

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

Département du FINISTERE

Commune de GUENGAT

**Enquête Publique relative au projet de
modification n°2 du Plan Local
d'Urbanisme (P.L.U.) de la commune de
GUENGAT
Partie I : Rapport**

Sommaire

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 enquêteur.....	45
Annexes.....	47
Pièce jointe.....	49

Généralités

Guengat, commune du sud Finistère se situe à 9 kilomètres au nord-ouest de Quimper.

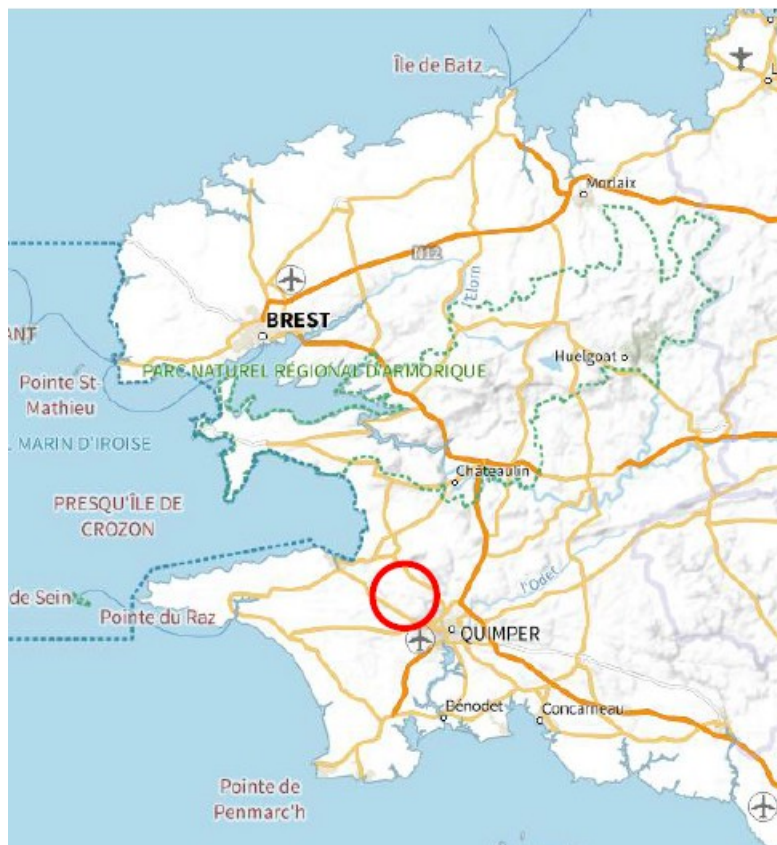
Commune rurale qui compte 1836 habitants (source INSEE : 2022), Guengat s'étend sur 22,7 km².

Le relief est assez vallonné en raison de la présence de deux cours d'eau : le ruisseau de Saint-Alouarn, sert dans sa partie amont, de limite communale avec Plonéis et le ruisseau du Ris, sert de limite communale en partie avec la commune de Le Juch. L'église Saint-Fiacre et l'ensemble du bourg ancien de Guengat sont implantés sur un petit promontoire vers 120 mètres d'altitude.

Le paysage rural traditionnel est bocager avec un habitat rural dispersé en hameaux et fermes isolées.

La commune de Guengat est incluse au sein de la communauté d'agglomération « Quimper Bretagne Occidentale » regroupant 14 communes : Briec, Eder, Ergué-Gabéric, GUENGAT, Landrévarzec, Landudal, Langolen, Locronan, Plogonnec, Plomelin, Plonéis, Pluguffan, Quéménéven et Quimper.

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Odé couvrant la communauté d'agglomération de Quimper Bretagne Occidentale et la Communauté de Communes du Pays Fouesnantais.



Le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Guengat est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, qui a été approuvé le 3 mars 2017. Après huit ans d'application et une première modification approuvée en 2023, la municipalité a souhaité opérer plusieurs ajustements sur les pièces réglementaires du PLU.

Pour rappel, le projet de territoire décrit dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune se structure en six grandes parties :

1. Poursuivre une croissance démographique
2. Répondre aux enjeux de consommation foncière en limitant l'étalement urbain :
3. Améliorer le cadre de vie et les déplacements
4. Favoriser le développement de l'économie locale
5. Protéger les ressources naturelles
6. Favoriser les économies d'énergie et le développement des télécommunications

2.1 Cadre juridique

La modification "classique" aussi appelée "modification de droit commun" est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme qui permet de faire évoluer le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA). Conduite par la commune elle repose principalement sur la réalisation d'une enquête publique dite « environnementale ».

La procédure de modification du PLU est régie par le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-2, L153-19 et suivants, L153-36 et suivants et R153-8 et suivants.

Arrêté du Maire n°62/2025 en date du 30 septembre 2025 prescrivant la procédure de modification n°2 du PLU.

2.2 Objets et justifications de la procédure de modification du PLU

Cette procédure de modification comporte 8 objets :

- 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. Voir chapitre 2. 3 suivant

Le tableau ci-dessous énumère les différents objets de modification et précise en quoi ils sont compatibles avec les orientations du projet de territoire :

N°	Intitulé et nature de la modification	argumentaire de compatibilité avec le PADD actuel
1	Basculement d'une zone 2AUL en 1AUL afin de permettre l'aménagement d'équipements publics.	Cette évolution s'accorde avec l'orientation 3.1 du PADD (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. Si l'option d'un nouveau terrain de football est écartée, un besoin d'infrastructures implique cette ouverture à l'urbanisation.
2	Règles relatives au changement de destination pour les locaux commerciaux	Cette modification est pleinement compatible avec l'orientation du PADD intitulée « Conserver les commerces et services de proximité »
3	Modification des marges de recul pour faciliter l'accueil des activités sur la zone artisanale de la Base.	Cette évolution du règlement graphique s'inscrit en cohérence avec le volet du PADD intitulé : « Maintenir les zones d'activités de La Base, Kerdrein et de Ty Moulec ». Dans ce cadre, le projet de territoire précise que : (...) la commune souhaite valoriser et conforter les activités artisanales, commerciales existantes afin de favoriser le maintien du tissu économique diversifié. Pour cela, elle compte renforcer les capacités d'accueil de la zone d'activités de La Base. (...)
4	Suppression d'un périmètre d'OAP	Cette suppression d'un périmètre d'OAP n'a pas pour effet de réduire les possibilités de construire sur cette zone Uh. Les OAP définies sur ce périmètres sont jugées trop restrictives et peu réaliste au regard de la surface (1600m²).
5	Reprise de la rédactions de plusieurs articles du règlement afin de faciliter leur interprétation : - Reconstruction de bâtiments existants en zone A et N - Hauteur et style de clôture en zone Uh - Implantation des construction en limites séparatives - Règles relatives aux stationnements	Ces évolutions du règlement écrit n'ont pas pour objectif d'augmenter le droit à construire. Elles relèvent davantage d'un besoin de clarifier la compréhension de ces règles et leur interprétation.
6	Mise à jour du zonage NP1 _h	Cette évolution du zonage intervient de manière à s'inscrire en cohérence avec le nouveau PPRI.
7	Suppression de prescriptions pour le changement de destination	Cette évolution se justifie dans la mesure où le bâtiment en question se révèle être déjà un logement. Cette évolution mineure ne vient pas modifier l'économie générale du PLU.
8	Mise à jour des servitudes d'utilité publique (suppression d'une ligne électrique et MAJ du zonage PPRI)	La suppression d'une servitude d'utilité publique relative aux lignes électriques RTE et la mise à jour du zonage PPRI ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du PLU.

Les chapitres descriptifs des différents objets de la modification du PLU à suivre reprennent les éléments mis à disposition du public dans le dossier d'enquête.

2.2.1 Objet n°1 - Évolution de zonage de la zone 2AUL vers 1AUL

Localisation et contexte

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.



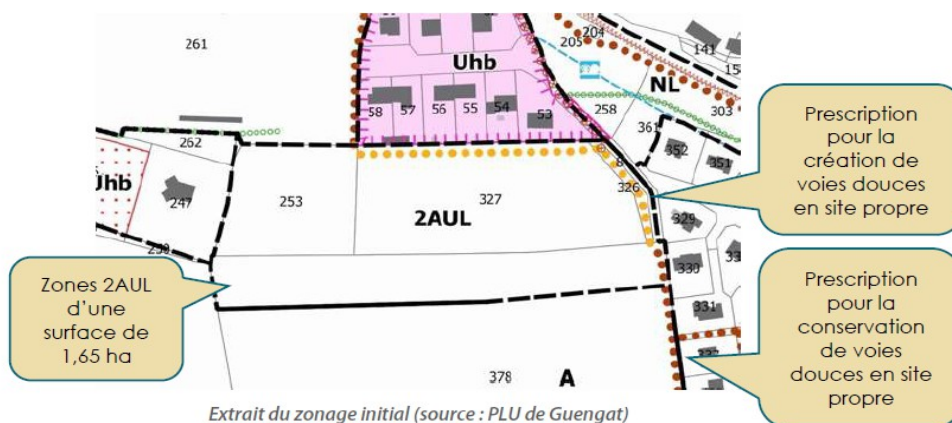
La partie ouest de l'emprise est aujourd'hui occupée par un terrain de football qui a vocation à recevoir les entraînements. Il donne directement sur le stade communal, situé en contrebas, au nord.

Sur sa partie sud, la zone est traversée par un linéaire bocager qui se compose d'un talus planté d'arbres d'essences locales, principalement des châtaigniers.

Situation réglementaire initiale

Dans le zonage graphique, cet espace de 1,64 ha est classé en zone 2AUL. Le terrain est aussi concerné au nord et à l'ouest par des prescriptions pour la création et la protection de linéaires de mobilité douce.

A noter que le linéaire bocager n'est pas protégé au titre de l'article L.151-23 du CU.



Extrait du zonage initial (source : PLU de Guengat)

Les ambitions du projet

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 :

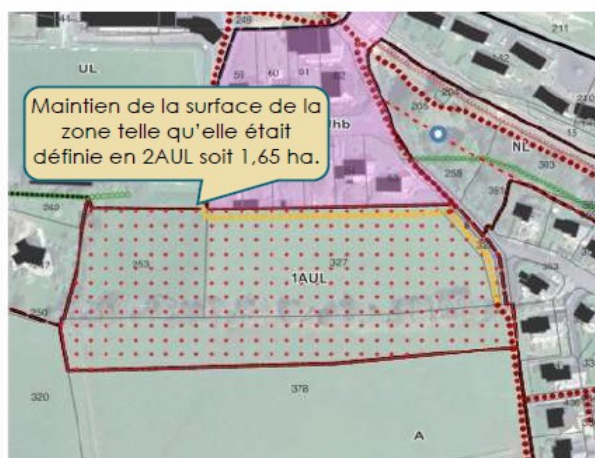
- Déplacement des terrains de tennis
- Aménagement d'un boulodrome
- Aménagement d'un pumtrack et d'une aire de jeux

Évolution des pièces réglementaires

→ Évolution du règlement graphique

avant

après



→ Évolution de l'OAP



2.2.2 Objet n°2 - Modification du linéaire commercial

Localisation et contexte : le centre-bourg de Guengat est le point névralgique de la commune. Il concentre l'essentiel des commerces et équipements.

Situation réglementaire initiale : 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.

Les ambitions du projet : 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.

Évolution des pièces réglementaires

→ Évolution du règlement graphique



→ Évolution du règlement littéral

La modification intervient à l'article Uh1 : occupations et utilisations du sol interdites

avant	après
« En plus pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers de l'habitat est interdit. Cette règle ne s'applique que pour les commerces ayant une emprise au sol minimale de 100 m ² . »	« En plus pour les constructions concernées par le linéaire commercial protégé (linéaire indiqué sur le règlement graphique), tout changement de destination des rez-de-chaussée à vocation de commerce de détail vers de l'habitat est interdit. Cette règle ne s'applique que pour les commerces ayant une emprise au sol minimale de 100 m². »

2.2.3 Objet n°3 - Modification des marges de recul le long de la route de Plogonnec

Localisation et contexte : 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. Le tronçon en question s'étend du hameau de Kerdreïn au sud à celui de Kergueff ar Lae au nord.

Les ambitions du projet : 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 (environ 3 000 véhicules/jour) de cet axe.

Évolution des pièces réglementaires

→ Évolution du règlement graphique

La modification du règlement graphique consiste uniquement à un recul de la marge de constructibilité passant d'une distance de 25 m à 15 m le long de la zone d'activités Ui.

Les ambitions du projet : la définition de ce périmètre d'OAP a été jugée peu pertinente au regard de la situation foncière de ces parcelles. Les différentes parcelles concernées appartiennent à de multiples propriétaires ce qui complexifie et compromet fortement les orientations poursuivies, à savoir la création d'au moins 3 logements.

Évolution des pièces réglementaires

→ L'évolution du règlement graphique consiste uniquement à la suppression du périmètre d'OAP concerné.

→ Dans le document des orientations d'aménagement et de programmation, les paragraphes relatifs au secteur UHb10 sont supprimés.

2.2.5 Objet n°5 – Modification du règlement écrit

Les ambitions du projet : plusieurs modifications de rédaction du règlement sont proposées afin d'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.

Évolution du contenu du règlement

→ Règlement des clôtures en zones UH

Avant :

Les clôtures sur voie seront établies selon les façons suivantes :

secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UHa et UHb	- Murets enduits ou d'aspect moellons apparents, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80m.
	- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2m au-dessus du niveau de la rue.
	- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80m.).

Après :

Les clôtures sur voie seront établies selon les façons suivantes :

secteurs	Matériaux et hauteurs autorisés
UHa et UHb	- Murets enduits ou d'aspect moellons apparents, d'1 mètre maximum devant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmontés d'un dispositif à claire-voie et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants, le tout d'une hauteur maximale de 1,80m.
	- Les murs qui assurent une liaison avec l'environnement bâti : leur hauteur pourra être portée à 2m au-dessus du niveau de la rue.
	- Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire).
	- Les talutages plantés ou les écrans végétaux constitués de la végétation préexistante et/ou d'espèces locales (hauteur maxi : 1,80m.).

→ Règlement de la zone A et N

Avant :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Zones A :

secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
A, Aa, Ap2	- à une distance au moins égale à 5 m

Zones N :

secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
N, Ne, NL, Np1, Np1 _{in} , Np	- à une distance au moins égale à 3 m

Après :

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions nouvelles doivent être implantées, par rapport à l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques, selon les règles suivantes :

Zones A :

secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
A, Aa, Ap2	- soit à l'alignement - soit à une distance de 3 m minimum

Zones N :

secteur	Implantations par rapport aux voies et emprises
N, Ne, NL, Np1, Np1 _{in} , Np	- soit à l'alignement - soit à une distance de 3m minimum

→ Règle sur le stationnement

Évolution de l'article UH.12 - obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Avant :

Pour les constructions à usage d'habitation est exigé :

- 2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour une opération de 4 logements ;
- 1,5 place de stationnement par logement collectif ;
- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.

Après :

Pour les constructions à usage d'habitation est exigé :

- 2 places de stationnement par logement sur lot individuel, plus 1 place banalisée pour une opération de 4 logements ;
- 1,5 place de stationnement par logement collectif ;
- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles, aucune disposition particulière n'est imposée.
- **En zone Uha aucune disposition particulière n'est imposée**

2.2.6 Objet n°6 - Suppression des changements de destination

Localisations : les projets de suppression concernent 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.

Les ambitions du projet : les bâtiments sont aujourd'hui concernés par une prescription ponctuelle de changement de destination.

- Pour Pellavon : le bâtiment situé le plus à l'est est déjà transformé en logement, cette prescription ne se justifie plus.
- Pour Kernevez : le bâtiment est déjà transformé en logements, ces prescriptions ne se justifient plus.

Évolution des pièces réglementaires

→ Évolution du règlement graphique a - Pellavon



→ Évolution du règlement graphique b- Kernevez

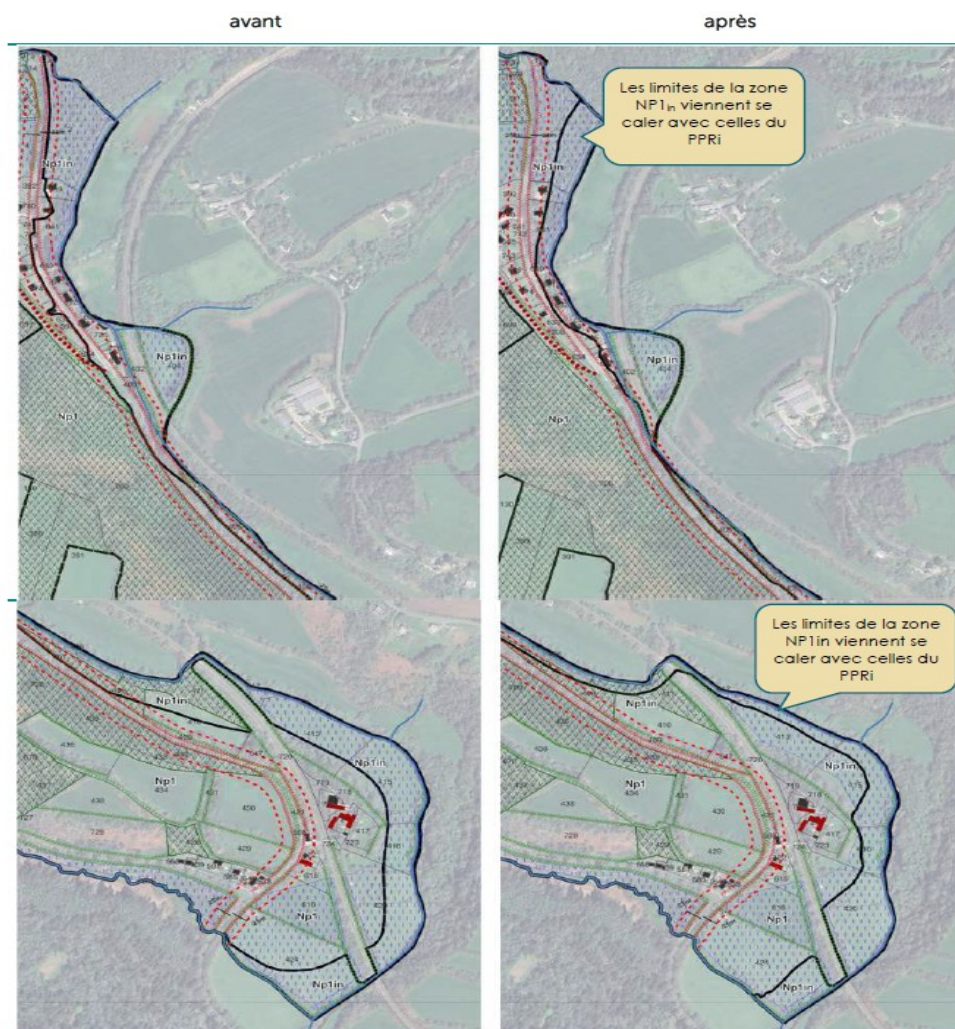


2.2.7 Objet n°7 - Mise à jour du zonage NP1in

Localisation et contexte : 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.

Les ambitions du projet : la récente révision du PPRI de l'Odéa a modifié les différents zonages relatifs au risque inondation. Afin de prendre en compte ce nouveau document, les limites des zones NP1in sont revues de manière à correspondre aux nouvelles surfaces à enjeux.

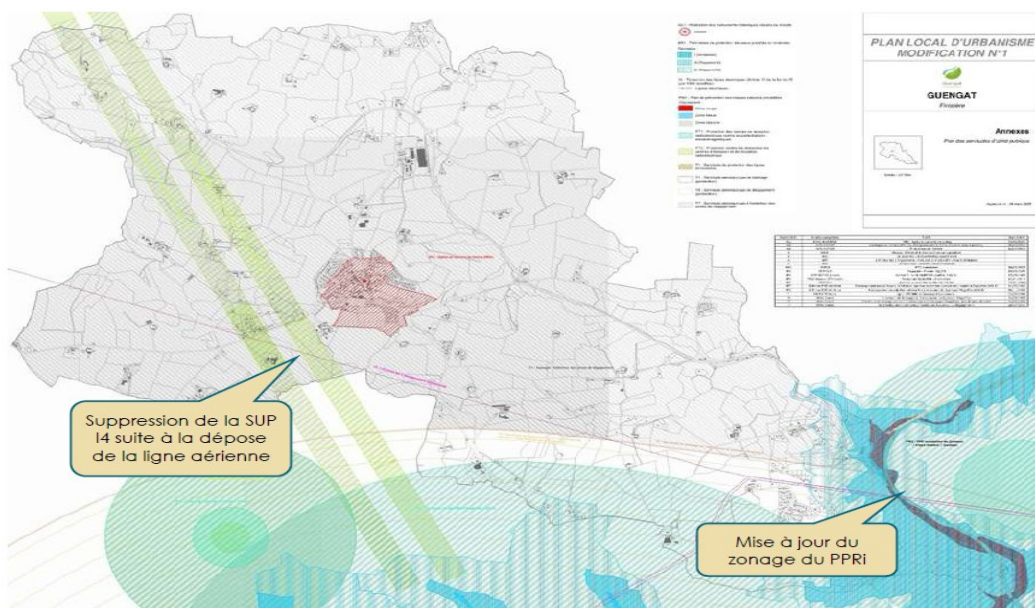
Modification des zones NP1in : la récente révision du PPRI de l'Odéa a modifié les différents zonages relatifs au risque inondation. Afin de prendre en compte ce nouveau document, les limites des zones NP1in sont retravaillées de manière à correspondre aux nouvelles surfaces d'enjeux du PPRI. Au total,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



2.2.8 Objet n°8 - Mise à jour des servitudes d'utilité publiques

Dans le cadre de cette modification la carte et la liste des servitudes d'utilité publique sont mises à jour. Les modifications concernent :

- le nouveau zonage du PPRI de l'Odéa,
- la suppression d'une SUP I4 suite à la dépose d'une ligne électrique aérienne.



2.3 Tableau d'évolution des surfaces à la suite de la modification du PLU

Avant modification			Après modification		
Zones	Ha	% de la superficie communale	Zones	Ha	% de la superficie communale
Uha	2,5	0,11%	Uha	2,5	0,11%
Uhb	40,9	1,79%	Uhb	40,9	1,79%
Uic	0,07	0,03%	Uic	0,07	0,03%
Ui	18,1	0,79%	Ui	18,1	0,79%
UL	5,4	0,24%	UL	5,4	0,24%
Total U	67,5	2,96%	Total U	67,5	2,96%
1AUhb	7,6	0,33%	1AUhb	7,6	0,33%
2AUh	1,7	0,07%	2AUh	1,7	0,07%
2AUL	1,6	0,07%	1AUL	1,6	0,07%
TOTAL AU	108	0,47%	TOTAL AU	108	0,47%
A	1457	63,68%	A	1457,2	63,68%
Aa	65,7	2,87%	Aa	65,7	2,87%
Ap2	28,3	1,24%	Ap2	28,3	1,24%
TOTAL A	1551	67,79%	TOTAL A	1551,2	67,79%
N	508	22,20%	N	508	22,20%
Ne	1,0	0,05%	Ne	1,0	0,05%
NL	3,9	0,17%	NL	3,9	0,17%
Np1	86,8	3,79%	Np1	90,8	3,68%
Np1in	12,7	0,55%	Np1in	8,7	0,38%
Np2	46,4	2,03%	Np2	46,4	2,03%
TOTAL N	658,7	28,80%	TOTAL N	658,7	28,80%

2.4 Évaluation environnementale du projet d'évolution de zonage de la zone 2AUL vers 1AUL

Ce chapitre reprend des éléments du chapitre « Évaluation environnementale » du dossier d'enquête et notamment son résumé non technique.

Pour mémoire : une évaluation environnementale consiste à élaborer un état initial de l'environnement et au regard des incidences notables de la mise en œuvre du projet sur l'environnement, des mesures destinées à Éviter, Réduire ou Compenser (ERC) les incidences afin de répondre aux enjeux environnementaux identifiés.












L'évaluation environnementale 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.

Le projet est justifié par une volonté communale de déplacer les infrastructures sportives pour libérer et permettre à terme, une optimisation foncière du centre-bourg. Ce repositionnement est jugé cohérent avec les orientations du SCoT de l'Odet, qui favorise une urbanisation maîtrisée au sein des centralités.


Toutefois, l'étude souligne les risques d'artificialisation des sols, de perte de biodiversité et d'altération du paysage, en particulier en cas de suppression du bocage. Pour y répondre, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont intégrées aux OAP du secteur : maintien d'un taux de perméabilité de 50 %, replantation d'un bocage équivalent à 1,5 fois la surface supprimée, gestion paysagère soignée et implantation d'infrastructures limitant l'impact visuel et sonore.


Les incidences majeures sont concentrées sur les milieux naturels et le paysage, avec des effets plus limités sur les ressources en eau, le climat local ou l'agriculture, du fait de l'usage ancien du site comme pâturage sans exploitation active à proximité.


Synthèse des impacts de la modification


Thématique environnementale	Description des incidences	Intensité de l'incidence	Mesures ERC
Sols et sous-sols	Excavation nécessaire pour nivellement du terrain. Destruction de la qualité édaphique des sols		R : maintien d'une partie du site perméable (stationnements, terrain de football, abords)
Ressource en eau/ gestion des eaux pluviales	Imperméabilisation mesurée du terrain dans la mesure où la programmation prévoit des équipements sportifs		R : maintien d'une partie du site perméable (stationnements, terrain de football, abords)
Assainissement des eaux usées	Faible augmentation des volumes d'eau usées dans l'hypothèse de création de sanitaires.		R : Placement des infrastructures d'accueil sur la partie Nord.
Paysage	Destruction éventuelle du bocage sur la partie Sud. Modification du paysage pour les habitants proches		C : replantation d'un autre linéaire en bordure du site et renforcement du bocage à l'Est
Patrimoine naturel	Destruction du bocage sur la partie Sud.		C : Plantations à prévoir sur la périphérie et à l'intérieur du site.
Climat et énergie	Destruction de stock carbone par l'arasement du bocage et décaissement des sols pour les besoins de nivellement et l'aménagement des futures infrastructures		C : Plantations à prévoir sur la périphérie et à l'intérieur du site.
Qualité de l'air	Pas ou peu d'impact		-
Gestion des déchets	La fréquentation du lieu peu générer de la production de déchet		R : Prévoir l'installation de bac de récupération de déchets
Nuisances sonores	Augmentation des nuisances sonores par la fréquentation du site		R : la création de barrière végétale en bordure du site permettrait de réduire le bruit
Risques naturels et technologique	Pas ou peu d'impact		-
Agriculture	Destruction de surface de fourrage		-

légende des incidences :

incidence positive : 

incidence neutre : 

incidence faible : 

incidence notable : 

2.5 Bilan de la concertation

Dans sa délibération du 23/05/2025, le conseil municipal de Guengat a fixé les modalités de la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Cette concertation a été organisée du 26 mai au 27 juin 2025.

Quatre contributions ont été transmises et trois sujets ont été abordés :

- la transformation de la zone 2AUL en 1AUL,
- la modification de la marge de recul le long de la D56,
- le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux.

Une contribution est considérée hors sujet.

Des déposants font état de leurs inquiétudes quant au devenir de la zone 2AUL : dimensionnement de l'accès au site, inadaptation des futures infrastructures aux besoins, nuisances potentielles et destruction du bocage.

Un collectif de riverains s'est exprimé sur la réduction de la marge de recul le long de la D56 qui permettrait l'implantation de bâtiments plus proches du voisinage. Ils s'opposent au projet en l'état et émettent des propositions.

Des contributeurs remettent en question le linéaire du changement de destination, et souhaitent que l'ancienne pharmacie puisse être transformée en local d'habitation.

2.6 Les avis réglementaires sur le projet de modification n°2 du PLU

Les services de l'État et les Personnes Publiques Associées ont été consultés sur le projet de modification du PLU.

2.6.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne

La MRAe de Bretagne n'a pas pu étudier, dans le délai de trois mois qui lui était imparti, le dossier reçu le 1er juillet 2025. En conséquence, elle est réputée n'avoir aucune observation à formuler.

2.6.2 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

- **La CCI Finistère** dans son courrier du 7 octobre 2025 émet **un avis favorable**.
- **La Direction de l'aménagement de la région Bretagne** dans son courrier du 16 septembre 2025, invite à anticiper et prendre en compte dans le document d'urbanisme la territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette. Notamment en procédant à l'ouverture à l'urbanisation raisonnée, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCoT du territoire.
- **La Chambre d'Agriculture du Finistère** dans son courrier du 7 octobre 2025 émet les observations suivantes :

Basculement d'une zone 2AUL en 1AUL : le projet d'aménagement est en cohérence avec le SCoT de l'Odé et les ambitions du PLU.

Concernant le Paysage & le Patrimoine culturel : le projet implique une éventuelle destruction totale du linéaire bocager (non répertorié au titre de l'article L.151-3 du Code de l'Urbanisme) pour permettre une largeur nécessaire au nouveau terrain de football. Il est prévu de recréer un autre linéaire en bordure de site et de renforcer le bocage à l'est, conformément aux exigences des OAP de ce secteur. Néanmoins, l'emplacement prévu peut avoir un impact sur la parcelle agricole attenante en termes de réduction de surface de prairie.

Concernant l'Agriculture : l'étude environnementale stipule qu'il n'existe pas d'exploitation à proximité du terrain, ce qui est inexact. En effet, le siège de la SCEA FAMILIALE DE KERGADEDEC (élevage bovins) est situé à moins de 400m à l'ouest ; les terres agricoles concernées par le projet sont exploitées pour le pâturage de leur cheptel. Cette ouverture à l'urbanisation n'est donc pas sans conséquence sur l'organisation de cette exploitation comme vous l'indiquez. Sur ce point, et en cohérence

avec les dispositions de votre PADD (Pérennisation de l'espace agricole et de maintien des exploitations - p.11), nous réservons un avis défavorable dans l'attente de l'assurance de l'information et de l'accord du(des) exploitant(s) concerné(s) sur les modalités de réalisation de ce projet.

Modification des marges de recul le long de la route de Plogonnec : aucune incidence sur l'autre côté de la route classé en Zone A, aussi nous donnons un avis favorable.

Modifications du règlement écrit : les modifications qui nous concernent portent sur les règles des marges de recul par rapport à l'espace public en Zones A et N. Nous avons bien noté que ces évolutions n'ont pas pour objectif d'augmenter le droit à construire. Nous donnons un avis favorable, il faudra néanmoins veiller à ne pas créer de situations accidentogènes.

Suppression des changements de destination :

Concernant le hameau de Pellavon : vous indiquez que le bâtiment le plus à l'est est déjà transformé en logement. De notre côté, nous apprécions les travaux réalisés comme une réhabilitation plus qu'une transformation au regard du caractère architectural du bâtiment visé par cette observation. Il resterait alors 2 bâtiments qui pourraient changer de destination. Y aurait-il eu une erreur d'identification au départ ? Il serait judicieux de conserver 2 étoiles.

Concernant le hameau de Kernevez : vous indiquez que le bâtiment situé au nord est déjà transformé en logement, ce qui est vrai. En revanche, celui au sud semble également être à usage de logement. Aussi, seul le bâtiment le long de la route pourrait encore changer de destination. Y aurait-il eu une erreur d'identification au départ ? Il pourrait être envisagé de supprimer également l'étoile concernant le bâtiment au sud.

- **La communauté d'agglomération (QBO)** lors du bureau communautaire du 25 septembre 2025, après avoir délibéré, décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, d'émettre un avis favorable au projet de modification n°2 du PLU de Guengat.
- **Le Syndicat Mixte d'études pour l'élaboration du Schéma de Cohérence territoriale de l'Odét (SYMESCOTO)** dans la décision n°3 du bureau syndical du 30 septembre 2025, confirmé dans la décision du 4 novembre 2025, a émis à l'unanimité des suffrages exprimés, **un avis favorable** au projet.
- **La Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial** dans son courrier du 13 novembre 2025 émet les remarques suivantes :

Évolution du zonage 2AUL en 1AUL : le dossier nécessitera d'être complété sur deux volets.

La problématique de la perte de surface agricole et sa pérennité (SAU de moins de 30 ha).

L'OAP prévoir un espace de stationnement conséquent, sans appréhender l'impact de la circulation automobile sur un secteur uniquement accessible par une voie d'accès pentue et sans issue (rue des lavandières).

De plus, les principes d'aménagement de la zone nécessiteraient d'être renforcés concernant :

- la perméabilité des sols (obligation d'utilisation de matériaux perméables) afin de réduire l'impact sur le milieu et limiter le ruissellement des eaux de pluie. De même, pour l'aménagement des terrains de sport autres que le football (city stade, tennis, paddle et boudodrome) représentant une surface de plus de 5 000 m².

l'impact sur le bocage et le paysage. Le dossier ne présente pas de solution alternative permettant d'intégrer une partie du bocage existant or, le linéaire bocager existant est protégé au titre du code du patrimoine.

- l'impact sur la faune. La parcelle est localisée au sein de continuités écologiques. L'OAP devra être complétée concernant l'adaptation des éclairages et la perméabilité du site par des clôtures adaptées permettant le passage de la petite faune et la limitation de l'impact des filets et éventuellement vitres liés aux équipements sportifs prévus.

Mise à jour du zonage NP1in : la carte de la mise à jour devra se conformer à la cartographie du PPRi révisé de l'Odét et faire l'objet d'une légende.

L'enquête publique

3.1 Objet de l'enquête publique

Par arrêté de Monsieur le maire en date du 30 septembre 2025 une enquête publique a été ouverte dans la commune de Guengat, siège de l'enquête publique, **du mardi 21 octobre 2025 à 8h30 au mercredi 26 novembre 2025 à 17h00** portant sur :

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guengat

Les objets de la modification sont les suivants :

- changement de zonage d'une zone 2AUL en 1AUL pour permettre l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs ;
- réduction d'une marge de recul le long d'une voie départementale pour faciliter le développement des entreprises sur la zone d'activités de la Base ;
- règles relatives au changement de destination pour les locaux commerciaux ;
- suppression du périmètre d'OAP n°Uh10 ;
- reprise de la rédaction de plusieurs articles du règlement afin de faciliter leur interprétation :
 - Reconstruction de bâtiments existants en zone A et N
 - Hauteur et style de clôture en zone Uh
 - Implantation des constructions en limites séparatives
 - Règles relatives aux stationnements ;
- mise à jour du zonage NP1in pour tenir compte du nouveau PPRI ;
- suppression de prescriptions pour le changement de destination ;
- mise à jour des annexes notamment en raison de la modification de servitudes d'utilité publiques.

3.2 Composition du dossier d'enquête

Le dossier « Modification n°2 PLU » mis à la disposition du public contient les pièces suivantes :

- **Modification n°2 du PLU** - Notice de présentation : document de 48 pages
- **Avis conforme de la MRAe** : document de 4 pages
- **Information de la MRAE** : document de 1 page
- **Bilan de la concertation** : document de 13 pages
- **Avis des services de l'État et personnes Publiques Associées**
 - CCI Finistère
 - Région Bretagne
 - Chambre d'Agriculture
 - Communauté d'agglomération (QBO)
 - Syndicat Mixte d'études pour l'élaboration du Schéma de Cohérence territoriale de l'Odet (SYMESCOTO)
 - La Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial de la préfecture du Finistère
- **Délibérations – Arrêtés**

- Extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du 26 septembre 2025 prescrivant la la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
- Arrêté n°62/2025 du maire en date du 30 septembre prescrivant la mise à l'enquête publique des projets de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
- **Publicité – Communication** : ensemble des annonces légales et de la communication mise en place par la commune

Organisation de l'enquête publique

4.1 Nomination

J'ai été désignée en qualité de commissaire enquêtrice par décision du Tribunal Administratif de Rennes n° E 25000167/35, en date du 7 juillet 2025, à la demande de la commune de Guengat du 2 juillet 2025.

4.2 Organisation de la participation du public

Par arrêté de Monsieur le maire de Guengat, en date du 30 septembre 2025, la durée de l'enquête publique est fixée à 37 jours consécutifs, du mardi 21 octobre 2025 à 8h30 au mercredi 26 novembre 2025 à 17h00

Conformément à la réglementation, le dossier d'enquête sera tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures habituelles d'ouverture de la mairie de Guengat, siège de l'enquête publique : du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h - samedi de 9h à 12h (fermé le 1er samedi du mois).

Le dossier sera consultable sur le site internet de la commune : <https://www.guengat.fr/> et depuis un poste informatique en mairie de Guengat.

Les personnes intéressées pourront consigner leurs observations :

- sur le registre papier à feuillets non mobiles cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice, disponible en mairie de Guengat, pendant toute la durée de l'enquête, les jours et heures habituels d'ouverture au public ;
- par courrier électronique à l'adresse : mairie@guengat.bzh ;
- par courrier postal à l'attention de Madame Catherine DESBORDES, commissaire enquêtrice, cachet de la poste faisant foi, à l'adresse suivante : Mairie de Guengat - 25 rue la Mairie - 29180 GUENGAT.
- en précisant obligatoirement la mention « Madame la Commissaire Enquêtrice - Modification n°2 du PLU de la commune de Guengat ».
- les exprimer oralement à la commissaire enquêtrice lors des 3 permanences qu'elle tiendra pour recevoir le public

Permanences de la commissaire enquêtrice à la mairie de Guengat :

Mardi 21 octobre 2025, de 9h00 à 12h00

Samedi 15 novembre 2025, de 9h00 à 12h00

Mercredi 26 novembre 2025, de 14h00 à 17h00

4.3 Publicité - Communication

- Presse locale

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département au titre des annonces légales (Le Télégramme et Ouest France). Il sera rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

- Affichage

Il sera également procédé à l'affichage de cet avis à la mairie et en divers endroits stratégiques de la commune de Guengat.

- Internet

L'avis d'enquête et l'ensemble du dossier seront consultables sur le site internet de la commune de Guengat.

- Communication complémentaire

L'enquête publique sera annoncée dans le Bulletin municipal « Kelachou ».

L'application Citykomi relayera directement auprès des habitants inscrits, sur leur smartphone, les informations relatives à l'enquête.

Déroulement de l'enquête

5.1 Travaux préparatoires

J'ai rencontré, le 29 août 2025, à la mairie de Guengat, MM. David LE GOFF, maire et Stéphane SIMON, adjoint à l'urbanisme, qui m'ont présenté le dossier et répondu à mes questions. Était également présente à cette réunion, Madame la secrétaire de mairie.

Nous avons validé les conditions d'affichage sur la commune de l'avis au public et la communication complémentaire à mettre en œuvre pour permettre à l'ensemble des habitants de la commune de pouvoir participer à l'enquête.

Nous avons organisé les conditions matérielles de la tenue de l'enquête.

Nous avons circulé, avec MM. David LE GOFF et Stéphane SIMON sur la rue de Bretagne, au bourg. Nous sommes ensuite rendus sur le projet de transformation de la zone 2AUL en 1AUL au bourg et sur le tronçon de la route départementale n°56 qui relie le bourg de Guengat à celui de Plogonnec et nous sommes arrêtés dans la zone d'activité de la Base.

J'ai ainsi pu visualiser et apprécier les différents éléments présentés dans le dossier d'enquête.

5.1.1 Déroulement des permanences

L'enquête a démarré le 21 octobre 2025 à 9h00 à la mairie de Guengat.

Mardi 21 janvier 2025 : Permanence de 9h00 à 12h00

J'ai ouvert et paraphé le registre d'enquête comportant 16 feuillets non mobiles.

J'ai reçu 1 personne du lotissement de Kergueff venue m'exposer ses remarques sur le projet de modification de la marge de recul le long de la route de Plogonnec. Un courrier sera déposé ultérieurement.

Samedi 15 novembre 2025 : Permanence de 9h00 à 12h00

J'ai vérifié l'intégralité du dossier d'enquête.

J'ai constaté qu'ont été joints au dossier le 22, le 27 octobre et le 13 novembre 2025, les avis de la communauté d'agglomération (QBO), du Syndicat Mixte d'études pour l'élaboration du Schéma de Cohérence territoriale de l'Odet (SYMESCOTO) et la Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial de la préfecture du Finistère.

Un courrier a également été déposé en mairie le 12 novembre 2025.

J'ai reçu 9 personnes qui sont venues me faire part de leurs observations par oral et/ou ont déposé un courrier.

Mercredi 26 novembre 2025 : Permanence de 14h00 à 17h00

J'ai vérifié l'intégralité du dossier d'enquête.

J'ai enregistré un courrier électronique reçu en mairie le 24 novembre 2025 ainsi qu'un courrier déposé en main propre ce jour.

J'ai reçu 5 personnes qui sont venues me faire part de leurs observations par oral et/ou ont déposé un courrier et une observation sur le registre. .

Clôture de l'enquête

Après avoir vérifié auprès du service de l'urbanisme qu'aucun courriel n'était parvenu en mairie, le mercredi 26 novembre à 17h00, conformément à l'article 10 de l'arrêté de Monsieur le maire du 30 septembre 2025, j'ai clos le registre d'enquête.

5.1.2 Travaux post-enquête

J'ai rencontré le 28 novembre 2025, conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, et suivant l'article 10 de l'arrêté du 30 septembre 2025, M. Davis Le GOFF, maire de Guengat et lui ai remis le Procès Verbal de synthèse des observations du public. (Annexe I).

Étaient présents à cette réunion : Stéphane SIMON, adjoint à l'urbanisme, Madame la secrétaire de mairie et François BOULLAND, bureau d'étude.

Ce document constitue la synthèse des observations recueillies pendant l'enquête, j'y ai ajouté des questions complémentaires sur certains points précis des dossiers. Ce Procès Verbal demande une réponse de la commune auxdites observations et propositions du public.

Les Observations du public

6.1 Préambule

L'enquête publique s'est déroulée comme prévu du mardi 21 octobre au mercredi 26 novembre 2025 - 17h00. J'ai tenu, pendant cette période, les trois permanences fixées et reçu 15 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.

6.2 Observations par courrier (C)

C1 : 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

« Rappel des observations du 19 juin 2025 [...]

- Les terrains ZD329-364-355 qui associés constituent un lot commercialisé sur la ZA de la Base et sont très proches de nos propriétés (la partie nord à environ 15 m de chez M. et Mme LOC'H).

- Leurs particularité c'est qu'ils sont en surplomb sur les nôtres et dans le PLU actuel, ils constituent déjà une nuisance visuelle en fonction du positionnement du futur bâtiment artisanal ou industriel. Cette nuisance de vis-à-vis sera amplifiée par la nouvelle distance à respecter pour la construction (passage de 25 à 15 m de l'axe de la RD 56) qui permettra une implantation du bâtiment dans la partie nord de ces terrains.

- De ce fait, nous aurons en plus automatiquement une perte de valeur de nos propriétés.

- Cette modification du "PLU permettra l'implantation d'un bâtiment de 800 à 1 000m² de surface au sol avec une emprise nord très importante, qui plus est avec une possibilité de hauteur maximale de 14 m (PLU actuel article Ui.10).

- Ceci nous semble non compatible avec les restrictions de permis de construire stipulés dans l'article Ui.11 du PLU actuel « il portera atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. »

Notre position : Dans les approches avec les précédents conseils municipaux et les premiers habitants du hameau de Kergueff, il avait été tacitement convenu que cette partie ne serait pas constructible et qu'un ensemble paysager important serait mis en place pour valoriser cet emplacement.

Nous demandons en priorité que cet ancien engagement, sur lequel aucune trace ne persiste, soit néanmoins maintenu.

Par contre, si vous estimez que cette antériorité n'a aucune valeur, nous vous confirmons que nous n'acceptons pas en l'état cette modification sur cette partie de la zone.

Néanmoins, nous ne voyons aucun inconvénient à ce que cette nouvelle distance de 15 m s'applique aux autres lots commercialisables de la zone de la Base à partir du terrain ZD 356 et suivants vers le village et vous proposons de mettre en place un règlement spécifique pour cette zone.

Notre proposition : Nous proposons un aménagement du règlement de cette modification du PLU de la zone artisanale, uniquement pour ce lot de la zone Ui, les autres lots n'ayant pas d'impacts négatifs pour nos propriétés peuvent sans problème être modifiés et passer à un retrait de 15 m.

- Que le retrait de la construction du bâtiment soit conservé à 25 m de la départementale conformément à l'article Ui.6 du PLU actuel.

- Que l'entreprise sélectionnée pour son implantation soit de type artisanal « non polluant » au sens large du terme.

- Que l'implantation du bâtiment de taille raisonnable soit positionné côté sud avec un accès par le même côté (à l'opposé de nos propriétés).

- Que la hauteur maximale, article Ui.10, passe de 14 m à 7 m en raison du surplomb important de ce terrain.

- Que le bâtiment et son environnement respecte, pour l'obtention du permis de construire, scrupuleusement 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 ».

- Que dans le cadre de l'article Ui.13, la zone privilégiée pour la végétalisation soit la plus proche de nos propriétés, masquées par un écran de verdure consistant.

[...] »

C2 : Christian JOUIN

« [...] 1. Absence de dates précises pour l'enquête publique : le document indique des dates « XXXXX » pour l'enquête publique, ce qui contrevient au formalisme obligatoire et empêche une information claire du public

2. Publicité et information insuffisantes sur la modification du PLU : les modalités sont partielles, [...]

- Sur l'avis d'enquête, il est indiqué « l'ensemble du dossier d'enquête pourra également être consulté en ligne sur le site internet de la commune de Guengat (www.guengat.bzh). Ce site internet n'existe pas

- Sur la page internet <https://www.guengat.fr/urbanisme-et-plan-local-urbanisme/PLU>, le lien « évaluation environnementale » est la notice de présentation du PLU.

3. La délibération du conseil municipal trop tardive du 17 octobre voulant justifier la pertinence de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL a été reçue en préfecture le 21 octobre. L'enquête publique a débuté le même jour [...] le public ne pouvait être informé le matin de cette délibération du conseil municipal.

4. Délibération prise à moins de 6 mois des élections municipales [...]

5. Alors que l'étude indique que les parcelles sont constamment utilisées, la notice de présentation stipule qu'il n'existe pas de chef d'exploitation à proximité du terrain. [...]

6. Dans la notice de présentation, il est noté « aucune zone humide et aucun cours d'eau proches ne sont recensés dans cette zone ». La fontaine saint Fiacre est située juste à proximité. A noter que le drainage du terrain de foot actuel, qui passait notamment par mon terrain, a été modifié en 2019 lors de la construction de la salle Jean Marie Déguignet, sans réflexion. Le débit de la fontaine saint Fiacre a été considérablement réduit.

7. Le terrain n'est pas plat. [...] Selon la notice de présentation [...] « il n'existe pas de réseau de collecte des eaux de pluies au contact direct du terrain. Par gravité, les eaux doivent cheminer vers le nord, jusqu'au vallon en contrebas. Le vallon en contre bas est au sud.

8. Contraintes d'accès public mal dimensionnées : l'accès principal à la future zone 1AUL par les rues saint Fiacre et la rue des Lavandières est insuffisant pour supporter la fréquentation accrue engendrée par les équipements sportifs prévus. Quelle sera la surface du parking créé ?[...] A combien d'emplacements ça correspond ?

9. Manque de prise en compte rigoureuse des alternatives : le projet retient la suppression partielle du bocage sans avoir suffisamment exploré des solutions alternatives permettant d'éviter ou réduire les impacts environnementaux, en particulier la disparition complète d'un linéaire bocager très ancien mais non protégé [...] Pourquoi serait-il impossible de mettre du parking des deux côtés du talus ? Le City d'un côté et le boulodrome de l'autre ? [...]

10. Il est indiqué : « sur une approche plus précise de la trame verte et bleue communale, le bocage n'est pas identifié comme faisant partie des corridors » [...] le terrain était un verger [...] depuis les années 1980, tous ces arbres de ce vergers ont été rasés peu à peu par les différentes municipalités, le dernier pour laisser place à la salle Déguignet.

11. [...] le chemin de randonnée, répertorié au PLU en « cheminement piéton existant en site propre », entre le terrain de foot qui longe les parcelles ZO 58 et 59 et arrive près de la nouvelle salle des associations, doit retrouver son état naturel ou soit au moins exclusivement en cheminement piéton comme indiqué au PLU. Depuis, la commune a même ajouté une place de stationnement au milieu du chemin.

12. Justification insuffisante de l'utilité et de la faisabilité : la délibération municipale relative à la transformation doit démontrer la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation en 1AUL, en tenant compte des capacités d'urbanisation non exploitées en zone déjà ouvertes. Le dossier ne fournit pas suffisamment d'éléments démontrant la justification opérationnelle conforme à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

13. Non respect des prescriptions foncières existantes : le basculement en 1AUL est censé respecter les objectifs du SCT et du PADD, mais la consommation foncière importante (16 500 m²) sans optimisation de densification peut être considérée anti-conforme. »

C3 : Perrine et Vincent SOYER

« Nous habitons rue des Lavandières qui est directement impactée par la modification du PLU et plus précisément du passage de la zone 2AUL en 1AUL. Nous regrettons de ne pas avoir été préalablement informés de ce projet. Guengat est une petite commune et nous aurions souhaité une meilleure communication de nos élus.

Concernant le projet, nous avons des remarques et questionnements :

le projet prévoit un accès par la rue de Lavandières . Cette voie est en impasse et très étroite. Aujourd'hui, la sens de la circulation prioritaire est respecté grâce à des relations de bon voisinage, mais l'augmentation de la circulation générée par le projet nuirait grandement au cadre de vie des riverains. Est-ce qu'il est prévu une autre voie d'accès pour les équipements sportifs ?

sur le schéma qui présente l'OAP, le parking est positionné au plus près des habitations. Ce qui est source de nuisances. Est-ce que l'implantation du parking à un autre endroit a été envisagée ?

notre maison est située en contrebas de la zone concernée, nous sommes donc inquiets de l'éventuel ruissellement des eaux des installations vers notre habitation.

nous déplorons la suppression du linéaire bocager. Cela aurait un impact considérable sur la qualité du paysage et la biodiversité. Nous serons attentifs au dossier joint au projet concernant le volet paysager. Est-il prévu une estimation de la valeur de ces éléments de paysage pour la nouvelle implantation ?

La zone est aujourd'hui utilisée en terrain agricole. Nous avons pris connaissance de l'avis de la chambre d'agriculture du Finistère qui est défavorable. L'agriculteur exploitant a -t-il été consulté ? »

C4 : M. et Mme HEMON

« L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL [...] appelle de notre part plusieurs remarques :

- sur le plan général, cet aménagement prévoit la destruction d'un talus multi centenaire planté d'essences locales et en particulier d'une rare variété de poiriers à cidre et un empiètement sur une zone agricole. La destruction de talus (même compensée) et l'emprise de la zone urbanisée sur les terres agricoles vont à

l'encontre des politiques actuelles du respect de l'environnement et de la préservation des activités agricoles.

- de plus, le déplacement des installations actuellement situées à proximité de la salle de sport vers une zone se situant en limite des habitations du bourg, modifie le contexte d'urbanisation de ces infrastructures. En effet, les jeunes utilisateurs ne seront plus dans le périmètre urbain mais quelque peu à l'écart du bourg avec tous les risques inhérents à ce nouveau contexte. (Sans compter la proximité immédiate d'un étang privé très attirant et très fréquenté en période d'été et qui a déjà posé de réels problèmes)

- par ailleurs, les infrastructures de loisirs telles que le city-stade et cours de tennis génèrent toujours des nuisances en terme de bruits, d'attitudes, de comportements qui sont souvent source de tensions entre les utilisateurs et les riverains. Aussi, afin d'éviter les problèmes de coexistence futurs, leurs lieux d'implantation nécessite d'être bien réfléchis et adaptés à la vie de chacun. C'est pourquoi nous demandons à ce que les riverains des parcelles concernées par ces futurs projets, soient directement associés à l'aménagement d'un tel projet dans la commune, à la pertinence des lieux d'implantation, aux règles éventuelles liées à leur utilisation, à leur accessibilité aux déplacements sur le site, aux zones de stationnement et de circulation.

- enfin, dans une perspective plus lointaine, et en complémentarité avec les installations actuelles, nous considérons qu'il ne serait pas inutile 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. »

6.3 Observations orales (O)

O1 : M. LE BRAS est opposé au projet de modification du linéaire commercial. L'habitation située au 28 rue de Bretagne, 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.

O2 : M. et Mme TRINH complètent leur observation écrite et précisent qu'il considèrent aujourd'hui le principe de linéaire commercial incohérent. Pour eux, la commune n'est pas assez développée pour attirer de nouvelles activités commerciales rentables dans ce linéaire.

Autant ce linéaire était cohérent dans les années 80 avec une pharmacie, la poste, l'assurance, la banque la boulangerie.

6.4 Observations par courriel (@)

@1 : M. et Mme TRINH

«[...] Nous avons occupé jusqu'en 2016 le rez de chaussée du 26 rue de Bretagne dans l'exploitation d'une officine de pharmacie (de 1980 à 2016). Notre logement était au dessus et y est toujours .

Notre maison est ancienne et les planchers sont constitués de poutres en bois qui rendent difficile une bonne isolation phonique. C'est la raison pour laquelle nous n'avons pas envisagé de louer le local commercial. Il nous semble plus opportun d'aménager cette surface en rez-de-chaussée pour nos vieux jours : [...]

A ce jour nous demandons une modification du PLU ou au moins une dérogation permettant la transformation du local commercial en habitation : il suffirait de revenir sur la clause de la page 10 (Uh 1: occupations et utilisations du sol interdites)

Réintroduire la notion de surface : cette règle ne s'applique que pour les commerces ayant une emprise au sol minimale de 100 m² . Cette phrase nous protégeait auparavant puisque notre local fait 88 m² mais elle a été barrée .

Nous avons fermé l'officine faute de repreneur [...] Notre commune ne s'est pas suffisamment développée, malgré nos mises en garde sur la nécessité de densifier la population pour conserver un service pharmaceutique : tendre vers 2200 habitants. Or le PLU de 2006 ne prévoyait pas d'aller dans ce sens avec seulement 10 permis de construire par an.

Parallèlement la commune voisine de Ploneis a connu une très forte croissance démographique passant de 1300 habitants en 1980 à 2000 habitants en 2010 et 2400 habitants en 2022. Et une pharmacie de Quimper a obtenu son transfert dans la galerie marchande de Ploneis en juin 2012 au vu de la forte intention

communale de continuer son essor dans le but d'acquérir le plus de services possibles. Cela a fragilisé notre affaire

D'autre part la commune a ajouté un nouveau linéaire commercial sur un bâtiment au nord de la rue de Bretagne (l'ancienne boucherie) qui permettra d'y développer plusieurs cellules commerciales.

Il n'y a donc pas de justification économique réelle pour maintenir cette zone commerciale alors qu'elle est vacante depuis des années : bientôt 10 ans. On me dira qu'il y a un magasin à côté : oui le MAG ouvert 2 fois 3 heures par semaine .

C'est une atteinte disproportionnée à notre droit d'usage et nous le vivons d'autant plus mal que nous avons rendu service à la commune pendant 36 ans.[...] »

6.5 Observations sur le registre (R)

R1 : Mme BATHANY Delphine

« Nous nous inquiétons de la mise en place de haies ou de dispositifs entre les habitations et le terrain. Nous perdrons en lumière et ensoleillement du fait de notre terrain pentu et du fait que notre maison est dans la partie basse du terrain. Du fait également que des ballons puissent se retrouver dans notre jardin.

Nous souhaiterions également signaler qu'il nous semble nécessaire d'étudier la partie voirie car un nouvel équipement entraînera un nouveau flux de véhicules. Aujourd'hui, la visibilité est plutôt limitée lorsque l'on sort de la rue saint Fiacre, d'un côté car la rue du lotissement « les hauts de Saint Fiacre » tourne en haut et d'autre part car la haie très haute de notre voisin d'en face empêche la visibilité.

Nous souhaiterions participer aux études avant projet afin de vérifier l'aménagement des linéaires de haies prévus et de l'emplacement des zones de loisirs prévues au projet. »

6.6 Bilan thématique des observations

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.

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, le 28 novembre 2025.

En conclusion,

l'enquête publique sur la modification n°2 du PLU de la commune de Guengat s'est déroulée du mardi 21 octobre au mercredi 26 novembre 2025 dans les conditions définies par l'arrêté de Monsieur le maire du 30 septembre 2025. Chaque intervenant a pu être entendu, a pu s'exprimer et faire part de ses observations concernant les projets.

Le 28 novembre 2025, j'ai transmis le Procès-Verbal de synthèse des observations du public ainsi que mes observations à M. David Le GOFF, maire (Annexe I).

Le 12 décembre 2025, j'ai reçu le mémoire en réponse de la commune de Guengat (Annexe II).

Dans la suite de ce rapport, j'exprimerai mes conclusions suite à l'analyse du dossier, l'analyse des observations recueillies, mes entretiens et constatations pendant l'enquête, notamment pendant la visite de la commune et je donnerai un avis motivé sur les projets de modification n°2 du PLU .

Fait à Plougastel-Daoulas, le 16 décembre 2025



Catherine DESBORDES