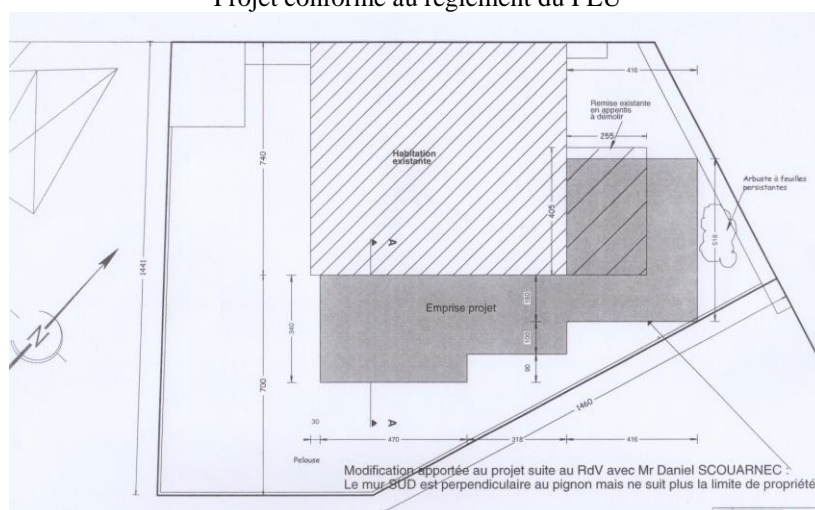


Ce dernier considère qu'en appliquant la règle de mitoyenneté prévue au PLU, la nouvelle construction affecte le champ de visibilité de l'église paroissiale. Il recommande de construire l'extension sans que la façade sud ne suive la limite de propriété, mais soit perpendiculaire au mur du pignon.

Monsieur et Madame Camus demandent que soit introduit dans le règlement de la zone Uha, une dérogation à la règle de mitoyenneté permettant la construction projetée, lorsqu'après avis de l'architecte des Bâtiments de France, cette dernière ne respecte pas le champ de visibilité d'un monument historique.



Projet conforme au règlement du PLU



Projet approuvé par l'architecte des Bâtiments de France



Perspective avec les modifications proposées par l'architecte des Bâtiments de France

**Avis du pétitionnaire :**

*Le règlement écrit sera adapté afin de ne pas limiter l'implantation des extensions d'habitation en zone Uh.*

*En effet, il est prévu à l'article 6 que « ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, dans ce cas le prolongement dans l'alignement de la construction existante sera autorisé ». Cette disposition sera allégée et rédigée comme suit : « ces règles ne s'appliquent pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ». La demande reçoit un avis favorable.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L10.1**

**Monsieur Yvan Quillien, Lesvran 56800 Loyat** pour sa parcelle ZP 215 qui est placée à 75% en zone N pose les questions suivantes :

- quel est le règlement écrit applicable à la zone N ?
- quels droits reste-t-il à un propriétaire sur une telle zone ?
- un assainissement non collectif est-il possible en zone N ?
- les caractéristiques d'une nouvelle construction peuvent-elles être dictées par la présence de la zone N ?

**Avis du pétitionnaire :**

*Les nouvelles constructions ne sont pas possibles en zone Naturelle. Seules les extensions et annexes aux constructions existantes sont autorisées dans les conditions prévues page 65 du règlement écrit.*

*En ce qui concerne l'assainissement, il doit se faire dans la même zone que l'habitation et donc il faut que la construction et l'assainissement se fassent dans la zone U.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

### **L10.2**

**Monsieur Yvan Quillien, Lesvran 56800 Loyat** souhaite connaître les Orientations d'Aménagement et de Programmation d'une partie de la parcelle ZP 215 classée en zone Uhb (numérotée Uhb4 au projet de révision du PLU)

**Avis du pétitionnaire :**

*L'OAP du secteur correspond à un principe de densité à respecter, à savoir 13 logements par hectare.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

## **BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION**

### **R1 - R2 – L1**

**Monsieur François LE BLOCH, La Boissière 29180 Guengat :**

Monsieur Le Bloch souhaite qu'une longère située sur sa parcelle ZB 139 soit étoilée pour permettre sa réhabilitation.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune donne un avis favorable à cette demande en étoilant le bâtiment situé sur la parcelle concernée.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

### **L5**

**Monsieur et Madame Pernez 32 route de Douarnenez 29000 Quimper** demandent que pour leur parcelle ZL 66 au lieu-dit Kervendal Goz sur la commune de Guengat, sur laquelle est située une longère pour laquelle ils ont obtenu un certificat d'urbanisme pour un changement de destination en habitation, soit étoilée dans le document graphique du nouveau PLU.

**Avis du pétitionnaire :**

*La commune donne un avis favorable à cette demande en étoilant le bâtiment situé sur la parcelle concernée.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

### **R3**

**Monsieur Olivier Caroff Pen ar Guer 29180 Guengat** pour ses parcelles ZC 92 et ZC 93, demande que l'on supprime les bâtiments (identifiés 24 et 25 dans le rapport de présentation pages 130 et 131) du catalogue des bâtiments étoilés, autorisés à un changement de destination.

**Avis du pétitionnaire :**

*Ces bâtiments ont été étoilés car ils répondent aux critères développés dans le Rapport de présentation et définis par la commune. L'étoilage ne signifie pas qu'il y aura un changement de destination mais que les propriétaires ont la possibilité de demander un changement de destination. La commune souhaite donc maintenir les étoiles.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L9.2**

**Monsieur Vincent Le Barillec et Madame Gaëlle Pengam, 16 route de Lanvon 29180 Guengat**, souhaitent avoir la possibilité de rénover la ruine située sur la parcelle ZR 78 en y installant un toit plat. Ce projet avait reçu un permis de construire obtenu par les anciens propriétaires. Elle sert actuellement pour le stockage du bois de chauffage.

**Avis du pétitionnaire :**

*Ce bâtiment est une ancienne maison d'habitation. A ce titre, il peut être rénové.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L11**

**Monsieur et Madame Trinh Dinh Khoi, 26 rue de Bretagne**, anciens pharmaciens à Guengat, demandent le changement d'affectation de leur ancien local commercial situé en rez-de-chaussée et sa transformation en local d'habitation. Ce local fait 74 m<sup>2</sup> de surface au sol.

**Avis du pétitionnaire :**

*Au regard du règlement écrit, ce local peut être transformé en habitation.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L13.9**

**Monsieur Jean-Charles Jule pour la SCEA de Kergaradec, Kergaradec 29180 Guengat**, indique que pour le bâtiment étoilé à Kergaradec, ce dernier n'a que 3 murs porteurs. Ce bâtiment ne tient debout que parce qu'il s'appuie sur un empoutrement et une noue sur le bâtiment plus à l'est. Il serait logique dans ces conditions, d'étoiler aussi celui-là.

**Avis du pétitionnaire :**

*Le bâtiment fait partie d'un siège d'exploitation. Ainsi, il ne respecte pas les critères du changement de destination qui ne peuvent pas se faire dans les sièges d'exploitation. Toutefois, le règlement écrit autorise en zone A, dans le cadre d'une activité agricole existante : « les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole, sous réserve que ces activités de diversification soient strictement liées à l'accueil touristique en milieu rural (camping à la ferme, aires naturelles de camping, gîtes ruraux, chambres d'hôtes...) et restent accessoires par rapport aux activités agricoles de l'exploitation, qu'elles respectent les règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, qu'elles ne favorisent pas la dispersion de l'urbanisation et que les aménagements liés et nécessaires à ces activités de diversification soient intégrés à leur environnement ».*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**DIVERS****L4-2**

**Monsieur Patrice Frances, Kermoal 29180 Guengat** demande que le siège de son exploitation soit au lieu-dit Kermoal.

**Avis du pétitionnaire :**

*Nous intégrons dans le rapport de présentation l'implantation du siège de l'exploitation de Monsieur Patrice Frances à Kermoal.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**L10.3**

**Monsieur Yvan Quillien, Lesvran 56800 Loyat** indique que la parcelle cadastrale ZP 214, actuellement chemin carrossable est et sera uniquement réservée à l'accès à la parcelle ZP 216. Une autre voie d'accès sera nécessaire pour desservir la partie classée en zone Uhb de la parcelle ZP 215. Il me pourra se faire que dans la zone N. Cet accès sera-t-il autorisé ?

**Avis du pétitionnaire :**

*L'accès à la partie Uhb de la parcelle ZP 215 se fera par la parcelle ZP 214 car les accès sont possibles uniquement en zone U.*

**Avis du commissaire enquêteur :**

*Avis conforme à celui du pétitionnaire.*

**3.2 Conclusions du commissaire enquêteur****3.2 Conclusions du commissaire enquêteur**

VU les pièces relatives au projet visé en référence et notamment le dossier d'enquête publique

VU l'arrêté du maire de Guengat n° 43/2016 du 25 octobre 2016

VU les avis au public par voie de presse et le certificat de monsieur le maire de Guengat constatant l'accomplissement des formalités d'affichage faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique;

VU le registre d'enquête et les courriers adressés au commissaire enquêteur,

VU le mémoire en réponse du pétitionnaire,

VU le rapport ci-joint relatif au déroulement de l'enquête,

VU le Code de l'urbanisme,

VU le Code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants (issus de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 modifiée, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement),

VU les délibérations du conseil municipal de la commune de Guengat,

VU le dossier du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guengat,

VU la procédure de concertation ouverte le 21 mai 2012,

VU les avis formulés par les Personnes Publiques associées (PPA) dans le cadre de la consultation préalable à la mise à l'enquête publique,

**Après examen des observations consignées et annexées au registre d'enquête et entendu toute personne qu'il m'a paru utile de consulter**

**CONSIDERANT QUE :**

- **la publicité légale faite à cette enquête par voie d'affichage, dans la presse locale qui a permis à tout un chacun d'être au fait de ce projet et de s'exprimer s'il le souhaitait ;**
- **la commune doit posséder un document d'urbanisme récent, tenant compte de l'évolution de la législation et de la réglementation ;**
- **le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) actuel de la commune n'est pas conforme sur certains points à la réglementation en vigueur qui a évolué depuis sa mise en vigueur ;**
- **le projet révision du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), arrêté par le conseil municipal a été soumis à la consultation des Personnes Publiques Associées. Les avis formulés dans le cadre de la procédure d'élaboration ont été joints au dossier soumis à l'enquête publique ;**
- **la commune a pris en compte les observations faites par les Personnes Publiques Associées et les organismes ou collectivités consultées et leurs à apporté des réponses dont il sera tenu compte dans le P.L.U. finalisé ;**
- **même s'il n'est pas soumis à une évaluation environnementale, le P.L.U. respecte les dispositions des articles L.123-1-2 et R.123-2 du code de l'urbanisme qui prévoit que le rapport de présentation doit analyser l'état initial de l'environnement et évaluer les incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement et leur prise en compte;**
- **Le projet de révision du P.L.U., traduit la volonté de la collectivité d'inscrire le projet de territoire dans une perspective de préservation des espaces naturels et agricoles et de modération de la consommation foncière ;**
- **la répartition du zonage est cohérente et permet la mise en œuvre du projet d'aménagement communal, en respectant l'esprit du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;**
- **l'ensemble des documents du projet de révision du P.L.U., permettant une information complète et exhaustive de la population, est resté à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie et pendant les permanences du commissaire enquêteur ;**
- **l'équilibre entre les zones urbanisables, les zones d'activités agricoles et les zones naturelles est bien pris en compte dans le projet de P.L.U. ;**
- **l'ouverture des zones à l'urbanisation est conforme aux orientations du PADD avec la volonté de développer l'aménagement du Bourg et de densifier les 3 pôles secondaires d'urbanisation;**
- **les différentes servitudes sont intégrées au projet et prises en compte ;**
- **le patrimoine naturel et culturel est bien identifié et protégé ;**

- le projet de P.L.U. est compatible avec le SDAGE Loire-Bretagne, les enjeux du SIVALODET, le SCoT de l'ODET;
- le projet de P.L.U. prend en compte le patrimoine naturel de la commune en les préservant ;
- la concertation préalable avec les habitants ainsi que l'information relative au projet de P.L.U. a été effective et constructive. Durant cette période, des tableaux d'information ont été installés en mairie à l'intention du public ;
- l'information sur le site internet de la commune, les réunions publiques, les comptes rendus dans la presse locale, les délibérations du Conseil municipal relatives au projet de P.L.U. de la commune, ont permis, outre un débat, d'informer les habitants sur l'évolution du projet durant la phase préparatoire ;
- le registre d'enquête ouvert en mairie et tenu à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête, a permis aux habitants de la commune qui se sont déplacés, de pouvoir s'exprimer librement. Des observations ont été formulées. Chacune a fait l'objet d'une analyse et d'un avis de la commune et du commissaire enquêteur. Lorsque la requête est justifiée, une modification des documents existants, des ajustements du zonage, du règlement graphique et du règlement écrit sont proposés.

**Pour toutes les considérations qui précèdent, j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de GUENGAT.**

**avec les recommandations suivantes :**

- la commune doit intégrer dans le document finalisé tous les éléments qui ont fait l'objet d'un accord de sa part tant sur l'avis des PPA que pour les observations faites pendant l'enquête publique.
- les documents graphiques doivent permettre une identification rapide des parcelles et des lieux dits sans être obligé d'utiliser une loupe. Je recommande qu'ils soient modifiés en conséquence.

**A Treffiagat le 13 janvier 2017  
Le commissaire enquêteur  
Roger GUILLAMET**