

CONSEIL MUNICIPAL DE GUENGAT

SEANCE DU 17 OCTOBRE 2025 PROCÈS VERBAL

Le 17 octobre 2025 à 20 heures 30, les membres du Conseil Municipal de la commune de Guengat, sur convocation qui leur a été adressée par le Maire, se sont réunis au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil Municipal à la mairie de Guengat, sous la présidence de Monsieur David LE GOFF, Maire.

Etaient présents : D. LE GOFF, S. SIMON, S. LE CORRE, JR. TANGUY, AM. POUPEON, M. BARGAIN, L. COLAS, G. JOUAN, S. SOUBEN, G. PENGAM, G. QUEAU, JP. HEMON, C. DANTEC.

Absents : P. BOUSSARD, excusé, pouvoir à M. BARGAIN; F. LE DOUY, excusé, pouvoir à S. SOUBEN ; Y. SZPOTYNSKI, excusé, pouvoir à S. SIMON ; S. TANGUY I, excusée, pouvoir à JR. TANGUY ; C. L'HARIDON, excusée, pouvoir à D. LE GOFF ; J. KERSAUDY, excusé.

Secrétaire de séance : JR. TANGUY

Date de convocation : 9 octobre 2025

Quorum : 10

Approbation du Procès-Verbal de la séance du Conseil Municipal du 26.09.2025

Il est rappelé aux conseillers municipaux les délibérations prises lors de la séance du 26 septembre 2025

Aucune observation de la part des membres du Conseil Municipal

Observations de la part des membres du Conseil Municipal :

ORDRE DU JOUR– SEANCE DU 17.10.2025

2025/10/01	Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL	adoptée
2025/10/02	Quimper Bretagne Occidentale (QBO) : approbation du projet du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2026-2031	adoptée

Délibération N°2025/10/01

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE : PRESCRIPTIONS

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Guengat a été approuvé le 27 octobre 2006 et révisé le 3 mars 2017 avec une première modification de droit commun approuvée le 3 mars 2023. Monsieur le Maire de Guengat a prescrit par arrêté une seconde modification le 7 mars 2025.

La modification n°2 du PLU porte sur plusieurs sujets visant à ajuster certaines dispositions réglementaires, sans remettre en cause l'économie générale du PADD, tels que :

- *modification des règles relatives au changement de destination pour les locaux commerciaux,*
- *modification des marges de recul pour faciliter l'accueil des activités sur la zone d'activité de la Base et sur la zone de Kerdrein (zonage Ui),*
- *suppression d'un périmètre d'OAP,*
- *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,*
- *suppression de prescriptions pour le changement de destination,*
- *Mise à jour des servitudes d'utilité publique (suppression d'une ligne électrique et mise à jour du zonage PPR).*

La modification n°2 du PLU porte également sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL située au sud du bourg qui implique une délibération complémentaire en respect de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme. Cet article impose en effet que « le Conseil Municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

La présente délibération a pour but d'apporter l'argumentaire nécessaire conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUL est justifiée par les motifs suivants :

La commune de Guengat prescrit la mise en œuvre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme afin de permettre le reclassement de la zone 2AUL en 1AUL, sur une surface de 1,65 ha située au sud du bourg.

Ce secteur, partiellement maîtrisé par la collectivité et déjà en continuité immédiate du tissu urbain, a vocation à accueillir de nouveaux équipements sportifs et de loisirs conformément à l'orientation 3.1 du PADD : « Renforcer l'offre d'équipements publics ou d'intérêt général de la commune ».

Cette évolution, qui ne remet pas en cause l'économie générale du PADD, s'inscrit dans les objectifs du SCoT de l'Odet visant à conforter le rôle de pôle de proximité de Guengat et à regrouper les équipements à proximité du centre-bourg, accessibles par des modes doux. Il s'agit par ailleurs

de la seule zone dédiée au développement d'équipements sur le territoire communal, garantissant ainsi la possibilité pour la commune d'adapter ses infrastructures aux besoins de la population sans générer de mitage ni d'étalement urbain.

Le maintien de la surface initiale et les prescriptions paysagères intégrées dans l'orientation d'aménagement (préservation et replantation du bocage, gestion des eaux pluviales à la parcelle, limitation de l'imperméabilisation à 50 %) assurent la compatibilité du projet avec les exigences environnementales et les principes d'une gestion économe de l'espace.

État des zones à urbaniser sur le bourg

Les zones à urbaniser (zones AU) du PLU de Guengat sont définies conformément à l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme comme des **secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation**.

Elles regroupent les espaces dont l'aménagement doit permettre d'accompagner la croissance du bourg tout en garantissant une consommation économe de l'espace. Le document distingue deux catégories :

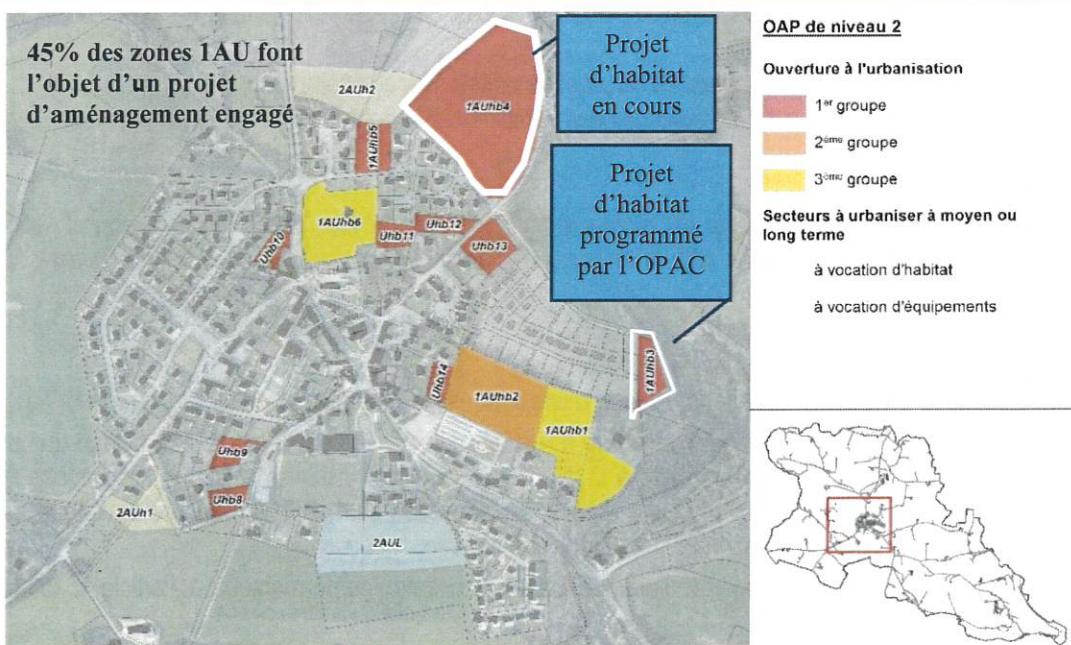
- les **zones 1AU**, ouvertes à court ou moyen terme, où les réseaux publics (voirie, eau, électricité, assainissement) disposent déjà d'une capacité suffisante ;
- les **zones 2AU**, réserves foncières à plus long terme, dont l'ouverture est subordonnée à une révision ou modification du PLU.

Ces zones, toutes situées en continuité de l'urbanisation existante, font l'objet d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** précisant les principes de desserte, d'insertion paysagère et de qualité urbaine ainsi que l'échéancier d'urbanisation et les densités définies sur chacun des secteurs dédiés à l'habitat :

N°	Densité (nb logts/ha)	Nb mini logements à réaliser	Taux logements sociaux	Dont nb mini logts sociaux à réaliser	Surface (m ²)
1AUhb1	13	16	20%	3	12 919
1AUhb2	13	17	20%	3	13 176
1AUhb3	13	4	0%	0	2 929
1AUhb4	13	39	20%	8	30 176
1AUhb5	20	7	20%	1	3 635
1AUhb6	20	21	20%	4	10 302
TOTAL		104		19	73 137

Ces secteurs dédiés à l'habitat n'ont pas été explicitement fléchés pour l'aménagement d'équipements publics à travers les schémas d'OAP.

Point sur l'échéancier



Dans l'état, la consommation des zones a en priorité été menée sur le secteur 1AUhb4 (Parkou Kreis : 3,15 ha) sur lequel un permis d'aménager a été accordé. En second lieu, la zone 1AUhb3 (0,3 ha) a aussi été vendue en vue d'un projet porté par l'OPAC. De cette manière, les zones restantes se présentent comme plus difficilement mobilisables :

Les secteurs de densification Uhb et 1AUb5 sont prévus pour des urbanisations à court terme. Cependant, au regard des besoins identifiés en termes d'équipements, ces emprises apparaissent clairement insuffisantes.

La 1AUhb 6 n'est pas foncièrement maîtrisée et constitue un projet à long terme tout comme la zone 1AUhb1. De plus, ces emprises sont clairement fléchées pour du logement.

Enfin la zone 1AUhb 2 est aussi privilégiée pour des projets d'habitat à moyen terme en continuité des quartiers existants.

En complément, il existe deux zones 2AU prévues comme des réserves foncières :

- rue des Lavandières pour des équipements (2AUL, 1,6 ha). Il s'agit de la seule zone pleinement dédiée au développement d'équipements
- sur les marges Nord du bourg (2AUh, 1,11 ha)

Bilan de la consommation des zones 1AU sur le territoire

Sur l'ensemble des zones 1AU directement mobilisables, la commune a consommé 3,45 ha sur les 7,58 ha soit 45% du potentiel existant.

Capacités résiduelles en zone U

Dans le PLU approuvé en 2017, des emprises de densification représentant un potentiel de 2,5 hectares environ ont été identifiées et traitées sous forme d'OAP afin d'encadrer le processus de densification. Plusieurs d'entre elles ont fait l'objet d'aménagement ou de construction. Le tableau ci-dessous énumère leur état à l'heure actuelle :

Nom de l'OAP	état	Surface (m ²)	commentaire
Uhb1	vacante	1900	Dent creuse entre deux habitations
Uhb2	consommée	1441	Constructions
Uhb3	partiellement consommée (1330 m ²)	3440	1 maison individuelle, le reste de la parcelle présente une pente importante
Uhb4	vacante	1402	-
Uhb5	vacante	1340	Potager
Uhb6	vacante	1578	Jardin
Uhb8	consommée	1780	Construction de maisons individuelles
Uhb9	vacante	1816	Jardin
Uhb10	vacante	1619	Projet de suppression au regard des difficultés de mobilisation (découpage foncier complexe)
Uhb11	consommée	1801	Construction de maisons individuelles
Uhb12	vacante	1993	Jardin/potager
Uhb13	vacante	3627	Jardin
Uhb14	vacante	1566	Jardin

Sur ces espaces identifiés, la consommation est estimée à 25% soit 6 350 m².



Carte des espaces de densification identifiés dans le bourg

Les besoins identifiés pour de nouveaux équipements

L'aménagement d'un espace de loisir dédié prend son sens au regard des limites de l'organisation des infrastructures actuelles :

- Un pôle d'équipements sportifs situé en cœur de bourg, sur un espace limité et étroit laissant peu de possibilité d'évolution
- Un besoin de diversification des infrastructures en lien avec une évolution des usages et des pratiques sportives

La réflexion sur de futurs aménagements accompagnés d'espaces de convivialité et prônant une approche intergénérationnelle amène à imaginer un pôle d'équipements extérieurs composés de plateaux sportifs offrant un panel de possibilités : boulodrome, petits terrains synthétiques multisports (tennis, city-stade), espaces de jeux...

Pertinence d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL

La zone 2AUL (1,6 ha) située sur les marges sud du bourg, s'inscrit en continuité des pôles d'équipements existants (terrain de football, salle des sports). Cette emprise est la seule dédiée au développement d'équipements sur la commune. Toutes les zones UL sont aujourd'hui occupées sans possibilité d'implanter de nouvelles infrastructures.

De cette manière, son déclassement apparaît évident au regard des ambitions portées par la commune, de sa proximité au bourg et en continuité des équipements sportifs et de loisirs existants.

Considérant que les modifications à apporter ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou entraîner une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans (ou six ans le cas échéant) suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'EPCI compétent ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Considérant que la procédure doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme,

Interventions : pas d'observation de la part des élus. A noter les nombreux échanges avec les services de l'Etat.

A l'unanimité (18 voix pour), le Conseil Municipal :

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.153-38

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 3 mars 2017,

Vu la modification n°1 du PLU approuvée le 3 mars 2023,

Vu l'arrêté du Maire portant sur la prescription de la modification n°2 du PLU du 7 mars 2025,

Vu la délibération portant sur les modalités de concertation de la modification n°2 du 23 mai 2025,

Vu la délibération portant sur le bilan de la concertation de la modification n°2 du 27 juin 2025,

Vu la délibération portant sur les prescriptions de la modification n°2 du 26 septembre 2025,

➤ DECIDE de prescrire la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, en vue de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL en 1AUL afin de permettre l'aménagement d'équipements publics,

➤ AUTORISE le Maire à signer tout contrat, avenant, convention de prestation ou de service concernant la modification du PLU,

➤ DIT que le dossier de modification sera notifié au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, avant l'enquête publique.

➤ DIT que le dossier de modification sera joint au dossier d'enquête publique ainsi que, le cas échéant, les avis émis par le préfet et les personnes publiques associées.

➤ DIT qu'à l'issue de l'enquête publique, le bilan sera présenté devant le Conseil Municipal, lequel délibérera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

➤ DECIDE de procéder aux mesures de publicité prévues par les articles R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme.

La présente délibération sera affichée en mairie de Guengat pendant un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie de la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet du Finistère.

QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE (QBO) : APPROBATION DU PROJET DU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2026-2031

Le Programme Local de l'Habitat est un outil de planification stratégique à l'échelle intercommunale. Élaboré pour une durée de six ans, il définit les réponses à apporter aux besoins en logement et en hébergement, structure les interventions en matière de production, de réhabilitation, d'accompagnement des publics, et constitue un levier de coordination des politiques locales de l'habitat.

Le projet de PLH 2026-2031 de Quimper Bretagne Occidentale (QBO) est le fruit d'un processus de concertation approfondi, et de validation incluant :

- des rencontres avec les maires des communes membres ;
- des entretiens ciblés avec les partenaires de l'habitat et les services communautaires ;
- la tenue de quatre ateliers thématiques réunissant élus, bailleurs, professionnels de l'habitat et associations ;
- la validation en comités de pilotage (6 novembre 2024, 13 mars 2025, 18 juillet 2025) et la présentation en Conférence Intercommunale du Logement (15 novembre 2024).

Principaux enseignements du diagnostic territorial

Le diagnostic, reposant sur l'analyse de données quantitatives et qualitatives et sur les contributions des acteurs locaux, met en évidence :

- Une croissance démographique portée par un solde migratoire positif, avec une part importante de jeunes actifs (25-40 ans), mais un vieillissement progressif de la population ;
- Une offre de logements relativement diversifiée mais quantitativement insuffisante et inadaptée à la structure des ménages, souvent composés d'une ou deux personnes ;
- Des parcours résidentiels contraints par la tension du marché locatif saturé, l'accession difficile (augmentation du prix des biens), et une demande de logement social en forte hausse (+40 % en trois ans) ;
- Un parc ancien, nécessitant d'importants efforts de rénovation pour garantir un cadre de vie durable notamment sur les copropriétés ;
- Des publics spécifiques en grande difficulté d'accès au logement : jeunes, saisonniers, étudiants, personnes en situation de précarité ou en rupture de parcours, pour lesquels les dispositifs d'accompagnement restent insuffisants.

Orientations stratégiques du PLH 2026-2031

À partir de ces constats, quatre grandes orientations structurent le projet de PLH :

- 1-Produire des logements en lien avec la dynamique économique et l'attractivité de QBO ;
- 2-Déployer une politique habitat répondant aux enjeux de sobriété et de qualité de vie ;
- 3-Créer des solutions de logements adaptés aux divers besoins de la population ;
- 4-Renforcer la politique intercommunale de l'habitat, au service des spécificités locales et du développement équilibré de l'agglomération.

Programme d'actions 2026-2031

Le PLH 2026-2031 se distingue par une ambition renforcée de Quimper Bretagne Occidentale en matière de politique de l'habitat. En effet, au-delà de la reconduction ou la reconfiguration des dispositifs existants, la collectivité choisit de se doter de 23 actions structurantes qui traduisent une volonté d'agir de manière globale, innovante pour répondre aux défis locaux.

Ainsi, l'agglomération s'engage sur des objectifs chiffrés élevés, en visant la production de 4 450 logements sur six ans, soit 740 logements par an, dont 250 logements locatifs sociaux par an pour lesquels le soutien de la collectivité est fortement revalorisé (action calibrée à 5,9M€ versus 3,6M€ pour le PLH 2019-2024), avec une attention particulière portée aux petites typologies (T1-T2-T3), essentielles pour répondre à la demande des jeunes, des étudiants et des ménages précaires ainsi qu'aux dynamiques de desserrement des ménages. Cette trajectoire prend en compte non seulement la dynamique démographique, la dynamique d'emploi mais également les besoins non satisfaits de la période précédente du fait du ralentissement de la construction (+40% de la demande locative sociale entre 2022 et 2024) et du développement des meublés de tourisme.

Cet effort est soutenu par un dispositif financier inédit : la création d'un fonds d'intervention communautaire, doté de 1,2 M€ sur la durée du PLH, venant compléter l'engagement des communes afin de sécuriser la réalisation d'opérations de logements sociaux et garantir leur qualité architecturale, urbaine et environnementale. Il conviendra d'en travailler les modalités avec les communes pour garantir des effets leviers plus que des effets d'aubaine sur les modèles économiques.

Parallèlement, QBO affirme une orientation forte en matière de sobriété foncière et de qualité urbaine : limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, élaboration d'une stratégie foncière opérationnelle, et accompagnement des porteurs de projets via une mission de conseil en architecture et paysage. Cette approche s'inscrit dans une logique de zéro artificialisation nette, traduisant une ambition à la fois écologique et territoriale pour favoriser l'émergence d'« autres formes d'habiter ».

La collectivité ne se limite pas à la production : elle investit également dans la valorisation du parc existant (prime à la remise en location, lutte contre l'habitat indigne, rénovation énergétique), et soutient via un fonds dédié les solutions innovantes dédiées aux publics spécifiques : étudiants, jeunes actifs, travailleurs saisonniers, personnes en situation de vulnérabilité, seniors.

Enfin, pour garantir la réussite de ces objectifs, le PLH instaure une gouvernance dédiée, avec des instances de suivi annuelles et des indicateurs précis, permettant un pilotage rigoureux et une réactivité face aux besoins évolutifs du territoire.

Le budget alloué – près de 16 M€ sur la période, en hausse par rapport au précédent PLH (13,5M€) – reflète cette volonté politique affirmée. Il s'agit donc de se donner les moyens d'une action publique ambitieuse, cohérente et solidaire, capable de répondre à la tension croissante sur le marché du logement, de soutenir l'attractivité économique du territoire et d'assurer un cadre de vie durable pour tous.

Le budget alloué au PLH pour la période 2026-2031 s'élève à 15 903 000 €, soit une moyenne annuelle de 2 650 500 €, équivalente à 25,8 € par habitant et par an.

Interventions : intervention d'un élu souhaitant connaître l'avis des autres communes de QBO et leurs éventuelles réticences.

Vu le Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment son article L.302-2 relatif à la procédure d'élaboration et d'approbation du Programme Local de l'Habitat ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-5 et suivants concernant la cohérence entre les documents d'urbanisme et les objectifs de sobriété foncière ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de Quimper Bretagne Occidentale en date du 25 septembre 2025 arrêtant le projet de PLH 2026-2031 ;

Considérant que ce projet fixe les objectifs de production de logements, de logements sociaux, de renouvellement urbain et de consommation foncière à l'échelle de chaque commune de l'agglomération ;

Considérant que, pour la commune de Guengat, les objectifs individualisés sont les suivants :

- Production annuelle moyenne de 14 logements, dont 3 logements locatifs sociaux ;

- Un taux de renouvellement urbain de 30%, représentant 4 logements par an en renouvellement ;

- Une production en extension de 10 logements par an, pour une consommation foncière maximale de 5,7 hectares sur la période 2021-2031.

Considérant que ces objectifs constituent la déclinaison locale des orientations intercommunales, et visent à répondre aux besoins en logements tout en respectant les principes de mixité sociale et de sobriété foncière ;

A l'unanimité (18 voix pour), le Conseil Municipal :

➤ PREND ACTE des objectifs assignés à la commune en matière de production de logements, de logements sociaux, de renouvellement urbain et de consommation foncière,

➤ ÉMET un avis favorable sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2026-2031 de Quimper Bretagne Occidentale.

Le présent avis sera transmis à Quimper Bretagne Occidentale dans le cadre de la procédure réglementaire prévue par l'article L.302-2 du CCH.

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

QBO :

- Séminaire du 02.10.2025 : PLUi

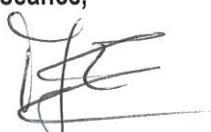
Rappel aux élus de la réglementation concernant l'application d'un PLUi lors du renouvellement des instances.

- Mise à jour du zonage d'assainissement

Le Conseil Municipal sera invité prochainement à délibérer sur le projet de zonage d'assainissement de QBO (mise à jour).

Fin de la séance

Le secrétaire de séance,



JR. TANGUY

Le Maire,



Mairie de Guengat
29 / Finistère

D. LE GOFF