

Arrêté N°2023-201 du 31 octobre 2023 de M. le Maire de Guidel

ENQUÊTE PUBLIQUE
portant sur le projet de révision générale du
Plan Local d’Urbanisme
de la commune de GUIDEL

Enquête N° E23000103 /35

14 décembre 2023 – 25 janvier 2024

PARTIE I
RAPPORT D’ENQUETE

Table des matières

A–Préambule	3
B– Contexte	4
C –Bilan de la concertation.....	22
D - Présentation du PLU révisé.....	23
E– Cadre réglementaire.....	38
F– Composition du dossier d’enquête	39
G – Avis des personnes publiques associées, des organismes consultés, de l’Autorité Environnementale	40
H– Déroulement de l’enquête.....	47
I– Synthèse des observations du public, des associations et professionnels	50
J– Procès-Verbal de synthèse.....	55
K– Questions de la commission d’enquête	55
L– Mémoire en réponse du Maître d’ouvrage	59
M– Clôture de la partie I – Rapport d’enquête publique.....	59

A–Préambule

Le Plan Local d’Urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire communal de Guidel a été approuvé le 24 septembre 2013, modifié les 5 juillet 2016, 3 juillet 2018, 28 mai 2019, 1^{er} octobre 2019 et 25 février 2020.

Par le biais d’une convention approuvée par le conseil municipal le 27 mars 2018, une procédure de révision du document d’urbanisme a été lancée en partenariat avec Lorient-Agglomération. Et, le 3 juillet 2018, la commune de Guidel a décidé d’engager le processus correspondant afin de prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires, notamment la loi ALUR, la loi Elan, la loi Climat, ainsi que l’évolution du contexte supra-communal, le Programme Local de l’Habitat de Lorient-Agglomération approuvé le 7 février 2017, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient, SCoT, approuvé le 16 mai 2018.

Il a également été acté de mener **une concertation** en vue d’associer la population à cette démarche en mettant à disposition une boîte à idées et un registre destiné à recueillir les observations du public, à l’accueil de la mairie aux jours et heures habituels d’ouverture et en créant une adresse de courrier électronique (plu@mairieguidel.fr), de mettre en place une exposition publique avec mise à disposition de registre, d’organiser des réunions publiques aux stades importants issus de la procédure réglementaire (diagnostic, PADD,...), et de diffuser des informations relatives à l’avancement des travaux dans la presse locale, le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

Et, par une délibération du conseil municipal du 30 mai 2023, après avoir tiré le bilan de la concertation, le projet de Plan local d’urbanisme a été arrêté.

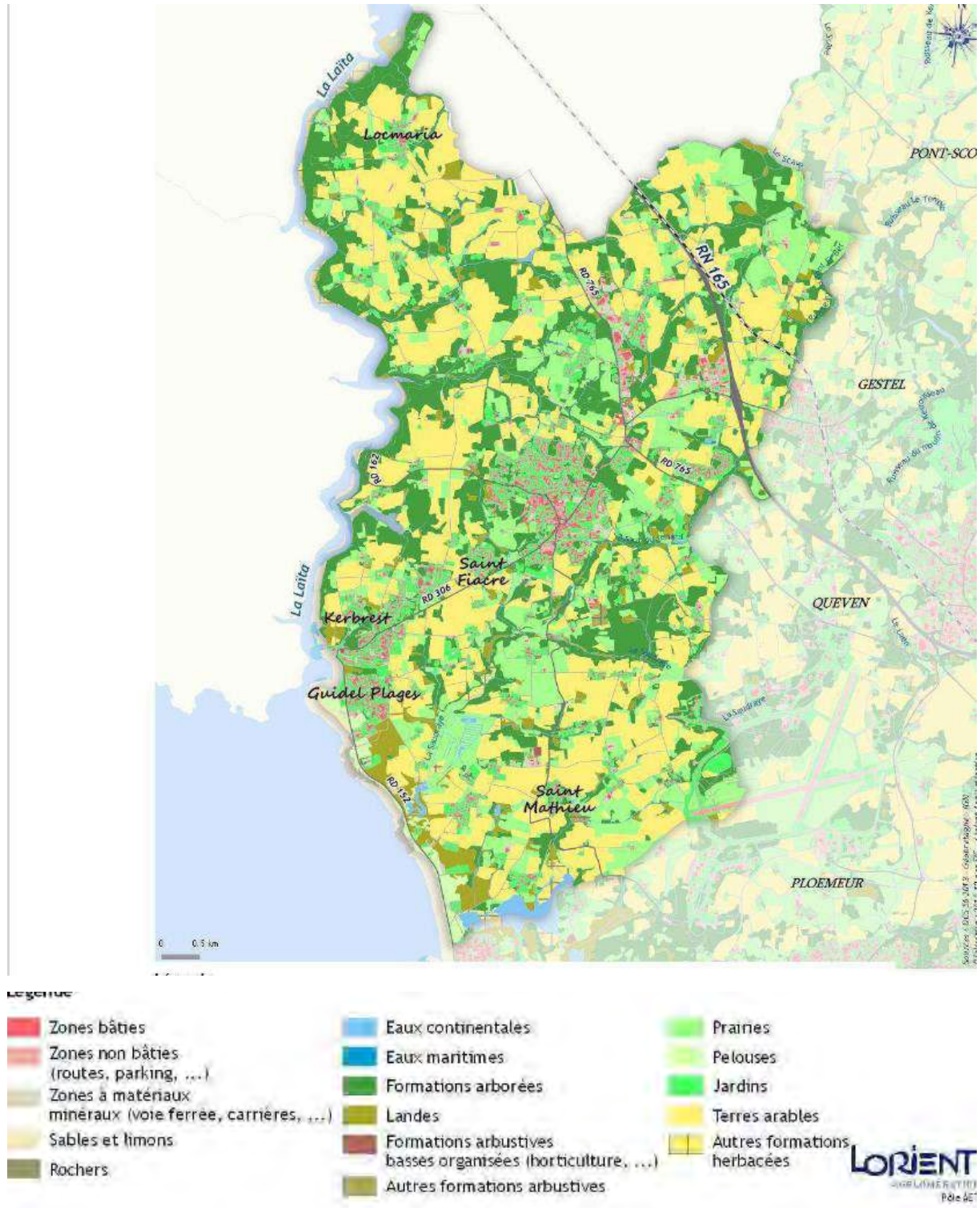
Les objectifs recherchés sont les suivants :

- Maintenir et valoriser l’identité de Guidel : littorale, rurale, urbaine ;
- Maîtriser son urbanisation ;
- Renforcer Guidel-Centre (urbanisation, activités économiques, équipements...);
- Adapter, développer ou étendre certains équipements en fonction des besoins futurs identifiés, et en prévoir de nouveaux ;
- Travailler sur l’intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, notamment sur la lisière urbaine de Guidel-Centre et Guidel plages ;
- Maintenir, renforcer et développer les activités économiques (commerces, industrie, artisanat...) notamment sur Guidel-Centre, Guidel plages, les parcs d’activités de Pen Mané et des Cinq Chemins, et sur les secteurs d’enjeux révélés par le diagnostic ;
- Développer l’emploi ;
- Dynamiser la démographie et favoriser le maintien d’une population jeune ;
- Préserver les activités agricoles et valoriser une agriculture en harmonie avec l’environnement et le paysage de Guidel ;
- Valoriser et préserver les atouts naturels du territoire de Guidel : paysage et secteurs d’intérêts écologique (secteur de Laïta, étangs du Loc’h et de Lannéec...);
- Conforter les déplacements doux (piétons, vélos...) et fluidifier la circulation ;

- Intégrer le phénomène naturel de l’érosion côtière (le long des plages du Bas Pouldu, de la Falaise, du Loc’h, de Pen Er Malo...);
- Accompagner le développement touristique sur le territoire de Guidel.

La présente enquête publique porte sur la révision de ce Plan local d’Urbanisme de Guidel.

B– Contexte



La commission d’enquête : Jean-Luc ESCANDE- Sophie COLLET – Nicole QUEILLE – EP n°23000103/35

1 – Situation

La commune de Guidel est une commune littorale, balnéaire très prisée, située en limite ouest du département du Morbihan. Elle est séparée du Finistère par la Laïta. Elle se trouve à équidistance de 11 kms de Quimperlé et de Lorient. Sa superficie est de 5 229 ha. Sa façade maritime mesure 17 kms dont 5 kms de façade océanique. Elle est aisément accessible par la RN 165, et est desservie par plusieurs routes départementales : RD 765, 306, 162 152.

Comptant 11 767 habitants en 2020, elle s'est développée essentiellement autour des aires agglomérées du centre et des plages. Elle comptabilise approximativement une densité moyenne de 225 ha/km².

Elle fait partie de Lorient Agglomération constituée de 25 communes, comptant 205 008 habitants et dotée de diverses compétences comme le développement économique et touristique, les déchets, la gestion des eaux, l'habitat. Elle est intégrée dans le Pays de Lorient, composé de Lorient-Agglomération et la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan et Quimperlé Communauté, comptabilisant 46 communes et 275 000 habitants.

2 – Géologie

Les formations géologiques sont principalement orientées ouest-est, sont très anciennes, appartenant au domaine sud-armoricain, constituées principalement de formations granitiques. La zone littorale présente un relief marqué par des falaises inclinées, accentuées par un trait de côte profondément découpé. La présence de micaschiste dans 30 à 35% des sols, notamment dans le sud du territoire, favorise les phénomènes d'érosion, créant des sols particulièrement hydromorphes. Dans les secteurs du hameau de Kergaher, le sol est plutôt argilo-limoneux. Au niveau de la falaise, la dune recule et montre un affleurement granitique reconnu « patrimoine géologique ».

3 – Relief et topographie

Sur le territoire communal, la topographie est peu marquée. Le relief varie de 0 à 80 m d'altitude et conditionne les écoulements sur le territoire. Sont recensées des zones de liaisons naturelles formées par les grands ensembles naturels comprenant les dunes et étangs littoraux, l'estuaire de la Laïta, par les vallées ayant subi peu de modifications humaines avec les ruisseaux de Bénoal et de la Saudraye, par les liaisons entre les bassins versants par les zones boisées du parc du château de Kerbastic et du parc de Kerhuen, la jonction entre les bassins du Scorff et du Loc'h, par les espaces de respiration en milieu urbain comme le parc Foën.

5 grands secteurs se distinguent :

- le secteur de Locmaria avec un effet promontoire, 70 m, offrant de larges ouvertures sur la plaine-le secteur est de Kerdeuzet avec des paysages surplombants et une vue sur le clocher de Rédéné
- le secteur rural, au nord de Guidel-centre avec des plateaux au bocage disparate, hérité du remembrement et un paysage ondulé, renforcé par une alternance de vallons et plaines, d'espaces ouverts et fermés par les bois
- le secteur rural et maritime dès la partie sud du bourg et jusqu'aux plages, déclinant progressivement vers l'océan et se creusant dans la partie centrale au niveau des étangs du Loc'h. La commune est largement ouverte sur l'océan. Le cordon dunaire de 4,5 kms culmine à 29 m en arrière du sémaphore, se prolongeant vers l'estuaire de la Laïta ; ce milieu est très fragilisé, soumis à la pression touristique et urbaine. D'importantes opérations de restauration et de réhabilitation ont été réalisées depuis 1998. En arrière du littoral, se sont formés les étangs de Lannédec et du Loc'h, obstruant le libre écoulement des eaux douces vers la mer avec une végétation diversifiée et une riche avifaune, 135

espèces d’oiseaux sont dénombrées dans le polder du Grand Loc’h. Les dunes et étangs littoraux de Guidel-Ploemeur forment une vaste entité naturelle, d’une grande valeur écologique, s’étendant de l’embouchure de la Laïta à Fort Bloqué.

- le secteur de la Laïta, au nord de la commune, avec son relief étroit, encaissé et boisé, constituant un véritable « corridor vert ».

4 – Paysage

En analysant plus finement le territoire de Guidel, six unités se distinguent :

- *Cordon littoral et milieux dunaires* de 4,5 km, ponctué de promontoires rocheux, présentant une grande richesse écologique, subissant une forte pression urbaine et touristique, et faisant l’objet d’une importante opération de réhabilitation, et étant perturbé par quelques éléments (passage de la RN 165 et de la voie ferrée, la base militaire de Lann Bihoué, le collectif « Maeva », les campings..., les nombreux blockhaus et vestiges de guerre, le sémaphore, le fort du Loc’h)
- *Secteurs des étangs du Loc’h et de Lannédec, marais littoraux et paluds*, très fréquentés, offrant des points de vue paysager et écologique
- *Paysage ouvert sur l’océan, à dominante agricole*, au sud de la ligne Kerrouarc-Kerhop, avec de superbes panoramas et l’impact des nouvelles constructions
- *Plaine littorale et rurale*, paysage semi-ouvert, avec de nombreuses co-visibilités entre secteurs bâtis
- *Vallée encaissée et boisée de la Laïta*, constituant l’un des plus beaux sites du Département en termes de paysage et richesse écologique, comportant quelques moulins et deux ports
- *Secteurs bâtis et entrées de ville*, marqués par des motifs non patrimoniaux et standardisés.



5 – L’évolution urbaine

L’urbanisation sur le territoire communal se répartit autour de Guidel-Centre (centre-bourg historique de Guidel, qui se situe au centre de la commune), de Guidel-Plages qui s’est constitué à partir des années 60, des parcs d’activités de Pen Mané, des Cinq Chemins, et la Garderie qui se sont développés au plus proche de la RN 165 et constituent l’entrée de ville au Nord, et de plusieurs secteurs bâtis en campagne.

Jusqu’en 1950, le paysage urbain n’a pas connu de transformations importantes : l’implantation des constructions suit jusqu’à cette époque une logique de développement autour de Guidel-Centre, implanté sur un point haut du territoire, entouré de nombreux boisements. Son relief décline doucement vers le sud, les abords de la vallée de Saint-Fiacre et son ruisseau. A partir des années 1990, l’urbanisation en campagne s’intensifie, elle était jusque-là limitée à l’enveloppe bâtie de Guidel-Centre, Guidel-Plages et à des secteurs de bâtis anciens en campagne, sous forme de hameau rue ou grappe. Puis, le pavillon néo-breton s’est développé. Des lotissements se sont construits en pleine campagne, secteur de Keranna, Locmaria, Hirgoat.

-*Guidel-Centre* se caractérise par une trame viaire et bâtie construite autour de l'église. Suite à la seconde guerre mondiale, le « bourg » initial s'est particulièrement développé par une adjonction croissante de lotissements à ses abords, le grossissant d'abord de manière concentrique, puis par un étirement vers le nord-ouest en direction de la place Le Montagner (qui a fait l'objet d'un réaménagement complet vers les années 2000 et dont la partie centrale se dénomme aujourd'hui « square de Pulheim »), en majeure partie le long des différentes voies de communication et à proximité des équipements structurants existants. L'ensemble du réseau de voies qui converge vers l'église et la place Polignac au centre du bourg crée un plan de circulation giratoire. Plusieurs polarités liées à la présence d'équipements, de commerces mais aussi d'espaces libres coexistent. La ceinture boisée crée une limite paysagère forte.



-*Le quartier nord* est composé d'un assemblage de lotissements à dominante pavillonnaire ou habitats individuels et est peu traversé par des voies structurantes.

-*Le quartier sud*, avec à son entrée les immeubles de Kergroise, offre un paysage urbain avec ses voies structurantes et la présence d'équipements comme la salle de spectacles L'Estran, le supermarché et l'école privée.

-*Les jardins partagés familiaux* ont une surface de 80 à 100 m², se situent dans le quartier de Kergroise, près de la résidence Tintagel, à l'arrière du parc de Keruen sur le secteur de Ker Anna.

-*La Zone d'Aménagement concertée, ZAC*, créée en 2012 et approuvée le 31 mars 2015, implique la démolition de plusieurs bâtiments dont certains à vocation associative, culturelle, culturelle et le relogement de ces activités. Environ 200 logements ont prévus, répartis en 160 logements collectifs, 20 maisons individuelles, 20 terrains viabilisés libres de construction, la création de 1200 à 1500 m² de surface dédiée à l'accueil de commerces et services. La ZAC cible :

*le secteur centre pour 3,9 ha en renouvellement urbain dans le but d'un agrandissement et d'une redynamisation du centre-ville, de l'amélioration de la circulation, de l'adaptation des différents modes de déplacements, de la programmation commerciale et de services renouvelée, de l'aménagement d'une vraie place centrale à l'échelle de la ville, libérée du trafic automobile majeur

*et le secteur de La Saudraye pour 7,5 ha n extension urbaine afin de favoriser la création de fronts urbains continus, la création et à la délimitation d'îlots, la qualification des espaces publics (place publiques, stationnements), un travail sur la hiérarchisation des voies de circulation, un travail sur la perméabilité et les connexions avec les quartiers alentours (liaisons douces, voies de circulation), le développement des continuités commerciales existantes.

-*Guidel-Plages* s’est développée avec la construction du VVF dans les années 1960, suivie de l’installation d’autres hébergements, campings, le Maëva, hôtels, avec la réalisation de la route côtière en 1955, avec le port de plaisance en 1972. L’espace bâti a ainsi tendance à s’étaler le long de la route littorale alternant développement du tissu résidentiel et programme immobilier balnéaire.

-*les vallons boisés* constituent des corridors écologiques qui ont été préservés.

6- L’évolution socio-démographique

a-démographie

La commune de Guidel a connu une croissance continue depuis 1968, en 50 ans la population de Guidel a été multipliée par 3,4 pour atteindre aujourd’hui 11 767 habitants (très forte entre 1975 et 1990). Son taux de croissance démographique annuel a atteint 1,4% entre 2014 et 2020, et une augmentation moyenne annuelle de +2,2%. Elle est la 5^{ème} commune en poids de population de Lorient Agglomération et est très attractive grâce à son taux d’équipements, commerces, desserte et cadre de vie.

Le solde naturel qui est resté quasi-constant pendant une période, a tendance à diminuer, traduisant un phénomène général de vieillissement de la population. La part des 15-29 ans est en augmentation ainsi que les plus de 60 ans. 29,3% des ménages sont des couples avec enfants. En période estivale, l’augmentation de la population est estimée à près de 60%.

b-logements.

Le territoire communal est marqué par deux pôles d’urbanisation majeurs, Guidel-bourg et Guidel-Plages. Le développement du bourg fait apparaître une adjonction croissante de lotissements à ses abords. Guidel-Plages apparaît avant tout comme une « petite station balnéaire ». L’urbanisme y est varié, « plutôt hétéroclite composé de villages anciens (Kerbrest, Kerbigot), de résidences récentes (petits immeubles), de lotissements de type pavillonnaire et de villages-vacances ».

La production de logements reste indispensable compte-tenu des phénomènes de décohabitation et densification des ménages (2,3 personnes par ménage en moyenne). Guidel est la commune qui a délivré le plus d’autorisations en logements individuels ces dernières années au niveau du Pays de Lorient. 6 535 logements étaient dénombrés en 2016, et 7 128 en 2020. La part des résidences principales, souvent de grande taille, 5 pièces généralement, représente 75,6% et la part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) 20,5%. La part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2016 est de 73,6%. La vacance a quasi-doublé en 10 ans mais elle reste stable, environ 4,40%. En 2021, la commune de Guidel était déficitaire de 536 logements sociaux. La commune de Guidel est considérée comme pôle d’appui au SCoT du pays de Lorient.

c-emplois

L’indicateur de concentration d’emploi à Guidel est de 61.9. Il correspond au nombre d’emploi dans la commune pour 100 actifs guidelois ayant un emploi. Les navettes domicile-travail sont cependant en croissance. Elles concernent aujourd’hui 68 000 actifs chaque jour sur le pays de Lorient, soit 65,4 % des actifs.

Le revenu disponible médian de 25 080 euros en 2019, est supérieur à la moyenne du Morbihan et de Lorient Agglomération.

En 2019, la commune compte 5 629 actifs dont 83% ont un emploi. Le taux de chômage de la commune atteint 11.4%. Le taux d'activité est plus favorable aux hommes qu'aux femmes (75.8 % contre 72.5 %).

Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont les catégories socioprofessionnelles les plus représentées, juste devant les professions intermédiaires. A l'inverse, la part des actifs agriculteurs, artisans, commerçants et chefs d'entreprise diminue.

Les inactifs représentent environ 1840 personnes, dont 43% sont retraités ou pré-retraités. Les étudiants comptent pour 8.1% de la population de 15 à 64 ans.

Emplois selon secteur d'activité, 2019



L'emploi salarié est dominant sur Guidel (82.5%). Au global, ce sont 270 établissements qui sont installés dans la commune, dont 10% ne comptent aucun salarié, 69% 1 à 9 salariés, et 21% 10 salariés ou plus. Leurs activités sont essentiellement tournées vers le commerce, le transport, l'hébergement, la restauration et les services aux entreprises.

Depuis 1975, l'aire d'emplois s'est considérablement élargie en direction de la périphérie de Lorient. Le nombre d'actifs résidant à l'extérieur et travaillant dans le pôle urbain (constitué par Lorient, Lanester, Ploemeur, Quéven et Larmor Plage) est en forte croissance, avec pour conséquence l'allongement des déplacements domicile-travail. Environ 1/4 des actifs de Guidel travaillent et habitent dans la commune. Ce chiffre tend à diminuer, du fait qu'une partie du nombre d'actifs venant habiter à Guidel travaille déjà dans une commune extérieure. Sur le territoire de Guidel, les actifs ayant un emploi sont environ 1,6 fois plus nombreux que les emplois offerts.

La plus grande part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail reste attribuée aux quatre roues (voitures, camion, fourgonnette ...) (89,7% en 2019). Celle des déplacements actifs et des transports en commun reste plus faible que la moyenne de l'agglomération (3.3% pour les modes actifs, et 2.5% pour les transports en commun).

d-commerces

Le nombre de commerces, environ 90, augmente à Guidel-Centre, (majorité de commerces de proximité, concentrés autour de l'église, Place Le Montagner et certains axes), Guidel-Plages (restaurants-bars, commerces, Quai 152 relocalisant quelques activités) et dans la zone commerciale des Cinq Chemins (pôles alimentaire et commercial, automobile depuis 2008). La densité commerciale à Guidel est de 5.6 pour 1 000 habitants. La diversité commerciale a tendance à diminuer alors que les activités tertiaires augmentent. Le commerce est en bonne santé, mais avec des risques de fragilité.

Durant l'année, les marchés de Guidel ont lieu tous les dimanches matin sur la place de l'Eglise à Guidel-Centre Ils présentent une offre diversifiée de produits locaux, alimentaires et artisanaux. Et lors de la saison estivale, le traditionnel "Marché à la Ferme" a lieu les mercredis, sur l'esplanade du Cœur de Station, aujourd'hui totalement piétonisée.

La commission d'enquête : Jean-Luc ESCANDE- Sophie COLLET – Nicole QUEILLE – EP n°23000103/35

e- parcs d'activités

Guidel compte trois secteurs, situés dans le quart nord-est de la commune, facilement accessibles depuis la RN165 et offrant un fort potentiel d'emplois : Le parc d'activités de la Garderie, 16 ha, et celui des Cinq Chemins, 30 ha, le parc d'activités de Pen Mané, 34 ha, dont une partie est gérée par Lorient Agglomération, la zone commerciale des Cinq Chemins, 7 ha, soit une superficie totale de 87 ha.

Autour de 100 entreprises sont présentes sur les parcs d'activités et la zone commerciale pour plus de 1000 emplois sur site. Environ 25 établissements comptent plus de 10 salariés. Les activités tournées vers la production tels les établissements Le Minor, sont dominantes en termes d'emplois, suivies de la logistique et production.

Il est à noter la reprise d'activités mytilicoles sur la Laïta, à l'anse de Kerhope sur Guidel.

f- tourisme

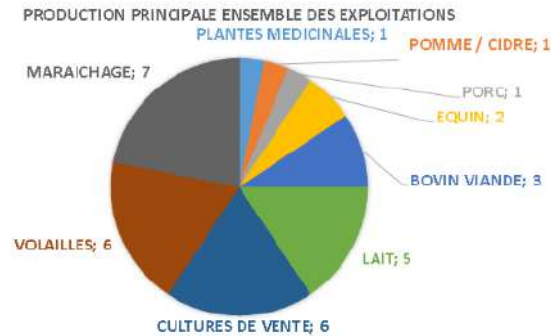
Dès les années 50 et 60, Guidel a développé son activité touristique par la construction de route côtière, l'attrait de sa façade maritime de 4,5 kms, de son patrimoine naturel, de la vallée de la Laïta. Cet attrait touristique a permis un essor urbain important initialement au Bas-Pouldu (devenu Guidel-Plages), notamment par la construction de plusieurs infrastructures dont des centres de vacances et un Village Vacances Famille, puis d'hôtels comme « Le Maeva » sur l'espace dunaire, à proximité du Fort du Loc'h. Guidel comptabilise 3 245 lits touristiques dont près de 1 659 lits en hébergements collectifs et 452 emplacements de camping.

Le tourisme est essentiellement estival et balnéaire, en lien avec la fréquentation des plages. C'est également un tourisme de congrès, et de sport (nautisme, surf, randonnée).

En haute saison, les touristes représentent 60 à 80% de la population guideloise. Des aménagements ont été effectués, pistes cyclables, chemins piétonniers, accès aux plages. De nombreuses animations sont proposées, surf, contes, concerts. Le labyrinthe de maïs et les jeux gonflables constituent des équipements touristiques attirant plus de 4000 entrées annuelles.

g- agriculture

L'activité agricole guideloise se répartit sur l'ensemble de son territoire. 34 sièges d'exploitations sur la commune (ou assimilés) sont recensés : 25 à titre principal (2004 : 31 : -20% en 15 ans) et 7 exploitations à titre secondaire. L'agriculture est une activité économique occupant 53 actifs agricoles sur la commune dont 37 exploitants (par rapport à 2004, cela représente une baisse -20% en 15 ans, pour les exploitations principales) et 10 salariés permanents. 3 exploitations ont recours à de la main d'œuvre saisonnière. La moyenne d'âge des agriculteurs est de 47 ans. 62% des exploitants ont moins de 50 ans, ce qui soulève les difficultés de transmission des exploitations agricoles dans les années à venir. Ainsi, 10 exploitations sont actuellement en vitesse de croisière, sans changement majeur ou avec incertitude sur les 10 ans à venir (souvent pas de reprise connue pour le moment), 8 exploitations avec arrêt et/ou transmission (aucun repreneur pour le moment), (3 seront démantelées, 3 seront à reprendre mais sans repreneur identifié pour le moment, 2 ont un l'avenir incertain), 5 ont des souhaits de développement / agrandissement., 5 sont en démarrage dont 3 avec des souhaits d'agrandissement, 3 non connus. 21% de la surface agricole est exploitée par des exploitants de 55 ans et plus (tous sans repreneur identifié ou pas de reprise prévue).



Les exploitations laitières basculent vers d’autres production (volaille, cultures de vente), entraînant un risque de diminution du pâturage. En 2019, 24% des exploitations étaient en culture de vente et 20% avec atelier lait. Dans les 5 dernières années sur 10 exploitations, 14 nouvelles se sont installées, celles-ci se faisant majoritairement hors cadre familial et pour les activités diversifiées (pommes / maraîchage / plantes médicinales).

L’espace agricole occupe 49 % de la surface de la commune : 2562 ha dont 213 ha en agriculture biologique (ou conversion). Il existe plusieurs friches dont une partie est récente, un peu plus de la moitié est identifiée à potentiel agricole souvent suite à une indivision (23 ha). 19,1% (490 ha) des surfaces agricoles se situent à plus de 3km à vol d’oiseau du siège d’exploitation, notamment sur la partie ouest de la commune. Les déplacements nord-sud nécessitent de traverser Guidel-Centre.

Les terres de la commune sont exploitées par 25 agriculteurs de Guidel (exploitations hors sol non comptabilisées et petite surface (inf.1ha) en cours de création /développement), qui exploitent également 195 ha en dehors de la commune (à Rédéné, Ploemeur, Quéven, Gestel, Caudan et Cléguer) et 20 agriculteurs extérieurs, qui exploitent 553 ha sur Guidel. Les agriculteurs sont majoritairement locataires (55%) mais moins que dans le département en moyenne (74%). Toutefois, pour les 19 exploitations de plus de 20 ha, on arrive à 70% de surface en location. L’agriculture biologique couvre 213 ha, soit 9% de la surface agricole utile, et est assurée par 2 exploitants qui produisent de la pomme-cidre, du maraîchage, des fruits et plantes médicinales. Deux AOC (Appellation d’Origine contrôlée) existent sur le territoire guidelois : la fine de Bretagne, et le pommeau de Bretagne. 9 exploitations commercialisent en circuit-court (29%) dont 6 d’entre-elles pour la totalité de leurs ventes.

Par ailleurs, la Société Alimentaire de Guidel (SAG), première usine du Groupement Les Mousquetaires, a été créée en 1974. Elle emploie 150 salariés en moyenne. La gamme surgelée proposée par la SAG comporte 90 produits différents qui sortent de l’usine située à Guidel.

h–équipements et services d’intérêt collectif

L’offre des établissements scolaires, d’accueil pour la petite enfance, de loisirs, sports et culturels, essentiellement implantés à Guidel -Centre et Guidel- Plages, est large et est attractive pour les communes limitrophes comme la salle de spectacles, l’Estran, ou les diverses animations.

Équipements structurants de Guidel :

GUIDEL-PLAGES
Centre de Loisirs Sans Hébergement Saute Mouton
Port de plaisance
Base nautique
Ecole surf
Courts de tennis
Squatpark
Aire de jeux enfants
Salles de la VILLENEUVE ELLE (3 salles)

LOCAUX VIDES
Ecole maternelle publique de Pöllignac

PARC D'ACTIVITES DES CINQ CHEMINS
Centre de Kerdudo (Association Morbihannaise d'Aide aux Femmes Ethyliques)
Centre d'Incendie et de secours (CIS)
Services techniques communaux

PARC D'ACTIVITES DE PEN MANE
La déchèterie

GUIDEL-CENTRE
EQUIPEMENTS SCOLAIRES
Ecole primaire publique Prat-Foën
Ecole primaire privée Notre-Dame des Victoires
Restaurant scolaire de Kerprat
Restaurant scolaire de Prat Foën
Collège privé Saint-Jean Lasalle
EQUIPEMENTS POUR PERSONNES AGEES
Maison d'Accueil pour Personnes Agées (MAPA)
Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD)
Résidence Séniors "Espace et Vie"
EQUIPEMENTS "JEUNESSE"
Multi-accueil Le Chat perché
Relais Parents Assistants Maternels (espace Avalon)
Maison des Jeunes

EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS, TECHNIQUES et SOCIAUX
Mairie et les services administratifs
Centre Communal d'Action social (C.C.A.S.) (espace Avalon)
Bureau de Poste
Aire d'accueil des gens du voyage
Station d'épuration
Office du tourisme
Déchèterie
EQUIPEMENTS CULTURELS
Salle de spectacle L'ESTRAN
Médiathèque et point multi-média (espace Avalon)
Ecole de musique
Centre Brizeux

Les équipements administratifs (mairie, poste, office du tourisme, CCAS) se situent dans Guidel-Centre tandis que le reste des équipements techniques sont davantage localisés en périphérie et au niveau des parcs d'activités. Une aire d'accueil des gens du voyage est installée au sud de Guidel-Centre, à Kergroise. Elle accueille huit familles avec deux caravanes chacune, soit : 16 emplacements, sur un terrain de 2 550 m². En 2018, le nouveau Centre de Secours de Guidel a été inauguré.

La commune est bien pourvue en équipements culturels : la salle de spectacle de l'Estran de 356 places, les diverses salles d'accueil des 150 associations guideloises, la médiathèque, et l'école de musique entre autres favorisent un maillage culturel important pour le territoire de Guidel et pour les communes limitrophes.

Les élèves de niveau secondaire sont orientés vers les collèges publics de Ploemeur et Quéven.

Plusieurs polarités sportives se répartissent sur le territoire communal et les activités nautiques créent une identité propre. Le port de plaisance a été construit en 1975, à l'embouchure de la Laïta ; les mouillages sont gérés en commun avec la commune de Clohars-Carnoët.

La situation est plutôt favorable quant à l'offre d'équipements de santé et soin. L'accueil du grand âge sur la commune est permis par la présence d'équipements adaptés (EHPAD, résidence seniors, Maison d'accueil pour personnes âgées...)

La fibre optique est en cours de déploiement sur la commune de Guidel par Orange, qui en assure le financement et la réalisation technique.

i- déplacements

Guidel draine 4% des déplacements du Pays de Lorient contre 33% pour Lorient, 10% pour Lanester, 8% pour Ploemeur et Hennebont, 4% pour Quéven. Les déplacements vers l'extérieur du territoire représentent seulement 2,2% de l'ensemble des déplacements, essentiellement vers Quimperlé. La part des déplacements actifs n'est pas négligeable à l'échelle de l'agglomération. Le dimanche, jour de repos, les déplacements vers Guidel sont particulièrement marqués au regard de l'ensemble du territoire.

En 2016, au moins 91,1% des guidelois possédaient une voiture, ce chiffre est légèrement en baisse par rapport à 2011. Il reste néanmoins largement supérieur à celui de l'Agglomération. Plus de la moitié des habitants de Guidel possèdent deux voitures. Pour se rendre au travail, l'utilisation des véhicules motorisés (voiture, fourgonnette, camion) reste dominante dans cette répartition, pour 89,9% des déplacements.

Les transports collectifs, quant à eux, ne représentent qu'une faible part : 2,5 % des moyens de transport utilisés et se font principalement en interne à la commune, vers Lorient et dans une moindre

mesure vers Ploemeur. Un besoin essentiellement scolaire existe à destination de la commune de Quéven. Les lignes de bus 10 (Guidel-Plages/Guidel-Centre/Quéven et la gare de Lorient) et 30 (Cinq-Chemins/Quéven) assurées par Lorient-Agglomération desservent la commune.

Par ailleurs, la commune est traversée par la route nationale 165, reliant Quimper à Nantes, dans sa partie nord-est, sur une longueur de 6 kilomètres. La voie ferrée reliant Nantes à Quimper traverse également le territoire de la commune dans sa partie Nord-Est sur une longueur de 3,2 kilomètres en parallèle de la voie express mais il n’existe pas d’arrêt à Guidel. La gare la plus proche se trouve à Lorient, tandis qu’un arrêt à Gestel, à 4,5 km du centre de Guidel, permet de prendre le Train Express Régional (TER). Les routes départementales, RD 765, Lorient-Quimperlé 306, Gestel-Guidel-Plages avec la déviation est du bourg de Guidel, 162, Ploemeur par le pont Saint-Maurice, 152, route côtière de Larmor-Plage-Guidel, représentent une infrastructure routière importante puisqu’elles comptabilisent 27 kilomètres sur la commune. Les voies communales qui représentent un linéaire de 105 km, constituent un maillage bien développé.

En 2017, un trafic de plus de 11 000 véhicules par jour a été relevé. En période estivale, ce trafic a pu atteindre 14 000 véhicules par jour. A Guidel, la RN 165 en catégorie 1 (300 mètres), la RD 306 en catégorie 3, 4 et 5 selon les tronçons (100, 30 et 10 mètres), la RD 765 en catégorie 3, 4 selon les tronçons (100 et 30 mètres) sont concernées par le classement sonore des infrastructures de transport routier.

Une zone limitée à 30 km/h est mise en place dans Guidel-Centre, autour de l’église, secteur souvent congestionné, et le long de la RD 152 à Guidel-Plages dont l’assise est fragilisée par l’érosion.

Les capacités de stationnement de véhicules motorisés à Guidel sont importantes : à Guidel-Centre, 952 places environ dans un rayon de 500 m de l’Eglise, avec des places gratuites, d’autres réglementées en zone bleue, et à Guidel-Plages et sur le littoral, 1600 places environ, implantées « côté terre », facilitant les accès au littoral et plages. Ces places doivent être dimensionnées selon les besoins saisonniers et touristiques.

Il existe deux aires de covoiturage à Guidel : en sortie de ville et à proximité de la voie express, à Pen Mané, à proximité de la voie express pour une capacité de 48 places, et sur le parking de l’Estran, pour une capacité de près de 180 places.

Des zones de stationnement vélos ont été créées. L’itinéraire de véloroute le long du littoral est très fréquenté. Des liaisons cyclables sont inscrites dans le cadre du schéma structurant vélo de Lorient-Agglomération, proposant un plan de circulation nommé « Petite Reine ». Des voies de contournement et pistes cyclables et piétonniers sont aménagées, notamment le long du littoral, sur le pourtour des giratoires, dans le vallon de Kerroc’h, soulevant la difficile traversée de la Laïta. Guidel dispose d’un réseau de près de 110 km de sentiers et chemins de randonnée inscrits au plan départemental des itinéraires de promenades et randonnée. Sept chemins pédestres qui totalisent 51 kilomètres de sentiers balisés permettent de découvrir le patrimoine de la commune.

7– Hydrographie et hydrologie

Guidel dépend du Schéma d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin du Scorff, et la Laïta de celui du bassin Ellé-Isole-Laïta. Une mise à jour de l’inventaire des cours d’eau, basé sur différents critères comme la présence d’une berge, d’un écoulement, la vie aquatique, et présenté le 32 janvier 2012 au conseil municipal, a été effectuée.

Le territoire communal est divisé en trois bassins versants, et quatre sous-bassins versants :

- Le sous-bassin versant de la Laïta à l’Ouest,
- Le sous-bassin versant du Scave et ses affluents (et indirectement du Scorff) au Nord-Est,
- Le sous-bassin versant de la Saudraye et ses affluents à l’Est,
- Le sous-bassin versant côtier comprenant les cours d’eau littoraux (par le biais des étangs du Loc’h et Lannéec) dans la partie intérieure centrale et Sud de la commune.

La commune possède un chevelu relativement dense, avec 3 principales rivières , à l’ouest, la Laïta, fleuve côtier, formant un estuaire sinueux long de 17 kilomètres qui descend jusqu’à la mer au Bas-Pouldu, créant une frontière naturelle avec la commune du Finistère, le Scave, en limite Nord-Est ,un affluent du Scorff et la Saudraye alimentant en eau les étangs du Loc’h, et ses autres ruisseaux comme le Saut du Renard, un affluent de la Saudraye, l’Orven dénommé également ruisseau du Billerit, autre affluent de la Saudraye, les ruisseaux de Saint Mathieu (étang de Lannéec), le Bénoal.

Les seules données hydrologiques disponibles concernent le Scorff, présentant de fortes variations de débit avec des périodes de hautes eaux en hiver et des étiages de juillet à octobre.

8– La gestion de l’eau

Guidel fait partie du périmètre du Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, adopté le 3 mars 2022 et à l’échelle locale, celui du SAGE Scorff pour les ¾ de son territoire et celui du SAGE Ellé-Isole-Laïta pour le reste dans sa partie nord-est. Divers objectifs comme la qualité des eaux superficielles et des milieux aquatiques, la qualité des eaux de rivière et de baignade, la restauration des cours d’eau, des zones humides, de la ripisyle, de la continuité piscicole...sont recherchés.

La commune de Guidel est concernée par certaines masses d’eau pour lesquelles des mesures doivent être mises en œuvre pour répondre aux attentes de la Directive Cadre sur l’Eau. L’objectif est de définir un plan d’actions pour la reconquête de la qualité de l’eau sur les bassins versants concernés par la problématique d’eutrophisation des eaux de surface. Les cours d’eau guidelois concernés sont le Scave, la Saudraye, et le Fort Bloqué. En dehors de la commune, cela concerne, le Saint-Sauveur, le Ter et le Rhun. La priorisation des bassins versants s’appuie sur certaines dispositions du SAGE Scorff, dont les objectifs stratégiques sont l’atteinte du bon état des masses d’eau pour le paramètre phosphore (< 0,2 mg de Ptotal/l) et la limitation des phénomènes liés à l’eutrophisation des plans d’eau. Des zones "prioritaires phosphore" ont été définies dans le SAGE Scorff : ce sont les bassins versants de la Saudraye, du Scave et de Fort-Bloqué. Le SDAGE Loire Bretagne a défini un risque érosif fort à très fort sur les bassins versants du Ter et de la Saudraye. La Saudraye est un bassin versant intermédiaire qui subit à la fois des pressions urbaines et agricoles. Une surveillance de la station d’épuration de Guidel permet d’avoir un suivi sur la qualité de l’eau. Malgré les valeurs correspondant à une qualité « bonne » à « très bonne », le manque de données sur plusieurs années ne permet aucune conclusion sur la qualité biologique du Scave. La Saudraye n’est pas évaluée sur ces paramètres, aucune conclusion n’est possible. Le paramètre le plus dégradé sur l’ensemble des deux cours d’eau, Scave et Saudraye, est la continuité écologique : 90% du Scave et 85% de la Saudraye sont ainsi en « état mauvais » à « très mauvais ».

En évolution constante, la *qualité des eaux*, nécessite un suivi permanent et une gestion réellement active. C’est le sens de la démarche menée par la municipalité de Guidel, en lien étroit avec les divers partenaires concernés (Etat, Collectivités, structures de bassin versant), en référence permanente aux textes réglementaires communautaires, nationaux, locaux, ...

Quant à la *qualité de l’eau de baignade*, elle peut varier en fonction de la pluviométrie, de la courantologie et des pollutions accidentelles. Sur les 5 sites identifiés sur la commune, (plage du Bas Pouldu, plage de La Falaise, plage du Loc’h, plage de la Crique des Amoureux, plage de Pen Er Malo), des analyses sont effectuées et chaque année les résultats sont présentés sous la forme d’un classement sanitaire, les derniers en date mentionnent une « eau d’excellente qualité ». Déjà labellisée au titre du Pavillon Bleu en 1987, puis à six reprises entre 1998 et 2019, la commune de Guidel continue de l’être en 2020 pour ses trois plages : la Falaise, le Loc’h et Pen er Malo.

La compétence *eau potable* est détenue par Lorient-Agglomération depuis le 1 janvier 2012. Mais, l’exploitation des ouvrages diffère selon les communes ; ainsi, à Guidel, la production et la distribution d’eau potable est assurée dans le cadre d’un marché de prestation de service. Une nappe d’alimentation en eau potable de 5,16 km² est signalée sur le secteur de Saint-Mathieu.

La commune de Guidel ne dispose pas d’usine de production d’eau potable. La longueur totale de son réseau de distribution est de 165 km, et les canalisations sont en majorité composées de fonte grise, ou de PVC. Le rendement 2021 du réseau en eau potable atteint 85,1%.

La compétence *assainissement collectif et non-collectif* est assurée par Lorient-Agglomération depuis le 1 janvier 2012. L’exploitation est principalement effectuée en régie. A Guidel, les réseaux sont concernés par un marché de prestation de service tandis que la gestion des postes de refoulement et des stations d’épuration est assurée en régie.

La capacité épuratoire totale des stations d’épuration et postes de relevage de Guidel atteint 18 420 EH (équivalent-habitant). Elle se répartit entre une station à boue activée (capacité de 18 000 EH), une station à filtre plante (capacité de 300EH) et une station à filtre sable (capacité de 120 EH). Par ailleurs, les équipements d’épuration de la commune atteignent une conformité de 100% avec les prescriptions nationales issues de la directive sur les eaux résiduelles urbaines, dites Directive ERU, du 21 mai 1991/328.35 km de réseaux (refoulement et gravitaire hors branchements). A Guidel, 332 installations soit 36% seraient à réhabiliter dans le cadre d’une vente ou dans les quatre années suivant un contrôle de fonctionnement. La commune de Guidel comprend 41 postes de relevage dont 2 privés.

Le service public de l’assainissement non-collectif, ou SPANC, désigne le service public gérant tout système d’assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, le traitement et l’évacuation des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés à un réseau public d’assainissement. Il est assuré par Lorient Agglomération sur l’ensemble du territoire communautaire. Parmi les 11 039 installations individuelles, 924 filières d’assainissement non-collectif se trouvent sur le territoire guidélois. Leur conformité aux réglementations en vigueur est à améliorer.

Conformément aux lois MAPTAM (loi n°2015-58 du 27 janvier 2014) et NOTRe (loi n°2015-991 du 7 août 2015), la compétence « *gestion des eaux pluviales urbaines* » a été transférée au 1er janvier 2018 des communes membres vers l’agglomération. Dans le cadre de ce transfert, les ouvrages, réseaux et équipements affectés à l’exercice de cette compétence ont été mis à la disposition de Lorient Agglomération. Les communes restent compétentes en matière de gestion des eaux pluviales non-urbaines. A Guidel, le linéaire de réseaux renouvelé ou réhabilité dans la commune entre 2017 et 2021 atteint près de 3000ml. 34 bassins tampons sont recensés. Le réseau a également fait l’objet d’extensions, notamment au Gouéric et autour de l’aménagement du parking du groupe scolaire de Prat Foën.

9– Le climat

La commune de Guidel bénéficie d'un climat océanique tempéré aux caractéristiques douces et humides.

Les précipitations à Guidel sont importantes. Les précipitations annuelles moyennes ont atteint 950,9 mm sur la période 1981 – 2010, avec une moyenne de 132 jours par an, voire 177 jours pour les dernières années. La pluviométrie est légèrement plus faible sur la frange littorale, avec des reliefs qui peuvent influencer leur répartition. L'impact des précipitations anormalement élevées à certaines périodes se traduit par un accroissement répété des risques de crues et d'érosion des sols. Les 2/3 des précipitations sont enregistrées sur une période de 6 mois, couvrant les mois d'octobre à mars. D'une manière générale, les pluies sont réparties toute l'année avec néanmoins des mois plus pluvieux, d'octobre à janvier, et les plus secs sont juin, juillet, août.

La température moyenne annuelle relevée par la station météorologique est de 11,6°C. La faible amplitude thermique se traduit par des hivers doux et des étés dits relativement « frais ». Commune particulièrement ensoleillée, les données enregistrées révèlent une insolation moyenne annuelle proche de 2000 heures. Le régime des vents relevé par la Station Météo-France de Lann-Bihoué révèle une prédominance des vents dominants de secteurs ouest à sud-ouest avec une vitesse moyenne de 5-6 m/s d'une part, et des vents plus faibles de secteur nord d'autre part. Les plages de Guidel offrent des spots de surf parmi les plus prisés de Bretagne, labellisée « ville de Surf classé 2 étoiles » par la Fédération Française de Surf, en raison de leur exposition aux vents dominants, et compte parmi les dix sites de Bretagne les plus propices à la pratique de cette activité sportive.

Du fait de son orientation, la frange littorale reçoit de plein fouet les grandes houles océaniques, de direction dominante ouest-sud-ouest. Elle est donc soumise à un fort hydrodynamisme, notamment au voisinage de la pointe du Talud où l'on trouve des fonds de 20 mètres à seulement 250 mètres du rivage. En revanche, le secteur de Fort-Bloqué est protégé par une zone de hauts fonds qui s'avance sur 2 km vers le large. Les plages de Fort-Bloqué et du Loc'h, en pente faible et très exposées, sont connues pour leurs « rouleaux » et appréciées des amateurs de sports de glisse. Les abords de l'embouchure de la Laïta sont soumis à des phénomènes complexes de courants, liés aux mouvements alternatifs de la marée dans l'estuaire. La conjonction entre l'amplitude variable des marées, le débit des affluents de la Laïta, la force et l'angle d'arrivée des houles, se traduit par des transformations rapides et imprévisibles de la physionomie de l'embouchure (formation, déplacement ou disparition de bancs de sable, engraissement ou érosion de dunes, etc.). Un phénomène classique d'évolution saisonnière du profil des plages et des fronts de dune s'observe ici, avec un abaissement du niveau du haut de plage et une érosion du pied de dune durant l'hiver, suivis d'une remontée de ce niveau et d'une accumulation de sable en front de dune en été.

10– L'air

L'air sur le territoire de Lorient Agglomération est qualifié « globalement de bonne qualité », avec des pics de pollution qui dépassent rarement les seuils d'alerte. La surveillance de la qualité de l'air est réalisée par la mesure des concentrations dans l'air de différents polluants dans un contexte urbain assez dense. Les mesures sont prises sur deux sites urbains : au centre technique municipal (CTM) depuis octobre 1998, un analyseur de dioxyde d'azote NO₂ avec l'arrêt de la mesure du dioxyde de soufre SO₂ depuis avril 2014 et l'arrêt de la mesure de l'ozone O₃ en mai 2017, et à l'école du Bois Bissonnet, située rue de Varlin à Lorient, depuis octobre 1999, des analyseurs de dioxyde d'azote NO₂, ozone O₃, particules fines de moins de 10 microns PM₁₀ et de moins de 2,5 microns PM_{2,5}.

L’agglomération lorientaise bénéficie la majeure partie du temps d’un climat océanique venteux ou pluvieux favorable à la dispersion de la pollution dans l’atmosphère. Les épisodes de pollution aux particules, lorsqu’ils se produisent, surviennent le plus fréquemment en période hivernale lors de températures basses et de vents faibles. Ainsi les dépassements des seuils réglementaires paraissent donc ponctuels dans le temps, liés à des pics de concentration de polluants dans l’air, pouvant être expliqués par une augmentation des modes de chauffage utilisés et la faible capacité de dispersion des pollutions atmosphériques, ou au début du printemps. A Guidel, les émissions de NOX sont imputables à 81% aux Transports (trafic routier principalement), 8% au secteur d’activités Agriculture – Sylviculture » et pour 5% au secteur Résidentiel.

Par ailleurs, le potentiel radon fournit un niveau de risque relatif à l’échelle communale, ainsi la commune de Guidel est classée en catégorie 3.

11- L’énergie

La commune atteint une consommation énergétique totale de 185302 MWh en 2015. Le «résidentiel » est le premier poste de consommation d’énergie (35,6%), talonné par les « Transports » (35%), puis le secteur « Agriculture » avec 14,1%.

La consommation énergétique du secteur résidentiel se base sur plusieurs ressources : l’électricité, le gaz naturel, le bois puis le fioul domestique. Cette répartition est liée à un parc immobilier majoritairement individuel, énergivore avec un pourcentage de constructions anciennes non négligeable. Toutefois, depuis 2008, l’augmentation des nouvelles constructions adaptées aux normes énergétiques diminue cette consommation énergétique, notamment le fioul.

Quasiment la totalité des besoins énergétiques liés aux transports sont liés aux énergies fossiles, et plus particulièrement au diesel. Moins d’1% de la consommation est assuré par l’électricité, le taux étant du même ordre de grandeur que la moyenne sur l’agglomération. Les pourcentages mentionnés par les différents recensements de l’INSEE révèlent une part importante de l’utilisation de la voiture pour se rendre au travail (près de 84% des actifs ayant un emploi) et seulement moins de 2% pour les transports en commun. Toutefois le stationnement à la journée d’une quinzaine de véhicules sur le parking au niveau de l’échangeur de Pen Mané montre l’attrait du covoiturage comme mode de déplacement pour les personnes travaillant à l’extérieur.

La consommation énergétique du secteur tertiaire repose principalement sur l’électricité (59,9% de la consommation totale). Le gaz naturel complète le mix énergétique. Cette distribution est liée aux mêmes caractéristiques que le parc résidentiel. Industrie

La source principale utilisée par le secteur de l’industrie est l’électricité, qui comptabilise 66,5% de la consommation. Le gaz naturel complète le mix énergétique, suivi du GPL à une moindre mesure. -

La source principale utilisée par le secteur agricole est le fioul, qui comptabilise presque 72% de la consommation. Le GPL et gaz naturel complètent le mix énergétique à une moindre mesure.

Le réseau de distribution gaz dessert le bourg et certains secteurs de la commune (Ker-Anna, la Z.I. des Cinq Chemins et la Z.A. de Pen Mané, Guidel-Plages pour partie). Selon les données GRDF 2008, cela représente 44 Km, et 1007 clients (logements) raccordés.

La facture énergétique moyenne sur Guidel est supérieure : elle atteint environ 1615€ pour l’habitat et 1131€ pour les transports, soit une facture énergétique globale de 2746€ par ménage. Cet écart est dû aux caractéristiques du parc bâti, qui entraîne des dépenses plus importantes en énergie, et aux besoins de déplacements des habitants. La commune de Guidel enregistre une population de 11388

habitants, 4943 ménages et un taux de pauvreté en 2016 de 6%. Le nombre de ménages en précarité énergétique correspond à 460 (soit 10%), équivalent à celui de Lorient Agglomération (également à 10%) au sens du Taux d'effort Energétique (TEE).

En cohérence avec les consommations d'énergies, le bâtiment (résidentiel et tertiaire) est la source principale de GES, avec 34% des émissions en téq CO₂ en 2015 dont 28% pour le résidentiel et 6% pour le tertiaire. Viennent ensuite le transport qui représente 30%, puis l'agriculture (activités d'élevage), avec 26% des émissions. Le CO₂ représentant 2/3 de l'augmentation de l'effet de serre, l'effet de l'ensemble des autres gaz à effet de serre est usuellement mesuré en équivalent CO₂, ici en tonnes équivalent CO₂.

Le type de logement joue une part importante en comptant 4670 maisons individuelles (soit 78,2%) contre 1302 appartements (21,8%). En moyenne, les habitants de Guidel consomment 3,9KWh d'électricité par an. Parmi les 6 535 logements à Guidel, un peu plus de 200 sont certifiés BBCEffinergie, soit 3%.

L'installations d'éoliennes de grande puissance n'est pas envisageable du fait de la loi littoral. Au niveau du solaire photovoltaïque, Guidel offre un taux d'ensoleillement permettant un rendement correct, même si la durée est légèrement inférieure à la moyenne nationale. La production en énergie renouvelable est cependant plus élevée que les moyennes de l'agglomération lorientaise, basée sur une combinaison hydroélectricité/bois de chauffage.

12– Le patrimoine naturel

-Plus de 28% du territoire communal, 753,25 ha, est couvert par des *boisements*, essentiellement des feuillus, liés au réseau hydrographique du nord de la commune. La partie sud est constituée de landes et fourrés. Sur la commune, plusieurs parcelles sont soumises à un plan simple de gestion :

- A l'ouest, à proximité du château de Kerbastic et du moulin de Bénoal
- Au nord-ouest, à l'ouest de Locmaria
- Au nord-est, à proximité de la chapelle Saint-Laurent à Kerdalhué (en bordure de la N165 et en bordure du Scave).

-Trois ensembles principaux de *vallées* marquent la commune : celle de la Laïta en limite ouest, celles liées à la Saudraye et ses affluents sur la moitié sud de la commune, et celles du Scave et de ses affluents au nord-est.

-Un inventaire des *zones humides* a été réalisé en 2011. Ces espaces représentent plus de 566 ha soit 10% du territoire. Les boisements humides constituent le type le plus conséquent, représentant plus de 43% de l'ensemble des zones humides inventoriées. Les roselières non saumâtres sont également bien représentées, avec 20.8% des zones humides totales, tandis que les prairies humides et prairies humides « améliorées »/cultivées regroupent respectivement 10.4% et 15.6%.

-Cinq Zones Naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (*ZNIEFF*) sont recensées :

- la ZNIEFF I « Estuaire de la Laïta », située en limite Nord-Ouest de la commune, 394 ha, forêt océanique typique incluant plusieurs zones humides ;
- la ZNIEFF II « Forêt de Carnoët et bois de Saint-Maurice », partageant sur la rive guidéolaise la même emprise que la ZNIEFF I « Estuaire de la Laïta », 1025 ha ;

- la ZNIEFF II « Scorff/Forêt de Pont-Calleck », partageant une surface très restreinte avec le Nord-est de Guidel
- la ZNIEFF I « Etang de Lannéec » couvrant l'étang du même nom, en limite Sud du territoire, 140 ha, présentant un intérêt botanique et zoologique;
- la ZNIEFF I « Sablières de Fort Bloqué », contigüe de l'étang de Lannéec et située au Nord de celui-ci.

Le zonage de la ZNIEFF I « Etang du Loch » n'est plus présent dans les bases officielles (Muséum National d'Histoire Naturelle, DREAL Bretagne). Il est cependant à prendre en compte au vu des autres zonages auquel il est sujet (Natura 2000, Réserve Naturelle Régionale) et surtout de son intérêt écologique.

-Le littoral de Guidel, les étangs de Lannéec et du Loc'h, et les bordures de la Laïta font l'objet d'un effort important de protection foncière : 225 ha acquis par le Conseil Départemental forment plusieurs *Espaces Naturels Sensibles* : « Lannéec - Fort Bloqué », « Grand Loc'h », « Dunes du Pouldu », « Vallon du Pouldu », « Vallon de la Pitié », « Kerhop », « Coat Roual » et « Carnoët, Rocher Royal ». Ils sont complétés par un ensemble de zones de préemption représentant une surface de 195.3 ha. Certaines de ces zones de préemption sont acquises par d'autres structures (Conservatoire du Littoral, Lorient Agglomération, commune) pour un objectif spécifique de protection des sites, et ont de fait le même niveau de protection que les ENS acquis par le Département.

-Aucun site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930 n'est présent sur la commune.

-Une *Réserve Naturelle Régionale* est présente sur le territoire communal : la Réserve des étangs du Petit et du Grand Loc'h depuis 2008, et fait partie du complexe rétro-littoral mis en valeur dans le cadre du zonage Natura 2000 « Rivière Laïta, pointe du Talud, étangs du Loc'h et Lannéec ».

- Concernant la *trame verte et bleue*, la commune est caractérisée par trois éléments d'importance régionale :

Le tiers Nord/Nord-Ouest de Guidel fait partie du grand ensemble de perméabilité « de l'Isle au Blavet », considérée comme un corridor-territoire à échelle régionale ; Les deux-tiers Sud/Sud-Est du territoire communal ,a contrario, font partie du grand ensemble de perméabilité « littoral morbihannais de Lorient à la presqu'île de Rhuys ». Cette unité est marquée par une connexion faible entre les milieux naturels : leur fragmentation par l'emprise urbaine et par les axes de déplacements routiers et ferrés fragilise les voies de déplacements des espèces ; Les limites Sud et Ouest de la commune sont marquées par le littoral et la Laïta. Ces deux entités naturelles d'ampleur constituent des connexions écologiques majeures : La Laïta assure une connexion vers le Nord, tandis que le littoral permet le maintien d'une liaison a minima aquatique avec l'ensemble du littoral, notamment les éléments remarquables proches : Groix, la rade de Lorient et la petite Mer de Gâvres. Le territoire de Guidel possède donc des continuités « vertes » à l'organisation duale : une partie sud aux continuités hétérogènes, dominées par l'entité littorale ; une partie nord plus homogène, liée aux boisements longeant les cours d'eau et aux éléments ponctuels de bocage et de milieu ouvert ainsi que des continuités « bleues » innervant l'ensemble du territoire, basées sur le littoral et la Laïta à échelle supra-communale et sur les réseaux de cours d'eau, les étangs et les zones humides à échelle communale.

Mais, des ruptures existent comme la RN 165, la voie ferroviaire, la D 306 et D 152, cloisonnant les différents secteurs communaux et limitant notamment les échanges entre les bassins versants.

13 – le patrimoine bâti

- La chapelle Saint-Mathieu, depuis 1934, et le fort du Loc'h, depuis 1960 sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Et, le périmètre autour de l'ancienne abbaye de Saint-Maurice sur la commune de Clohars-Carnöet concerne Guidel.
- Une église , 7 chapelles , de nombreux calvaires , 4 châteaux , 2 manoirs, le lavoir du bourg, 4 fontaines présentent un patrimoine remarquable.
- De nombreux moulins à eau sont présents sur le territoire communal.
- Plus de 230 ouvrages de défense dont le Fort du Loc'h et les blockhaus sont recensés.
- Le sémaphore a été acquis par la ville de Guidel en vue d'en faire un équipement touristique.
- 93 sites archéologiques sont inventoriés dont la voie romaine, le dolmen de Lesvariel, 2 tumulus.

14- les risques

-La commune de Guidel est concernée par différents *risques naturels* :

- Inondation – Phénomènes littoraux; mais, Guidel n'est pas soumise à un PPRN inondations
- Mouvements de terrain – Retrait et gonflement des argiles (aléa faible, correspondant à 25,52% de la superficie communale du fait des formations granitiques importantes) – Tassements différentiels; particulièrement les glissements ou écroulements sur le littoral- 55 cavités souterraines sont dénombrées, correspondant souvent à des ouvrages militaires, mais sans PPRN correspondant. 2, 845 km de linéaire côtier, soit 53% du littoral de Guidel, subit une érosion marquée, nécessitant la mise en place d'actions comme des enrochements de protection, des stabiplages
- Phénomènes météorologiques – tempête, et grains (vent);
- Séisme (zone de sismicité 2)

La commune n'est pas considérée à risque pour les « feux de forêt »

-et *technologiques* :

- Risque industriel : La commune compte 8 installations industrielles, classées ICPE. Contrairement aux communes à risque connu, la commune de Guidel, qui est une commune à risque présumé, n'a pas d'obligation légale à respecter. Aucun PRT installations industrielles n'existe.
- Risque lié au « transport de matières dangereuses » par la RN 165 et la voie ferrée Quimper-Paris
- Selon la définition et le recensement de données « BASOL » la commune de Guidel n'est pas considérée comme exposée à des sites pollués ou potentiellement pollués.
- La commune comporte 24 anciens sites industriels et activités de service selon la base de données « BASIAS »
- Les principales sources de nuisances sonores concernent les infrastructures de transports terrestres ou aériens existants. Le Plan d'exposition au bruit a été mis à jour par arrêté du 17 mai 2017. En période estivale, les nuisances peuvent être occasionnées par le trafic automobile. La commune est traversée notamment par la route départementale RD306 qui permet de relier la station balnéaire de Guidel-Plages depuis la RN165. Les trafics routiers enregistrés sur cette voie sont de l'ordre de 9200 véhicules/jour entre le carrefour des 5 chemins et Guidel-Bourg, et 8000 véhicules/jour avec des pointes estivales à 12 600 véhicules par jour entre Guidel-Bourg et Guidel-Plages. Ont été considérées comme infrastructures routières provoquant des nuisances sonores : la Route Nationale 165,

désormais dénommée A82, est classée en catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure, et les Routes Départementales RD152, RD306, RD765. L'aéroport le plus proche de Guidel est celui de Lorient Bretagne Sud situé à Ploemeur. C'est un aéroport mixte composé d'un aéroport civil et militaire, avec la Base aéronautique navale de Lann-Bihoué.

- Les 6 supports d'antennes radioélectriques et des 3 antennes-relais font l'objet des mesures de champ électromagnétique.
- Pour limiter les nuisances visuelles, un règlement local de publicité a été rédigé le 9 juillet 2011.

C – Bilan de la concertation

Conformément aux dispositions des articles L 103-3 et 4, L 153-11 du code de l'urbanisme, une concertation s'est déroulée pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU jusqu'à son arrêt.

***Quant à la boîte à idées et le registre**, mis à disposition du public à l'accueil de la mairie, deux idées ont été émises :

-la localisation du centre aéré au centre-ville, (*action en cours*)

-la constructibilité des dents creuses dans les hameaux, (*application de la loi littoral, loi Elan, création des SDU*)

***Quant à la boîte mail**, créée avec une adresse dédiée, 43 courriels ont été reçus, portant sur :

10 demandes de constructibilité, 5 sur les suites des réunions publiques, 6 sur des précisions sur des constructions, locaux commerciaux ou lotissements, 2 sur la création de pistes cyclables (*création d'ER*) et de la prise en compte de l'érosion côtière et du renforcement de Guidel-Centre (*axes du PADD*).

***Quant au courrier**, 135 lettres ont été adressées dont 15 concernant des changements de destination, 117 sur des changements de zonage en vue de la constructibilité, 3 abandonnées (*98 refusées eu égard à la loi littoral, 34 acceptées*).

***Quant aux réunions publiques**,

-la réunion publique du 20 juin 2019 annoncée par voie de presse et sur le site internet de la commune, regroupant près de 100 personnes, a permis de présenter le contexte de la procédure de révision, le diagnostic et les enjeux. Des questions ont été abordées sur la voie de contournement, les mesures pour réduire les gaz à effet de serre, les déplacements doux, le futur lotissement de Prat Foën/Kério, les liaisons inter-quartiers, la trame verte et bleue. Une communication du diagnostic initial est parue dans le document municipal N° 100 d'octobre/décembre 2019.

-la réunion publique du 16 septembre 2019 a traité du PADD, annoncée également par voie de presse et sur le site internet de la commune, a rassemblé près de 120 personnes. Les échanges ont visé la consultation des schémas détaillés, la circulation urbaine, les activités touristiques/l'accueil des camping-cars, les zones boisées préservées, la fibre optique/demande d'enterrement des lignes, le site du sémaphore, le taux de croissance, l'ouverture à la mer de l'étang du Loc'h.

-la réunion publique du 30 janvier 2023, annoncée aussi par voie de presse et sur le site internet de la commune, a réuni près de 250 personnes sur la présentation du projet global du PLU et sur la phase

administrative ultérieure. Les thèmes abordés étaient le choix des densités, les OAP, le site d’accueil du collège, les déplacements doux, le stationnement des vélos, le taux de résidences secondaires, l’avenir du site du Loc’h, la division parcellaire, la date de consultation du projet. Des contacts ont été pris entre les divers partenaires.

***Quant à l’exposition**, elle a été mise en place d’août à octobre 2019, composée de 10 panneaux de diagnostic territorial de l’état initial de l’environnement et des enjeux.

***Quant aux articles de presse dans l’Ouest-France et le Télégramme, et le Bulletin Municipal Terre&Mer**, ils ont relaté les divers événements de la concertation et l’état d’avancement du dossier.

***Quant à la diffusion sur le site internet de la commune**, il a servi de relais pour la diffusion d’informations.

La commune de Guidel a mis en œuvre plusieurs moyens de communication informant la population sur le projet et l’ensemble de la procédure, puis elle a étudié les remarques formulées afin d’enrichir la réflexion.

D - Présentation du PLU révisé

Le Plan Local d’Urbanisme révisé traduit le projet de territoire recherché par la commune de Guidel.

1- Le PADD

Les 3 grandes orientations retenues pour le Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattu en conseil municipal le 22 mars 2022 consistent en :

- Orientation 1 : valoriser le cadre de vie en préservant la diversité des paysages, la biodiversité et en intégrant la transition écologique.

o Valoriser et préserver les atouts naturels de Guidel en répondant à l’enjeu environnemental, en protégeant la ressource en eau,

o Prendre en compte les caractéristiques du paysage guidéolois dans les choix d’aménagement en préservant les coupures d’urbanisation, en soignant les « entrées » des zones d’urbanisation, en intégrant les éléments de paysage, notamment dans le développement des nouveaux quartiers, en valorisant la présence des vallons en agglomération,

o S’engager pour la préservation des milieux, en accompagnant et en assurant la réhabilitation du littoral, en permettant la découverte des milieux et paysages,

o Se mobiliser face aux changements climatiques, en améliorant la performance énergétique des bâtiments, en réduisant l’impact des fortes chaleurs en ville, en favorisant et en encadrant la prise en compte des énergies renouvelables, en réduisant l’émission de polluants issus des déplacements,

o Intégrer une politique de prévention et de gestion des risques, en intégrant le phénomène naturel de l’érosion côtière, en prenant en compte le risque inondation par submersion marine.

- Orientation 2 : assurer un développement mesuré, respectueux de l'identité littorale, rurale et urbaine de Guidel.

o Maîtriser l'urbanisation et la croissance démographique, en modérant le taux de croissance démographique, en structurant et renforçant le développement urbain de Guidel-Centre, en réduisant le mitage,

o S'engager dans une politique de sobriété foncière, en luttant contre l'étalement urbain, en réduisant d'au moins 46% de la consommation foncière pour les 10 prochaines années par rapport à cette période pour les espaces à vocation d'habitat, d'équipements et de développement économique, en permettant l'évolution des bâtis existants, en encadrant rigoureusement le renouvellement des constructions dans les parcs résidentiels de loisirs, comme la fixation de la hauteur à 4 m,

o Mieux adapter le parc de logements aux besoins des guidélois, en définissant un pourcentage de logements sociaux, en incitant la définition de nouvelles formes urbaines, en proposant des tailles de logements variés et adaptés aux demandes et parcours résidentiel,

o Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions, en encourageant la qualité architecturale et environnementale des nouvelles opérations, en traitant les limites urbaines,

o Faciliter les déplacements en favorisant les mobilités douces ou actives, en favorisant la réduction des nuisances sonores liés aux transports routiers, en anticipant les déplacements routiers dans les futurs quartiers et leurs impacts sur les voies actuelles, en accroissant les mobilités douces inter-quartiers, en développant les chemins de randonnée, en promouvant les déplacements à vélo,

o Consolider l'offre d'équipements et d'espaces publics, en maintenant et élargissant l'offre d'équipements, en encourageant la création d'espaces publics, en réduisant les déchets, en favorisant la valorisation de matière et le réemploi,

o Favoriser la présence de la nature en ville, en intégrant les bienfaits de la végétalisation dans les politiques urbaines, en prenant en compte les enjeux de paysage et de biodiversité dans les nouvelles opérations d'aménagement, en poursuivant la création de jardins familiaux,

o Valoriser le patrimoine communal, en permettant les changements de destination de bâti d'intérêt communal, en valorisant et respectant la présence d'un patrimoine architectural remarquable, en prenant en considération la présence des ouvrages militaires dans le paysage de Guidel, en favorisant la réhabilitation du petit patrimoine.

- Orientation 3 : renforcer le dynamisme économique.

o Maintenir, renforcer et développer les activités économiques (commerce, industrie, artisanat...) sur le territoire communal, en soutenant et facilitant l'installation de commerces et services, en confortant les activités existantes et les implantations nouvelles dans les parcs d'activités, en consolidant l'accès à la téléphonie et internet pour tous,

o Préserver les activités agricoles, conchyliques et valoriser une agriculture en harmonie avec l'environnement et le paysage de Guidel, en maintenant l'activité agricole guidéloise, en maîtrisant la pression foncière sur les terres agricoles, en permettant une diversification des activités agricoles,

o Développer les activités portuaires et maritimes, en confortant les activités liées à la présence du port, en promouvant Guidel en tant que ville sportive et de surf,

o Accompagner l'attractivité touristique de Guidel, en soutenant les emplois générés par le tourisme, en mettant en valeur le Sémaphore et le Fort du Loc'h.

2- Logements

La commune de Guidel compte 11 659 habitants suite à une forte croissance démographique depuis les années 1970. Si le taux de croissance était de 2,4% ces 5 dernières années, après analyse de divers scénarios, le choix a été d'opter pour une **croissance modérée de l'ordre de 0,8%** pour respecter un équilibre entre le développement de la commune et la préservation du territoire, ce qui porterait la population à 13 040 habitants, soit un gain de 1 331 habitants, au terme du processus engagé, 2018-2032.

Compte-tenu de cette évolution démographique, le nombre de logements à construire est évalué à **1332, répartis en 674 logements pour maintenir la population actuelle, et 658 logements pour répondre à la croissance démographique**. Ce calcul est établi en prenant en considération un taux de desserrement de 2,1 personnes par ménage, et un taux de vacance stable de 4%. Le choix a été acté d'une part de la poursuite d'une diminution du renouvellement du parc de logements, estimé à moins 29 logements entre 2018 et 2032, et d'autre part de la stagnation des résidences secondaires, soit 19%. La répartition prévue est de 237 en renouvellement urbain ou densification, (secteurs du Goueric2, Keranna, Saint-Fiacre pour 1,11 ha, Place Le Montagner), 506 en densification (ZAC du cœur de ville et Saudraye pour 5 ha, site du CCE d'Air France à Scubidan pour 1,80 ha), 112 en potentiel de densification, 102 en secteur diffus, 374 en extension urbaine avec une densité minimale de 35 logements à l'hectare et une consommation de 10,6 ha. En outre, des changements de destination de 92 bâtiments agricoles en habitation ont été recensés, estimant cependant que seuls 72 changeront effectivement de destination durant le PLU.

La densité de logements attendue (80 logements/ha en cœur de centralité, 35 logements/ha en moyenne en secteur d'ouverture à l'urbanisation) favorise les formes urbaines compactes.

	Scénario retenu Croissance modérée 0,80%
Hypothèse de population totale <i>soit gain de population :</i>	13040 <i>env. +1380</i>
Nombre de ménages	6210
Taille moyenne des ménages en fin de période	2,1
Besoins en logements nouveaux sur la période	env. 1330
<i>dont point mort</i>	<i>673</i>
<i>dont effet démographique</i>	<i>658</i>
Logements déjà réalisés ou en cours de réalisation jusqu'à l'approbation du PLU	237
Logements déjà programmés non réalisés à l'approbation du PLU (densification et ZAC Cœur de Ville)	506
Logements à programmer identifiés en densification	214
<i>dont bâtiments susceptibles de changer de destination</i>	<i>72</i>
<i>dont dents creuses</i>	<i>142</i>
Reste des logements à programmer	374

	Nombre de logements
Potentiel de logements identifié en densification (Guidel-Centre + Saint-Fiacre)	72
Logements identifiés en densification (Guidel-Plages)	40
Logements identifiés dans les SDU	30
Bâtiments susceptibles de changer de destination	72
TOTAL	214

3- Les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernent les nouveaux quartiers, Guidel-Centre accueillant principalement l'urbanisation en extension urbaine. La consommation de ces secteurs d'habitat est de 9,86 ha.

-Une OAP thématique « usages et nature en ville » prend en compte les enjeux environnementaux et de qualité urbaine conjointe. Elle s'applique sur l'ensemble de la commune. Elle se compose de prescriptions et recommandations qui visent à aménager et entretenir des espaces verts qualitatifs, et à connecter les espaces de nature en ville entre eux. Elle vise notamment à encadrer l'aménagement

de la route du Clec'h située à l'interface entre l'actuelle tâche urbaine et les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation au Nord. Ainsi, par exemple, sont imposés dans les aménagements, selon le principe de prescription, la consolidation de la trame verte dans les projets, la réalisation de clôtures perméables à la petite faune en fonds de jardins, l'accessibilité aux espaces publics frais, la création de cheminements bordés d'arbres, le paillage et l'arrosage adapté, un éclairage adapté pour réduire la pollution lumineuse ; et sont encouragés dans les aménagements, selon le principe de recommandation ; la préservation des éléments du paysage existants, l'adaptation des cheminements aux différents modes de transports doux aussi bien pour les loisirs que pour les déplacements quotidiens , la diversification des panels végétaux en favorisant la cueillette ...

-6 OAP sectorielles sont détaillées. Elles donnent les principes d'aménagement sur plusieurs sujets (implantation, gestion de l'eau, mobilités et déplacements, insertion paysagère...) et ont été pensées pour être plus innovantes, notamment dans leur traitement des formes urbaines. Cependant, et afin d'éviter la réalisation de nouveaux quartiers au paysage banalisé, des dispositions issues du règlement des zones Ua et Ub sont intégrées dans le règlement des zones AU (gabarits et volumétries notamment) et sont à prendre en compte en complément des dispositions des OAP. Les OAP qui s'appliquent à des zones d'extension d'urbanisation doivent faire l'objet d'un échancier de réalisation. Elles concernent :

-secteur A – Prat Foën sud : reprise de l'OAP existante, à l'ouest du centre-ville, à proximité immédiate du pôle scolaire de Prat Foën, et à distance raisonnable des commerces et services de Guidel-Centre. Il comporte des espaces boisés classés et des bâtiments agricoles, siège d'une exploitation. Secteur de 1,67 ha dont 1,29 ha pour 44 logements avec une densité de 34 logts/ha, et 0,74 ha pour les boisements, voirie. il s'agit d'un projet associant des logements collectifs sur 4 ha, intermédiaires sur 4,3 ha et une aire multisport de 4 ha au nord. La voie d'accès sera classée en zone de rencontre. Le quartier est bordé à l'est et au nord par un chemin piétons/cycles.

-secteur B – Prat Foën nord : reprise de l'OAP existante, classée en 1AU. Cette emprise de projet fait le lien entre Guidel-Centre/la place Le Montagner/le groupe scolaire de Prat Foën, et Kério, la résidence des Ajoncs d'Or. Secteur de 2,89 ha dont 2,15 ha pour 75 logements avec une densité de 35 logts/ha. Il fait l'objet de permis d'aménager. Il s'agit d'un mélange entre logements collectifs, logements intermédiaires et lots libres, qui se déploient autour d'un terrain boisé de 3000m² au cœur de l'OAP. Des espaces communs facilitant la convivialité, le jeu et les circulations douces sont envisagés. Compte-tenu des pentes du terrain, un risque d'inondation peut concerner les habitations implantées à l'est et ouest de l'opération. L'infiltration de la totalité des eaux pluviales du projet est prévue dans le sol.

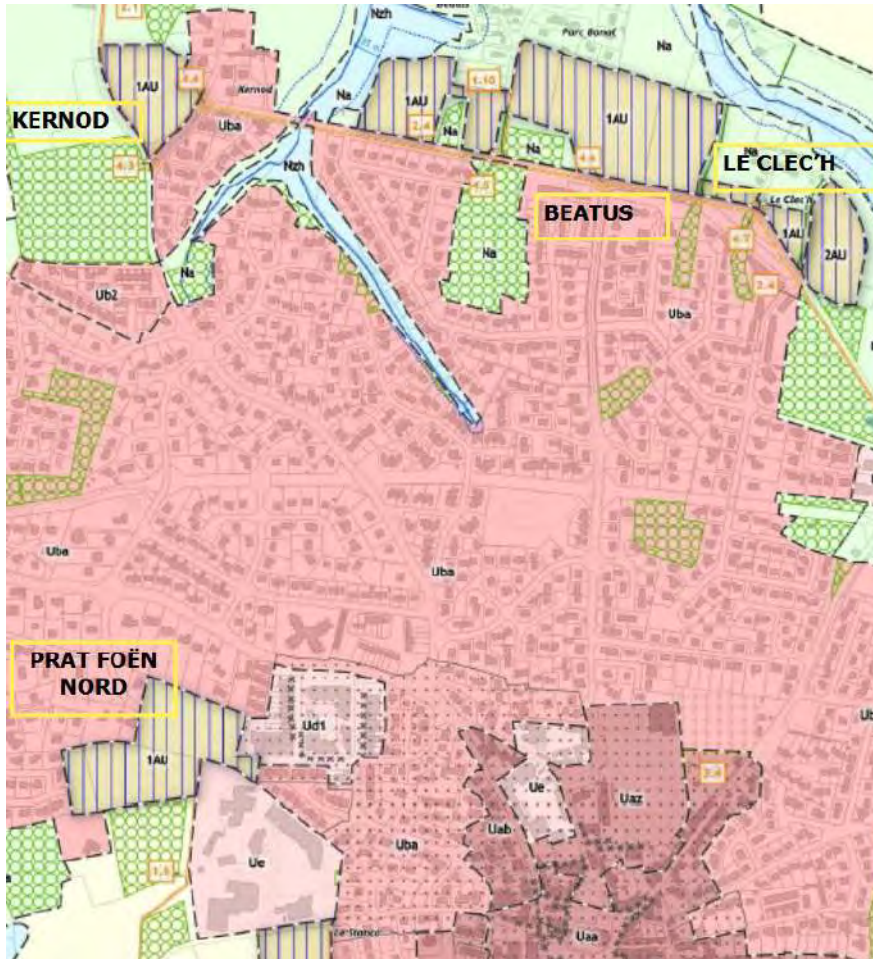
-secteur C – Kernod : en continuité de l'urbanisation. Secteur à moindre densité de 26 logts/ha pour 37 logements intermédiaires ou collectifs sur une emprise totale de 1,42 ha. il s'agit ici d'aménager un futur quartier d'entrée de ville, avec une densité limitée pour ménager le paysage. Une emprise est réservée, au niveau du carrefour, pour faciliter sa requalification, sécuriser l'entrée de ville et les accès au futur quartier. Un tronçon de collecte des eaux pluviales est prévu en amont de l'aménagement du secteur afin de réduire les risques d'inondation.

-secteur D – Beatus parc Bonal : nouveau quartier au cœur des espaces naturels, faisant le lien entre le tissu urbain constitué et le hameau de Béatus, sur une emprise totale de 4,44 ha pour 207 logements, dont 73 logements locatifs sociaux et 20 logements en accession à prix encadré, et un équipement public contenant des bureaux et des logements sur 1,1 ha prévu dans sa partie est. La densité est de 46 logts/ha. Il s'agit d'un futur quartier d'habitat dense qui devra créer la transition

entre Guidel-Centre et les espaces naturels. De l’habitat dense et moins dense y est prévu, Un Espace Boisé Classé est préservé au cœur de l’OAP et des chemins doux sont envisagés afin de faciliter les franchissements du futur quartier. La canalisation existante est de petit diamètre et présente un risque de saturation, d’où la réalisation d’un fossé de collecte et une augmentation de la capacité hydraulique.

-secteur E- Le Clec’h : en continuité de l’urbanisation pour une densité moindre de 20 logts/ha pour 11 logements avec une emprise réduite de 0,56 ha entre le hameau du Clec’h et la route du Clec’h. Les logements adopteront une typologie caractéristique du hameau rural traditionnel, notamment les longères caractéristiques. Du côté est, l’opération sera bordée de haies bocagères avec talus. Les cheminements doux doivent permettre un raccordement sécurisé le long de la route du Clec’h. Compte-tenu des pentes du terrain, un risque d’inondation peut concerner les habitations existantes au nord. Dès lors, l’infiltration dans le sol et la mise en œuvre d’un fossé sont envisagés.

-secteur F- Le Clec’h est : équipement public structurant le futur collège public sur une emprise totale d’1.15 ha, permettant de contourner et de protéger la zone humide au nord-est.





OAP		Hectares dévolus à l’habitat	Reste (équipements, boisements...)	Densité minimale de logements	Nombre de logements
A	Prat Foën Sud	1,29	0,38	34 logts/ha	44
B	Prat Foën Nord	2,15	0,74	35 logts/ha	75
C	Kernod	1,42		26 logts/ha	37
D	Béatus- Parc Bonal	4,44	1,10	46 logts/ha	207
E	Le Clec’h	0,56		20 logts/ha	11
F	Le Clec’h est		1,15		
	Total	9,86	3,37	38 logts/ha moyen	374
			13,23		

4 – Les équipements et activités

L’emplacement des équipements structurants sont prévus :

- Secteur A – Prat Foën Sud : Création d’une aire multisport de 3 800 m² (reprise de l’OAP actuelle).
- Secteur D – Beatus Parc Bonal : Réservation de 1,1 ha pour un futur équipement public.
- Secteur F – Le Clec’h Est : Réservation d’un terrain de 1,15 ha pour l’accueil d’un futur collège public.
- Cimetière paysager de 2,2 ha au Sud de Guidel-Centre.
- Usine de potabilisation (terrain déjà artificialisé) sur l’emprise de l’ancienne déchèterie.

5 – La consommation d’espace

Le territoire communal présente plusieurs types d’espaces agglomérés :

- Les agglomérations et villages tels que repérés au SCoT : Guidel-Centre, Guidel-Plages, Saint-Fiacre, et les parcs d’activités des Cinq Chemins et de Pen Mané
- Un village uniquement densifiable: Parc Kerhuen/Cinq Chemins
- Les SDU (Secteurs Déjà Urbanisés) de la commune, qui se répartissent sur tout le territoire : Kerbrest, Kerlého, Keranna, Saint-Mathieu, Poulezant-Villeneuve-Piriou et Locmaria.
- et 9 STECAL identifiés :

En respectant les orientations du SCoT du pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018, qui devra être modifié pour intégrer les objectifs de la loi Climat et résilience, afin d’éviter une consommation excessive des espaces agro naturels, partant du postulat que 48,08 ha ont été consommés sur Guidel entre 2011 et 2021, dont 35,1 ha pour l’habitat et 11,3 ha pour les activités, l’enveloppe foncière doit être réduite de moitié.

La consommation d’espace prévisionnelle est de 23,57 ha soit une réduction de 51% par rapport à la période précédente 2009-2019 (48 ha), conforme au PADD (46%).

Cette surface de 23,57 ha se découpe en 15.42 ha en-dehors de la tâche urbaine et 8.15 ha à l'intérieur de la tâche urbaine. Sur les 23.57 ha, 18.01 ha sont dévolus à de l'habitat, et 5.56 ha à des équipements, voiries, boisements... soit :

- 13.23 ha de consommation foncière pour les secteurs d'extension (secteurs couverts par des OAP)
- 2.19 ha de consommation d'espace pour la création du futur cimetière paysager de Guidel, situé au sud de Guidel Centre (5)
- 8.15 ha d'autres projets générateurs de consommation d'espace naturels et forestiers

Consommation en nouvelles extensions urbaines 15, 42 ha
- ZAC Saudraye 5 ha
- Terrain ESTRAN 0,24 ha
- Ancien site du CCE Air France 1,80 ha
- Lotissements de Saint Fiacre 1,11 ha
TOTAL 23,57 ha

Secteurs	Consommation espaces agricoles
Prat Foën sud	1,2
Prat Foën nord	1,38
Kernod	1,42
Béatus-Parc Bonal	5,54
Le Clec'h	0
Le Clec'h est	1,15
Reste de la ZAC Saudraye	5
Collectif de l'Estran	0
Lotissement Air France	0
Lotissement Saint-Fiacre	0
Cimetière paysager	2,19
Usine de potabilité	0
TOTAL	17,88

L'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs induisant des impacts sur l'agriculture, un partenariat s'est établi entre Lorient-Agglomération et la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement rural, SAFER, afin de concilier le besoin de surfaces nouvelles pour assurer le développement des activités économiques avec la pérennisation d'une agriculture périurbaine et de proximité, assurer la protection de l'environnement et des paysages et maîtriser le foncier. A ce titre, des compensations financières sont prévues pour les agriculteurs dont les exploitations sont concernées par les projets d'aménagement.

6- Les règlements graphique et écrit

-le **document graphique** ou plan de zonage définit la vocation des sols en divisant le territoire communal en plusieurs zones. Il comporte plusieurs planches. La planche principale du règlement graphique précise et délimite des zones à l'intérieur desquelles un règlement spécifique s'applique ou

qui relèvent de dispositions particulières. Elle délimite ou identifie des secteurs ou espaces faisant l’objet de prescriptions particulières (emplacements réservés, espaces boisés classés,). Un document graphique complémentaire intitulé « Petit paysage et éléments de patrimoine » localise les éléments naturels, bâtis et culturels protégés au titre de la loi Paysage. Enfin, un document graphique complémentaire intitulé « Zones de submersion marine » assemble les cartes des aléas faible, moyen et fort de submersion.

-**le règlement écrit** fixe les dispositions générales applicables à l’ensemble de la commune et précise pour chacune de ces zones les dispositions réglementaires applicables. Il se découpe en trois chapitres :

- Généralités
- Dispositions générales applicables à l’ensemble des zones
- Dispositions complémentaires à chaque zone (U, AU, N, A), organisées de manière identique selon une nouvelle trame de huit articles :
 - 1- Destinations
 - 2- Équipements, réseaux, consommations et rejets
 - 3- Prise en compte de l’énergie
 - 4- Implantations
 - 5- Hauteurs et gabarits
 - 6- Architecture et paysage bâti
 - 7- Biodiversité et espaces libres
 - 8- Stationnement

Par ailleurs, certaines dispositions peuvent être relevées, comme :

- le coefficient de biotope à respecter dans le cadre de projets d’aménagement afin de limiter l’imperméabilisation.

Zones N	Zones A	Zones Ua	Zones Ub	Zones Uc	Zones Ud	Zones Ui	Zones AU
50%	50%	10%	25%	25%	20%	10%	30%

Coefficient de pleine terre imposé en fonction du zonage

- les mesures pour protéger les abords des cours d’eau des aménagements :35 m sur les secteurs agricoles (zonages A) et naturels (zonages N)et 10 m en milieu urbain (U et AU).

-aucune densification dans les hameaux non desservis par l’assainissement collectif.

-l’infiltration à la parcelle pour les rejets d’eau pluviales, avec la prise en compte des pluies de retour 30 ans pour les zones inondables et les OAP, et 10 ans sur les autres parties du territoire.

-la prise en compte de la conception bioclimatique pour toute implantation du bâti ainsi que de la performance énergétique

-le maintien de marges de recul aux abords de certains axes routiers.

***Les zones naturelles (N)** correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue

esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles. Elles sont déclinées en :

-Nds couvrant l'ensemble des parties du territoire destinées à la préservation des espaces terrestres et marins (incluant le domaine public maritime), sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques en application des articles L121-23 à 26 et R121-4 à 6 du code de l'urbanisme. *858.71 ha*

-Nzh délimite les zones humides situées en zone naturelle. Leur préservation stricte est assurée par un règlement qui interdit toute construction, extension de construction existante et tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plans d'eau, ouvrage de régulation et d'épuration des eaux pluviales). Quelques exceptions sont prévues telles que les installations strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mises aux normes environnementales (notamment en agriculture), à la salubrité publique et au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif, à l'amélioration ou à la valorisation de la zone humide ou encore à la production hydroélectrique. Ce classement n'interdit pas l'exploitation agricole de la zone. Enfin, le sous-zonage **Nzhs** correspond aux zones humides remarquables, comme le précise le règlement écrit du PLU. *190.62 ha.*

-Ne correspondent à des espaces naturels dédiés à des équipements au sud de Guidel-Centre: cimetière paysager, terrains de rugby... *19.24 ha.*

-Nf délimitent les zones boisées situées en zone naturelle et présentant un intérêt économique du fait de la nature des boisements présents ou de l'existant d'un Plan de Gestion Forestière . Le règlement de la zone Nf autorise les installations et constructions nécessaires à l'exploitation forestière. *1.92 ha.*

-Nm correspond aux secteurs agglomérés de la commune destinés aux équipements et activités militaires. Conformément à l'article R421-8 du Code de l'urbanisme, les constructions couvertes par le secret de la défense nationale sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme. *80.23 ha.*

- Nic, Nil1r, Nil2r, Nil3r, Nil4r, Nil5r (activités de loisirs, parcs résidentiels de loisirs, centres de loisirs, campings, activités nautiques...), **Nic** (activités d'horticulture Croix Notre Dame), **Nv** (accueil des gens du voyage) couvrent les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités) *22.63 ha.*

-Na couvrent schématiquement les autres zones naturelles « courantes » de la commune. Elles sont constituées dans leur grande majorité de massifs boisés formant pour partie la trame verte majeure de Guidel. Y sont autorisées les destinations et occupations du sol permises par les articles L151-11 et L151-12 du Code de l'Urbanisme. En particulier, seule l'extension mesurée des habitations existantes, sans création de logement nouveau, est possible. *911.24 hectares, dont 72.47 ha sont indicés du fait de leur situation en Espaces Proches du Rivage*

***Les zones agricoles et forestières (A)** correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques ou économiques des terres agricoles. Elles sont déclinées en :

-Aa, secteurs traduisant le parcellaire agricole recensé par le diagnostic agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique des terres autorisant les installations et constructions liées à l'activité agricole, forestière ou extractive, ainsi que, de manière fortement encadrée afin de ne pas porter préjudice à la vocation principale de la zone, la construction de logements de fonction ou de locaux de

permanence. De même qu'en zone Na, seule l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation, sans création de logement nouveau, est possible. 2122,59 ha.

-**Ab**, secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique mais interdisant toute construction nouvelle qu'elle soit nécessaire ou non à l'activité agricole. (hors annexes des constructions existantes). Ce zonage plus strict protège les corridors et réservoirs écologiques situés en zones agricoles. Il a été utilisé au sein de ce PLU pour protéger les secteurs agricoles situés en Espaces Proches du Rivage, qui sont alors zonés **Abr.422.44 hectares**.

--**Azh**, protection des zones humides. Leur préservation stricte est assurée par un règlement qui interdit toute construction, extension de construction existante et tous travaux susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (notamment comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, création de plans d'eau, ouvrage de régulation et d'épuration des eaux pluviales). Quelques exceptions sont prévues telles que les installations strictement nécessaires à la défense nationale, à la sécurité civile, aux mises aux normes environnementales (notamment en agriculture), à la salubrité publique et au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif, à la sécurité, à la gestion, à l'ouverture au public de ces espaces. Ce classement n'interdit pas l'exploitation agricole de la zone. Enfin, le sous-zonage **Azhs** correspond aux zones humides remarquables, comme le précise le règlement écrit du PLU. *Les zones Azh couvrent 221,55 hectares, dont 7,72 en Azhs*

Quelques dispositions importantes régissant les zones A et N ont pour but d'assurer que les constructions ou installations, sous-réserve d'être autorisées par l'article 1 Destinations, s'inscrivent au mieux dans le paysage agro-naturel :

- Les extensions des habitations existantes uniquement autorisées à la condition de rester mesurées, de ne pas être détachées des habitations mais bien accolées à la construction principale, avec ou sans lien fonctionnel, et de ne pas créer de nouveaux logements.
- Le caractère mesurée d'une construction est défini comme « n'entraînant pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une construction nouvelle ». La création d'emprise au sol supplémentaire doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.
- Les extensions sont autorisées dans la limite de 50% de l'emprise au sol totale des constructions existantes à destination d'habitation dans l'unité foncière à la date de référence, comme prévu dans la Charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan.
- Des règles qualitatives en matière d'implantation, de gabarit et de paysage bâti sont intégrées au règlement écrit (articles 4 à 6).

Des changements de destination de bâtiments agricoles en habitation sont autorisés sous réserve que le bâtiment ne doit pas être en ruine ; le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; le bâtiment comporte un intérêt architectural : appareillage en pierres ou pierres de taille, qualité des encadrements, il témoigne d'une organisation historique du territoire guidelois ; le bâtiment ne doit pas se trouver en Espace Proche du rivage, en conformité avec le SCoTdu Pays de Lorient, le bâtiment ne doit pas se trouver en espace naturel sensible (zonage Nds). 92 bâtiments agricoles retenus sont étoilés au règlement graphique et font l'objet d'une présentation détaillée en annexe F du règlement écrit.

***Les zones urbaines (U)** correspondent à des secteurs urbanisés ou agglomérés de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elles sont déclinées en Ua, Ub, Uc, Ud,

Ue,Ui. La réglementation applicable vise à contrer la banalisation des paysages par leur implantation, le gabarit, le traitement des espaces libres, l'amélioration du stationnement...

-Le zonage Ua est dédié à l'habitat et aux activités compatibles avec une urbanisation dense et continue de type « centre bourg ». L'objectif du PLU dans cette zone est de poursuivre son développement tout en maintenant ses qualités urbaines et paysagères. Ainsi, les règles de la zone tendent à favoriser la compacité du tissu et des constructions en ordre continu. Les secteurs Ua intègrent les zonages Uaa pour les parties centrales et denses, Uab en continuité des centres et également le zonage Uaz de la ZAC Cœur de Ville. *La zone Ua couvre 26,63 ha à Guidel, dont 9,26ha sont zonés Uaa, 3.20 ha sont zonés Uar, 10.17 ha sont zonés Uab et 4 ha sont zonés Uaz*

- Le zonage Ub se différencie du zonage précédent par l'absence d'urbanisation centrale, dense et en ordre continu. L'objectif du PLU est ici de permettre la densification de ces secteurs tout en privilégiant les apports solaires maxima. A cet effet, les règles édictées au présent règlement cherchent à optimiser les implantations pour ménager la qualité des espaces d'agrément privés et guident les formes et gabarits les plus vertueux en termes de consommation d'espace. Les secteurs Ub intègrent les zonages Uba (partie résidentielle), Uba1 (garages), Ubl (vocation touristique), Ub1 (ancien site Air France), Ub2 (secteurs de Scubidan, Goueric, et Nord de Guidel-Centre), Ubz (ZAC Saudraye) et Ub (Saint Fiacre - Le Hirgoat). *Les secteurs Ub couvrent une superficie de 297.45 hectares à Guidel, répartis comme suit : Ub (31.02 ha), Uba (190.37), Ubar (35.99 ha), Uba1r (0.25 ha), Ub1 (8.85 ha), Ub2 (8.36 ha), Ubl1 (1.78 ha), Ubl2 (0.99 ha), Ubl3 (0.41 ha), Ublr (12.02 ha) et Ubz (7.42 ha).*

-Le zonage Uc identifie les secteurs urbanisés localisés hors des zones agglomérées définies par le SCoT. Le PLU permet uniquement sous condition, en veillant au respect du tissu urbain existant, à ses formes architecturales, ses implantations et globalement son ambiance paysagère : - Uca : agglomération densifiable de Parc Kerhuen -Cinq Chemins et Ucb : secteurs déjà urbanisés de Locmaria, Keranna, Kerbrest, Poulezant Villeneuve Piriou, Kerlého, Saint Mathieu. *Le zonage Uc couvre 70.4 hectares, dont 9,48 zonés Uca, 5,37 hectares Ucaic et enfin 55.55 ha Ucb.*

-Le zonage Ud distingue les secteurs urbains structurants de la commune au regard de leurs caractéristiques (emprise et unité foncières importantes, typologie de bâti souvent de grand collectif par exemple) dont la potentielle reconfiguration constitue un enjeu majeur. Le PLU y propose des règles plus souples afin de favoriser un urbanisme de projet. Ces secteurs sont caractérisés par la présence d'habitat collectif et/ou d'équipements structurants d'intérêt collectif. On distingue Ud (rue Général de Gaulle, Kergroise) et Ud1 (place Le Montagner). *Les zonages Ud et Ud1 couvrent 8.13 hectares.*

-Le zonage Ue identifie les secteurs destinés à l'accueil d'équipements publics et situés en zone urbaine. *Le zonage Ue couvre 7.22 hectares.*

-Le zonage Ui est dédié aux secteurs d'activités économiques. Les zones Ui correspondent aux secteurs agglomérés de la commune destinés aux activités, qu'elles soient compatibles ou non avec l'habitat : - Uia et Uib secteurs destinés aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales (Parc d'activités des Cinq Chemins et de Pen Mané) - Uicc : destiné aux activités commerciales sur le secteur de Kergroise - Ucaic : zone commerciale des Cinq Chemins (ZACOM de type 3) - Le règlement vise dans ces zones à requalifier l'existant et les futurs emplacements : qualité des espaces publics, lisières entre les secteurs d'activité et résidentiels, traitement de l'interface entre les entreprises et le domaine public, rééquilibrage de la place accordée aux modes de déplacement actifs par rapport à la voiture... Il assouplit également les règles d'implantation afin de favoriser la densification et

l’optimisation du foncier économique. Le PLU encadre également de nouveaux champs du règlement : régulation des activités commerciales pour renforcer les centralités commerciales de la ville, valorisation du gisement potentiel en ressources énergétiques (notamment en production et autoproduction d’énergie). *Les zonages Uia et Uib couvrent 72.61 hectares. La zone Uicc concerne les secteurs destinés aux activités commerciales du supermarché de Guidel-Centre, elle couvre 2,34 hectares.*

Le zonage Uip vise les secteurs destinés aux activités portuaires de Guidel plages et Uipr concerne le port de Guidel et ses structures au sol. L’objectif premier des règles de ce secteur est de maintenir et développer sa vocation maritime, portuaire, logistique, fluviale, nautique, de construction et de réparation navale et de plaisance. *La zone Uipr couvre 1,67 ha.*

***Les zones à urbaniser (AU)** correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l’urbanisation. Elles correspondent à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté. Elles comprennent les différentes sous-zonages : 1AUa : parties du territoire destinées à l’habitat et aux activités compatibles avec l’habitat. Elles sont encadrées par des orientations d’aménagement et de programmation (OAP) *Elles couvrent 12,09 ha.* - 2AU : secteur destiné à l’habitat et aux activités compatibles et à être urbanisé à moyen ou long terme *et couvrent 1,15 ha.*

Zonage	Nouveau PLU	PLU 2013
Naturel N	2082 ha	2073 ha
Agricole A	2769 ha	2834 ha
Urbain U	486 ha	399 ha
AU à urbaniser	13 ha	45 ha

*** 9 STECAL**(Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées), outre les espaces agglomérés, ont été identifiés et sont destinés :

- **Aux activités existantes de camping et caravaning** (dans la continuité du bâti existant) : **les campings de la Plage, de Pen Er Malo**, entre le Fort Bloqué et Guidel-Plages, **et les Jardins de Kergal**, entre Guidel-Plages et Guidel-Centre, à Cosquer Kergal. Ces trois parcs résidentiels de loisirs existants doivent pouvoir faire évoluer légèrement leurs structures, en les réhabilitant ou en construisant de légères extensions mesurées, dans la limite de 30% de l’emprise au sol des constructions existantes à la date d’approbation du présent PLU et limitées à 30m² au sol. Seul le remplacement des hébergements de loisirs existants est permis. De plus, les logis de Kerdrien situé à l’est de Guidel-Plages, doit pouvoir accueillir des installations temporaires lors de la saison estivale. Ce STECAL est zoné Nil5r au règlement et s’étend sur une surface de 6024 m². Aucun bâti n’existe sur la zone, et aucun n’est permis. Le zonage Nil5r autorise l’installation d’hébergements légers démontables uniquement.

- **Au Parc Résidentiel de Loisirs existant : le Parc de Loc’h Malo**, légèrement au nord du camping de Pen Er Malo, et au sud de la Villeneuve Troloc’h. Il fait l’objet d’un zonage Nil3r qui s’étend sur 19 630 m². Le règlement de ce zonage permet le seul remplacement des hébergements de loisirs existants, dans le respect strict des autorisations en vigueur et dans la limite de 70m² au sol.

- **Aux activités de loisirs, sports, plein air : à Kergaher**, d’une surface de 32 522m², zoné Nil1r et destiné à l’accueil d’un centre de loisirs, de vacances, de découvertes et de plein air et ses activités

La commission d’enquête : Jean-Luc ESCANDE- Sophie COLLET – Nicole QUEILLE – EP n°23000103/35

d'hébergement, de restauration, de service et d'accueil de clientèle, et de formation/enseignement. Afin de répondre aux demandes des usagers et au besoin d'évolution des structures existantes (réhabilitation et légères extensions), le règlement de ce STECAL permet : les extensions mesurées des constructions existantes dans la limite de 50m² et 50% de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du présent PLU, et au Sémaphore zoné Nil4r. pressenti pour l'accueil de l'école nautique, déplacée du fait des travaux de renaturation dunaire à Guidel-Plages, ce STECAL est destiné à l'accueil d'activités sportives, de loisirs, de plein air, d'activités nautiques. Il couvre une emprise de 39 663m². Afin de permettre l'adaptation du Sémaphore pour cet accueil d'activités sportives et de loisirs, le règlement du zonage Nil4r autorise le changement de destination dans le respect de la loi littoral et de la vocation de la zone, et sous réserve d'une parfaite intégration et mise en valeur du bâtiment et des abords, ainsi que de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager ou écologique des lieux, les extensions des constructions directement liées à la vocation de la zone, y compris les locaux techniques, sanitaires, ou équipements spécifiques à la vocation de la zone dans la limite de 50 m² et de 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes qu'elles étendent à la date d'approbation du présent PLU.

- **A une activité économique existante en campagne : à la Croix Notre Dame** destiné aux activités d'horticulture, de paysagiste et de pépiniériste. Zoné Nic, il s'étend sur une superficie de 17 367m². Afin de permettre le développement de l'activité existante de pépiniériste, le règlement du zonage Nic de ce STECAL permet les extensions mesurées des constructions existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, et dans la limite de 300 m².

- **Aux terrains d'accueil de gens du voyage existants, au sud de Kergroise**, d'une surface de 8 441 m². Le règlement de ce zonage Nv autorise les aires de stationnement. Afin de permettre la réhabilitation et de légères extensions des bâtiments existants, et pour répondre au mieux aux besoins des usagers de l'aire d'accueil, sont autorisées les extensions des constructions existantes dans la limite de 20% de la superficie du terrain d'assiette intéressé par le projet de construction à la date d'approbation du présent PLU.

Les STECAL permettent uniquement de réaliser des extensions du bâti existant, dans la limite d'une part de l'emprise au sol existante et d'une surface propres à chacun. Ils couvrent 22,63 ha, soit 0,46% du territoire communal.

***Les espaces boisés classés** identifient non seulement les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, mais également des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ils interdisent les changements d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Ont désormais été intégrés des massifs boisés et des haies en continuité de corridors écologiques ou présentant un intérêt paysager ou historique, et ont été écartés des espaces ayant changé d'usage à long terme. Les espaces boisés en moins : il s'agit ponctuellement de régularisations pour des boisements classés ayant disparus et ne présentant pas d'intérêt de maintien du classement, les EBC présentant une contrainte opposée à la gestion du site ou de la servitude, par exemple sur des emprises de futures liaisons douces, certains boisements situés en zone humide afin de ne pas compromettre leur gestion écologique. Les espaces boisés en plus : il s'agit principalement de massifs boisés inventoriés par l'Etat initial de l'environnement, de moyenne importance, venant accroître les massifs boisés existants et qui sont situés notamment en continuité de corridors écologiques.

	EBC Nouveau PLU	EBC PLU 2013
Surface	753,25 ha	739,44 ha
Part de la superficie communale	14,1%	13,85%

***Les éléments protégés au titre des articles L151-19 et 23 du code de l’urbanisme**

Au titre du patrimoine naturel, 41, 7 km linéaires de haies et talus et 188 ha de landes sont ainsi protégés, ainsi que les boisements remarquables qui ne peuvent être classés du fait d’impératifs de gestion (marges de recul de voies de circulation par exemple) et représentant 13.31 hectares. Le PLU protège également les jardins partagés et les vergers de la commune. Ces espaces verts particuliers font partie de l’identité de la commune ainsi que du maillage de nature en agglomération.

Quant au patrimoine bâti, 3 sous-catégories ont été relevées, toute destruction nécessitant une déclaration préalable auprès de la commune : • Le petit patrimoine (lavoirs, fontaines, calvaires, patrimoine militaire etc...) sur la base de l’inventaire déjà réalisé dans le cadre du PLU de 2013. • Le patrimoine bâti rural remarquable qui correspond aux zones Ar et Nr du PLU 2013. • Le patrimoine bâti urbain remarquable identifié en 2022.

Pour ces éléments, toute transformation doit faire l’objet d’une déclaration préalable auprès de la commune, et contribuer à leur préservation. Dans les secteurs bâtis à préserver identifiés, la destruction d’un mur de clôture ou de tout autre élément accessoire à un bâtiment nécessite un permis de démolir ; les extensions ou constructions nouvelles sur l’unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l’ordonnancement architectural du bâti identifié.

***Les zones humides et les cours d’eau**, ayant fait l’objet de compléments d’inventaires du fait des évolutions réglementaires et de la réalisation de la voie de contournement en 2020. Ces espaces figurent avec un zonage spécifique Nzh ou Azh (Nzhs ou Azhs pour les secteurs particuliers). Leur emprise porte respectivement sur 190 ha et 221 ha.

***47 emplacements réservés** sont dénombrés avec une destination spécifique et une emprise délimitée. Les thématiques privilégiées sont : le maintien, l’amélioration ou l’extension de chemins destinés aux circulations actives (sentiers de randonnées, voies piétonnes, voies cyclables, voies mixtes piétons-cycles...) ainsi que les aménagements de voiries et la préservation du patrimoine (autour de la chapelle Saint-Michel). Les emplacements réservés nouveaux concernent en particulier les voies piétonnes (23) et cyclables ainsi que les aménagements de la voie communale VC 315 Kernod-Le Clec’h..

***Les centralités commerciales et linéaires commerciaux** concernent Guidel-centre en tant que centralité de type 2 et Guidel-plages en centralité commerciale de type 5. Une trame graphique délimite leurs contours. L’outil « linéaire commercial » au sein duquel les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers une autre destination que le commerce, les activités de service ou les équipements et services publics sont limités, a été mis en place et concerne les grands axes structurants de Guidel-Centre et quelques linéaires proches du port à Guidel-Plages. Pour ce qui

concerne la zone commerciale périphérique, le PLU a prévu un périmètre précis pour la ZACOM de type 3 identifiée dans le DOO du SCoT : la zone commerciale des Cinq Chemins, classée en Ucaic, à l’intérieur de laquelle les implantations sont encadrées par le règlement du PLU. Hors de ces centralités commerciales et de ces zones d’activités commerciales identifiées par le présent PLU, aucune nouvelle implantation commerciale n’est autorisée afin de préserver les dynamiques de centralités sur ces secteurs et limiter les implantations dispersées en périphérie. Les commerces existants à la date d’approbation du SCoT, en dehors des centralités commerciales et zones d’activités commerciales, peuvent se développer d’ici 2037 dans la limite maximale de 20% de leur surface de vente existante à la date d’approbation du SCoT.

***Les espaces proches du littoral)** sont identifiés au règlement graphique du PLU grâce à l’indication « r » de sous-secteurs (par exemple : Uaar) urbains et agricoles. Dans ces espaces proches du rivage, l’extension de l’urbanisation est limitée et doit être appréciée au regard de l’implantation, l’importance et la densité envisagées et de la topographie des lieux ou motivée par l’accueil d’activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l’eau.

***La bande des 100 m** est représentée en marron. Comme précisé à l’article L121-16 du Code de l’urbanisme « en-dehors des espaces urbanisés, (Uaar au cœur de Guidel-Plages et Ubar à la Villeneuve Ellé), les constructions ou installations sont interdites sur une bande de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux »

E– Cadre réglementaire

La procédure de révision du Plan Local d’Urbanisme de Guidel

*est régie par :

-le code de l’urbanisme, notamment les articles L 151-1

-le code général des collectivités territoriales

-le code de l’environnement

-les lois du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l’environnement (loi ENE), dite Grenelle II, du 27 mars 2014 pour l’accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR), du 3 janvier 1986 sur l’aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (loi Littoral), du 23 novembre 2018 sur l’évolution du logement, de l’aménagement et du numérique (Loi ELAN), du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (Loi climat et résilience).

-la délibération du conseil municipal de Guidel en date du 3 juillet 2018 prescrivant la révision du Plan Local d’urbanisme

-la délibération du conseil municipal de Guidel du 30 mai 2023 arrêtant le projet révisé du plan Local d’Urbanisme

*s’articule avec les documents supra-communaux avec lesquels le PLU révisé doit être compatible ou prendre en compte les orientations:

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du pays de Lorient du 16 mai 2018, modifié le 15 avril 2021 ;
- le Schéma Régional d’aménagement, de Développement durable et d’Egalité des territoires (SRADDET) du 16 mars 2021.
- le Schéma Directeur d’Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) de Loire-Bretagne du 3 mars 2022 et le SAGE Scorff et Ellé-Isole-Laita des 28 août 2015 et 10 juillet 2009 ;
- le Programme Local de l’Habitat du 7 février 2017 ;
-

F– Composition du dossier d’enquête

Le dossier mis à la disposition du public comporte :

- Un rapport de présentation
- Un Projet d’Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Un règlement écrit et ses annexes :
 - Annexe A : liste des emplacements réservés
 - Annexe B : liste des espèces végétales invasives
 - Annexe C : submersion marine : guide d’application de l’article R111-2 du code de l’urbanisme
 - Annexe D : dispositions applicables au bâti rural ancien
 - Annexe E : recommandations applicables au patrimoine bâti urbain
 - Annexe F : liste des bâtiments susceptibles de changer de destination
- Des règlements graphiques :
 - 3 plans (A, B et C)
 - 3 plans complémentaires Paysage et Patrimoine (A, B et C)
- Les Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)
- Des annexes (écrites et graphiques) (AG=annexes graphiques / AE=annexes écrites)
 - Annexe AE1 : Liste des Servitudes d’Utilité Publique
 - Annexes AG1 : Plan des servitudes d’utilité publique (planches A, B et C)
 - Annexe AE2 : Liste des sites archéologiques –
Annexe AG2 : Plan des sites archéologiques
 - Annexe AG3 : Plan du réseau d’eau potable
 - Annexe AE4 : Notice du zonage d’assainissement des eaux usées
 - Annexe AG4 : Plan du réseau et du zonage d’eaux usées (projet)

- Annexe AE5 : Notice du zonage d’assainissement des eaux pluviales
- Annexe AG5 : Plan du réseau et du zonage d’eaux pluviales (projet)
- Annexe AE6 : Circulaire Xynthia du 7 avril 2010
- Annexe AG6 : Carte du risque de submersion marine
- Annexe AG7 : Plan des cours d’eau et zones humides - Annexe AG8 : Plan des zones de préemption urbaine (DPU) et d’espaces naturels sensibles (DPENS)
- Annexe AE9 : Plan d’Exposition au Bruit de la Base Aéronavale de Lann Bihoué
- Annexe AG9 : Carte du Plan d’Exposition au Bruit de la BAN Lann-Bihoué
- Annexe AE10a : Arrêté préfectoral de Classement Sonore des Infrastructures de Transport Terrestre Routier
- Annexe AE10b : Arrêté préfectoral de Classement Sonore des Infrastructures de Transport Terrestre Ferroviaire
- Annexe AG10 : Plan du Classement Sonore des Infrastructures de Transport Terrestre (CSITT)
- Annexe AG11 : Plan de situation des ZAC - Annexe AG12 : Plan des Secteurs d’Information sur les Sols (SIS)
- Annexe AE13 : Règlement Local de Publicité
- Annexe AG14 : Carte des périmètres avec travaux soumis à autorisation

G – Avis des personnes publiques associées, des organismes consultés, de l’Autorité Environnementale

1- Préfecture du Morbihan.

*Le 16 janvier 2023, le Préfet du Morbihan a informé de l’avis favorable émis par la *CDNPS*, lors de sa séance du 15 décembre 2022, au projet présenté sous réserve de l’ajout des boisements situés sur les parcelles ZY 0531 et ZY 527, correspondant à des compensations d’un dossier d’espèces protégées.

*Et, le 14 septembre 2023, ce représentant de l’Etat a fait part de l’avis favorable émis par la *CDPENAF*, lors de sa séance du 12 septembre 2023, sous réserve de l’adaptation du règlement écrit de la zone NDs concernant la liste des aménagements légers possibles dans ces espaces sensibles, et acceptant les 5 STECAL (terrain d’accueil des gens du voyage, évolution mesurée des 5 campings et parcs résidentiels de loisirs : camping de la plage, camping Pen Er Malo, les jardins de Kergal, camping d’hébergements insolites de Kerdrien, parc résidentiel de loisirs de Loc’h Malo), centre de loisirs et d’activités de Kergaher, le site du sémaphore, les activités d’horticulture à la Croix Notre Dame).

2- L’ARS, Agence Régionale de Santé.

Le 21 juin 2023, la Délégation départementale du Morbihan a indiqué qu’en ce qui concerne *la protection de captages d’eau destinée à l’alimentation humaine*, une procédure visant à autoriser l’utilisation des eaux de captage d’eau souterraine sur le site de Saint-Mathieu est en cours, ce qui implique, dès la prise de l’arrêté préfectoral, une annexion au document d’urbanisme au titre de la servitude d’utilité publique AS1.

Quelques conseils et recommandations sont précisés : l’attention à apporter à la consommation d’eau potable des nouveaux projets afin de la rendre compatible avec la disponibilité de la ressource ; l’incitation au recours à des plantations produisant peu ou pas de pollens ou graines allergisantes dans un souci de protection et de santé des habitants ; la mention des arrêtés préfectoraux relatifs aux plantes vasculaires invasives dans l’annexe B ; la préservation des riverains de toutes nuisances lors de l’implantation ou extensions d’entreprises dans les zones Ui ; l’indication des 26 sites pollués selon les bases de données BASIAS, BASOL, SIS, dans les documents graphiques et l’analyse de la compatibilité des sols avec l’usage envisagé en cas d’opérations d’aménagement sur ces espaces.

3– RTE, Réseau de Transport d’Electricité.

Le 26 juin 2023, RTE a fourni la liste des ouvrages du réseau public de transport d’électricité implantés sur le territoire guidéolois, et a attiré l’attention sur le report des servitudes d’utilité publique, I4, en annexe au document d’urbanisme.

Il est demandé d’ajouter dans les dispositions générales que les ouvrages concernés sont des équipements d’intérêt collectif et services publics entrant dans la sous-destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Dans les dispositions particulières, quelques précisions sont à compléter pour les lignes électriques HTB s’agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, des règles de prospect et d’implantation, des règles d’affouillement et d’exhaussement du sol et pour les postes de transformation l’inopposabilité de certaines règles telles celles des implantations, des espaces libres.

Du fait de l’incompatibilité avec les espaces boisés classés, le déclassement d’EBC sous les lignes aériennes 36KV N° 1 Guidel-Quimperlé et Guidel-Poteau Rouge est à effectuer.

4– La DRAC, Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Le 10 juillet 2023, le service régional de l’archéologie a fait part de ses observations. Il convient de remplacer, dans le texte et le règlement graphique, le terme de « sites archéologiques » par zones de protections au titre de l’archéologie.

La zone N n’apparaît pas dans le règlement graphique pour les zones où subsistent des vestiges archéologiques. La saisine du Préfet de Région est systématique dans les zones de protection¹.

Un tableau mentionnant les références détaillées de chaque parcelle concernée située dans les zones de protection doit accompagner les documents graphiques.

Puis, il est rappelé les modalités de saisine du Préfet de Région dans les opérations d’urbanisme. Les dispositions réglementaires et législatives relatives à la protection et la prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement.

5 – La Chambre de Commerce et d’Industrie du Morbihan.

Dans sa réponse du 17 juillet 2023, la CCI souscrit à la volonté de soutenir l’installation de commerces et services, de conforter les activités existantes et de favoriser les implantations nouvelles dans les parcs d’activités. Le projet doit être compatible avec le DOO, document d’Orientations et d’Objectifs, et le DAAC, document d’aménagement artisanal et commercial du SCoT du Pays de Lorient de 2018, définissant Guidel-Centre en centralité de type 2, Guidel-Plage en centralité de type 5 et la zone commerciale des Cinq Chemins en ZACOM, zones d’activités commerciales, de type 3.

Tout en saluant le diagnostic économique, cet organisme sollicite la réactualisation des données socio-économiques en se basant sur celles de 2019. Il reconnaît que la délimitation du périmètre de

centralité commerciale ainsi que celle des zones d'activités économiques sont cohérentes, que la protection des linéaires commerciaux par la préservation de la vocation commerciale des rez-de-chaussée au sein des périmètres de centralités commerciales est assurée.

Le secteur des Cinq Chemins pourrait débiter par un classement Ui. Des disponibilités foncières en ZAE, zones d'activités économiques, pourraient être optimisées pour générer des nouvelles capacités d'accueil d'entreprises.

La CCI approuve l'instauration du dispositif de protection des rez-de-chaussée commerciaux. Mais, elle estime que le règlement écrit pourrait inclure les activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle dans les centralités commerciales, assouplir les règles de calcul de stationnement dans le cas de constructions nouvelles au sein des centralités commerciales, définir des seuils de surface de plancher pour les implantations commerciales. De plus, les conditions d'implantation des activités de restauration et les constructions à usage hôtelier dans les secteurs Uia et Uib pourraient être davantage encadrées pour limiter les risques de conflits d'usages entre activités. Et, la limitation de hauteur définie à 9 ou 12 m selon les secteurs Uia, Uib, Ucaic ne permettent pas de répondre aux impératifs de sobriété et densification foncière, comme l'édification de locaux administratifs au-dessus des unités de production.

Aucune remarque particulière n'est formulée concernant les OAP.

6– La Chambre d'Agriculture du Morbihan.

Le 2 août 2023, la Chambre d'Agriculture du Morbihan a émis un avis réservé.

Elle note l'axe 3 du PADD du projet visant la préservation et la valorisation des activités agricoles en harmonie avec l'environnement et le paysage de Guidel.

Toutefois, ne disposant pas de chiffres de la consommation foncière sur la période de référence 2011-2021, elle n'est pas en mesure d'apprécier les objectifs du PLU en matière de consommation foncière, restant entendu que la mise en œuvre du ZAN sera pratiquée avant l'échéance du projet.

Elle retient le diagnostic agricole effectué qui synthétise les principaux atouts et difficultés du secteur agricole, le zonage agricole qui reprend globalement les surfaces mises en valeur par cette activité, Mais, elle s'interroge particulièrement sur le zonage Abr correspondant aux surfaces agricoles comprises dans les espaces proches du littoral qui peut empêcher l'évolution des sites agricoles, tel autour des étangs du Loch. Aussi, s'étonnant de la volonté de maintenir une agriculture sur tout le territoire alors que le diagnostic relève le très faible niveau des terrains en friches et l'enjeu de transmission et d'installation, il lui paraît nécessaire de revoir la limite des espaces proches du littoral et de prendre en compte les installations concernées par ces secteurs ou leur frange par un espace agricole constructible, Aa.

Puis, cette chambre demande de faire référence à la réglementation en vigueur, notamment la bonne version de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme.

Elle relève que bien que le PLU est conforme au SCoT sur l'interdiction des points de vente liés à une activité de production déconnectés géographiquement des lieux de production, elle reste persuadée qu'une exception à cette règle favoriserait la valorisation des produits agricoles locaux, l'émergence de nouveaux circuits logistiques.

Elle soulève le fait que le coefficient de biotope fixé à 50% de la surface du terrain d'assiette ne correspond pas aux situations rencontrées en agriculture, une exploitation agricole pouvant ne

posséder en propre que la parcelle du site bâti de l'entreprise, ce qui implique une définition de « terrain d'assiette ».

Concernant le règlement, elle souhaite préciser la liste des constructions et installations admises en zone Aa, non seulement celles nécessaires à l'exploitation, mais aussi les locaux de transformation, de vente de produits, de logement de fonction..., la possibilité de construction d'unités de méthanisation par les CUMA, la connexion des constructions forestières avec les espaces correspondants, , la prise en compte des marges d'isolement des servitudes d'utilité publique, le remplacement de la couleur sombre des toitures par le terme non réfléchissant, l'absence de réglementation pour les clôtures, la création de retenues d'irrigation agricoles au sein de la zone agricole.

7 – Morbihan Energies.

Dans son courrier du 22 août 2023, Morbihan Energie souligne la prise en compte des enjeux énergétiques dans le projet tant par l'objectif 1.4 du PADD que par la présentation des indicateurs d'évaluation. Mais, l'attention est attirée sur le caractère opérationnel des mesures envisagées, notamment dans les OAP, quant à la limitation de la dépendance aux énergies fossiles, au choix d'implantation du bâti, à l'intégration des énergies renouvelables dès la conception des nouvelles constructions, à la prise en compte des ombres portées, à l'organisation et le maillage des voies facilitant les déplacements doux, à la mise en place de services mutualisés de déplacements décarbonés, à l'adaptation de l'éclairage public aux usages par une gestion différenciée et intelligente, à la mise en œuvre de l'OAP thématique « Usages et nature en ville »..

8 – La Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Morbihan.

Le 25 août 2023, ce service de l'Etat a donné un avis favorable et fait part de ses observations.

**Quant à la prise en compte de la loi littoral*, il signale que la partie des parcelles localisées dans un espace non urbanisé de la bande des 100 m doit être classé en zone naturelle non constructible (N° CT 119, 118, 116). Le règlement doit édicter des règles de hauteur et d'emprise au sol pour les zones localisées dans les espaces proches du littoral afin d'assurer l'intégration paysagère des construction ou installations dans l'environnement. L'emplacement réservé N° 4.12 prévoyant l'élargissement d'une voie communale ne semble pas prendre en compte les dispositions de l'article R 121-5 du code de l'urbanisme. La coupure d'urbanisation identifiée au SCoT du 16 mai 2028 doit être reportée à une échelle adaptée sur la carte complétée par une mise à jour du règlement écrit. La mise en conformité avec les dispositions de l'article L121-4 du code de l'urbanisme concernant les dérogations liées à la défense nationale doit supprimer les autorisations de constructions à usage de loisirs en zone Nm.

**Quant à la gestion du domaine public maritime*, la zone de mouillage groupée du Bas Pouldu doit être zonée N-mer. Quelques erreurs matérielles sont à corriger telle la délimitation du secteur du Bas Pouldu, de la concession portuaire du port de Guidel. Une rectification portant sur la dénomination des zones militaires Um et Nm est à apporter.

**Quant à la prise en compte des milieux aquatiques et humides*, le règlement doit s'adapter aux dispositions du SAGE EIL concernant la compensation des zones humides sur au moins le double de la surface détruite, correspondre pour la liste des ouvrages autorisés en secteurs Nzh/Nzhs/Azh avec les conditions de l'article 6 du SAGE EIL et du PAGD du SAGE Scorff.

**Concernant le recul du trait de côte*, le PLU doit présenter un état des secteurs à risques concernés, en l'occurrence les zones situées en arrière de la plage de la Falaise classées partiellement en Ubar et Ublr.

**Enfin, la liste des anciens sites industriels est à corriger, 22 au lieu de 24.*

La commission d'enquête : Jean-Luc ESCANDE- Sophie COLLET – Nicole QUEILLE – EP n°23000103/35

9– Lorient-Agglomération.

Le 4 septembre 2023, Lorient Agglomération a transmis ses remarques.

**Concernant la mobilité et la compatibilité au PDU*, elle note l'intégration dans le PADD des objectifs de facilitation des mobilités douces. Cette communauté urbaine insiste sur l'intégration dans les OAP, essentiellement celles en partie nord de la tâche urbaine, du rabattement en modes actifs entre ces diverses urbanisations et les arrêts de bus existants.

Elle constate à Prat Foen l'aménagement d'une voirie partagée à 20 km/h, à Kernod la nécessité d'un aménagement de l'arrêt de bus dans la reconfiguration envisagée du carrefour, à Béatus ouest, la prévision d'un aménagement d'un arrêt de bus sur la C315, sans l'accessibilité PMR et l'autoportage.

**Concernant l'habitat et la compatibilité au PLH*, elle rappelle que Guidel fait partie du secteur 4 avec les enjeux d'accroître la mixité sociale et d'intervenir sur le parc existant dans les centralités. L'effort de diversification du parc est prônée dans le PADD avec la rénovation du parc existant, le développement de la mixité sociale et urbaine dans les nouvelles opérations, le lancement d'opérations particulières en faveur de personnes vulnérables.

Elle remarque le déficit de 543 logements sociaux sur Guidel par rapport au taux objectif de 20 %. Elle souligne que l'objectif annoncé de production de 1330 logements dans le projet de PLU est compatible avec l'objectif affiché dans le prochain PLH, arrêté le 26 septembre 2023 et approuvé probablement en 2024 (550 nouveaux logements sur 6 ans). Le règlement mentionne une servitude de mixité sociale imposant la production de 30% de logements locatifs sociaux pour toute opération de plus de 10 logements ou 10 lots, et 10% de logements en accession abordable pour toute opération de plus de 30 logements ou 20 lots. Et, pour 4OAP, il est instauré une hausse du taux de logements locatifs sociaux dans toute opération de plus de 6 logements à 35% et un taux de 10% de logements en accession abordable. Par ailleurs, une opération de renouvellement urbain doit être menée dans un secteur d'habitat principalement social.

Quelques données sont à rectifier comme la date d'arrêt au 30 mai 2023, le nombre de logements sur l'OAP Beatus Bonal(187 ou 207 logements). Une mise à jour ultérieure devra intégrer les références au nouveau PLH.

**Au titre de la compétence eau et assainissement*, il convient de reporter le périmètre de protection du captage d'eau potable à Saint-Mathieu dans le document graphique, et d'harmoniser les coefficients de biotope et d'infiltration.

10– La Commission Locale de l'Eau Ellé-Isole-Laïta.

Le 7 septembre 2023, la CLE a rendu un avis favorable sous réserves, estimant que le projet de PLU est non conforme avec le règlement et incompatible avec plusieurs prescriptions du SAGE Ellé-Isole-Laïta.

Elle précise que les orientations 1 et 2 du PADD sont en cohérence avec les enjeux du SAGE. Le rapport de présentation mériterait d'approfondir l'enjeu Estuaire de la Laïta et le territoire de Guidel, devrait faire figurer, en reprenant les données du SDAGE 2022-2027, le classement de la Laïta en état écologique moyen, mentionner l'existence du Programme d'Actions de Prévention des Inondations sur le bassin versant Ellé-Isole-Laïta, nuancer le diagnostic paysager urbain par rapport à l'état du bocage, considérer l'enjeu de la sécheresse et des pénuries d'alimentation en eau potable, préciser la mise en œuvre des indicateurs.

En outre, il faudrait compléter le PLU par la quantification de l'augmentation globale de la consommation en eau potable du fait de l'évolution de la population et des impacts de celle-ci sur la

ressource en eau. Une vigilance est à apporter sur le risque lié à l'intrusion du biseau salé dans le périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation d'eau potable de Saint-Mathieu.

La CLE reconnaît la gestion intégrée et innovante des eaux pluviales par la gestion à la parcelle, la mise en place de coefficients d'imperméabilisation et de pleine terre, l'utilisation prioritaire de dispositifs végétalisés et matériaux drainants. Mais, une mise à jour des zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales est en cours, notamment pour la correction du débit de fuite fixé à 6 l/s alors que le SDAGE impose 3 l/s.

Des mesures compensatoires sont à prescrire en cas de destructions de bocage stratégique vis-à-vis de la limitation du ruissellement et de l'érosion. L'interdiction de plantation d'espèces végétales invasives devrait s'étendre aux zones urbaines destinées aux activités et zones militaires.

Les zones humides ont bien été reprises dans le règlement graphique à l'exception des secteurs Nds. La CLE demande l'interdiction de création de retenues d'irrigation agricole dans les zones humides cultivées et drainées en secteurs Nz h et Nzhs. Elle s'interroge sur les autorisations en zones Nds comportant des zones humides. Aussi la CLE demande l'intégration des zones humides présentes en Nds en Nz h ou au moins une délimitation identifiée de ces milieux afin que le règlement écrit puisse y interdire la création d'aires de stationnement ou l'extension de bâtiments d'activités économiques notamment. De même, la compensation surfacique à hauteur de 200 % à fonctionnalité équivalente et à proximité du site impacté instaurée par le SAGE Ellé-Isole-Laïta doit être reprise.

La CLE constate que les cours d'eau inventoriés sont bien pris en compte et qu'ils disposent d'une marge de recul non aedificandi de part et d'autre de leur axe, 35 m en zones naturelles et agricoles, 10 m en zones urbaines. Une clarification portant sur l'interdiction de la création de nouveaux plans d'eau est à préciser dans le règlement et les OAP.

Si le raccordement des nouvelles habitations est dirigé vers la station d'épuration de Kergroise, apte à traiter les effluents supplémentaires générés par l'accueil d'une nouvelle population, y compris les pics en période estivale, le raccordement de la zone militaire de Lann Bihoué n'est pas évoqué et devrait être intégré aux calculs des charges futures de la STEP de Kergroise.

11- La MRAE, Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Le 7 septembre 2023, la MRAE a formulé son avis.

De manière générale, cette autorité considère le dossier clair et accessible au public.

Elle reconnaît l'effort des mesures de densification et la prise en compte des programmes de logements en cours, permettant de réduire de plus de 50% la consommation des sols, mais trouve que celui-ci aurait pu être intensifié par la mobilisation d'outils comme le phasage, la programmation d'ouverture de zone et que les modes de calcul des besoins de 678 logements auraient pu être détaillés.

*Sur la qualité de l'évaluation environnementale, elle considère que l'état initial de l'environnement est correctement étudié et permet de dégager les enjeux, tout en estimant qu'une analyse qualitative de certains milieux naturels aurait pu être présentée. L'AE recommande de compléter le rapport de présentation avec une analyse détaillée des variantes étudiées (gestion des flux, mobilité..) pour mieux justifier le choix du projet retenu du point de vue de l'environnement.

L'évaluation des incidences et mesures a été traduite dans le règlement et OAP. Cependant, le dispositif de suivi du PLU devra être précisé et quantifié. Et, les critères choisis pour la détection d'incidences négatives sur l'environnement devront être identifiés et leur pertinence justifiée.

De plus, les données concernant l'état des cours d'eau et les objectifs fixés devront être actualisées avec celles du SDAGE 2022-2027.

**Sur la prise en compte de l'environnement par le projet,*

-Les projections de l'évolution démographique sont liées à la capacité communale d'accueillir une nouvelle population permettant de renforcer Guidel-centre tout en maintenant son identité. Le maintien du taux de résidences secondaires à 19% mériterait d'être développé en raison du caractère littoral de la commune. L'AE recommande de détailler le calcul réalisé pour déterminer les logements nécessaires pour répondre aux besoins autres que l'accueil de la nouvelle population, compte-tenu de l'importance du nombre présenté et des conséquences induites sur la consommation d'espace.

L'AE recommande, pour mobiliser seulement les terrains nécessaires, de programmer l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur en extension et de conditionner cette ouverture à l'atteinte d'un nombre minimal de logements produits en densification ou en renouvellement urbain et à un taux de remplissage minimum dans les secteurs en cours d'extension.

-L'AE insiste sur l'importance des composants de la trame verte et bleue qui démontre la richesse communale qu'il convient de préserver, voire conforter dans certains secteurs. Les éléments constitutifs de la trame verte et bleue ont été reportés au règlement graphique mais sans analyse de leurs fonctionnalités. La protection des berges des cours d'eau, des zones humides, des haies et espaces boisés est assurée, sous réserve de prévoir celle des zones humides non répertoriées pouvant être découvertes lors de la mise en œuvre du PLU. L'AE souligne l'intérêt de l'OAP thématique « usages et nature en ville ». En fait, les dispositions du PLU, en particulier dans les OAP et le règlement, apparaissent pertinentes pour préserver et restaurer les continuités écologiques et la biodiversité sur le territoire guidéolois.

-L'AE recommande de produire un inventaire faune et flore sur tous les secteurs ouverts à l'urbanisation afin d'évaluer les incidences sur la biodiversité et de prévoir, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires.

-La mise en place du schéma structurant vélo de Lorient Agglomération de 2005 devrait permettre, dans le cadre de l'intercommunalité, la réalisation de jonctions sécurisées entre Guidel et les communes voisines. Le développement des mobilités actives devrait faciliter l'accès des habitants aux aires de covoiturage. L'utilisation du vélo est facilitée par diverses mesures. La stratégie mise en place par la collectivité devrait contribuer au développement de la mobilité décarbonée, aux niveaux communal et intercommunal. Les mesures de suivi devront permettre de vérifier l'efficacité de cette stratégie.

-Même si le projet de PLU reste émetteur de gaz à effet de serre du fait du développement de l'urbanisation et des déplacements induits, les prescriptions intégrées devraient permettre de limiter ses effets et de s'engager dans une trajectoire compatible avec l'atteinte des objectifs des politiques publiques en la matière.

-Afin de prendre en compte l'enjeu de la reconquête de la qualité des milieux aquatiques, il convient de caractériser les effets des rejets des systèmes d'assainissement communaux, ainsi que ceux liés à l'assainissement non collectif, sur les milieux récepteurs. Ce travail est indispensable pour apporter

une véritable démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec l’atteinte des objectifs de qualité du milieu récepteur. Cette observation se basant uniquement sur les éléments du dossier du PLU sera, le cas échéant, amendée ou renforcée au regard des éléments présentés dans les dossiers relatifs aux zonages d’assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

-L’AE recommande de mettre en perspective la hausse de la consommation liée au projet de PLU avec la disponibilité de la ressource en eau, en prenant en compte les évolutions des besoins saisonniers et des autres territoires, et en intégrant les effets du changement climatique sur la ressource et sur les milieux aquatiques.

-L’AE estime qu’il conviendrait d’intégrer, dans le projet de PLU, l’évolution du risque de submersion afin d’éviter d’éventuels projets dans les futurs secteurs submersibles et de rendre plus résilientes les habitations existantes, ainsi que le risque lié à l’érosion marine par le recul du trait de côte dans les secteurs susceptibles d’être concernés dans l’avenir. Enfin, les techniques simples de prévention liées à la construction peuvent être préconisées afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments.

-L’AE considère que la protection des éléments naturels de la trame verte et bleue participe à la préservation de la qualité paysagère de la commune. Et, les OAP sectorielles intègrent des prescriptions relatives au paysage, permettant de visualiser les ambiances recherchées dans chaque secteur. En outre, les mesures prises pour la préservation du petit patrimoine bâti contribuent à sa mise en valeur.

12– Le Département du Morbihan.

Par courrier du 22 septembre 2023, le Département a insisté sur la nécessité d’anticiper sur les modalités des accès lors d’opérations d’aménagements, sur la création des emplacements réservés. La commune de Guidel reste l’autorité décisionnaire en matière de délivrance des autorisations d’urbanisme au sein des marges de recul fixées et issues du règlement départemental de la voirie. Le Département estime judicieux d’insérer dans le règlement les interdictions de plantations à moins de 2 m de la limite des routes départementales, de mener une étude spécifique en cas d’incidences sur le débit de rejets des eaux pluviales pour démontrer la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes, de n’envisager un rejet au fossé d’évacuation d’effluents d’assainissement non collectif que si aucune autre solution n’est envisageable. Le linéaire bocager et celui des cours d’eau et zones humides sont à inscrire dans les documents graphiques.

13 – La Région Bretagne

Dans son avis tardif du 22 novembre 2023, la Région Bretagne invite à anticiper et prendre en compte le changement de modèle prévu par la loi en matière de déchets, d’énergie, d’installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro artificialisation nette et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures d’urbanisation raisonnées, en prenant connaissance de l’enveloppe maximale correspondant au SCoT.

H– Déroulement de l’enquête

Par courriers, enregistrés au greffe du tribunal administratif de Rennes les 17 juin et 21 août 2023, M. le maire de la commune de Guidel a demandé la désignation d’une commission d’enquête en vue de procéder à une enquête publique portant sur la **révision générale du PLU** de sa commune.

Par ailleurs, par lettre du 12 septembre 2023, Lorient-Agglomération a sollicité la désignation d’une commission d’enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet les **zonages d’assainissement des eaux pluviales et des eaux usées** de la commune de Guidel.

Dans un souci d’harmonisation et de cohérence, ces enquêtes ont été organisées conjointement.

M. le Président du tribunal administratif a désigné, par ordonnance du 18 septembre 2023, une commission d’enquête composée de la façon suivante :

Président : M. Jean-Luc ESCANDE.

Membres de la commission d’enquête :

- Mme Sophie COLLET,
- Mme Nicole QUEILLE.

L’arrêté de M. le Maire de Guidel N° 2023-201 portant ouverture de l’enquête publique relative à la révision générale du PLU a été pris le 31 octobre 2023.

Il précisait que l’enquête se déroulait du jeudi 14 décembre 2023 à 09h00 au jeudi 25 janvier 2024 à 17h00, soit pendant 43 jours consécutifs. Le siège de l’enquête a été fixé à la mairie de Guidel.

Cet arrêté indiquait également que le public pourrait formuler ses observations :

- soit oralement lors des permanences des commissaires enquêteurs,
- soit sur le registre d’enquête disponible en mairie,
- soit par courrier adressé au siège de l’enquête, à la mairie de Guidel,
- soit à l’adresse électronique suivante : plu@mairie-guidel.fr
- soit par voie électronique sur le registre dématérialisé à l’adresse suivante : guidel-plu2023@registredemat.fr.

Un dossier d’enquête et un registre d’enquête publique ont été mis à la disposition du public du 14 décembre 2023 à 09h00 au 25 janvier 2023 à 17h00, à la mairie de Guidel, aux jours et heures habituels d’ouverture au public.

Le dossier était également consultable sur le site internet dédié à l’enquête publique de la mairie de Guidel <https://www.guidel-plu2023> ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de Guidel, accessible aux jours et heures habituels d’ouverture au public.

Des avis de presse sont parus les 25 novembre et 15 décembre 2023 sur les quotidiens Ouest France et Le Télégramme (cf : annexe 4 du présent rapport). Des panneaux d’affichage ont été apposés en mairie de Guidel et sur différents endroits de la commune. (cf : annexe 3 du présent rapport).

La commission d’enquête a tenu 9 séances de permanence, elle y a reçu **138 personnes**.

Dates	Lieu	Matin	Après midi	Nombre de personnes reçues
Jeudi 14 décembre 2023	Salle du conseil	09h00 - 12h00		4
Dimanche 17 décembre 2023	Salle du conseil	09h30-12h30		12
Mercredi 27 décembre 2023	Capitainerie du port de plaisance		14h00-17h00	18
Jeudi 04 janvier 2024	Salle du conseil	09h00-12h00		9
Vendredi 12 janvier 2024	Salle du conseil		14h00 - 17h00	24
Lundi 15 janvier 2024	Capitainerie du port de plaisance	09h00 - 12h00		6
Lundi 15 janvier 2024	Salle du conseil		14h00-17h00	20
Samedi 20 janvier 2024	Salle du conseil	09h30-12h30		18
Jeudi 25 janvier 2024	Salle du conseil		14h00-17h00	27
TOTAL				138

Elle enregistre également sur le registre dématérialisé mis à la disposition du public, **787 visiteurs** uniques, et **634 téléchargements** de documents mis à disposition.

Lors des différentes permanences qui ont été généralement actives, la commission d’enquête a apprécié la disponibilité des agents communaux, et particulièrement la diligence et le professionnalisme du service aménagement de la mairie de Guidel, ainsi que de la disponibilité du conseiller délégué au PLU.

De même, la mise à disposition de la salle du conseil, d’accès facile, y compris un dimanche matin, jour de marché, et de la capitainerie du port de plaisance a permis de recevoir tout public dans de bonnes conditions. L’affichage de panneaux explicatifs à l’entrée de la salle du conseil a été également apprécié.

La commission d’enquête soulève qu’en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA), la commune de Guidel a fourni, le deuxième jour de permanence, une note explicitant sa position sur les thèmes évoqués par les PPA et accompagnée également d’une note précisant différentes rectifications d’erreurs matérielles.

Les Guidémois ayant participé à l’enquête publique, se sont montrés courtois et fort intéressés par le projet. Généralement soucieux des évolutions prévues dans les nouveaux documents, ils préféreraient venir chercher des informations sur le dossier avant de déposer leurs observations.

En-dehors des permanences des commissaires-enquêteurs, environ une centaine de personnes sont passées au siège de l’enquête pour prendre des renseignements ou pour inscrire leurs observations dans le registre.

L’enquête s’est déroulée dans le calme et sans incidents.

I– Synthèse des observations du public, des associations et professionnels

L’enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Guidel a donné lieu à **11 observations orales et 108 contributions écrites** qui se répartissent de la façon suivante :

- 32 contributions consignées sur le registre, R 1 à R 32. La contribution R31 a été déposée sur le registre de l’enquête des zonages.
- 41 contributions consignées sur le registre électronique ou reçues par mail à l’adresse électronique du registre dématérialisé M 1 à M 43. Les contributions M2 et M3 sont identiques, M35 et M 37 également.
- 33 courriers, C1 à C 33.
- 2 courriels reçus, M_{plu 1} et M_{plu2} sur l’adresse électronique plu@mairie-guidel.fr . Les 8 autres courriels reçus sur cette adresse constituent des doublons avec les contributions courriers ou registre électronique.

Trois courriels sont parvenus hors délais. Ils concernaient respectivement Précazec / Mélézéven / Le Puil, et Kerroch pour les 2 derniers. La commission d’enquête n’a pu les prendre en compte mais elle en a pris connaissance.

Par ailleurs, trois associations se sont exprimées sur cette enquête. Il s’agit :

Nom de l'association ou du collectif	Référence des observations
Association “Eau et Rivières de Bretagne”, M. Pierre LOISEL	M 30
Collectif “Lorient Agglo à Vélo”, M. Y TEXIER	C 14
Collectif “Les amis du Loch”, M. Louis MEDICA	M 2

Plusieurs partis politiques ou élus ont formulé des observations sur le projet de révision du PLU.

Nom de l’organisme	Référence des observations
M. Fabrice LOHER, président de Lorient Agglomération	M 17
Les élus du groupe GUIDEL AVENIR, M. Bernard BASTIER, Mme Estelle MORIO, M. Didier LEMARCHAND, M. Jean-François SALVAR, Mme Chantal DEMANGEON	M 35, M 37

Pour le Groupe GUIDEL POUR TOUS, M. Pierre Yves LE GROGNEC	M 36 et M 38
--	--------------

La commission d'enquête a également reçu 2 pétitions.

Pétitions	Référence des observations
Pétition de riverains rue du capitaine Quillien, 6 signatures	C22, M _{plu2}
Pétition des riverains du hameau du Clec'h, 10 signatures	C 29

5 personnes se sont exprimées à titre professionnel. Il s'agit de

Professionnels	Référence des observations
Mme Laurence CROSLARD, architecte	M27
M. Arnaud LE MONTAGNER	M33
Mme Claire LE GOFF, architecte	M39
M. Mathieu JANSSEN, architecte	R9
M. Daniel LE DYLIO, architecte urbaniste	R23

L'ensemble de ces contributeurs figure en rouge dans le tableau de synthèse des observations

Observations relatives aux changements de destination

Cette thématique a fait l'objet de 14 observations

Compte-tenu du bâti existant et de la richesse patrimoniale sur la commune de Guidel, les changements de destination sont plébiscités par des propriétaires soucieux de préserver et valoriser leur patrimoine et qui s'estiment oubliés par l'inventaire actuel des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Observations relatives au règlement du PLU

Cette thématique a fait l'objet de 20 contributions.

Il s'agit de demandes d'informations concernant les droits à construire, d'autres personnes réclament la correction de certaines erreurs, et quelques-unes visent la complexité de la lecture des dispositions réglementaires qui ne facilite pas la compréhension

Observations relatives au zonage

38 observations abordent la thématique du zonage.

Comme souvent, le règlement graphique a suscité bon nombre d'observations qui concernent des demandes de changement de classement de parcelles, soit à titre personnel en vue de futures

constructions, soit à titre collectif dans l'optique de préservation du cadre de vie généralement jugé agréable, sur la commune de Guidel.

Observations relatives au dossier du PLU

6 observations traitent de cette thématique.

Les élus de l'opposition et l'Association Eaux Et Rivières de Bretagne déplorent la complexité et la technicité du document, nuisant, selon eux, à la compréhension du dossier et à la participation du public. Ils auraient aimé disposer d'éléments comparatifs les éclairant sur le choix retenu de développement, ainsi que des précisions sur l'évolution des indicateurs de suivi et sur les meublés de tourisme. Quant au Collectif Lorient Agglomération à Vélo, il regrette que malgré les échanges avec les élus, aucune information n'ait été fournie préalablement sur les emplacements réservés retenus pour les liaisons piétons/cycles et les aménagements envisagés.

Observations relatives à la densification

Lors des permanences, le public a souvent insisté sur le caractère rural de Guidel et s'est montré attaché à la préservation de la qualité de vie sur la commune. Les habitants sont toutefois conscients des besoins de développement et de l'accès au logement pour tous. Si les élus de l'opposition considèrent que la solution trouvée est acceptable, certains riverains de l'OAP Béatus ont demandé de prendre appui sur les textes en vigueur pour trouver d'autres perspectives en vue d'une politique de bon sens. Une partie du public ne veut pas que la commune devienne « une cité-dortoir ». Les riverains souhaitent limiter la densification en privilégiant les habitations individuelles et les petits collectifs, particulièrement dans les futures OAP.

Observation relative au déroulement de l'enquête publique

1 observation a abordé l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.

Les personnes souhaitent être mieux informées du projet de révision du PLU et de la tenue de l'enquête publique.

Observation relative aux activités économiques

Seul un visiteur a exprimé oralement sa satisfaction au sujet de la préservation des commerces en rez-de-chaussée.

Observations relatives à la trame verte et bleue

Cette thématique a fait l'objet de 30 observations dont 8 spécifiques à la problématique des étangs du Loc'h.

Les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue sont vus par certains Guidélois comme indispensables au « maintien de la biodiversité pour lutter contre le changement climatique et à la préservation du cadre de vie et du calme ». Cela passe par la « conservation du caractère rural des chemins creux en préservant les talus et haies bocagères ». Une personne s'est dite « satisfaite de constater que le vallon à côté de l'école Prat-Foën est désormais protégé »

Eaux et Rivières pointe les points faibles du dossier : inventaire daté du réseau hydrographique communal, des milieux naturels, notamment concernant les zones d'extension de l'urbanisation, inventaires sur la faune, la flore, les haies, les boisements et les zones humides. L'association souhaite des « éléments d'analyse qualitatifs relatifs aux milieux aquatiques et sur le maintien et la reconquête des populations piscicoles, ainsi qu'une cartographie détaillée des plans d'eau ».

M. Le Grogneuc mentionne l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau et demande la définition et la mise en oeuvre d'une démarche consistant à répertorier l'ensemble des plans d'eau du territoire communal, pour répondre aux objectifs du SDAGE. Il souhaite revenir sur l'inventaire des zones humides qui lui paraissent sous dimensionnées dans plusieurs secteurs.

A noter les observations concernant la problématique liée aux clapets de l'étang du Loc'h. Les « amis du Loc'h » demandent le retrait de la mention « (clapets) amenés à disparaître » dans le dossier du PLU.

Observations relatives aux mobilités

23 contributions démontrent l'intérêt porté par les Guidélois sur les nouveaux modes de déplacements et la sécurité routière. Des précisions sont demandées sur la création des liaisons piétonnes/cycles, sur les emplacements réservés à cet effet. Des habitants s'inquiètent de l'augmentation des flux de circulation, source de nuisances et de dangerosité, comme au lieu-dit Coat er Malo ou la rue Auguste Renoir, ou encore dans le secteur du lotissement de Kério et dans le centre-ville.

Le collectif Lorient Agglomération à Vélo déplore l'absence de prise en compte du schéma cyclable de Lorient-Agglomération de mars 2023 dans le document graphique et s'étonne de l'absence d'avis PPA sur ce sujet.

Les élus de l'opposition insistent sur le fait que les ER, Emplacements Réservés, ne suffiront pas à constituer la trame essentielle des déplacements et qu'il convient de bien organiser les voies de circulation et le stationnement lors de la réalisation des futures opérations d'aménagement.

Observations relatives à PRAT FOEN

Les 3 contributions visent les accès de ce secteur, concernant soit la création d'une liaison piétons/cycles venant de la rue de Kerio vers le centre-ville, soit la suppression de l'accès au sud-ouest, soit le retrait de l'ER 1-5 impactant l'activité agricole. Les riverains de ce secteur s'inquiètent du flux supplémentaire de circulation induisant des problèmes de sécurité dans le lotissement de Kerio et souhaitent le maintien d'espaces verts.

Observations relatives à KERNOD

5 observations traitent de l'OAP Kernod.

Les riverains de cette OAP regrettent le projet d'ouverture à l'urbanisation qu'ils n'ont pas vu venir car « considéré comme non constructible depuis plusieurs années ». Ils remettent en question la proximité des collectifs qui doivent être éloignés du hameau actuel. Ils demandent des informations sur l'implantation, l'orientation, la vue, l'ensoleillement en particulier pour les collectifs R+2+combles. Une observation souligne que l'espace résiduel situé face au château ne serait plus exploitable pour l'agriculture (surface trop restreinte) et avec un accès difficile. A noter une proposition d'extension de l'urbanisation sur 2000m² en continuité de l'habitat existant au nord du hameau de Kernod.

Observations relatives à BEATUS

Les 20 contributions qui se rattachent à l'OAP Béatus font valoir leurs craintes quant à la densification du quartier, susceptible d'augmenter le trafic routier, engendrant des problèmes de dangerosité et de sécurité, d'apporter des nuisances sonores, de créer des îlots de chaleur, des pollutions lumineuses, mais aussi de dénaturer le cadre général du quartier et de faire perdre l'image du bien vivre de Guidel et de son côté campagne.

Beaucoup de riverains souhaitent diminuer cette densification au profit d'espaces verts. Ils demandent de réduire de 30% les logements locatifs et souhaitent des habitations individuelles plutôt que des collectifs trop importants. Ils demandent aussi de rendre cette zone moins dense et plus aérée, de restructurer et modifier l'implantation des logements, de réorienter l'implantation des logements collectifs, afin de préserver les éléments de paysage, notamment la zone humide, de préserver le couloir vert pour le passage de la faune, en particulier les cervidés, de prévoir des aménagements spécifiques pour faciliter le passage de la faune, de réagencer la prairie en entourant les logements existants d'une barrière de végétation. Ils souhaitent un projet plus respectueux du cadre de vie et mieux équilibré.

Observations relatives au CLEC'H

Ces OAP ont fait l'objet de 9 observations.

Les riverains souhaiteraient disposer de détails sur le tracé et les aménagements de la liaison piétonne envisagée. Si les habitants du côté nord, en fond de la zone 1 AU et 2 AU, préfèrent privilégier l'implantation de collectifs aux abords de la voie, les habitants des lotissements côté sud veulent maintenir l'espace boisé existant et garder le projet en l'état. La préservation des éléments paysagers existants, de la zone humide, l'identification du petit patrimoine, la qualité architecturale du futur bâti, l'aménagement d'un espace tampon et végétalisé constituent, pour eux, des conditions essentielles d'urbanisation de ce secteur afin de préserver leur qualité de vie, d'autant plus qu'il existe un service d'assistance maternelle.

Il est à noter qu'un propriétaire a souhaité l'extension du périmètre de l'OAP.

Observations relatives aux STECAL

1 contribution a été déposée par M. le Président de Lorient Agglomération demandant l'adaptation du règlement d'une partie de la zone A (parcelle cadastrée ZB N° 17, sur 4 ha) afin de permettre

l'installation temporaire de caravanes en vue du projet communautaire de création d'une aire pérenne de grand passage dédiée à l'accueil estival des missions culturelles des gens du voyage. Un particulier s'est également exprimé afin de conforter son activité économique.

J– Procès-Verbal de synthèse

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, la commission d'enquête a rencontré le 02 février 2024 M. Thiery, conseiller délégué à l'urbanisme et Mme Cadieu du service aménagement de la commune pour leur communiquer les observations consignées dans le procès-verbal de synthèse (annexe 1 du rapport d'enquête), accompagnées d'une liste de questions qui sont reproduites ci-après.

K– Questions de la commission d'enquête

Changements de destination

- **Plusieurs bâtiments édifiés avant 1943 pourraient bénéficier de l'exception au principe d'interdiction de changements de destination dans les espaces proches du rivage. Comment comptez-vous appliquer l'exception au principe d'interdiction du changement de destination dans les Espaces Proches du Rivage tel qu'il est mentionné dans le référentiel Loi littoral de la DREAL Bretagne et dans la réponse ministérielle à une question de la sénatrice Agnès Canayer, JO du Sénat du 18 juin 2020 ?**

Zonages

- **Pour quelles raisons, alors que le SCoT du Pays de Lorient a identifié 5 centralités sur le territoire de la commune (dont 3 pour de l'habitat), avoir concentré toute l'urbanisation en extension à Guidel centre ?**
- **Le zonage Nds actuel comporte quelques enclaves en Nar ou Aa. Quels autres secteurs du zonage Nds pourraient être revus en fonction des demandes ?**
- **Pages 299 et 300 du rapport de présentation, sur Saint Fiacre, la zone d'un permis d'aménager accordé semble différente de la zone portée au règlement graphique avec seulement une partie du secteur à aménager, l'autre partie étant inscrite en zonage Aa. Pour quelles raisons ?**

Dossier PLU

- **Comment les choix d'aménagement du PLU arrêté permettront-ils d'assurer l'équilibre entre le**

développement de l'urbanisation et la préservation d'un cadre de vie de qualité ?

- **Ne vous semblait-il pas judicieux d'attendre le PLUi pour une harmonisation des règles sur Lorient-Agglomération ?**
Densification
- **Est-ce que la cible des 13 000 habitants constitue un totem pour la commune de Guidel ?**
- **Quels sont vos moyens pour appliquer des dispositions concernant la prise en compte de l'ensoleillement ?**
- **Comptez-vous intégrer les réseaux de chaleur dans les nouveaux équipements publics (salle de sports, gendarmerie) ?**
- **En vue d'une meilleure information et acceptabilité des opérations, la concertation entre les promoteurs, la collectivité et les riverains, se fera-t-elle par le biais d'une charte de l'urbanisme ?**
- **Le dossier répertorie 743 logements déjà réalisés ou en cours de réalisation jusqu'à l'approbation du nouveau PLU, ou encore déjà programmés et non réalisés à l'approbation du nouveau PLU. Est-ce que ça n'est pas suffisant ?**

Enquête publique

- **Estimez-vous que la concertation préalable ait permis d'affiner votre projet ?**

Activités économiques

- **Pensez-vous que le tracé de linéaire commercial protégé est suffisant pour répondre aux besoins de développement économique de la commune, particulièrement sur Guidel-plages ?**
- **Quels sont les moyens que vous comptez mettre en œuvre pour favoriser l'émergence de circuits courts ou autres formes innovantes d'exploitations agricoles ?**
- **La réduction de la marge de recul dans la zone des Cinq Chemins passant de 75 m à 20 m, ne vous paraît-elle pas démesurée ?**

Trame verte et bleue

- **Pourquoi ne pas avoir pas établi une OAP thématique Trame Verte et Bleue, compte-tenu des enjeux de continuité écologique sur le territoire communal ?**
- **Estimez-vous que l'OAP thématique « Usages et Nature en ville » est suffisante pour maintenir et**

favoriser les corridors écologiques ?

- **Quelles sont les modalités prévues pour les suivis et contrôles des linéaires bocagers ? Quelles conséquences en cas de destruction partielle ou totale de ces linéaires ?**
- **Les fonctions écologiques des étangs du Loc'h sont jugées importantes. Quelle est la place de la commune dans le processus décisionnel sur le devenir des clapets des étangs du Loc'h ?**

Mobilités

- **Quelles sont les modalités de transposition du schéma mobilités de Lorient-Agglomération dans le plan des itinéraires piétons, cyclables et des lignes de transport en commun du PLU arrêté ? Cette transposition est-elle complète ? Avez-vous estimé le coût des opérations ?**
- **Est-ce qu'il existe des itinéraires spécifiques pour piétons et d'autres pour les vélos ?**
- **Est-ce qu'il est prévu 2 liaisons douces parallèles à la voie communale C315 entre Kernod et le rond-point sur la RD 306 ?**
- **En partenariat avec les services gestionnaires des voies, avez-vous programmé des aménagements sécurisés des pistes pédestres et cyclables, particulièrement sur la liaison Guidel/Lorient ?**
- **Espérez-vous, en partenariat avec Lorient Agglomération, pouvoir développer les lignes de transports collectifs ?**
- **Pour la concrétisation des 23 emplacements réservés à la création de voies, comment envisagez-vous de mener une concertation avec la population en vue d'une meilleure acceptation des opérations ?**
- **Pensez-vous que le nombre et l'emplacement des aires de covoiturage répondent aux besoins ?**

OAP (toutes)

- **Comme évoqué par l'Autorité régionale environnementale, afin de mobiliser uniquement les terrains réellement nécessaires en extension de l'urbanisation, avez-vous prévu un taux de remplissage minimum pour les secteurs en cours d'extension avant d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation du prochain secteur ?**
- **Pourquoi, compte-tenu des incertitudes, en plus du cadencement annoncé des ouvertures à l'urbanisation (OAP A, B, D, C, E, F) ne pas avoir usé de zonage 2 Au pour les secteurs résidentiels ?**
- **Prévoyez-vous des espaces de transition entre les constructions existantes et les futurs projets d'aménagements ?**
- **Les OAP au nord du bourg doivent s'insérer dans un environnement préservé. Etes-vous prêts à fixer des règles de hauteur de constructions en R+1 + comble sur tous les collectifs de ces OAP ?**

- **Est-ce que la répartition des logements sociaux est globalisée au niveau de l'ensemble des OAP ?**
- **Est-ce que les perspectives de maîtrise foncière des emprises des OAP sont cohérentes avec l'échéancier prévu ?**

OAP PRAT FOEN

- **Comment envisagez-vous d'aménager les abords de l'espace boisé pour en faire un lieu de convivialité ?**
- **Pouvez-vous apporter des précisions sur la réalisation de l'aire de sports (types d'activités, financement) ?**
- **Pouvez-vous faire un point d'avancement sur les opérations de Prat Foen ?**
- **Comment comptez-vous fluidifier et sécuriser la circulation supplémentaire par les voies avoisinantes, notamment dans le lotissement de Kerio ?**

OAP KERNOD

- **Pouvez-vous détailler le projet ?**

OAP BEATUS

- **Est-ce qu'une gendarmerie en R+1+ comble avec sa zone technique est envisageable ? Quelle emprise au sol est nécessaire ? Quelle est la superficie du secteur « violet » réservé ?**
- **Il est mentionné 4,44 ha dévolus à l'habitat sur Beatus, à quoi correspondent les 1,10 ha mentionnés dans la colonne « Reste » ?**
- **Pouvez-vous détailler les aménagements ? Existe-t-il différentes phases de réalisation prévues ?**
- **Pensez-vous réserver un « poumon vert » sur Beatus ?**
- **Quelle est la valeur agronomique des terres agricoles sur Beatus ?**

OAP LE CLEC'H

- **Connaissez-vous l'échéancier concernant la réalisation du futur collège ?**
- **Pourquoi ne pas envisager d'implanter l'éventuel futur collège en extension d'un des 2 parcs d'activités de la commune, voire, dans le cas d'un éventuel projet d'agrandissement/mutualisation des collèges avoisinants, sur un terrain à définir avec les communes voisines de Gestel et peut-être Ploemeur ?**

STECAL

- **Hormis l'accueil de rassemblements culturels durant la période estivale, demandée récemment par**

Lorient Agglomération, quelles sont les obligations de la commune de Guidel en matière d’accueil des gens du voyage ?

- **Quelles sont les dispositions règlementaires envisagées pour permettre l’accueil des grands rassemblements culturels des gens du voyage sur la parcelle identifiée ?**
- **L’autorisation d’installations d’hébergements insolites à Kerdrien ne contrevient-elle pas à la préservation de ce site littoral ?**
- **Comptez-vous créer un STECAL supplémentaire au lieu-dit Croix Notre-Dame pour permettre une extension mesurée d’un bâtiment de stockage ?**

Cimetière

- **Disposez-vous de données chiffrées démontrant la saturation du cimetière actuel : rythme de récupération des concessions échues, nombre de places disponibles (caveau/colombarium), pratiques funéraires (crémation/inhumation), concessions de courte durée ?**
- **Pourquoi faire le choix d’un cimetière paysager, beaucoup plus consommateur de foncier qu’un cimetière classique ? Est-ce qu’un colombarium d’emprise réduite ne pourrait pas convenir ?**
- **Quels sont les arguments de compatibilité du nouveau cimetière paysager avec le besoin de préservation de l’environnement ?**
- **Pourquoi ne pas avoir fait un STECAL pour le nouveau cimetière ?**

L– Mémoire en réponse du Maître d’ouvrage

Le mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse et aux questions de la commission d’enquête a été transmis par voie électronique le vendredi 16 février 2024 (annexe 2 du rapport d’enquête).

M– Clôture de la partie I – Rapport d’enquête publique

La commission d’enquête clôt ce jour la partie I – Rapport d’enquête publique.

La partie Conclusions et Avis sur fait l’objet d’un document séparé, clos ce même jour et associé au présent rapport.

Fait à Plougastel-Daoulas, le 25 février 2024

La commission d’enquête

Jean-Luc ESCANDE



Nicole QUEILLE



Sophie COLLET



ANNEXE 1 : PV de synthèse

ANNEXE 2 : Mémoire en réponse

ANNEXE 3 : Affichage

ANNEXE 4 : Presse

ANNEXE 5 : Arrêté

ANNEXE 1

PV de Synthèse

Arrêté N°2023-201 du 31 octobre 2023 - M. le Maire de GUIDEL

ENQUÊTE PUBLIQUE
portant sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de GUIDEL

Enquête N° E23000103 /35

14 décembre 2023 – 25 janvier 2024

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Fait à Plougastel-Daoulas, le 01 février 2024

Table des matières

1.	OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	3
2.	BILAN DE L'ENQUÊTE	5
3.	SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC ET QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	6
3.1	CHANGEMENTS DE DESTINATION	7
3.2	REGLEMENT	7
3.3	ZONAGE	7
3.4	DOSSIER PLU	8
3.5	DENSIFICATION – LOGEMENTS NEUFS	8
3.6	ENQUETE PUBLIQUE	9
3.7	ACTIVITES ECONOMIQUES	9
3.8	TRAME VERTE ET BLEUE	10
3.9	MOBILITES	11
3.10	OAP	12
3.10.1	OAP PRAT FOEN SUD et NORD	12
3.10.2	OAP KERNOD	13
3.10.3	OAP BEATUS	13
3.10.4	OAP LE CLEC'H et LE CLEC'H est	14
3.11	STECAL	14
3.12	CIMETIERE	15

1. OBJET ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Par courriers, enregistrés au greffe du tribunal administratif de Rennes les 17 juin et 21 août 2023, M. le maire de la commune de Guidel a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique portant sur la **révision générale du PLU** de sa commune.

Par ailleurs, par lettre du 12 septembre 2023, Lorient-Agglomération a sollicité la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet les **zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées** de la commune de Guidel.

Dans un souci d'harmonisation et de cohérence, ces enquêtes ont été organisées conjointement.

M. le Président du tribunal administratif a désigné, par ordonnance du 18 septembre 2023, une commission d'enquête composée de la façon suivante :

Président : M. Jean-Luc ESCANDE.

Membres de la commission d'enquête :

- Mme Sophie COLLET,
- Mme Nicole QUEILLE.

L'arrêté de M. le Maire de Guidel N° 2023-201 portant ouverture de l'enquête publique relative à la révision générale du PLU a été pris le 31 octobre 2023.

Il précisait que l'enquête se déroulait du jeudi 14 décembre 2023 à 09h00 au jeudi 25 janvier 2024 à 17h00, soit pendant 43 jours consécutifs. Le siège de l'enquête a été fixé à la mairie de Guidel.

Cet arrêté indiquait également que le public pourrait formuler ses observations :

- soit oralement lors des permanences des commissaires enquêteurs,
- soit sur le registre d'enquête disponible en mairie,
- soit par courrier adressé au siège de l'enquête, à la mairie de Guidel,
- soit à l'adresse électronique suivante : plu@mairie-guidel.fr
- soit par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : guidel-plu2023@registredemat.fr.

Un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public du 14 décembre 2023 à 09h00 au 25 janvier 2023 à 17h00, à la mairie de Guidel, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le dossier était également consultable sur le site internet dédié à l'enquête publique de la mairie de Guidel <https://www.guidel-plu2023> ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public en mairie de Guidel, accessible aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

La commission d'enquête a tenu 9 séances de permanence, elle y a reçu **138 personnes**.

<i>Dates</i>	<i>Lieu</i>	<i>Matin</i>	<i>Après midi</i>	<i>Nombre de personnes reçues</i>
Jeudi 14 décembre 2023	Salle du conseil	09h00 - 12h00		4
Dimanche 17 décembre 2023	Salle du conseil	09h30-12h30		12
Mercredi 27 décembre 2023	Capitainerie du port de plaisance		14h00-17h00	18
Jeudi 04 janvier 2024	Salle du conseil	09h00-12h00		9
Vendredi 12 janvier 2024	Salle du conseil		14h00 - 17h00	24
Lundi 15 janvier 2024	Capitainerie du port de plaisance	09h00 - 12h00		6
Lundi 15 janvier 2024	Salle du conseil		14h00-17h00	20
Samedi 20 janvier 2024	Salle du conseil	09h30-12h30		18
Jeudi 25 janvier 2024	Salle du conseil		14h00-17h00	27
TOTAL				138

Elle enregistre également sur le registre dématérialisé mis à la disposition du public, **787 visiteurs** uniques, et **634 téléchargements** de documents mis à disposition.

Lors des différentes permanences qui ont été généralement actives, la commission d'enquête a apprécié la disponibilité des agents communaux, et particulièrement la diligence et le professionnalisme du service aménagement de la mairie de Guidel, ainsi que de la disponibilité du conseiller délégué au PLU.

De même, la mise à disposition de la salle du conseil, d'accès facile, y compris un dimanche matin, jour de marché, et de la capitainerie du port de plaisance a permis de recevoir tout public dans de bonnes conditions. L'affichage de panneaux explicatifs à l'entrée de la salle du conseil a été également apprécié.

La commission d'enquête soulève qu'en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA), la commune de Guidel a fourni, le deuxième jour de permanence, une note explicitant sa position sur les thèmes évoqués par les PPA et accompagnée également d'une note précisant différentes rectifications d'erreurs matérielles.

Les Guidémois ayant participé à l'enquête publique, se sont montrés courtois et fort intéressés par le projet. Généralement soucieux des évolutions prévues dans les nouveaux documents, ils préféraient venir chercher des informations sur le dossier avant de déposer leurs observations.

En-dehors des permanences des commissaires-enquêteurs, environ une centaine de personnes sont passées au siège de l'enquête pour prendre des renseignements ou pour inscrire leurs observations dans le registre.

L'enquête s'est déroulée dans le calme et sans incidents.

2. BILAN DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Guidel a donné lieu à **11 observations orales et 108 contributions écrites** qui se répartissent de la façon suivante :

- 32 contributions consignées sur le registre, R 1 à R 32. La contribution R31 a été déposée sur le registre de l'enquête des zonages.

- 41 contributions consignées sur le registre électronique ou reçues par mail à l'adresse électronique du registre dématérialisé M 1 à M 43. Les contributions M2 et M3 sont identiques, M35 et M 37 également.

- 33 courriers, C1 à C 33.

- 2 courriels reçus, M_{plu1} et M_{plu2} sur l'adresse électronique plu@mairie-guidel.fr. Les 8 autres courriels reçus sur cette adresse constituent des doublons avec les contributions courriers ou registre électronique.

Trois courriels sont parvenus hors délais. Ils concernaient respectivement Précazec / Mélézéven / Le Puil, et Kerroch pour les 2 derniers. La commission d'enquête n'a pu les prendre en compte mais elle en a pris connaissance.

Par ailleurs, trois associations se sont exprimées sur cette enquête. Il s'agit :

Nom de l'association ou du collectif	Référence des observations
Association "Eau et Rivières de Bretagne", M. Pierre LOISEL	M 30
Collectif "Lorient Agglo à Vélo", M. Y TEXIER	C 14
Collectif "Les amis du Loch", M. Louis MEDICA	M 2

Plusieurs partis politiques ou élus ont formulé des observations sur le projet de révision du PLU.

Nom de l'organisme	Référence des observations
M. Fabrice LOHER, président de Lorient Agglomération	M 17
Les élus du groupe GUIDEL AVENIR, M. Bernard BASTIER, Mme Estelle MORIO, M. Didier LEMARCHAND, M. Jean-François SALVAR, Mme Chantal DEMANGEON	M 35, M 37
Pour le Groupe GUIDEL POUR TOUS, M. Pierre Yves LE GROGNEC	M 36 et M 38

La commission d'enquête a également reçu 2 pétitions.

Pétitions	Référence des observations
Pétition de riverains rue du capitaine Quillien, 6 signatures	C22, M _{plu2}
Pétition des riverains du hameau du Clec'h, 10 signatures	C 29

5 personnes se sont exprimées à titre professionnel. Il s'agit de

Professionnels	Référence des observations
Mme Laurence CROSLARD, architecte	M27
M. Arnaud LE MONTAGNER	M33
Mme Claire LE GOFF, architecte	M39
M. Mathieu JANSSEN, architecte	R9
Mme Danielle DYLOO, architecte urbaniste	R23

L'ensemble de ces contributeurs figure en rouge dans le tableau de synthèse des observations.

3. SYNTHESE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC ET QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Chaque contribution a été examinée par la commission d'enquête et est référencée dans le tableau de synthèse joint au présent procès-verbal.

Certaines personnes se sont exprimées à plusieurs reprises sur la même thématique et au moyen de supports différents.

Plusieurs personnes ont déposé des contributions identiques ou très voisines.

Chaque contribution peut comprendre plusieurs demandes ou observations ou questions portant sur différentes thématiques. Les contributions sont alors divisées en observations et réparties au sein des différentes thématiques.

Le tableau de synthèse permet à toutes les personnes qui ont participé à l'enquête de retrouver le résumé de leur intervention.

Ainsi les 119 contributions ont été ventilées en 172 observations.

A partir des observations recueillies et des avis émis lors de la consultation administrative, la commission d'enquête a effectué une synthèse thématique et, si nécessaire, a posé des questions.

Le maitre d'ouvrage est invité à apporter des réponses à ces observations, propositions et questions.

3.1 CHANGEMENTS DE DESTINATION

L'expression du public

Cette thématique a fait l'objet de 14 observations

Compte-tenu du bâti existant et de la richesse patrimoniale sur la commune de Guidel, les changements de destination sont plébiscités par des propriétaires soucieux de préserver et valoriser leur patrimoine et qui s'estiment oubliés par l'inventaire actuel des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Question de la Commission d'enquête :

- **Plusieurs bâtiments édifiés avant 1943 pourraient bénéficier de l'exception au principe d'interdiction de changements de destination dans les espaces proches du rivage. Comment comptez-vous appliquer l'exception au principe d'interdiction du changement de destination dans les Espaces Proches du Rivage tel qu'il est mentionné dans le référentiel Loi littoral de la DREAL Bretagne et dans la réponse ministérielle à une question de la sénatrice Agnès Canayer, JO du Sénat du 18 juin 2020 ?**

3.2 REGLEMENT

L'expression du public

Cette thématique a fait l'objet de 20 contributions.

Il s'agit de demandes d'informations concernant les droits à construire, d'autres personnes réclament la correction de certaines erreurs, et quelques-unes visent la complexité de la lecture des dispositions réglementaires qui ne facilite pas la compréhension.

3.3 ZONAGE

L'expression du public

38 observations abordent la thématique du zonage.

Comme souvent, le règlement graphique a suscité bon nombre d'observations qui concernent des demandes de changement de classement de parcelles, soit à titre personnel en vue de futures constructions, soit à titre collectif dans l'optique de préservation du cadre de vie généralement jugé agréable, sur la commune de Guidel.

Questions de la Commission d'enquête :

- **Pour quelles raisons, alors que le SCoT du Pays de Lorient a identifié 5 centralités sur le territoire de la commune (dont 3 pour de l'habitat), avoir concentré toute l'urbanisation en extension à Guidel centre ?**

- **Le zonage Nds actuel comporte quelques enclaves en Nar ou Aa. Quels autres secteurs du zonage Nds pourraient être revus en fonction des demandes ?**
- **Pages 299 et 300 du rapport de présentation, sur Saint Fiacre, la zone d'un permis d'aménager accordé semble différente de la zone portée au règlement graphique avec seulement une partie du secteur à aménager, l'autre partie étant inscrite en zonage Aa. Pour quelles raisons ?**

3.4 DOSSIER PLU

L'expression du public

6 observations traitent de cette thématique.

Les élus de l'opposition et l'Association Eaux Et Rivières de Bretagne déplorent la complexité et la technicité du document, nuisant, selon eux, à la compréhension du dossier et à la participation du public. Ils auraient aimé disposer d'éléments comparatifs les éclairant sur le choix retenu de développement, ainsi que des précisions sur l'évolution des indicateurs de suivi et sur les meublés de tourisme. Quant au Collectif Lorient Agglomération à Vélo, il regrette que malgré les échanges avec les élus, aucune information n'ait été fournie préalablement sur les emplacements réservés retenus pour les liaisons piétons/cycles et les aménagements envisagés.

Questions de la Commission d'enquête

- **Comment les choix d'aménagement du PLU arrêté permettront-ils d'assurer l'équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation d'un cadre de vie de qualité ?**
- **Ne vous semblait-t-il pas judicieux d'attendre le PLUi pour une harmonisation des règles sur Lorient-Agglomération ?**

3.5 DENSIFICATION – LOGEMENTS NEUFS

L'expression du public

Lors des permanences, le public a souvent insisté sur le caractère rural de Guidel et s'est montré attaché à la préservation de la qualité de vie sur la commune. Les habitants sont toutefois conscients des besoins de développement et de l'accès au logement pour tous. Si les élus de l'opposition considèrent que la solution trouvée est acceptable, certains riverains de l'OAP Béatus ont demandé de prendre appui sur les textes en vigueur pour trouver d'autres perspectives en vue d'une politique de bon sens. Une partie du public ne veut pas que la commune devienne « une cité-dortoir ». Les riverains souhaitent limiter la densification en privilégiant les habitations individuelles et les petits collectifs, particulièrement dans les futures OAP.

Questions de la Commission d'enquête :

- **Est-ce que la cible des 13 000 habitants constitue un totem pour la commune de Guidel ?**
- **Quels sont vos moyens pour appliquer des dispositions concernant la prise en compte de l'ensoleillement ?**
- **Comptez-vous intégrer les réseaux de chaleur dans les nouveaux équipements publics (salle de sports, gendarmerie) ?**
- **En vue d'une meilleure information et acceptabilité des opérations, la concertation entre les promoteurs, la collectivité et les riverains, se fera-t-elle par le biais d'une charte de l'urbanisme ?**
- **Le dossier répertorie 743 logements déjà réalisés ou en cours de réalisation jusqu'à l'approbation du nouveau PLU, ou encore déjà programmés et non réalisés à l'approbation du nouveau PLU. Est-ce que ça n'est pas suffisant ?**

3.6 ENQUETE PUBLIQUE

L'expression du public

1 observation a abordé l'organisation et le déroulement de l'enquête publique.

Les personnes souhaitent être mieux informées du projet de révision du PLU et de la tenue de l'enquête publique.

Question de la Commission d'enquête

Estimez-vous que la concertation préalable ait permis d'affiner votre projet ?

3.7 ACTIVITES ECONOMIQUES

L'expression du public

Seul un visiteur a exprimé oralement sa satisfaction au sujet de la préservation des commerces en rez-de-chaussée.

Questions de la Commission d'enquête :

- **Pensez-vous que le tracé de linéaire commercial protégé est suffisant pour répondre aux besoins de développement économique de la commune, particulièrement sur Guidel-plages ?**
- **Quels sont les moyens que vous comptez mettre en œuvre pour favoriser l'émergence de circuits courts ou autres formes innovantes d'exploitations agricoles ?**

- **La réduction de la marge de recul dans la zone des Cinq Chemins passant de 75 m à 20 m, ne vous paraît-elle pas démesurée ?**

3.8 TRAME VERTE ET BLEUE

L'expression du public

Cette thématique a fait l'objet de 30 observations dont 8 spécifiques à la problématique des étangs du Loc'h.

Les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue sont vus par certains Guidélois comme indispensables au « maintien de la biodiversité pour lutter contre le changement climatique et à la préservation du cadre de vie et du calme ». Cela passe par la « conservation du caractère rural des chemins creux en préservant les talus et haies bocagères ». Une personne s'est dite « satisfaite de constater que le vallon à côté de l'école Prat-Foën est désormais protégé »

Eaux et Rivières pointe les points faibles du dossier : inventaire daté du réseau hydrographique communal, des milieux naturels, notamment concernant les zones d'extension de l'urbanisation, inventaires sur la faune, la flore, les haies, les boisements et les zones humides. L'association souhaite des « éléments d'analyse qualitatifs relatifs aux milieux aquatiques et sur le maintien et la reconquête des populations piscicoles, ainsi qu'une cartographie détaillée des plans d'eau ».

M. Le Grogneuc mentionne l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau et demande la définition et la mise en oeuvre d'une démarche consistant à répertorier l'ensemble des plans d'eau du territoire communal, pour répondre aux objectifs du SDAGE. Il souhaite revenir sur l'inventaire des zones humides qui lui paraissent sous dimensionnées dans plusieurs secteurs.

A noter les observations concernant la problématique liée aux clapets de l'étang du Loc'h. Les « amis du Loc'h » demandent le retrait de la mention « (clapets) amenés à disparaître » dans le dossier du PLU.

Questions de la Commission d'enquête :

- **Pourquoi ne pas avoir pas établi une OAP thématique Trame Verte et Bleue, compte-tenu des enjeux de continuité écologique sur le territoire communal ?**
- **Estimez-vous que l'OAP thématique « Usages et Nature en ville » est suffisante pour maintenir et favoriser les corridors écologiques ?**
- **Quelles sont les modalités prévues pour les suivis et contrôles des linéaires bocagers ? Quelles conséquences en cas de destruction partielle ou totale de ces linéaires ?**
- **Les fonctions écologiques des étangs du Loc'h sont jugées importantes. Quelle est la place de la commune dans le processus décisionnel sur le devenir des clapets des étangs du Loc'h ?**

3.9 MOBILITES

L'expression du public

23 contributions démontrent l'intérêt porté par les Guidélois sur les nouveaux modes de déplacements et la sécurité routière. Des précisions sont demandées sur la création des liaisons piétonnes/cycles, sur les emplacements réservés à cet effet. Des habitants s'inquiètent de l'augmentation des flux de circulation, source de nuisances et de dangerosité, comme au lieu-dit Coat er Malo ou la rue Auguste Renoir, ou encore dans le secteur du lotissement de Kério et dans le centre-ville.

Le collectif Lorient Agglomération à Vélo déplore l'absence de prise en compte du schéma cyclable de Lorient-Agglomération de mars 2023 dans le document graphique et s'étonne de l'absence d'avis PPA sur ce sujet.

Les élus de l'opposition insistent sur le fait que les ER, Emplacements Réservés, ne suffiront pas à constituer la trame essentielle des déplacements et qu'il convient de bien organiser les voies de circulation et le stationnement lors de la réalisation des futures opérations d'aménagement.

Questions de la Commission d'enquête :

- **Quelles sont les modalités de transposition du schéma mobilités de Lorient-Agglomération dans le plan des itinéraires piétons, cyclables et des lignes de transport en commun du PLU arrêté ? Cette transposition est-elle complète ? Avez-vous estimé le coût des opérations ?**
- **Est-ce qu'il existe des itinéraires spécifiques pour piétons et d'autres pour les vélos ?**
- **Est-ce qu'il est prévu 2 liaisons douces parallèles à la voie communale C315 entre Kernod et le rond-point sur la RD 306 ?**
- **En partenariat avec les services gestionnaires des voies, avez-vous programmé des aménagements sécurisés des pistes pédestres et cyclables, particulièrement sur la liaison Guidel/Lorient ?**
- **Espérez-vous, en partenariat avec Lorient Agglomération, pouvoir développer les lignes de transports collectifs ?**
- **Pour la concrétisation des 23 emplacements réservés à la création de voies, comment envisagez-vous de mener une concertation avec la population en vue d'une meilleure acceptation des opérations ?**
- **Pensez-vous que le nombre et l'emplacement des aires de covoiturage répondent aux besoins ?**

3.10 OAP

Questions de la Commission d'enquête :

- **Comme évoqué par l'Autorité régionale environnementale, afin de mobiliser uniquement les terrains réellement nécessaires en extension de l'urbanisation, avez-vous prévu un taux de remplissage minimum pour les secteurs en cours d'extension avant d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation du prochain secteur ?**
- **Pourquoi, compte-tenu des incertitudes, en plus du cadencement annoncé des ouvertures à l'urbanisation (OAP A, B, D, C, E, F) ne pas avoir usé de zonage 2 Au pour les secteurs résidentiels ?**
- **Prévoyez-vous des espaces de transition entre les constructions existantes et les futurs projets d'aménagements ?**
- **Les OAP au nord du bourg doivent s'insérer dans un environnement préservé. Etes-vous prêts à fixer des règles de hauteur de constructions en R+1 + comble sur tous les collectifs de ces OAP ?**
- **Est-ce que la répartition des logements sociaux est globalisée au niveau de l'ensemble des OAP ?**
- **Est-ce que les perspectives de maîtrise foncière des emprises des OAP sont cohérentes avec l'échéancier prévu ?**

3.10.1 OAP PRAT FOEN SUD et NORD

L'expression du public

Les 3 contributions visent les accès de ce secteur, concernant soit la création d'une liaison piétons/cycles venant de la rue de Kerio vers le centre-ville, soit la suppression de l'accès au sud-ouest, soit le retrait de l'ER 1-5 impactant l'activité agricole. Les riverains de ce secteur s'inquiètent du flux supplémentaire de circulation induisant des problèmes de sécurité dans le lotissement de Kerio et souhaitent le maintien d'espaces verts.

Questions de la Commission d'enquête :

- **Comment envisagez-vous d'aménager les abords de l'espace boisé pour en faire un lieu de convivialité ?**
- **Pouvez-vous apporter des précisions sur la réalisation de l'aire de sports (types d'activités, financement) ?**
- **Pouvez-vous faire un point d'avancement sur les opérations de Prat Foen ?**
- **Comment comptez-vous fluidifier et sécuriser la circulation supplémentaire par les voies avoisinantes, notamment dans le lotissement de Kerio ?**

3.10.2 OAP KERNOD

L'expression du public

5 observations traitent de l'OAP Kernod.

Les riverains de cette OAP regrettent le projet d'ouverture à l'urbanisation qu'ils n'ont pas vu venir car « considéré comme non constructible depuis plusieurs années ». Ils remettent en question la proximité des collectifs qui doivent être éloignés du hameau actuel. Ils demandent des informations sur l'implantation, l'orientation, la vue, l'ensoleillement en particulier pour les collectifs R+2+combles. Une observation souligne que l'espace résiduel situé face au château ne serait plus exploitable pour l'agriculture (surface trop restreinte) et avec un accès difficile. A noter une proposition d'extension de l'urbanisation sur 2000m² en continuité de l'habitat existant au nord du hameau de Kernod.

Question de la Commission d'enquête :

- **Pouvez-vous détailler le projet ?**

3.10.3 OAP BEATUS

L'expression du public

Les 20 contributions qui se rattachent à l'OAP Béatus font valoir leurs craintes quant à la densification du quartier, susceptible d'augmenter le trafic routier, engendrant des problèmes de dangerosité et de sécurité, d'apporter des nuisances sonores, de créer des îlots de chaleur, des pollutions lumineuses, mais aussi de dénaturer le cadre général du quartier et de faire perdre l'image du bien vivre de Guidel et de son côté campagne.

Beaucoup de riverains souhaitent diminuer cette densification au profit d'espaces verts. Ils demandent de réduire de 30% les logements locatifs et souhaitent des habitations individuelles plutôt que des collectifs trop importants. Ils demandent aussi de rendre cette zone moins dense et plus aérée, de restructurer et modifier l'implantation des logements, de réorienter l'implantation des logements collectifs, afin de préserver les éléments de paysage, notamment la zone humide, de préserver le couloir vert pour le passage de la faune, en particulier les cervidés, de prévoir des aménagements spécifiques pour faciliter le passage de la faune, de réagencer la prairie en entourant les logements existants d'une barrière de végétation. Ils souhaitent un projet plus respectueux du cadre de vie et mieux équilibré.

Questions de la Commission d'enquête :

- **Est-ce qu'une gendarmerie en R+1+ comble avec sa zone technique est envisageable ? Quelle emprise au sol est nécessaire ? Quelle est la superficie du secteur « violet » réservé ?**
- **Il est mentionné 4,44 ha dévolus à l'habitat sur Beatus, à quoi correspondent les 1,10 ha mentionnés dans la colonne « Reste » ?**
- **Pouvez-vous détailler les aménagements ? Existe-t-il différentes phases de réalisation prévues ?**

- **Pensez-vous réserver un « poumon vert » sur Beatus ?**
- **Quelle est la valeur agronomique des terres agricoles sur Beatus ?**

3.10.4 OAP LE CLEC'H et LE CLEC'H est

L'expression du public

Ces OAP ont fait l'objet de 9 observations.

Les riverains souhaiteraient disposer de détails sur le tracé et les aménagements de la liaison piétonne envisagée. Si les habitants du côté nord, en fond de la zone 1 AU et 2 AU, préfèrent privilégier l'implantation de collectifs aux abords de la voie, les habitants des lotissements côté sud veulent maintenir l'espace boisé existant et garder le projet en l'état. La préservation des éléments paysagers existants, de la zone humide, l'identification du petit patrimoine, la qualité architecturale du futur bâti, l'aménagement d'un espace tampon et végétalisé constituent, pour eux, des conditions essentielles d'urbanisation de ce secteur afin de préserver leur qualité de vie, d'autant plus qu'il existe un service d'assistance maternelle.

Il est à noter qu'un propriétaire a souhaité l'extension du périmètre de l'OAP.

Questions de la Commission d'enquête :

- **Connaissez-vous l'échéancier concernant la réalisation du futur collège ?**
- **Pourquoi ne pas envisager d'implanter l'éventuel futur collège en extension d'un des 2 parcs d'activités de la commune, voire, dans le cas d'un éventuel projet d'agrandissement/mutualisation des collèges avoisinants, sur un terrain à définir avec les communes voisines de Gestel et peut-être Ploemeur ?**

3.11 STECAL

L'expression du public

1 contribution a été déposée par M. le Président de Lorient Agglomération demandant l'adaptation du règlement d'une partie de la zone A (parcelle cadastrée ZB N° 17, sur 4 ha) afin de permettre l'installation temporaire de caravanes en vue du projet communautaire de création d'une aire pérenne de grand passage dédiée à l'accueil estival des missions culturelles des gens du voyage. Un particulier s'est également exprimé afin de conforter son activité économique.

Questions de la Commission d'enquête :

- **Hormis l'accueil de rassemblements culturels durant la période estivale, demandée récemment par Lorient Agglomération, quelles sont les obligations de la commune de Guidel en matière d'accueil des gens du voyage ?**
- **Quelles sont les dispositions réglementaires envisagées pour permettre l'accueil des grands**

rassemblements culturels des gens du voyage sur la parcelle identifiée ?

- **L'autorisation d'installations d'hébergements insolites à Kerdrien ne contrevient-elle pas à la préservation de ce site littoral ?**
- **Comptez-vous créer un STECAL supplémentaire au lieu-dit Croix Notre-Dame pour permettre une extension mesurée d'un bâtiment de stockage ?**

3.12 CIMETIERE

L'expression du public

Il n'y a pas eu d'observation du public sur le projet de nouveau cimetière.

Questions de la Commission d'enquête :

- **Disposez-vous de données chiffrées démontrant la saturation du cimetière actuel : rythme de récupération des concessions échues, nombre de places disponibles (caveau/colombarium), pratiques funéraires (crémation/inhumation), concessions de courte durée ?**
- **Pourquoi faire le choix d'un cimetière paysager, beaucoup plus consommateur de foncier qu'un cimetière classique ? Est-ce qu'un colombarium d'emprise réduite ne pourrait pas convenir ?**
- **Quels sont les arguments de compatibilité du nouveau cimetière paysager avec le besoin de préservation de l'environnement ?**
- **Pourquoi ne pas avoir fait un STECAL pour le nouveau cimetière ?**

Fait à Plougastel Daoulas, le 01 février 2024

La commission d'enquête

Jean-Luc ESCANDE



Nicole QUEILLE



Sophie COLLET



ANNEXE 2

Mémoire en réponse

Plan
Local
d'**U**rbanisme



Mémoire en réponse au PV de synthèse de la
Commission d'Enquête publique

Février 2024

Table des matières

Avant-Propos	4
Réponses aux questions du PV de Synthèse.....	5
1. Changements de destination.....	5
2. Règlement.....	7
3. Zonage	8
4. Dossier PLU	11
5. Densification, logements neufs	13
6. Enquête publique	18
7. Activités économiques.....	19
8. Trame verte et bleue	20
9. Mobilités.....	23
10. Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	26
10.1 Prat Foen Nord et Sud.....	29
10.2 Kernod	30
10.3 Beatus.....	31
10.4 Le Clec'h et Le Clec'h est	33
3.11 STECAL	34
12. Cimetière.....	36
Eléments de réponse aux avis CDNPS, CDPENAF, MRAe et avis des Personnes Publiques Associées.....	40
1. Réponses aux avis CDNPS, CDPENAF, MRAe	40
1.1 Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) – Séance du 15 décembre 2022	40
1.2 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – Séance du 12 septembre 2023	41
1.3 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)	41
2. Eléments de réponse aux avis des Personnes Publiques Associées	53
2.1 Avis de l'Etat, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), de l'Agence Régionale de Santé (ARS), de Réseau de Transport d'Electricité (RTE).....	53
Eléments de réponse aux avis des Personnes Publiques Associées	64
1. Avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan.....	64
2. Avis de la Commission Locale de l'Eau Ellé-Isole-Laïta	67
3. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	73
4. Avis de Lorient Agglomération	75
5. Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Lorient.....	78
6. Avis de Morbihan Energies.....	78

7.	Avis du Département du Morbihan	79
8.	Avis de la Région Bretagne.....	81
ANNEXE – Synthèse du diagnostic faune-flore sur les OAP C à H.....		82

Avant-Propos

L'enquête publique portant sur le **projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme** de la commune de Guidel s'est déroulée du jeudi 14 décembre 2023 au jeudi 25 janvier 2024 soit une durée de 43 jours calendaires.

La municipalité de Guidel répond dans le présent document aux questions, propositions et observations formulées :

- Par les citoyens qui se sont manifestés
- Par les membres de la commission d'enquête
- Par les personnes publiques associées

telles que celles-ci sont rapportées dans le PV de synthèse établi par les commissaires -enquêteurs le 1^{er} février 2024.

Au rang des observations générales, la municipalité se félicite en premier lieu du très bon déroulement de cette enquête. Les guidelois s'intéressent à l'évolution de leur environnement. Ce fut le cas lors de la séance publique de présentation du PLU arrêté le 30 janvier 2023 et ce point a été confirmé au cours de l'enquête publique puisque 138 personnes auront été reçues au cours des neuf permanences tenues.

Les études de révision générales de notre PLU auront duré 6 ans. C'est donc le fruit d'une longue réflexion des élus en charge de ce dossier, qui ont eu à cœur d'assurer l'équilibre entre le développement de l'urbanisation pour faire face aux nouveaux besoins et la préservation d'un cadre de vie de qualité dans un cadre réglementaire contraint qui a donné l'occasion de nombreuses discussions avec l'Etat.

En cours d'exercice, deux lois structurantes ont été promulguées :

- La loi Elan en 2018 qui vient modifier la loi littoral
- La loi climat et résilience avec un objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050

C'est un changement de paradigme qui apporte une évolution importante de notre PLU par rapport à celui de septembre 2013. Beaucoup ont compris cette démarche nouvelle. La municipalité a analysé toutes les contributions faites, et nombre d'entre elles pourront être prises en compte dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'équilibre général de notre document.

Nos réponses aux questions posées par les guidelois et par la commission d'enquête sont structurées selon le découpage suivant :

- Réponse à la synthèse thématique des observations formulées par le public et questions de la commission d'enquête (12 thèmes)
- Eléments de réponse aux avis CDNPS, CDPENAF, MRAe et avis des personnes publiques associées
- Tableau des questions des guidelois renseigné des réponses de la commune (172 observations)
- Tableau des observations PPA renseigné des réponses de la commune (83 observations)
- Annexe : Synthèse du diagnostic faune flore sur les secteurs d'OAP C à H

Réponses aux questions du PV de Synthèse

1. Changements de destination

Expression du public : Cette thématique a fait l'objet de 14 observations. Compte-tenu du bâti existant et de la richesse patrimoniale sur la commune de Guidel, les changements de destination sont plébiscités par des propriétaires soucieux de préserver et valoriser leur patrimoine et qui s'estiment oubliés par l'inventaire actuel des bâtiments susceptibles de changer de destination.

Question de la Commission d'enquête :

➤ **Plusieurs bâtiments édifiés avant 1943 pourraient bénéficier de l'exception au principe d'interdiction de changements de destination dans les espaces proches du rivage. Comment comptez-vous appliquer l'exception au principe d'interdiction du changement de destination dans les Espaces Proches du Rivage tel qu'il est mentionné dans le référentiel Loi littoral de la DREAL Bretagne et dans la réponse ministérielle à une question de la sénatrice Agnès Canayer, JO du Sénat du 18 juin 2020 ?**

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, la loi autorise **le changement de destination de bâtiments disposant d'un intérêt architectural ou patrimonial** dès lors que l'opération ne compromet pas l'exploitation agricole. Il doit s'agir de bâtiments, donc d'une construction couverte et close, ce qui exclut naturellement les ruines.

Guidel, auparavant commune rurale dispose d'un patrimoine important de bâtiments agricoles (grange, étable, écurie...) qu'il faut préserver. Un inventaire a été réalisé, et 92 bâtiments ont été "étoilés", c'est à repérés dans le règlement graphique et décrits dans le règlement écrit, ce qui autorise leurs propriétaires à opérer un changement de destination de ces bâtiments, d'un usage agricole vers un usage d'habitation.

Pour autant, cette liste n'est pas exhaustive car des exclusions existent :

1- Les bâtiments situés en Espace Proche du Rivage (EPR).

Le PLU exclut sans distinction le changement de destination des bâtiments se trouvant en EPR et ce faisant il se montre plus restrictif que le régime de la loi littoral qui pourrait permettre aux bâtiments agricoles édifiés avant 1943 de changer de destination. Néanmoins, cette restriction du PLU est due au respect et à la mise en œuvre par le PLU des **prescriptions du SCoT du Pays de Lorient**.

En effet, le dossier d'orientation et d'objectifs du SCoT du Pays de Lorient ne permet pas le changement de destination des bâtiments agricoles ou aquacoles, en EPR quelle que soit leur date de construction. Cette interdiction s'explique par la volonté du SCoT de concentrer la création de logements autour des pôles déjà constitués (proximité des commerces et services, transports en commun...).

Préconisation : Afin de permettre le maintien et le développement des activités primaires (agriculture et aquaculture) sur le littoral, les changements de destination des bâtiments à usage agricole ou aquacole en dehors des agglomérations et villages existants doivent être limités. Les possibilités de changement de destination des bâtiments à usage agricole ou aquacole doivent faire l'objet d'une justification dans le PLU (ou le document en tenant lieu) après étude et concertation avec les représentants des chambres consulaires et professionnels concernés (Chambre d'agriculture du Morbihan, Comité Régional de la Conchyliculture de Bretagne Sud). Ces changements de destination font l'objet d'un avis de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Prescription : ces changements de destinations ne peuvent concerner que des bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial reconnu et ne faisant plus l'objet d'une exploitation à la date d'approbation du PLU (ou du document en tenant lieu). Ils ne doivent pas porter atteinte à la pérennité d'une exploitation en activité ou la possible réinstallation d'une activité agricole ou aquacole à proximité dans le cadre d'un projet économique de reprise d'exploitation. **Ces changements de destinations sont interdits dans les espaces proches du rivage**, ainsi que dans la bande des 100m hors des espaces urbanisés..

Prescription : Les créations de bâtiments à usage aquacole, considérés par la jurisprudence de la loi littoral comme des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau, sont autorisés, y compris hors des espaces urbanisés, dans la bande des 100m.

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT

Or, dorénavant, le respect de la loi littoral par le PLU s'apprécie au travers des dispositions du SCoT. C'est ce qu'on appelle le principe du SCoT intégrateur.

Ainsi, le PLU de Guidel reprend les exigences du SCoT du Pays de Lorient et ne permet pas le changement de destination des bâtiments agricoles dans les espaces proches du rivage.

2- Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lann Bihoué.

Le nouveau plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lann Bihoué a été approuvé par arrêté du Préfet du Morbihan en date du 27 mai 2017.

Dans les zones A et B, **les nouvelles constructions ne sont pas autorisées** et l'intervention sur l'existant n'est autorisée que sous réserve de **ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances**. Il n'est donc pas souhaitable de permettre l'installation de davantage d'habitants qui pourraient être impactés par ces nuisances sonores.

Ainsi, les changements de destination y sont interdits.

3- Bâtiments situés en espaces remarquables.

Depuis la loi ELAN et son décret d'application n°201-482 du 21 mai 2019, le nouvel article R121-5 du code de l'urbanisme affirme qu'en Espaces Remarquables (zonés Nds), seuls peuvent être autorisés certains aménagements légers, dont la liste limitative fait l'objet d'un décret. Les changements de destination n'y sont pas mentionnés.

Le changement de destination n'est donc pas autorisé en espaces remarquables.

2. Règlement

Expression du public : Cette thématique a fait l'objet de 20 contributions. Il s'agit de demandes d'informations concernant les droits à construire, d'autres personnes réclament la correction de certaines erreurs, et quelques-unes visent la complexité de la lecture des dispositions réglementaires qui ne facilite pas la compréhension.

Il s'agit de 20 demandes de précisions portant principalement sur le règlement écrit. Les réponses sont apportées directement sur le tableau des observations.

Par ailleurs, la commune a relevé également quelques erreurs matérielles dans le PLU arrêté, qu'il convient de corriger. Elles sont décrites ci-dessous :

Éléments versés à l'enquête publique par la commune de Guidel

Après l'arrêt du PLU le 30 mai 2023, la commune de Guidel a repéré quelques erreurs matérielles et incohérences dans les documents constitutifs du dossier. Elle souhaite les modifier à l'occasion du début de l'enquête publique, afin que sa remarque soit visible par tous les habitants intéressés.

Rapport de présentation :

- Le tableau des surfaces de chaque zone présenté dans le tome 2 du rapport de présentation (Evaluation environnementale) est erroné, il sera mis à jour pour correspondre au tableau présenté p. 311 du tome 1 du rapport de présentation.
- La carte des chemins de randonnée p.271 du Tome 1 n'est pas à jour, le tracé du GR34 doit être corrigé.
- La date de la délibération sur les cours d'eau a été oubliée en p.27 du tome 1.
- P. 304, ce ne sont pas sept mais bien six sites qui ont été retenus pour les projets d'ouverture à l'urbanisation.

Règlement graphique :

Certains bâtiments construits récemment n'apparaissent pas encore au cadastre, qui est la donnée de référence utilisée pour le dessin du bâti sur le règlement graphique. La commune souhaite ajouter le dessin de ces bâtiments au règlement.

Règlement écrit :

- Ajout des numéros de page des annexes au règlement écrit
- La nomenclature officielle des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme (art. R. 151-28) a été mise à jour, elle doit être modifiée dans le règlement écrit pour correspondre.
- P.43 du règlement écrit : le risque de submersion marine étant désormais représenté sur une carte en annexe au PLU, et non sur un règlement graphique complémentaire, la phrase le désignant doit être corrigée.
- Les liens vers les sites internet sur le risque sismique, BASIAS et BASOL doivent être mis à jour.
- Pp. 66-68 : la commune souhaite clarifier les règles de stationnement dans les logements locatifs sociaux en réorganisant les paragraphes du règlement écrit (aucun changement de règle)
- La page de garde et le court propos introductif à l'annexe F au règlement écrit concernant la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination ont été omis. Cette annexe doit donc être complétée.

- Un bâtiment susceptible de changer de destination et étoilé au règlement graphique à Keroual n'apparaît pas dans la liste détaillée de l'annexe F du règlement écrit. Cette annexe devra donc être mise à jour.
- Pente minimale de toits en secteurs Nil2r, Nil3r et Ubl2.
- Création d'un emplacement réservé dévolu à la future usine de potabilité sur le site de l'ancienne déchetterie.

3. Zonage

L'expression du public : 38 observations abordent la thématique du zonage.

Comme souvent, le règlement graphique a suscité bon nombre d'observations qui concernent des demandes de changement de classement de parcelles, soit à titre personnel en vue de futures constructions, soit à titre collectif dans l'optique de préservation du cadre de vie généralement jugé agréable, sur la commune de Guidel.

La plupart des observations concernent des demandes de constructibilité, c'est-à-dire des changements de zonage par rapport au PLU arrêté. Les décisions individuelles prises ne peuvent se comprendre qu'à l'aune des informations ci-après :

- **La loi ELAN du 23 novembre 2018** a renforcé les dispositions déjà présentes dans la loi littoral du 3 janvier 1986. Ainsi, pour la commune de Guidel, le SCoT du Pays de Lorient, à jour de la modification simplifiée n°1 du 15 avril 2021 reconnaît :
 - 1 village : Saint Fiacre
 - 1 agglomération pouvant faire l'objet d'une densification sans extension du périmètre bâti : Parc Kerhuen / Les Cinq Chemins
 - 6 Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) uniquement densifiables : Keranna , Locmaria *, Kerbrest, Poulezant / Villeneuve Piriou, Saint Mathieu, Kerlého
** (ces entités sont susceptibles de devenir des agglomérations densifiables suite au jugement du TA de Rennes du 19 janvier 2024)*

La construction en campagne devient donc très limitée par rapport au PLU de 2013.

- **La loi Climat et Résilience du 22 août 2021** qui prescrit une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols. Ainsi, pour la période 2021-2031, une réduction de 50% par rapport à la période 2011-2021 est demandée. Déjà trois hectares ont été consommés depuis 2021. Le SCoT du Pays de Lorient s'est vu doté de 304 hectares pour les zones d'activités et les secteurs de logement pour l'ensemble des trente communes qui le composent.
- **Des priorités sont donc fixées au niveau de la commune** (cf. PADD).
- Le **Dossier d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de mai 2018** a prévu de créer de nouvelles zones d'activités pour répondre aux besoins de l'économie dite productive. Ces espaces identifiés répondent aussi à des objectifs d'équilibre du territoire en lien avec l'armature urbaine. La très grande majorité des sites constituent des extensions de zones d'activités existantes. Les Cinq Chemins et Pen Mané n'en font pas partie. Ces deux zones seront uniquement densifiables.

Question de la Commission d'enquête

- Pour quelles raisons, alors que le SCoT du Pays de Lorient a identifié 5 centralités sur le territoire de la commune (dont 3 pour de l'habitat), avoir concentré toute l'urbanisation en extension à Guidel centre ?

Préambule : extrait du SCoT sur les agglomérations et villages

1.4.1. Développer les agglomérations et villages en continuité d'urbanisation

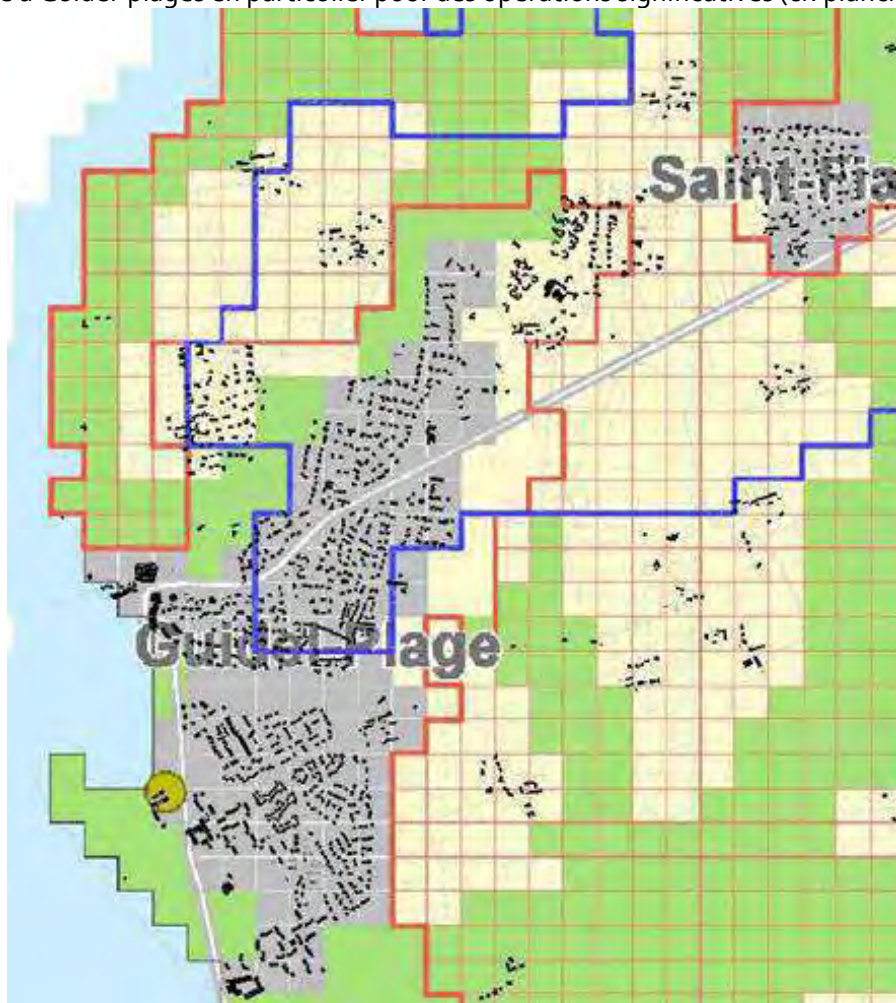
Le SCoT identifie les agglomérations et villages en application de la loi littoral et à partir de la jurisprudence administrative. Ainsi, le littoral du Pays de Lorient comporte les agglomérations et villages suivants :

- À Guidel : Guidel-centre, Guidel-plages, Saint Fiacre, la zone d'activité des Cinq Chemins, la zone d'activités de Pen Mané.

Des projets importants en densification sont prévus à Guidel centre et à Guidel-plages (ZAC Saudraye, ZAC Cœur de Ville, densifications de fond de jardin...).

Les premières études du PLU déclinaient les objectifs d'extension de l'urbanisation (paragraphe 1.2.2 du DOO du SCoT). Pour Guidel, cet objectif de réduction était à l'époque de 30% par rapport à 2006-2013. Des terrains avaient alors été fléchés sur Guidel centre et Guidel-Plages.

Le SCoT avait cependant identifié 13 secteurs qualifiés d'espaces agro-naturels protégés. Le secteur 1 constitué des étangs du Loc'h, la vallée de la Saudraye, la bordure de la Laita limite de fait la constructibilité à Guidel-plages en particulier pour des opérations significatives (cf. planche ci-après).



La Loi Climat et Résilience, en 2021, a cependant **obligé à réduire l'ambition initiale** de consommation d'espaces, et ainsi à se concentrer quasi exclusivement sur Guidel centre pour l'urbanisation en extension. Cela correspond d'ailleurs à l'objectif 2.1 du PADD : maîtriser l'urbanisation et la croissance démographique.

Rappelons toutefois que Guidel, commune rurale jusqu'aux années 50, se composait d'un bourg de taille modeste qui s'est étoffé peu à peu de lotissements périphériques. **Il faut renforcer le centre ville**, accroître sa population pour constituer une zone de chalandise favorable au développement du commerce et de nouveaux services. Il faut également **mieux adapter le parc de logements des Guidelois**, majoritairement constitué aujourd'hui de grands logements, aux besoins de la population constituée de ménages de taille plus petite qu'auparavant : jeunes et jeunes couples, seniors souhaitant revenir au centre ville, personnes recherchant des logements sociaux...et inciter à définir de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier.

Enfin, face aux changements climatiques, il paraît raisonnable de concentrer l'habitat nouveau là où se situent les commerces principaux, les équipements communaux et les écoles.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Le zonage Nds actuel comporte quelques enclaves en Nar ou Aa. Quels autres secteurs du zonage Nds pourraient être revus en fonction des demandes ?**

Rappelons que ce sont des « **secteurs destinés à la préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques** ».

L'article L146-6 du code de l'urbanisme relatif aux espaces remarquables a été suivi d'un décret pour fixer la liste des espaces et milieux à préserver. Ce décret a étendu ultérieurement la notion d'espaces remarquables, et il a intégré d'autres périmètres déjà protégés par des législations différentes. La première notification par les services de l'État du périmètre des Nds à la commune de Guidel date du 29 novembre 1990. Il n'a été modifié qu'à la marge depuis.

Une révision des limites de ce zonage n'entre pas dans les compétences de la commune.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Pages 299 et 300 du rapport de présentation, sur Saint-Fiacre, la zone d'un permis d'aménager accordé semble différente de la zone portée au règlement graphique avec seulement une partie du secteur à aménager, l'autre partie étant inscrite en zonage Aa. Pour quelles raisons ?**

Les pages 298 à 302 du rapport de présentation traitent du potentiel de densification au sein des agglomérations, villages et SDU (c'est à dire des espaces susceptibles, selon des critères de taille, de zonage, d'accessibilité..., d'accueillir des logements en densification). Cette estimation découle d'une étude théorique, qui s'appuyait sur les cartes existantes en 2020. C'est à l'époque le PLU de 2013 qui est en vigueur, et ces terrains y sont constructibles.

L'un des terrains hachurés a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2014. Seules 4 maisons ont été réalisées et les travaux de viabilisation complémentaire n'ont pas été réalisés. **Le permis est désormais caduc.**

Depuis, le SCoT a identifié le secteur situé entre Saint Fiacre et Guidel-plages d'espace agro-naturel protégé. Enfin, la loi climat incite à la réduction des surfaces artificialisées. La commune a donc fait le choix d'appliquer un zonage protecteur inconstructible sur cet espace, bien qu'il ait été constructible auparavant.

4. Dossier PLU

Question de la Commission d'enquête :

➤ Comment les choix d'aménagement du PLU arrêté permettront-ils d'assurer l'équilibre entre le développement de l'urbanisation et la préservation d'un cadre de vie de qualité ?

Par une délibération en date du 3 juillet 2018, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU. Le groupe de travail en charge du PLU, composé d'une dizaine d'élus, a défini 13 objectifs pour cette révision.

Parmi les objectifs, on en cite au minimum 5 qui traduisent cette volonté d'équilibre entre urbanisation et cadre de vie :

- maintenir et valoriser l'identité de Guidel : littorale, rurale, urbaine
- maîtriser l'urbanisation
- travailler sur l'intégration architecturale et paysagère des nouvelles constructions, notamment sur la lisière urbaine de Guidel centre et Guidel-plages
- valoriser et préserver les atouts naturels du territoire de Guidel : paysages et secteurs d'intérêts écologiques (secteur de Laïta, étangs du Loc'h et de Lannéec)
- conforter les déplacements doux et fluidifier la circulation.

La réflexion initiale s'appuyait sur un constat partagé par la population d'un rythme soutenu de l'urbanisation dans tous les secteurs et **sur le souhait de revenir à un rythme plus modéré pour conserver le caractère attractif de la commune**, qui affiche l'ambition de privilégier la qualité de vie des habitants en assurant un développement maîtrisé de l'urbanisation.

Au regard des objectifs initiaux prévus lors du lancement de la révision du PLU et du diagnostic, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) a été rédigé, puis débattu en conseil municipal.

Trois grandes orientations ont été retenues :

- **Orientation 1 : valoriser le cadre de vie en préservant la diversité des paysages, la biodiversité et en intégrant la transition écologique**
- **Orientation 2 : assurer un développement mesuré, respectueux de l'identité littorale, rurale et urbaine de Guidel**
- **Orientation 3 : renforcer le dynamisme économique**

Ces trois grandes orientations sont déclinées en objectifs qui ont été détaillés. Le rapport de présentation (volume 1 p.283-289) répertorie l'ensemble de ces objectifs et liste leur traduction réglementaire au sein des différentes pièces du PLU. À titre d'exemple, les objectifs 1.2 à 1.4 (orientation 1)

Objectif	Détail		Traduction réglementaire
1.2. Prendre en compte les caractéristiques du paysage guidelois dans les choix d'aménagement	Fonder le scénario de développement de Guidel-Centre en intégrant les éléments de paysage, intégrer le paysage dans le développement des nouveaux quartiers : prise en compte de la ceinture verte dans les projets d'extension, attention portée aux paysages et notamment aux covisibilités	RO RE OAP	Un grand nombre d'emplacements réservés sont mis en place pour faciliter les continuités douces en périphérie de Guidel-Centre. Ils encouragent les mobilités actives, le lien aux espaces agro-naturels ainsi que les continuités entre espaces verts (sites un enfant un arbre, jardins familiaux, Tro Kreis Ker...). La planche complémentaire n°1 du règlement graphique protège certains éléments de paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme L'article 04 encourage la végétalisation de Guidel-Centre, avec un objectif de qualité urbaine, perméabilité et traicheur en ville. L'article 07 impose d'intégrer aux opérations d'ensemble des espaces libres qui concourent à une ambiance paysagère de qualité. Les haies et talus de la route du Clech sont préservés dans les OAP sectorielles. L'OAP thématique Usages et Nature en ville valorise l'importance de la nature en ville, des cheminements au sein de et entre espaces de nature...
	Valoriser la présence des vallons en agglomération	RO	Les vallons du Stanco/Vileneuve le Bourg, de la Pitié et du Pouldu sont zonés Na, permettant grâce aux dispositions prescriptives du règlement écrit de mieux préserver ces espaces et de protéger la trame verte et bleue.
1.3 S'engager pour la préservation des milieux	Accompagner et assurer la réhabilitation du littoral : restauration des espaces littoraux et annexes...	RO/RE	Le PLU met en place des zonages matérialisant les Espaces Proches du rivage (EPR) avec l'indice r (par exemple : zonages Abr, Ubar...); le règlement de ces zonages rappelle les principes d'urbanisation limitée en densité et gabarits, dans la perspective d'une protection des paysages littoraux. Le zonage Ujpr, qui concerne le port de Guidel, interdit les constructions non-liées à la vocation de la zone, c'est-à-dire non destinées aux activités portuaires, logistiques et fluviales.
	Permettre la découverte des milieux et des paysages : tourisme, randonnée...	RO	De nombreux emplacements réservés dédiés aux cheminements piétons sont fléchés dans le règlement graphique. Ils permettront de développer de nouveaux sentiers de randonnée à travers la commune. D'autres emplacements réservés sont dédiés au développement de voies cyclables.
1.4. Se mobiliser face aux changements climatiques	Réduire l'impact des fortes chaleurs en ville	RO RE OAP	Le règlement graphique protège des facteurs de rafraîchissement dans la ville (boisements, zones humides, vallons, cours d'eau, espaces Un enfant un arbre...) et permet l'accès aux espaces rafraîchis (emplacements réservés autour de la route du Clech, prolongement des continuités cyclables et piétonnes autour du Tro Kreis Ker...) L'article 04 du règlement écrit encourage la végétalisation de Guidel-Centre avec un objectif de rafraîchissement et d'amélioration du confort d'été. Le règlement écrit prend en compte le confort thermique à travers ses différentes facettes : implantation des constructions, efficacité énergétique, perméabilité des sols, coefficients de pleine terre, végétalisation de l'espace urbain... En prenant en compte conjointement les défis environnementaux et de qualité urbaine, l'OAP thématique Usages et Nature en ville agit à la fois sur le rafraîchissement urbain et sur l'accès à des espaces frais pour améliorer le confort thermique des guidelois.
	Améliorer la performance énergétique des bâtiments. Favoriser et encadrer la prise en compte des énergies renouvelables	RE	L'article 03 du règlement écrit promeut l'efficacité énergétique des bâtiments existants, la conception bioclimatique des projets et les énergies renouvelables. D'une manière générale, les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur en matière de consommation d'énergie (notamment la RE2020). Les ITE sont autorisées, même si elles font l'objet de recommandations architecturales pour le bâti ancien. Les règles d'implantations des bâtiments développées à l'article 04 tiennent compte des problématiques d'ensoleillement. Le règlement écrit mentionne la production d'énergies renouvelables dans son article 03 : à partir du 1/01/2023, les bâtiments neufs comptant 500m2 de toiture et plus doivent intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur 30% de de leur superficie de toiture. Les installations photovoltaïques en toiture doivent présenter un rendement minimal et être correctement orientées.
	Réduire l'émission de polluants issus des déplacements : faciliter le co-voiturage et l'usage de modes actifs de déplacement	RO RE OAP	De nombreux emplacements réservés dédiés aux mobilités actives sont fléchés dans le règlement graphique. Le développement d'infrastructures cyclables et piétonnes permet un report modal favorable à la réduction d'émission de polluants liés aux déplacements. Le fléchage de centralités et linéaires commerciaux en application du SCoT permet la concentration des commerces dans des pôles, et réduit ainsi les trajets entre chaque commerce. Le règlement écrit favorise la création d'infrastructures de stationnements pour les vélos au sein des constructions neuves. Les OAP prévoient toutes des dispositions relatives aux déplacements actifs, qui n'émettent pas de polluants.

Question de la Commission d'enquête

- Ne vous semblait-t-il pas judicieux d'attendre le PLUi pour une harmonisation des règles sur Lorient-Agglomération ?

La révision du PLU a été lancée le 3 juillet 2018 et près de 6 années se seront écoulées pour avoir un PLU arrêté.

Le PLU en vigueur a été approuvé le 24 septembre 2013. Il prenait en compte les lois Grenelle I et II. Depuis, la loi ALUR a été votée en 2014 et le nouveau Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient a été approuvé le 16 mai 2018. Il était donc **nécessaire de disposer d'un outil d'urbanisme répondant aux dispositions législatives et locales les plus récentes pour la commune de Guidel**, d'autant qu'en cours d'exercice deux nouvelles lois ont été votées :

- la loi ELAN, renforçant la loi littoral de janvier 1986
- la loi Climat du 22 août 2021, qui prescrit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols

Ne pas lancer la révision du PLU aurait conduit à utiliser un document obsolète et à faire prendre des risques juridiques aux vendeurs, aux acheteurs et à la commune sur les dossiers d'urbanisme traités.

Bien évidemment, le PLUi est une solution pour harmoniser les règles sur les 25 communes de Lorient Agglomération, voire des 30 communes du Pays de Lorient, qui faciliterait l'application des objectifs ZAN de réduction de consommation (depuis la région jusqu'aux communes, après répartition sur les 27 SCoT bretons, en sériant les activités économiques et la construction de logements...).

Pour autant, au cours du dernier mandat 2014-2020, la prescription du PLUi n'a pas pu être lancée faute d'une majorité communautaire qualifiée. Depuis 2020, ce sujet n'a pas été abordé. Sachant qu'il

faudra au moins 4 ans pour réaliser ce document, il était donc indispensable que la commune de Guidel soit dotée d'un PLU à jour.

Cependant, pour la rédaction de leur PLU, beaucoup de communes s'appuient sur les compétences mutualisées de Lorient Agglomération, et un premier travail de convergence a été fait sur les derniers documents, ce qui sera bien utile pour l'élaboration future du PLU lorsque celui-ci aura été lancé.

5. Densification, logements neufs

L'expression du public : Lors des permanences, le public a souvent insisté sur le caractère rural de Guidel et s'est montré attaché à la préservation de la qualité de vie sur la commune. Les habitants sont toutefois conscients des besoins de développement et de l'accès au logement pour tous. Si les élus de l'opposition considèrent que la solution trouvée est acceptable, certains riverains de l'OAP Béatus ont demandé de prendre appui sur les textes en vigueur pour trouver d'autres perspectives en vue d'une politique de bon sens. Une partie du public ne veut pas que la commune devienne « une cité-dortoir ». Les riverains souhaitent limiter la densification en privilégiant les habitations individuelles et les petits collectifs, particulièrement dans les futures OAP.

Question de la Commission d'enquête

➤ Est-ce que la cible des 13 000 habitants constitue un totem pour la commune de Guidel ?

Il ne s'agit absolument pas d'un totem. Au contraire, il s'agit de **la traduction de la volonté des élus de revenir à une croissance modérée** après des années de forte croissance, ainsi que de valoriser et préserver les atouts naturels du territoire de Guidel, dans le respect des lois et règlements.

La commune a mis en œuvre une méthodologie pour estimer le nombre de logements à partir de scénarios démographiques, dite du "point mort" présentée ci-après. Les résultats ont été présentés à plusieurs reprises aux services de l'État.

Objectif > sur une période donnée, estimer le nombre de logement nécessaires au maintien de la population, soit ce qu'il faudrait produire pour :

> Absorber le desserrement :

Ex : une séparation génère le besoin d'1 logement supplémentaire



Loger les ménages issus de la réduction de la taille des ménages induite par le vieillissement de la population et les décohabitations

> Renouveler le parc

Ex : la division d'un logement absorbe le besoin d'1 logement



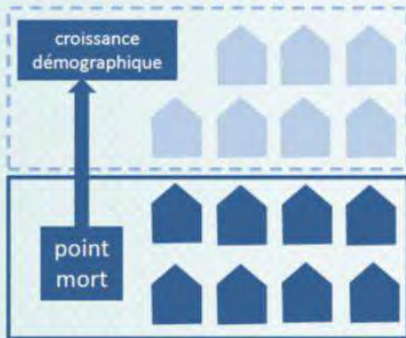
Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'affectation

> Variation des résidences secondaires et logements vacants :

Ex : la transformation d'une résidence secondaire en résidence principale absorbe un besoin d'1 logement



Répondre à la variation du nombre de logements vacants et résidences secondaires



Le point mort ne rend compte que du nombre de logements qu'il aurait fallu produire pour maintenir la population. Si la population croît, il faut prévoir des logements supplémentaires : c'est ce que l'on appelle **l'effet démographique** qui, additionné au point mort, va permettre d'effectuer le calcul complet.

Besoins totaux de construction de nouveaux logements

- Le desserrement des ménages absorbe 7 logements nouveaux
- 1 logement nouveau remplace 1 logement démolit
- 1 résidence secondaire est transformée en 1 résidence principale

Conserver la population actuelle : le point mort

Accueillir de nouveaux ménages : l'effet démographique

Les 8 logements construits n'ont permis à la commune que de conserver sa population
> POINT MORT

Au préalable, il faut donc définir des **scénarios d'évolution de la population basés sur l'analyse rétrospective du point mort.**

Plusieurs scénarios ont été étudiés, et trois ont été approfondis :

Les scénarios étudiés

La première simulation consiste à extrapoler les données actuelles (taux de croissance de 1.5% en moyenne sur la période 2013-2019). Elle aboutit à un gain de population de 2 660 habitants, soit une population portée à 14 320 habitants en 2032. En prenant en compte une moyenne de 2.1 personnes par ménage, un renouvellement équivalent à -29 logements et une moyenne de 19% de résidences secondaires dans la commune, on aboutit à un besoin de consommation d'espace de 32.9 hectares pour accueillir un tel nombre d'habitants.

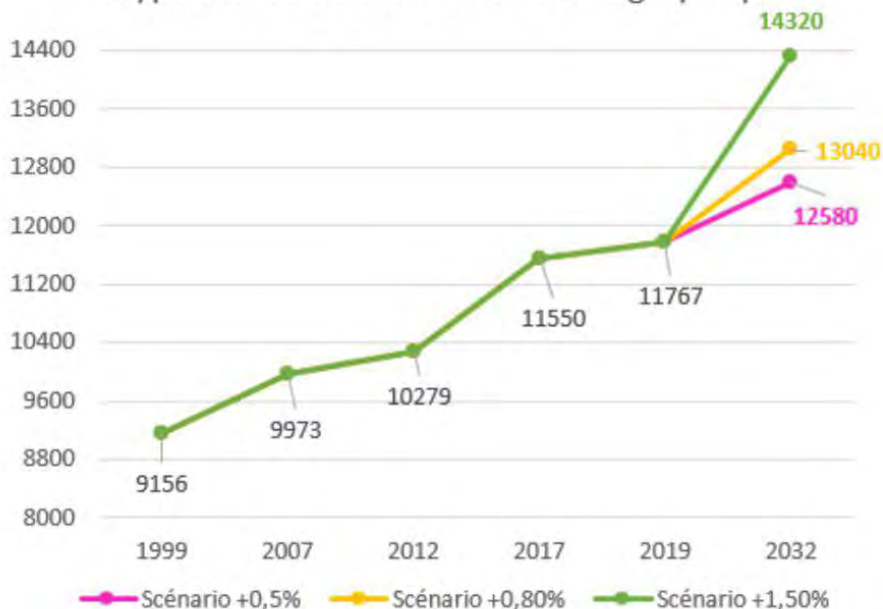
Ce scénario n'est ni compatible avec les objectifs de consommation d'espace dictés par le SCoT (30 hectares sur une durée de 20 ans), ni avec l'objectif de maintien de l'identité de Guidel (l'arrivée d'un trop grand nombre de nouveaux habitants pouvant modifier cette identité).

La seconde simulation étudiée considère le taux de croissance annuel moyen dans le Pays de Lorient prévu par le SCoT. La fixation de ce taux aboutirait à une population de 12 580 habitants en 2032 à Guidel, soit un gain de 920 habitants. Avec des hypothèses équivalentes quant à la taille moyenne des ménages (2.1 personnes), au renouvellement du parc (-29 logements) et au taux de résidences secondaires (19%), on aboutit à un besoin de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 2.3 hectares.

Ce scénario n'est pas compatible avec l'objectif de renforcement de Guidel-Centre pour l'accueil d'une population jeune et le développement de nouveaux commerces et services dans la commune.

La municipalité a fait le choix de retenir un scénario de croissance modérée (0.8%), soit près de la moitié de la croissance actuelle. Cette hypothèse aboutit en 2032 à une population totale de 13 040 habitants, soit un gain de 1 331 habitants. Les hypothèses de taille moyenne des ménages (2.1 personnes), de renouvellement du parc (-29 logements) et de taux de résidences secondaires (19%) ainsi que les logements en cours de construction et prévus, et les logements constructibles en densification, permettent d'estimer la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers nécessaire à l'accueil d'une telle population : 10.6 hectares dévolus à l'habitat. C'est inférieur aux objectifs de consommation maximale prévus par le SCoT et cela respecte également l'objectif de consommation prévue par la loi Climat et Résilience (-50% par rapport aux 48 hectares consommés entre 2011-2021).

Hypothèses de croissance démographique



En synthèse, l'hypothèse retenue à l'horizon 2032 est la suivante :

- 13 040 habitants (+ 1 381 habitants)
- 0,76% de croissance annuelle

Question de la Commission d'enquête

- **Quels sont vos moyens pour appliquer des dispositions concernant la prise en compte de l'ensoleillement ?**

La question de l'ensoleillement est abordée dans le PLU sous l'angle du bioclimatisme et du confort des logements. Plusieurs dispositions y sont donc attachées, parmi lesquelles on peut citer l'article G4 (« certaines implantations peuvent être imposées pour des raisons architecturales ou d'urbanisme pour tenir compte de la configuration des lieux et de la parcelle » et « dans le cas de nouvelles constructions (...) ainsi que dans le cadre d'opérations d'ensemble, **les implantations veillent à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles projetées** : ainsi, les choix en matière d'implantation permettent de limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre »).

L'instruction des demandes d'urbanisme prend en compte ce paramètre et peut bloquer ou demander à modifier un projet qui ne respecterait pas l'article G4.

Question de la Commission d'enquête

- **Comptez-vous intégrer les réseaux de chaleur dans les nouveaux équipements publics (salle de sports, gendarmerie) ?**

La commune a commencé à intégrer la problématique des réseaux de chaleur non seulement pour les nouveaux équipements publics, mais aussi pour remplacer les chaudières obsolètes ou fortement consommatrices. Guidel est actionnaire de la société publique Bois Énergie Renouvelable (SPL BER), qui a pour objet la production et la distribution d'énergies renouvelables ainsi que la gestion durable de la filière bois.

Une première expérience a été lancée avec le remplacement de la chaudière à la MAPA (Maison d'Accueil des Personnes Âgées) par une chaufferie bois.

Une pré-étude technico-économique a été réalisée pour la mise en place d'une chaufferie bois et de son réseau sur le secteur du restaurant scolaire de Kerprat, de la salle de spectacle l'Estran, de la maison des associations ainsi que des établissements privés contigus.

Une autre pré-étude va également être lancée pour un réseau de chaleur desservant les îlots suivants : secteur des écoles / salles de sport de Prat Foën et équipements publics de la place le Montagner

Question de la Commission d'enquête

- **En vue d'une meilleure information et acceptabilité des opérations, la concertation entre les promoteurs, la collectivité et les riverains, se fera-t-elle par le biais d'une charte de l'urbanisme ?**

Aborder la concertation sur une nouvelle opération urbaine par le biais d'une charte d'urbanisme ne répondra pas aux besoins particuliers. En effet, une OAP ne donne que les grandes lignes d'une opération envisagée et les Guidelois, pas seulement les riverains, ont besoin d'un projet construit pour bien comprendre l'intégration de l'opération urbaine dans son environnement.

Cette concertation doit plutôt prendre appui sur les plans détaillés réalisés par le promoteur ou son architecte urbaniste, d'autant que des logiciels puissants permettent maintenant de définir les maquettes numériques en trois dimensions. Il est beaucoup plus aisé de présenter le projet et de répondre directement aux interrogations du public.

C'est donc par le biais de rencontres entre le promoteur, la municipalité et les Guidelois que cette nécessaire concertation devra avoir lieu pour établir un dialogue constructif pouvant aboutir à des modifications dans le respect des réglementations existantes.

Question de la Commission d'enquête

➤ Le dossier répertorie 743 logements déjà réalisés ou en cours de réalisation jusqu'à l'approbation du nouveau PLU, ou encore déjà programmés et non réalisés à l'approbation du nouveau PLU. Est-ce que ça n'est pas suffisant ?

Le scénario retenu aboutit à un besoin de 1331 logements sur la période 2018-2032 dont :

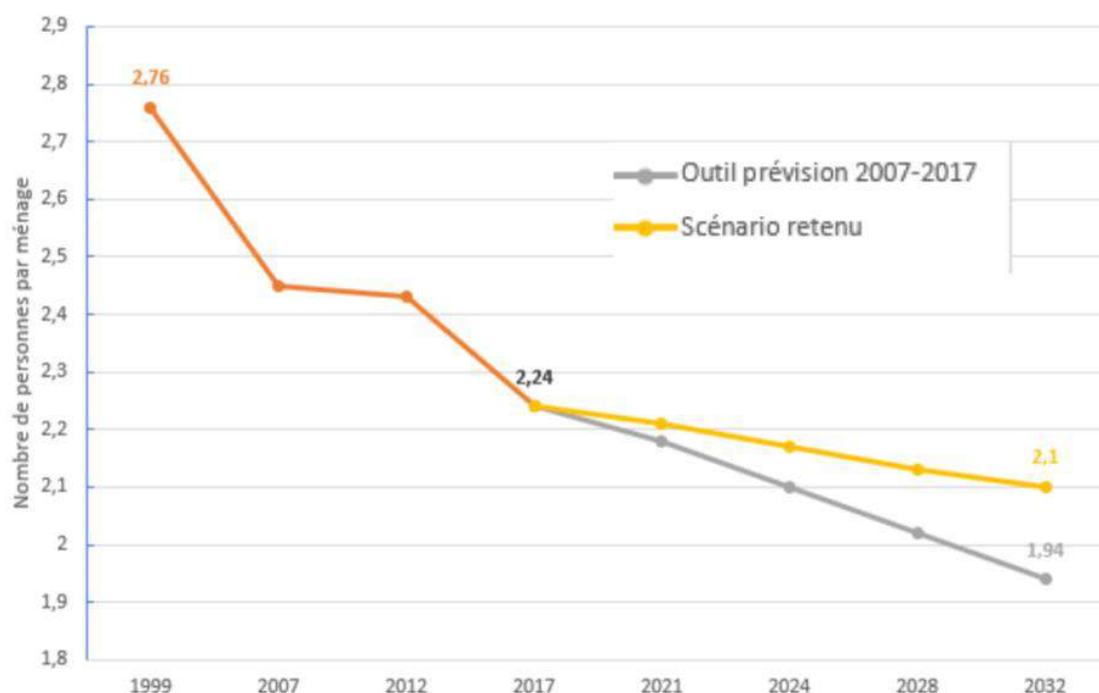
- point mort (c'est-à-dire nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle) : **673**
- effet démographique (c'est-à-dire nombre de logements nécessaires en prenant en compte la croissance de population) : **658**

Il est donc important d'étudier l'évolution de la taille moyenne des ménages, et de revenir sur la notion de point mort pour maintenir la population de la commune. Ce taux est déterminant pour la suite.

La tendance à Guidel, comme sur l'ensemble du territoire national et de Lorient Agglomération, est au fort taux de desserrement. Cela signifie que la taille des ménages diminue, notamment du fait du vieillissement de la population, de la hausse des séparations etc. A Guidel, les ménages comportaient en moyenne 2.76 personnes en 1999, contre 2.24 en 2017.

> L'hypothèse retenue pour la période 2021-2032 est la poursuite de ce desserrement des ménages, pour atteindre en **2032 une taille moyenne des ménages de 2.1 personnes par ménage**. Ce résultat est obtenu en réalisant la moyenne des différents scénarios étudiés : poursuite de la tendance 1999-2017, poursuite de la tendance 2007-2017 et poursuite de la tendance 2012-2017.

NB : La commune de Guidel est une commune familiale, qui a l'ambition d'accueillir de nouvelles familles sur son territoire (+ de 2 personnes par ménage). L'hypothèse retenue prend en compte un ralentissement du desserrement par rapport à la forte diminution constatée entre 1999 et 2017. Elle se rapproche davantage du rythme constaté entre 2012 et 2018.



Ce taux est optimiste, en ce sens qu'il minimise le nombre de logements pour maintenir le nombre d'habitants.

Vouloir se limiter aux 743 logements programmés actuellement ne permettrait que d'atteindre le point mort, **c'est-à-dire de choisir un taux de croissance nul, ce qui n'est pas le choix retenu par les élus**. Un taux de croissance de 0,76% a été retenu. Il est important de rappeler les difficultés de logements actuels, et que la Bretagne est une terre attractive. Il est prévu un accroissement de population de plus de 300 000 habitants à échéance de 2050.

6. Enquête publique

L'expression du public : 1 observation a abordé l'organisation et le déroulement de l'enquête publique. Les personnes souhaitent être mieux informées du projet de révision du PLU et de la tenue de l'enquête publique.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Estimez-vous que la concertation préalable ait permis d'affiner votre projet ?**

La concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du conseil municipal du 3 juillet 2018 prescrivant la révision du PLU. Ainsi, il avait été prévu :

- d'associer la population à cette démarche en mettant à disposition **une boîte à idées** et un registre destinés à recueillir les observations du public, à l'accueil de la mairie aux jours et heures d'ouverture et en créant une adresse de courrier électronique
- d'organiser des **réunions publiques** aux stades importants issus de la procédure réglementaire
- de mettre en place une **exposition publique** avec mise à disposition de **registre**
- de diffuser des informations relatives à l'avancement des travaux dans la **presse locale**, le **bulletin municipal** et sur le **site internet** de la commune.

Un bilan en a été présenté en conseil municipal lors de la délibération d'arrêt du PLU. Beaucoup d'informations ont été données mais le constat principal est que beaucoup de demandes individuelles ont été reçues, parmi lesquelles peu d'éléments de réflexion ou de propositions générales permettant d'enrichir le travail des élus.

La réunion publique sur le diagnostic initial (20 juin 2019) a eu un public clairsemé. Pourtant en plagiant Sénèque, il est difficile de définir une trajectoire si on ne sait pas d'où on vient. L'exposition publique qui a suivi n'a pas non plus été un franc succès. La seconde réunion sur le PADD (16 septembre 2021) a été plus suivie, les grandes orientations du PLU étant présentées. La troisième réunion avant l'arrêt du PLU (30 janvier 2023) a eu un public fourni, mais à ce stade, les documents étaient déjà très avancés.

La phase initiale de mi- 2018 à fin 2021 était la plus propice à des discussions et échanges. Ce retour d'expérience sera pris en compte pour susciter une meilleure participation des Guidelois lors de travaux ultérieurs.

7. Activités économiques

L'expression du public : Seul un visiteur a exprimé oralement sa satisfaction au sujet de la préservation des commerces au rez-de-chaussée.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Pensez-vous que le tracé de linéaire commercial protégé est suffisant pour répondre aux besoins de développement économique de la commune, particulièrement sur Guidel-plages ?**

Le commerce est un composant essentiel de la vitalité des centralités. Celles-ci participent à l'image du territoire et à son identité.

Tous les trois ans, Audélor recense les commerces au sein des 25 centralités de Lorient Agglomération et calcule aussi le taux de vacance commerciale. **Pour Guidel en 2021, ce nombre est de 67 commerces dont 5 vacants, ce qui démontre la vitalité du secteur dans notre commune.** Tous les commerces sont autorisés dans les centralités : Guidel centre est une centralité de type 2 et Guidel-plages une centralité de type 5. Le linéaire commercial protégé a pris en compte les nouveaux magasins, particulièrement au cœur de station de Guidel-plages qui a fait l'objet d'une rénovation urbaine. L'ensemble des rez-de-chaussée commerciaux de Guidel-plages est protégé par le linéaire dessiné au PLU.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Quels sont les moyens que vous comptez mettre en œuvre pour favoriser l'émergence de circuits courts ou autres formes innovantes d'exploitations agricoles?**

Dans le cadre du diagnostic initial, la commune a souhaité faire réaliser un **diagnostic agricole** pour mieux connaître l'agriculture et permettre sa prise en compte dans la révision du PLU. Ce diagnostic a été réalisé de mai à septembre 2019 avec la Chambre d'agriculture, et a été présenté aux agriculteurs le 15 octobre 2019.

32 exploitants et exploitantes sont présents sur la commune :

- 6 exploitations spécialisées dans la volaille
- 6 exploitations spécialisées "culture" dont 2 en bio
- 5 ateliers lait
- 3 exploitations bovin/viande
- 1 exploitation porcine
- 7 exploitations maraîchères
- 1 exploitation pomme-cidre
- 2 exploitations équinés
- 1 exploitation plantes médicinales

L'agriculture biologique représente 213 ha soit 9% de la surface agricole. Neuf exploitations commercialisent en circuit-court dont six d'entre elles pour la totalité de leurs ventes.

Les démarches suivantes ont été mises en place pour favoriser l'émergence de circuits courts :

- Circuits courts : marché de producteurs, mis en place par une convention entre la commune et la chambre d'agriculture. La commune en est partie prenante, et participe activement à la sélection de producteurs locaux sur ce marché.

- Circuits courts : de nombreux points de vente directe, du producteur au consommateur, sont présents sur la commune "les bio semeurs de sens", "Les Jardins de Brangoulo", "la cidrerie de Kermabo" etc...
- Formes innovantes d'exploitations agricoles : à Trézéléguen, "les bio semeurs de sens" installés depuis plus de cinq ans, certifiés Agriculture Biologique, appliquent les techniques culturelles de la permaculture.
- Formes innovantes d'exploitations agricoles : à Brangoulo, "Les Jardins de Brangoulo" sont dans une démarche globale de réduction de l'empreinte environnementale de l'agriculture et de l'agriculteur : culture maraîchère AB sur petite surface, association culture-élevage.

Enfin, dans le cahier des charges du prestataire de la restauration scolaire, il est demandé de fournir la liste des produits du terroir et locaux utilisés.

Question de la Commission d'enquête

➤ La réduction de la marge de recul dans la zone des Cinq Chemins passant de 75 m à 20 m ne vous paraît-elle pas démesurée ?

La loi Barnier du 2 février 1995 prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions sont interdites dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre des routes à grande circulation.

C'est le cas aux Cinq Chemins dans le cadre du PLU actuel : marge de recul inconstructible de 20m à l'intérieur de l'agglomération, et de 75m en dehors.

Cependant, le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que les règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité d'architecture, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Une étude loi Barnier a donc été réalisée sur ce secteur en 2020. Deux éléments étaient à prendre en compte.

- la création de la voie de contournement est de Guidel-centre avec un giratoire sur la RD 765
- l'extension de zone d'activité commerciale des Cinq Chemins avec l'accueil d'une station de lavage au sud et la délocalisation d'activités n'ayant plus leur place dans l'enseigne commerciale de centre ville au nord : une partie des réserves, un service de stockage et le service de location de véhicules

La marge de recul de 75m était particulièrement pénalisante pour ce transfert. Par ailleurs, il était cohérent de conserver la même marge de recul (20m) qu'à l'intérieur de l'agglomération, sachant que la vitesse y est également limitée à 50km/h.

L'étude au titre de la loi Barnier a montré que la modification des règles était compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité et de la qualité de cette nouvelle entrée de ville. C'est ce qu'a intégré le PLU arrêté dans son règlement graphique.

8. Trame verte et bleue

L'expression du public : Cette thématique a fait l'objet de 30 observations dont 8 spécifiques à la problématique des étangs du Loc'h. Les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue sont vus par certains Guidelois comme indispensables au « maintien de la biodiversité pour lutter contre le

changement climatique et à la préservation du cadre de vie et du calme ». Cela passe par la « conservation du caractère rural des chemins creux en préservant les talus et haies bocagères ». Une personne s'est dite « satisfaite de constater que le vallon à côté de l'école Prat-Foën est désormais protégé ».

Eaux et Rivières pointe les points faibles du dossier : inventaire daté du réseau hydrographique communal, des milieux naturels, notamment concernant les zones d'extension de l'urbanisation, inventaires sur la faune, la flore, les haies, les boisements et les zones humides. L'association souhaite des « éléments d'analyse qualitatifs relatifs aux milieux aquatiques et sur le maintien et la reconquête des populations piscicoles, ainsi qu'une cartographie détaillée des plans d'eau ».

M. Le Grogneuc mentionne l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau et demande la définition et la mise en œuvre d'une démarche consistant à répertorier l'ensemble des plans d'eau du territoire communal, pour répondre aux objectifs du SDAGE. Il souhaite revenir sur l'inventaire des zones humides qui lui paraissent sous dimensionnées dans plusieurs secteurs.

À noter les observations concernant la problématique liée aux clapets de l'étang du Loc'h. Les « amis du Loc'h » demandent le retrait de la mention « (clapets) amenés à disparaître » dans le dossier du PLU.

Question de la Commission d'enquête

➤ Pourquoi ne pas avoir établi une OAP thématique Trame Verte et Bleue, compte-tenu des enjeux de continuité écologique sur le territoire communal ?

Les articles L151-6 et suivants du Code de l'urbanisme, qui réglementent le contenu des OAP, offrent un large choix de sujets sur lesquels peuvent porter les OAP thématiques : "l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements". Le sujet de l'aménagement est assez large pour autoriser différentes approches, notamment environnementales, parmi lesquelles on peut retrouver le sujet de la Trame Verte et Bleue. Ce n'est pas le choix qui a été fait par la commune.

En créant une OAP thématique appelée Usages et Nature en Ville, le PLU de Guidel peut traiter des sujets de biodiversité, de corridors et de réservoirs, et de préservation des milieux relatifs à la trame verte et bleue, tout en les abordant sous l'angle des usages. La TVB peut effectivement être le support d'usages de loisirs, de déambulation, de refuge en cas de fortes chaleurs... En adéquation avec les orientations 1.1 Valoriser et préserver les atouts naturels de Guidel, 1.2 Prendre en compte les caractéristiques du paysage guidelois dans les choix d'aménagement et 1.7 Favoriser la présence de la nature en ville du PADD, la commune a donc fait le choix d'une OAP Usages et Nature en ville.

Par ailleurs, les OAP ne sont pas un document directement opposable aux tiers, qui doivent uniquement respecter un rapport de compatibilité avec leur contenu. **Leur portée réglementaire est donc plus faible** que celle des règlements écrit et graphique.

La trame bleue y est strictement protégée par les zonages Azh (214 ha), Nzh (171 ha), Nzhs (20 ha) et Nds (858 ha), qui sont inconstructibles et imposent des compensations en cas de destructions.

La trame bleue est protégée de la même manière par plusieurs outils réglementaires : zonages inconstructibles Na (2085 ha) et Nds (858 ha), Espaces Boisés Classés (750 ha environ) qui protègent les boisements anciens et/ou partie intégrante des corridors de biodiversité, éléments de bocage/haies/talus identifiés au titre de la loi Paysage...

Question de la Commission d'enquête

➤ Estimez-vous que l'OAP thématique « Usages et Nature en ville » est suffisante pour maintenir et favoriser les corridors écologiques ?

L'OAP thématique Usages et Nature en ville n'est pas suffisante et n'a pas vocation à l'être. Elle est un outil parmi d'autres qui invite à la prise en compte conjointe des défis de la préservation des corridors écologiques, de l'aménagement d'espaces publics accueillants et de la création d'espaces de fraîcheur dans la commune. Les OAP ne sont cependant pas un document strictement opposable aux autorisations d'urbanisme, qui doivent respecter un rapport de compatibilité uniquement.

Les règlements (écrit et graphique) sont des outils plus forts pour maintenir et favoriser les corridors écologiques. Ils tiennent ce rôle dans le PLU arrêté à travers différents procédés :

- classement d'espaces boisés classés, repérage de haies et talus protégés
- zonages inconstructibles sur les corridors repérés par le SCoT (Azh, Nzh, Na, Ab, Aa....)
- choix de l'emplacement des secteurs d'extension en dehors de ces corridors...

Question de la Commission d'enquête

➤ **Quelles sont les modalités prévues pour les suivis et contrôles des linéaires bocagers ?
Quelles conséquences en cas de destruction partielle ou totale de ces linéaires ?**

Le suivi et le contrôle des linéaires bocagers est difficile à effectuer de manière exhaustive dans une commune de la superficie de Guidel. Leur repérage au règlement graphique est un outil important pour **permettre le suivi, et la constatation de dégradation ou de destruction.**

Le règlement écrit encadre la protection des linéaires bocagers repérés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Leur destruction totale ou partielle est interdite, sauf dans le cas de projets justifiant d'une impérative nécessité. **Elle est toujours subordonnée à l'accord préalable de la commune et à la mise en œuvre d'une compensation par la recréation d'un linéaire bocager au moins égal à celui impacté.**

En cas de destruction totale ou partielle, il revient au maire, ou tout autre agent assermenté, de constater l'infraction. C'est alors le tribunal qui décidera de la sanction ou « conséquence ».

Question de la Commission d'enquête

➤ **Les fonctions écologiques des étangs du Loc'h sont jugées importantes. Quelle est la place de la commune dans le processus décisionnel sur le devenir des clapets des étangs du Loc'h ?**

Le PLU traite du droit des sols (zonages et règlements associés). **Le sujet des clapets du Loc'h n'entre pas dans son champ d'intervention.** Seul le diagnostic initial de 2018 l'évoque (rapport de présentation volume 1).

Officiellement, Lorient Agglomération a pris la compétence GEMAPI (Gestion de l'Eau et des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations) le 1^{er} janvier 2018.

De manière plus spécifique, au sujet de la restauration de la continuité écologique de la Saudraye, le conseil communautaire a approuvé à l'unanimité le 13 avril 2021 le protocole d'accord signé par les sept instances officielles concernées : service de l'État, Lorient Agglomération, Région Bretagne, Département du Morbihan, Conservatoire du Littoral, Fédération des chasseurs du Morbihan et la commune de Guidel.

Il appartient à Lorient Agglomération officiellement en charge de cette compétence de définir la suite à donner.

9. Mobilités

L'expression du public : 23 contributions démontrent l'intérêt porté par les Guidelois sur les nouveaux modes de déplacements et la sécurité routière. Des précisions sont demandées sur la création des liaisons piétonnes/cycles, sur les emplacements réservés à cet effet. Des habitants s'inquiètent de l'augmentation des flux de circulation, source de nuisances et de dangerosité, comme au lieu-dit Coat er Malo ou la rue Auguste Renoir, ou encore dans le secteur du lotissement de Kério et dans le centre-ville.

Le collectif Lorient Agglomération à Vélo déplore l'absence de prise en compte du schéma cyclable de Lorient-Agglomération de mars 2023 dans le document graphique et s'étonne de l'absence d'avis PPA sur ce sujet.

Les élus de l'opposition insistent sur le fait que les ER, Emplacements Réservés, ne suffiront pas à constituer la trame essentielle des déplacements et qu'il convient de bien organiser les voies de circulation et le stationnement lors de la réalisation des futures opérations d'aménagement.

Effectivement, les Guidelois portent un intérêt aux problèmes de déplacements et de sécurité routière. Les réunions de quartier de fin d'année amènent toujours de nombreuses questions sur cette thématique. Pourtant, des exemples passés montrent que des solutions très localisées mises en place suite à des demandes riveraines ne sont pas toujours la panacée car les impacts directs et reports de trafic ne sont jamais estimés.

Le PLU prévoit la construction de nouveaux quartiers et la réalisation de nouvelles liaisons douces, mais leur intégration dans le réseau actuel et leur hiérarchisation n'est pas aboutie à ce stade (le PLU n'est pas un document opérationnel).

La ville de Guidel a ainsi décidé **de lancer une étude globale de circulation** permettant :

- de consolider les données disponibles
- d'identifier les principaux dysfonctionnements et conflits d'usage à l'échelle urbaine
- d'analyser l'impact des extensions urbaines
- de proposer des actions sur le plan de circulation afin d'apaiser le trafic et favoriser la cohabitation avec les déplacements doux, à pied ou à vélo.

Cette étude sera déclinée **aux trois échelles suivantes** : un périmètre de réflexion à l'échelle communale, un périmètre coeur de ville, des secteurs de zoom, tels que les entrées et ville et les secteurs d'extension urbaine - **et selon trois thématiques** : le plan de circulation, le plan de stationnement, le plan des mobilités douces.

Une restitution sera faite aux Guidelois à l'issue de la phase diagnostic, qui permettra à la commune d'adapter au mieux les aménagements aux défis de son territoire.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Quelles sont les modalités de transposition du schéma mobilités de Lorient-Agglomération dans le plan des itinéraires piétons, cyclables et des lignes de transport en commun du PLU arrêté ? Cette transposition est-elle complète ? Avez-vous estimé le coût des opérations ?**

Il existe deux documents auxquels cette question peut faire référence : le **Schéma des Mobilités du département du Morbihan** (adopté en juin 2023), et le **Schéma cyclable de Lorient Agglomération** (adopté en février 2023).

Le Schéma des Mobilités du Département reprend des tracés du Schéma cyclable du Morbihan, dont **l'objet est de flécher les axes prioritaires pour la politique cyclable du Département**. Les liaisons [Keryado/Lorient - Les 5 Chemins] et [Gestel - Les 5 Chemins] sont toutes deux fléchées dans le Schéma départemental. 5 millions d'euros annuels seront consacrés à l'ensemble de ces aménagements dans le 56. La commune n'a pas vraiment de prise sur les décisions/priorisations effectuées par le Département dans son Schéma. Il ne revient pas au PLU de les transposer, même si **la commune a fait le choix suite aux remarques de l'enquête publique de dessiner des Emplacements Réservés de part et d'autre de la RD765 et de la RD306** pour matérialiser sa volonté de pousser pour l'aménagement de ces itinéraires auprès du Département.

Le **Schéma cyclable de Lorient Agglomération** quant à lui, a vocation à définir **des axes d'aménagement prioritaires pour renforcer le maillage intercommunal dans l'agglomération**. Le réseau structurant qui en découle "sera articulé avec (et pourra intégrer des tronçons de) deux autres types d'infrastructures cyclables : les réseaux communaux et les véloroutes et autres aménagements destinés au vélo loisir" (extrait du point 1.2 du Schéma Cyclable). La finalité de ce Schéma cyclable de Lorient Agglomération est de définir les axes prioritaires à aménager pour permettre le développement des déplacements vélo entre les communes. Sur ces axes, la participation de LA au financement des aménagements pourra s'élever à 60%. Le diagnostic de ce Schéma relève que les aménagements de la route côtière, de liaison de Guidel-Plages au Finistère et à Guidel-Centre sont déjà aménagés ou en cours d'aménagement. Les autres axes repérés sont les RD306 et 765, ainsi que la route de Locmaria. La commune va intégrer au PLU des emplacements réservés le long des deux RD.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Est-ce qu'il existe des itinéraires spécifiques pour piétons et d'autres pour les vélos ?**

Parmi les Emplacements Réservés dessinés dans le PLU arrêté, dont la liste se trouve en annexe A du Règlement écrit (page 124), on retrouve des **voies piétonnes** (23), des **voies cyclables** (6) et des **voies mixtes cycles/piétons** (12).

A l'échelle de la commune, et pour les déplacements touristiques, il existe des chemins de randonnée pédestre et des véloroutes. Les mobilités du quotidien peuvent également être concernées par des voies mixtes piétons/cycles, même si la séparation des modes de circulation est privilégiée quand c'est possible : pour la sécurité et le confort de tous, il est préférable de séparer les voies. Parfois, les profils de voirie, la présence de boisements, de talus, de haies ou de constructions ne permettent pas de dégager la largeur nécessaire à des voies séparées.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Est-ce qu'il est prévu 2 liaisons douces parallèles à la voie communale C 315 entre Kernod et le rond-point sur la RD 306 ?**

L'aménagement de la route du Clec'h est encore en discussion. Elle fait partie des secteurs de zoom de l'étude menée par la commune sur les circulations et stationnements de Guidel. **Un emplacement réservé est dessiné au sud de la route dans le règlement écrit, et un emplacement réservé sera ajouté au nord afin de laisser toute latitude à la réalisation de la solution qui sera choisie à la suite de l'étude déplacements.**

Question de la Commission d'enquête

- **En partenariat avec les services gestionnaires des voies, avez-vous programmé des aménagements sécurisés des pistes pédestres et cyclables, particulièrement sur la liaison Guidel/Lorient ?**

Les emplacements réservés permettent de préfigurer des aménagements futurs pour les voies cyclables. Ils sont un outil de réservation foncière, qui permet de geler une emprise en vue d'une affectation (en l'espèce : les voies cyclables et voies piétons-cycles). **Les ER du PLU arrêté relie des itinéraires existants entre eux, et consolident le réseau cyclable en créant de nouveaux itinéraires.**

Pour ce qui concerne la RD 765 (partie Guidel Cinq Chemins - Lorient Perroquet Vert) et la RD 306 (partie Guidel Cinq Chemins - Gestel) aujourd'hui équipées de BDM (bandes dérasées multifonctionnelles), **le passage en voies sécurisées cyclables est prévu en priorité 1 dans le schéma des mobilités du Morbihan et des pré-études sont en cours.**

Question de la Commission d'enquête

- **Espérez-vous, en partenariat avec Lorient Agglomération, pouvoir développer les lignes de transports collectifs ?**

Guidel bénéficie actuellement du passage de plusieurs bus Izilo :

- la ligne 10, qui relie Guidel-Plages à Ploemeur en passant par Lorient
- la ligne 30, qui part des Cinq Chemins pour rejoindre Quéven en passant par Gestel
- la ligne 50, estivale, qui relie Lorient à Quéven en passant par Guidel
- la ligne 136, sur réservation

La commune estime que sa liaison avec le reste de l'agglomération est bonne, même si elle se satisferait de l'ajout d'une ligne express en Guidel et Lorient pour les travailleurs.

Question de la Commission d'enquête

- **Pour la concrétisation des 23 emplacements réservés à la création de voies, comment envisagez-vous de mener une concertation avec la population en vue d'une meilleure acceptation des opérations ?**

Rappelons que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics. Ces emplacements sont figurés au règlement graphique.

- 23 sont destinés à la création de cheminements doux
- 6 à la création de voies cyclables
- 4 destinés à la circulation mixte piétons/cycles

Ces ER permettent de geler une emprise en vue d'une affectation.

La commune informera toujours les riverains avant la concrétisation d'un aménagement de voirie. **Elle envisage cependant plutôt une concertation plus large, sur la base d'une étude (lancée mais non aboutie) ou d'un plan de circulation, afin que chacun puisse se saisir de l'image d'ensemble, plutôt que des considérations ultra-locales de chaque rue.**

Question de la Commission d'enquête

➤ **Pensez-vous que le nombre et l'emplacement des aires de covoiturage répondent aux besoins ?**

Lorient Agglomération a mis en place en 2023 un Schéma de développement des parkings relais et des aires de covoiturage, qui constitue un diagnostic complet de ce qui existe dans chaque commune et des points de saturation.

Guidel compte aujourd'hui deux aires officielles de covoiturage :

- à Pen Mané, une aire formelle associée à un axe structurant (la RN165), comptant 43 places et dont le taux d'occupation atteint 51% ;
- à l'Estran, une aire formelle associée à un axe intermédiaire (la RD306), comptant 20 places, dont le taux d'occupation atteint les 50%.

Ces aires sont ainsi utilisées quotidiennement par les guidelois, sans être proches d'un point de saturation qui nécessiterait de nouveaux aménagements.

10. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Question de la Commission d'enquête

➤ **Comme évoqué par l'Autorité régionale environnementale, afin de mobiliser uniquement les terrains réellement nécessaires en extension de l'urbanisation, avez-vous prévu un taux de remplissage minimum pour les secteurs en cours d'extension avant d'autoriser l'ouverture à l'urbanisation du prochain secteur ?**

Un nombre limité de terrains dévolus à l'extension d'urbanisation a été fléché dans le PLU arrêté. **Leur surface correspond au strict minimum des besoins de la commune en logements neufs**, dont le nombre découle des projections démographiques obtenues par la méthode du point mort. Bien que théorique, cette méthode de projection permet d'aiguiller les besoins de la commune en terrains constructibles.

Guidel est une commune littorale attractive, où la tension sur le logement neuf et ancien est forte, et il n'y a pas de crainte de voir des opérations vides, ou au faible taux de remplissage.

Cependant, des « gardes-fous » existent, dont la commune se servira avant d'autoriser toute ouverture à l'urbanisation :

- **le classement d'une zone en 2AU** : le projet de collège restant aujourd'hui une projection à moyen terme, la commune a fait le choix de zoner son futur emplacement en 2AU. Cela signifie qu'une procédure d'évolution du document sera nécessaire avant son ouverture effective à l'urbanisation
- **le phasage des travaux de chaque OAP** : les deux OAP de Prat Foën sont désignées en tête de file, les travaux ayant déjà démarré à Prat Foën sud et le Permis d'Aménager ayant déjà été déposé à Prat Foën nord (un recours est en cours). Ensuite, ce sera Béatus, en tant que cœur structurant des futurs quartiers de la route du Clec'h, puis Kernod et Le Clec'h suivront.
- **le respect de la loi littoral**, qui exige que les nouvelles constructions se fassent uniquement en accroche des zones urbanisées existantes. Les constructions dans chaque OAP se déploieront donc progressivement, depuis les zones déjà construites jusqu'au cœur/aux limites des espaces agro-naturels.

Question de la Commission d'enquête

- Pourquoi, compte-tenu des incertitudes, en plus du cadencement annoncé des ouvertures à l'urbanisation (OAP A, B, D, C, E, F) ne pas avoir usé de zonage 2 AU pour les secteurs résidentiels ?

Les réponses à cette question et à la précédente se rejoignent : **Guidel est classée en « zone tendue » logement depuis septembre 2023**, et l'ouverture « rapide » à l'urbanisation des zones 1AU est attendue pour absorber la demande de logements dans la commune.

Le classement en 2AU d'un secteur dévolu au logement aurait nécessité une procédure d'évolution du PLU (d'une durée d'un an environ) pour le faire basculer en 1AU et le rendre effectivement urbanisable. Les élus de la commune ont donc fait le choix d'imposer un cadencement de l'urbanisation sans différencier les zonages.

Question de la Commission d'enquête

- Prévoyez-vous des espaces de transition entre les constructions existantes et les futurs projets d'aménagements ?

Les OAP ne doivent pas constituer des avant-projets ou des études de faisabilité. Elles ont vocation à dessiner des grandes orientations, une colonne vertébrale, pour les aménagements futurs. Dans cette optique, **plusieurs traitements des abords des opérations (en lisière entre les futurs quartiers et les constructions existantes donc) y sont dessinés**. A Kernod par exemple, un principe de traitement paysager des abords de l'opération est dessiné entre le hameau historique et les futurs logements, à Béatus-Parc Bonal, des liaisons douces ceinturent le quartier afin de créer un espace de transition entre les fonds de parcelle des nouveaux et anciens quartiers.

De plus, l'**OAP thématique Usages et Nature en ville** contient les recommandations suivantes :

- « Organiser le bâti et les aménagements de façon à créer des zones de transition, de loisirs, d'agrément, de repos, et intégrer le mobilier urbain comme support d'usages variés (activités sportives, rencontres, repos...) »
- « Créer des espaces libres de qualité (fonctionnelle, paysagère, environnementale) »

En phase projet, les permis d'aménager puis les permis de construire devront respecter un rapport de compatibilité avec ces orientations, et donc prévoir ces espaces de transition.

Question de la Commission d'enquête

- Les OAP au nord du bourg doivent s'insérer dans un environnement préservé. Êtes-vous prêts à fixer des règles de hauteur de constructions en R+1 + comble sur tous les collectifs de ces OAP ?

Les OAP du nord du bourg sont certainement les derniers secteurs d'extension d'urbanisation de la commune. Ils doivent contribuer à répondre à la demande de logements grandissante des Guidelois et des futurs arrivants, et ainsi **respecter une certaine densité**. Pour être vivants, appropriés par les habitants et bien reliés au reste de la commune, il sera primordial d'y aménager des espaces publics qualitatifs. Le règlement du PLU impose également un coefficient de biotope de 30% dont 50% de pleine terre dans les zones d'OAP, ce qui aura pour conséquence de limiter l'emprise au sol des constructions.

Le foncier étant limité, et pour répondre à toutes ces considérations, les hauteurs de certains logements collectifs pourront atteindre R+2+combles/attiques.

Les remarques de certains Guidelois ont cependant été entendues par la commune, qui **limitera à R+1+Comble les hauteurs des collectifs à Kernod et au Clec'h**. Béatus-Parc Bonal sera donc le seul futur quartier où des gabarits plus élevés seront autorisés.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Est-ce que la répartition des logements sociaux est globalisée au niveau de l'ensemble des OAP ?**

Le PLU arrêté intègre les dispositions du PLH 2024-2029 de Lorient Agglomération dans ses OAP. A la suite des remarques PPA et de l'enquête publique, il intégrera ces dispositions pour l'ensemble du territoire communal.

Il est ainsi requis :

- pour toute opération de plus de 6 logements : 35% de logements locatifs sociaux
- pour toute opération d'au moins 20 logements : 10% de logements en accession abordable (dont au moins 60% d'accession sociale en BRS).

Les OAP du PLU arrêté respectent ces objectifs de production (sauf pour les OAP A et B reprises du PLU en vigueur et qui n'ont pas été modifiées car les Permis d'Aménager ont déjà été déposés, et un recours est en cours). Une erreur de calcul s'est glissée dans le document arrêté au Clec'h.

A l'issue de l'enquête publique, la répartition se fera ainsi :

	Nombre de lgts	LLS	APE
Kernod	37	13	4
Béatus-Parc Bonal	207	73	20
Le Clec'h	11	4	0
Le Clec'h est	0	0	0
TOTAL	255	90	24

Question de la Commission d'enquête

➤ **Est-ce que les perspectives de maîtrise foncière des emprises des OAP sont cohérentes avec l'échéancier prévu ?**

Le permis d'aménager de l'OAP A a été délivré et les ouvrages sont en cours de construction.

Le permis d'aménager de l'OAP B déposé par le promoteur fait l'objet d'un recours auprès de la CAA de Nantes.

Concernant les OAP C et D, depuis la présentation en séance publique du PLU arrêté le 30 janvier 2023 et la délibération du 30 mai 2023 portant arrêt du PLU, des contacts sont établis entre les propriétaires des parcelles et les promoteurs, mais ceux-ci attendent bien évidemment l'approbation du PLU pour contracter.

Ainsi, la maîtrise foncière des opérations est bien en phase avec nos objectifs de programmation.

10.1 Prat Foën Nord et Sud

L'expression du public : Les 3 contributions visent les accès de ce secteur, concernant soit la création d'une liaison piétons/cycles venant de la rue de Kerio vers le centre-ville, soit la suppression de l'accès au sud-ouest, soit le retrait de l'ER 1-5 impactant l'activité agricole. Les riverains de ce secteur s'inquiètent du flux supplémentaire de circulation induisant des problèmes de sécurité dans le lotissement de Kerio et souhaitent le maintien d'espaces verts.

Par délibération du 29 mai 2019, la commune a rendu constructible après enquête publique deux secteurs de Prat Foën (passage 2Au en 1Au) devenus OAP A et OAP B. Cette délibération a fait l'objet d'un recours devant le tribunal administratif.

Question de la Commission d'enquête

- **Pouvez-vous apporter des précisions sur la réalisation de l'aire de sports (types d'activités, financement) ?**

L'OAP A prévoit une aire de sport en stabilisé d'une superficie de 4000 m² destinée à remplacer l'aire correspondante existant avant l'implantation de l'école maternelle publique. Le terrain sera acquis après réalisation de la totalité des travaux du lotissement.

Question de la Commission d'enquête

- **Pouvez-vous faire un point d'avancement sur les opérations de Prat Foën ?**

OAP A :

Un permis d'aménager a été notifié le 22 décembre 2021.

Sur ce lotissement sont prévus :

- 14 logements en accession sociale
- 14 logements locatifs sociaux
- 17 lots libres

A ce jour, les 28 logements sociaux sont en cours de réalisation, 13 lots libres font l'objet d'un permis de construire notifié et les 4 derniers lots libres font l'objet d'un dossier en cours d'instruction.

OAP B :

Le permis d'aménager a été délivré le 29 juin 2019 et a fait l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Rennes. Le jugement a été prononcé le 3 juin 2022 et une requête a été déposée auprès de la Cour d'appel administrative de Nantes le 20 juillet 2022.

Questions de la Commission d'enquête

- **Comment envisagez-vous d'aménager les abords de l'Espace Boisé Classé pour en faire un espace de convivialité ?**
- **Comment comptez-vous fluidifier et sécuriser la circulation supplémentaire par les voies avoisinantes, notamment dans le lotissement de Kerio ?**

La justice ayant été saisie sur cette OAP du PLU 2013 (modification n°4) et en attente du jugement, la commune ne répondra à aucune question.

10.2 Kernod

L'expression du public : 5 observations traitent de l'OAP Kernod.

Les riverains de cette OAP regrettent le projet d'ouverture à l'urbanisation qu'ils n'ont pas vu venir car « considéré comme non constructible depuis plusieurs années ». Ils remettent en question la proximité des collectifs qui doivent être éloignés du hameau actuel. Ils demandent des informations sur l'implantation, l'orientation, la vue, l'ensoleillement en particulier pour les collectifs R+2+combles. Une observation souligne que l'espace résiduel situé face au château ne serait plus exploitable pour l'agriculture (surface trop restreinte) et avec un accès difficile. A noter une proposition d'extension de l'urbanisation sur 2000 m² en continuité de l'habitat existant au nord du hameau de Kernod.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Pouvez-vous détailler le projet ?**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation C, dite Kernod, se trouve à l'extrémité ouest de la route du Clec'h. **Elle constitue la future entrée de ville de Guidel-Centre et des nouveaux quartiers** de Béatus - Parc Bonal et du Clec'h. Zonée 1AU, elle a vocation à être urbanisée à court ou moyen terme. L'échéancier indicatif des OAP prévoit qu'elle soit urbanisée après les deux OAP de Prat Foën (A et B) et celle de Béatus-Parc Bonal (OAP D).

Elle s'étend sur un total de 1,42 ha, entièrement dévolus à la création de logements. Avec **une densité modérée de 26 logements par hectares afin de créer une transition douce de la campagne vers la ville, elle permet la création de 37 logements**. Dans le respect des prescriptions du futur PLH de Lorient Agglomération, 13 logements locatifs sociaux et 4 logements en accession à la propriété à prix encadré y sont attendus.

Outre les logements, **une attention particulière est portée à la structuration de l'espace public dans l'OAP**. Une placette est prévue en cœur d'opération, qui permet de relier les voies de desserte internes et les cheminements doux.

Dans un souci paysager et urbanistique de limiter la densité effective et ressentie dans l'opération, les maisons individuelles (habitat moins dense) couvrent la plupart de la zone. Les petits collectifs prévus s'implantent au nord-est de la parcelle, en accroche du hameau existant. Cela permet de limiter leur impact visuel depuis les espaces agro-naturels. A la suite des différentes remarques formulées par les guidelois à l'enquête publique, la commune a décidé de limiter le gabarit maximal à Kernod à R+1+combles/attiques.

Les abords de l'opération sont tous traités de manière paysagée, à travers la conservation et la plantation de haies. La limite ouest de l'opération est occupée par un espace vert linéaire, à la fois support du chemin doux en direction du nord, et de dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales de type noues paysagères ou jardin de pluie.

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation est réglementé par les articles R151-6 et suivants du Code de l'urbanisme. Elles n'ont pas vocation à être trop précises mais bien à dessiner des orientations applicables dans un rapport de compatibilité, afin d'instaurer un cadre souple de réalisation des projets. Il n'est ainsi pas souhaitable à ce stade de donner (ou de prévoir) davantage de détails de projet, sous peine de créer une OAP trop prescriptive qui pourrait freiner les aménageurs, architectes, urbanistes en phase projet.

10.3 Beatus

L'expression du public : Les 20 contributions qui se rattachent à l'OAP Béatus font valoir leurs craintes quant à la densification du quartier, susceptible d'augmenter le trafic routier, engendrant des problèmes de dangerosité et de sécurité, d'apporter des nuisances sonores, de créer des îlots de chaleur, des pollutions lumineuses, mais aussi de dénaturer le cadre général du quartier et de faire perdre l'image du bien vivre de Guidel et de son côté campagne.

Beaucoup de riverains souhaitent diminuer cette densification au profit d'espaces verts. Ils demandent de réduire de 30% les logements locatifs et souhaitent des habitations individuelles plutôt que des collectifs trop importants. Ils demandent aussi de rendre cette zone moins dense et plus aérée, de restructurer et modifier l'implantation des logements, de réorienter l'implantation des logements collectifs, afin de préserver les éléments de paysage, notamment la zone humide, de préserver le couloir vert pour le passage de la faune, en particulier les cervidés, de prévoir des aménagements spécifiques pour faciliter le passage de la faune, de réagencer la prairie en entourant les logements existants d'une barrière de végétation. Ils souhaitent un projet plus respectueux du cadre de vie et mieux équilibré.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Est-ce qu'une gendarmerie en R+1+comble avec sa zone technique est envisageable ? Quelle emprise au sol est nécessaire ? Quelle est la superficie du secteur « violet » réservé ?**

Aucun avant-projet n'ayant été présenté pour le moment, l'aspect architectural, l'emprise au sol, le gabarit, la hauteur de la gendarmerie ne sont pas encore connus. L'emprise prévue pour la gendarmerie au sein de l'OAP D Béatus-Parc Bonal représente 1.1ha (« secteur violet »).

Le règlement du PLU arrêté fait le choix de laisser une marge de manœuvre conséquente aux porteurs de projet dans la conception de la caserne. Cette dernière entrant dans le champ des « équipements d'intérêt collectif et de service public », il ne lui est pas fixé de règles de hauteur et de gabarit. Cela permet d'éviter tout blocage en phase de conception puis en phase opérationnelle pour des questions techniques, de sécurité, relatives à l'objet particulier qu'est une gendarmerie. **Les bâtiments seront cependant tenus de respecter les dispositions générales relatives à la bonne insertion paysagère et architecturale, ainsi que le coefficient de biotope de 30%, dont 50% de pleine terre, imposé en zone 1AU.**

La commune est en contact avec les porteurs de projet afin d'assurer son adéquation avec le PLU et la vision d'aménagement global porté par les élus, notamment à travers l'OAP. L'architecte-conseil de Lorient Agglomération pourra également intervenir dans les discussions et négociations sur la qualité architecturale du projet. En fonction des besoins exprimés par les gendarmes (tailles de bâtiments d'accueil, des bureaux, nombre de familles à loger...), et sous réserve du respect du coefficient de biotope, une gendarmerie en R+1+comble peut donc être envisageable. Ce gabarit ne sera cependant pas imposé.

Question de la Commission d'enquête

- Il est mentionné 4,44 ha dévolus à l'habitat sur Beatus, à quoi correspondent les 1,10 ha mentionnés dans la colonne « Reste » ?

L'intérêt du tableau en page 17 des OAP est de comprendre la répartition des hectares de terres agromatnelles consommées entre ceux qui seront dévolus à la construction de logements, et ceux qui seront dévolus à des équipements, des espaces publics, des boisements...

Dans le cas de Béatus, les 1.1ha seront dévolus à l'équipement structurant des OAP du nord de la route du Clec'h : la caserne de gendarmerie.

Question de la Commission d'enquête

- Pouvez-vous détailler les aménagements ? Existe-t-il différentes phases de réalisation prévues ?

Les OAP, dont le contenu est réglementé par les articles R.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, n'ont pas vocation à être trop précises. Cela permet de laisser une marge de manoeuvre et de créativité en phase projet aux promoteurs, aménageurs et architectes. Ces derniers ne seront ainsi pas cantonnés à un seul scénario d'aménagement, tout en devant rester dans le cadre de la compatibilité avec les grands principes de l'OAP. La commune ne souhaite ainsi pas développer davantage de détails d'aménagements que ceux qui ont été dessinés.

Les phases de réalisation qui se dégagent sont, d'une part, la priorité donnée à la gendarmerie, et d'autre part en parallèle la construction de logements. Cette dernière se fera **dans le respect de la loi littoral, qui impose de construire en accroche de la tache urbaine existante**, par une lisière de l'emprise.

Question de la Commission d'enquête

- Pensez-vous réserver un « poumon vert » sur Beatus ?

Le futur quartier de Béatus-Parc Bonal bénéficiera d'une implantation tout à la fois proche du centre-bourg et d'espaces agro-naturels préservés.

La zone humide et ses abords au nord-ouest, le vallon qui l'accompagne au sud-ouest, ainsi que les espaces naturels au nord de Parc Bonal seront le support de promenades (cheminements doux dessinés dans l'OAP), dans le respect de l'OAP Thématique Usages et Nature en ville.

Deux espaces boisés classés sont également préservés en son cœur, qui assureront une présence végétale, un réservoir de biodiversité et le rafraîchissement de l'air ambiant. Ils peuvent être considérés comme les poumons verts de l'opération.

Enfin, la végétalisation sera disséminée à travers le quartier, notamment grâce à l'application du coefficient de biotope, qui impose 30% d'espaces végétalisés (dalles, toitures, jardins, allées, noues...), dont 50% en pleine terre, pour chaque opération.

Question de la Commission d'enquête

- Quelle est la valeur agronomique des terres agricoles sur Beatus ?

Le secteur d'OAP de Béatus contient des parcelles cultivées et d'autres maintenues en prairie. Elles sont cultivées par un agriculteur dont le siège d'exploitation se situe à Quéven.

L'évaluation environnementale du PLU les identifie comme à enjeu faible. La Chambre d'agriculture du 56 a été associée à l'élaboration du PLU à plusieurs étapes. Elle a notamment réalisé en 2019, à l'occasion de la révision générale, un diagnostic agricole complet de la commune. Y ont été identifiés 2 560 ha de surfaces à potentiel agricole, c'est à dire environ 49% de la surface de la commune. Les 4.4ha de l'OAP Béatus-Parc Bonal représentent ainsi **0.17% de la surface à potentiel agricole de la commune.**

De plus, la Chambre fait partie des Personnes Publiques Associées, qui ont été conviées à plusieurs réunions de présentation du projet, et ont finalement rendu un avis officiel sur le PLU arrêté à l'été 2023. **Dans son avis, la Chambre d'agriculture ne s'oppose aucunement à l'utilisation de ces terres pour réaliser une extension limitée de l'urbanisation nécessaire à la construction de logements et d'une caserne de gendarmerie pour les Guidelois.**

10.4 Le Clec'h et Le Clec'h est

L'expression du public : Ces OAP ont fait l'objet de 9 observations.

Les riverains souhaiteraient disposer de détails sur le tracé et les aménagements de la liaison piétonne envisagée. Si les habitants du côté nord, en fond de la zone 1 AU et 2 AU, préfèrent privilégier l'implantation de collectifs aux abords de la voie, les habitants des lotissements côté sud veulent maintenir l'espace boisé existant et garder le projet en l'état. La préservation des éléments paysagers existants, de la zone humide, l'identification du petit patrimoine, la qualité architecturale du futur bâti, l'aménagement d'un espace tampon et végétalisé constituent, pour eux, des conditions essentielles d'urbanisation de ce secteur afin de préserver leur qualité de vie, d'autant plus qu'il existe un service d'assistance maternelle.

Il est à noter qu'un propriétaire a souhaité l'extension du périmètre de l'OAP.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Connaissez-vous l'échéancier concernant la réalisation du futur collège ?**

C'est le Conseil départemental qui a demandé la réservation d'une parcelle pour l'accueil du collège public même si l'échéancier de réalisation n'est pas connu.

La commune a fait le choix de zoner l'OAP E en 2AU. La zone pourra être ouverte à l'urbanisation et basculer en 1AU quand le projet et l'échéancier seront effectivement connus.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Pourquoi ne pas envisager d'implanter l'éventuel futur collège en extension d'un des 2 parcs d'activités de la commune, voire, dans le cas d'un éventuel projet d'agrandissement/mutualisation des collèges avoisinants, sur un terrain à définir avec les communes voisines de Gestel et peut-être Ploemeur ?**

Le choix d'emplacement d'un collège doit prendre en compte plusieurs aspects :

- la taille du terrain disponible
- sa proximité avec les réseaux de transports en commun
- la possibilité pour les cars scolaires d'effectuer dépose et ramassage
- l'accessibilité sécurisée au collège par mobilités douces (vélo, trottinette, marche) afin de permettre l'autonomie et l'activité physique des enfants
- sa proximité avec les infrastructures sportives de la commune
- la prise en compte de l'importance de l'environnement de l'établissement dans le bien être des enfants ...

L'implantation en extension de parcs d'activités pose un problème d'accessibilité et obligerait dans beaucoup de cas à l'utilisation de la voiture pour se rendre au collège.

De plus, les parcs d'activité sont des secteurs spécifiquement réservés aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales susceptibles de présenter des nuisances les rendant incompatibles avec l'habitat. Dans le cadre de la trajectoire ZAN, ces parcs font également l'objet d'une limitation de leurs possibilités d'extension. Ces dernières devraient donc être réservées aux besoins en installation d'activités économiques. Le SCoT est garant de cette réserve et ne permettrait sans doute pas l'installation d'un collège en extension de parc d'activité.

Le choix de cette localisation amènera à terme à des constructions d'installations sportives compte tenu des contraintes de transports. Enfin, implanter un collège à 4kms du collège public de Quéven n'apporterait sans doute pas un gage de crédibilité à ce dossier.

3.11 STECAL

L'expression du public : 1 contribution a été déposée par M. le Président de Lorient Agglomération demandant l'adaptation du règlement d'une partie de la zone A (parcelle cadastrée ZB N° 17, sur 4 ha) afin de permettre l'installation temporaire de caravanes en vue du projet communautaire de création d'une aire pérenne de grand passage dédiée à l'accueil estival des missions culturelles des gens du voyage. Un particulier s'est également exprimé afin de conforter son activité économique.

Question de la Commission d'enquête

➤ **Hormis l'accueil de rassemblements culturels durant la période estivale, demandée récemment par Lorient Agglomération, quelles sont les obligations de la commune de Guidel en matière d'accueil des gens du voyage ?**

La compétence relative à l'accueil des Gens du voyage, l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil appartient à Lorient Agglomération, qui est chargée de décliner le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage sur l'ensemble du territoire.

Conformément à la loi dite Besson n°2000-614 du 5 juillet 2000, Lorient Agglomération s'est engagée dans la réalisation de terrains d'accueil sur les communes de plus de 5000 habitants, dont Guidel fait partie. **Actuellement, 8 emplacements existent à Guidel sur l'aire d'accueil située à Kergroise. Cette aire a désormais vocation à augmenter son nombre d'emplacements pour pouvoir accueillir 16 caravanes.**

Question de la Commission d'enquête

➤ **Quelles sont les dispositions réglementaires envisagées pour permettre l'accueil des grands rassemblements culturels des gens du voyage sur la parcelle identifiée ?**

Préambule : bien que cette question soit posée dans la catégorie des STECAL, il n'est aucunement envisagé de créer un STECAL pour permettre la création d'une aire de grand passage (AGP) destinée à l'accueil de rassemblements culturels.

Les AGP, dont les caractéristiques techniques sont listées dans le décret 2019-71 du 5 mars 2019, n'ont en effet pas vocation à contenir des constructions nouvelles. On doit y trouver : un accès en eau potable et à l'alimentation électrique, un éclairage public à l'entrée, un dispositif de recueil des eaux usées et de récupération des eaux sanitaires, et des bennes à ordures. De plus, un arrêt du Conseil

d'Etat du 28 septembre 2020 ne soumet pas les AGP à autorisation d'urbanisme. **Cependant, même si les aménagements d'AGP ne sont ni soumis à délivrance d'un permis d'aménager, ni à une déclaration préalable, ils doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, dont le règlement du PLU fait partie.**

Dans le cadre de l'application du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage, **Lorient Agglomération souhaite que la commune de Guidel réserve la parcelle ZB17 à la création d'un terrain pérenne dédié aux missions culturelles.**

La commune de Guidel va ainsi :

- **créer un zonage Av** se limitant à la parcelle ZB17, dont les dispositions sont dérogatoires au reste de la zone A en ce qu'elles autorisent l'installation temporaire de caravanes, tout en maintenant l'inconstructibilité de la zone
- **dessiner sur cette même emprise un emplacement réservé** dont la vocation sera la réalisation de la future AGP

Question de la Commission d'enquête

➤ **L'autorisation d'installations d'hébergements insolites à Kerdrien ne contrevient-elle pas à la préservation de ce site littoral ?**

Le site de Kerdrien est un lieu historique d'accueil pour la saison estivale (ancien centre aéré). Dans le PLU de 2013, ce site était zoné NI1, destiné aux activités de loisirs et de plein air. Dans le PLU révisé, un STECAL de 6000m² (zonage NI5r) est créé. Il est destiné à l'accueil d'installations démontables pendant la période estivale.

Aucun bâti n'existe sur la zone et aucune construction n'est autorisée préservant ainsi ce site littoral. Le dessin des contours du STECAL est ultra-limitatif par rapport à la taille de la parcelle et de la propriété. L'installation de logements atypiques démontables sera donc circonscrite à ce petit périmètre. L'ensemble des STECAL a par ailleurs été présenté aux PPA lors d'une réunion formelle précédant l'arrêt du PLU.



Question de la Commission d'enquête

- **Comptez-vous créer un STECAL supplémentaire au lieu-dit Croix Notre-Dame pour permettre une extension mesurée d'un bâtiment de stockage ?**

Les STECAL, Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités sont des exceptions à la loi littoral très réglementées et limitées par les services de l'Etat. **Elles permettent notamment l'installation d'activités économiques en espace agro-naturel quand leur localisation répond à une nécessité** (comme une activité d'horticulture-pépiniériste en zone agricole par exemple) .

Parmi les exigences liées à leur création, les STECAL doivent avoir un objet bien précis. En l'occurrence il n'est pas possible d'intégrer la parcelle YM303 au STECAL voisin, qui a pour objet l'activité d'horticulture et de pépinière.

Par ailleurs, la commune ne souhaite pas créer de STECAL supplémentaire, afin de limiter le grignotage des terres agro-naturelles. Les activités économiques, artisanales, industrielles, ont vocation à s'installer dans les parcs d'activité de la commune, plutôt que dans les terres agro naturelles.

12. Cimetière

L'expression du public : Il n'y a pas eu d'observation du public sur le projet de nouveau cimetière.

Le cimetière actuel de Guidel créé en 1857 et situé rue Marc Mouelo, d'une surface d'environ 1 ha, arrivera à saturation d'ici quelques années. La municipalité a lancé un avant-projet de nouveau cimetière paysager au sud de l'agglomération au lieu-dit « Sous-Kergroise ».

Le conseil municipal a délibéré sur ce projet le 20 septembre 2016 et depuis, plusieurs démarches ont été entreprises :

- Lancement de la procédure d'acquisition de la parcelle ZY533p d'environ 2.5 ha définie dans le PLU,
- Réalisation par un hydrogéologue agréé de l'aptitude du sol à recevoir un cimetière, et validation par l'ARS
- Mise en place d'un groupe de travail spécifique dédié au suivi du projet,
- Réalisation d'un avant-projet de cimetière paysager,
- Réalisation des fouilles archéologiques.

Question de la Commission d'enquête

- **Disposez-vous de données chiffrées démontrant la saturation du cimetière actuel : rythme de récupération des concessions échues, nombre de places disponibles (caveau/colombarium), pratiques funéraires (crémation/inhumation), concessions de courte durée ?**

Composition du cimetière actuel

Le cimetière situé rue Marc Mouelo est actuellement composé de 1481 emplacements (+ 47 à prévoir) répartis comme suit :

Types d'emplacement	Emplacements occupés	Emplacements disponibles	Emplacements à prévoir
Caveau	881	33	6
Pleine-Terre	213	2	1
Chapelle	2	/	/
Indéterminé	49	/	/
Tombe de Militaire	117	/	/
Columbarium	135	15	40
Cavurne	51	16	/
Total	1448	33	47

Depuis 2011, aucune concession n'est attribuée d'avance afin d'éviter une pénurie d'emplacements disponibles.

Suite aux deux procédures de reprises de concessions en état d'abandon, la commune a pu proposer de nouveaux emplacements, principalement pour la construction de caveaux. Sept sont d'ores et déjà disponibles et vingt-six le seront dès le retrait des monuments et les exhumations effectuées.

Données des 5 dernières années (2019-2023)

- Les décès

De 2019 à 2023, la commune de Guidel a enregistré 517 décès, soit une moyenne de **103 par an**. Sur le dernier rapport de présentation du cimetière paysager, établi en 2017, la moyenne était de 73 décès par an entre 2010 et 2015.

L'implantation de structures recevant des personnes âgées, comme la résidence Espace et Vie à Guidel, est un facteur de l'accroissement du nombre de défunts sur la commune.

- Les inhumations

Sur cette même période, 306 inhumations ont eu lieu au cimetière de Guidel, soit une moyenne de **61 par an** environ.

Types de concession	Nombre d'inhumations
Caveau	190 (dont 27 urnes)
Pleine-Terre	19 (dont 6 urnes)
Columbarium	52
Cavurne	25
Jardin du souvenir	20

Si le nombre d'inhumations en cercueil reste supérieur (176) à celles des urnes (130), nous constatons néanmoins une augmentation du taux de crémations qui correspond actuellement à 42.5% des inhumations dans notre cimetière. Cette tendance guideloise se retrouve à l'échelle nationale (40% de crémations en 2021).

Pour mémoire, toujours sur la période 2010-2015, la proportion était d'1/3 d'inhumations de défunts crématisés.

- Synthèse

La commune enregistre une moyenne de 103 décès par an et procède à 61 inhumations par an au cimetière de Guidel.

Le total des emplacements libres ou à libérer suite aux reprises de concessions est de 80.

Il est temps de lancer les travaux d'un nouveau cimetière sachant par ailleurs que la loi exige une disponibilité minimale de 5 années d'exercice.

cf : Article L2223-2 du CGCT - Modifié par LOI n°2008-1350 du 19 décembre 2008 - art. 15 "Le terrain consacré à l'inhumation des morts est cinq fois plus étendu que l'espace nécessaire pour y déposer le nombre présumé des morts qui peuvent y être enterrés chaque année."

Question de la Commission d'enquête

➤ Pourquoi faire le choix d'un cimetière paysager, beaucoup plus consommateur de foncier qu'un cimetière classique ? Est-ce qu'un columbarium d'emprise réduite ne pourrait pas convenir ?

Guidel-centre intra muros ne permettrait pas de dégager un terrain de surface suffisante d'autant que les exigences sanitaires demandent aux cimetières de se trouver à plus de 35 mètres des habitations. La recherche d'un terrain répondant aux critères n'a pas été aisée.

Le site retenu présente de nombreux avantages : accessibilité depuis la voie de contournement et voisinage d'autres équipements publics. Compte tenu par ailleurs de sa situation dans un ensemble paysager, il nous a semblé évident de ne pas copier le cimetière de centre-ville particulièrement minéral. Le souhait de créer **un espace de déambulation** dans ces lieux est très prégnant. Il s'agit donc de ne pas se calquer sur le cimetière existant, mais bien de trouver des solutions adaptées à la singularité du site.

Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible et de limitation des possibilités d'étendre l'urbanisation, il est important de créer des équipements dont les usages peuvent être variés. **Les cimetières « à l'ancienne », minéralisés et mono fonctionnels ne s'inscrivent pas dans cette idée. Un cimetière boisé et paysagé offrira également une possibilité de promenade, déambulation, l'installation d'un jardin du souvenir propice au deuil, l'ouverture à un public plus large que les familles des défunts, l'accès à un espace arboré et frais...**

Les données chiffrées précédentes montrent que tous les types de concessions coexistent. Le taux de crémation s'accroît mais n'est pas majoritaire. La réalisation d'un seul columbarium de taille plus réduite ne satisfait absolument pas l'ensemble de la demande.

L'implantation de ce nouveau cimetière prend place dans un ensemble paysager peu commun :

- immersion dans un paysage agricole
- proximité de boisements denses
- implantation en sommet de vallon
- vues dégagées vers le centre de Guidel

Question de la Commission d'enquête

➤ Quels sont les arguments de compatibilité du nouveau cimetière paysager avec le besoin de préservation de l'environnement ?

Certes, ce nouveau cimetière est sans doute plus consommateur de foncier qu'un cimetière classique, mais l'ensemble de la consommation prévue d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour les dix ans à venir, respecte la cible de 50% de réduction par rapport à celle de la période 2011-2021.

Par ailleurs, dans un contexte de densification du centre-ville, il nous semble particulièrement judicieux de valoriser un espace de déambulation connecté aux circuits de randonnée.

Les premières pistes de réflexion ont conduit à un cimetière paysager et écologique par des choix de conception favorisant la facilité d'entretien et des modes de gestion respectueux et propices à la biodiversité, en particulier :

- mise en place de protection sur les lisières
- réflexion sur les usages agricoles de la parcelle voisine
- conservation de boisements existants
- ouverture sur le paysage urbain
- concentration des éléments enterrés du cimetière ainsi que les plantations d'arbres sur la partie versant
- végétation basse et limitation d'inhumation sur la partie plateau haute
- limitation d'aménagements dans l'épaisseur des lisières, espaces de richesse écologique.

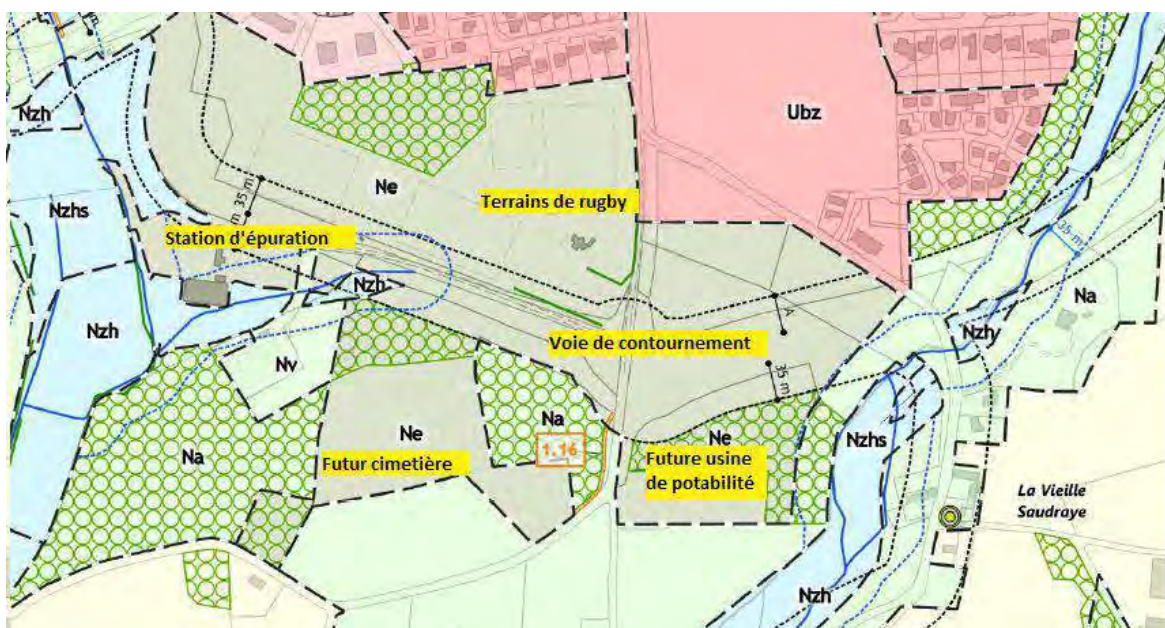
Enfin, des secteurs boisés et des parties basses seront conservés en l'état.

Question de la Commission d'enquête

➤ Pourquoi ne pas avoir fait un STECAL pour le nouveau cimetière ?

Les STECAL sont des Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limités, qui permettent de créer de la constructibilité en espaces agricoles et naturels pour une destination précise. Le futur cimetière n'est pas un îlot urbanisé au sein d'espaces agro-naturels. Il se trouve en accroche d'espaces dévolus à de l'équipement (terrains de sport, ancienne décharge vouée à devenir usine de potabilisation, voie de contournement...). Le zonage Ne réglemente ces espaces, **où seules les constructions et installations liées à un service ou à un équipement d'intérêt public ou collectif sont autorisées**. La commune a fait le choix d'utiliser ce même zonage pour l'équipement public structurant que sera le futur cimetière paysager.

Des échanges au sujet des STECAL et de ce projet de cimetière paysager ont eu lieu au cours de l'année 2023 avec les services de l'Etat, qui ont confirmé l'intérêt de l'utilisation du zonage Ne et le non-sens que constituerait la création d'un STECAL en accroche.



Éléments de réponse aux avis CDNPS, CDPENAF, MRAe et avis des Personnes Publiques Associées

Le présent mémoire en réponse est une version rédigée de l'ensemble des réponses apportées aux questions individuelles des Personnes Publiques Associées. Elles existent également sous forme de tableau (sans les illustrations), pour répondre selon le découpage réalisé par la Commission d'Enquête.

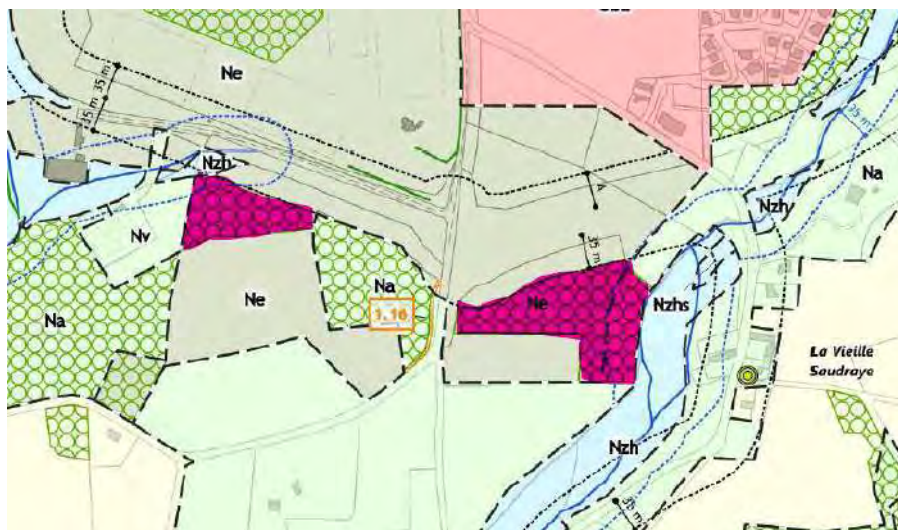
1. Réponses aux avis CDNPS, CDPENAF, MRAe

1.1 Avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) – Séance du 15 décembre 2022

Avis favorable émis le 16 janvier 2023

La CDNPS s'est réunie le 15 décembre 2022 et a émis un avis favorable au projet présenté, les services de l'Etat étant en accord avec la proposition de la commune, sous réserve de l'ajout des boisements situés sur les parcelles ZY 0531 et ZY 527, qui correspondent à des compensations d'un dossier Espèces Protégées.

La commune a pris acte de cet avis et a intégré les boisements des parcelles ZY 0531 et ZY 527 aux protections EBC.



Extrait annoté du PLU arrêté : en rose, les boisements des parcelles ZY0531 et ZY0527, nouvellement classés.

Suite aux remarques émises par RTE dans l'avis Etat, un second passage en CDNPS avec avis favorable à eu lieu le 15 février 2023.

1.2 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) – Séance du 12 septembre 2023

Avis favorable avec réserve émis le 14 septembre 2023

➤ au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme (règlement des zones A et N des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes) **un avis favorable sous la réserve suivante : le règlement écrit de la zone Nds doit être modifié en supprimant les références aux constructions et installations strictement liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, les canalisations et les postes de refoulement. Ces constructions ne respectent pas les dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme qui énonce de manière exhaustive la liste des aménagements légers possibles dans ces espaces.**

⇒ La commune prend bonne note de cette remarque. Le règlement des zones Nds sera modifié afin de correspondre aux dispositions de l'article R121-5 du code de l'urbanisme.

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

La commune de Guidel a bien pris connaissance de l'avis de la MRAe, consultée dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme.

2.1 Observations générales

Le dossier est clair et accessible au public.

Le résumé non technique (RNT) synthétise bien l'état initial, les enjeux, les incidences potentielles du projet et les mesures prises. Mais quelques compléments sont nécessaires pour qu'il soit complet, notamment les détails du projet (nombre de nouveaux habitants accueillis, production de nouveaux logements et description de leurs types, consommation des sols, etc.), ainsi que la description du dispositif de suivi.

Les différentes cartes qui illustrent le dossier sont globalement de bonne facture et donnent accès à des informations utiles. Certaines toutefois ne présentent que partiellement les interactions avec les communes limitrophes¹⁹, ce qui peut s'avérer dommageable pour certains sujets, notamment la trame verte et bleue ou les mobilités²⁰.

Les OAP sectorielles sont de bonne qualité et intègrent de nombreuses dispositions intéressantes, que ce soit au titre de la mobilité, des paysages ou encore de la gestion des eaux pluviales.

Quelques erreurs doivent être rectifiées, en particulier certains éléments chiffrés doivent être mis en cohérence comme le gain d'habitants à l'horizon 2032 et la consommation antérieure des espaces naturels, agricoles et forestiers²¹. L'indication relative à l'approbation de la mise à jour de l'inventaire des cours d'eau (page 27 du tome 1 du rapport de présentation) doit être complétée.

⇒ Le gain d'habitants à l'horizon 2032 est estimé à 1 380 habitants, et la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 selon le portail de l'artificialisation est de 48ha. Les erreurs qui subsistent dans le rapport de présentation sur ces chiffres seront corrigées.

⇒ La mise à jour de l'inventaire des cours d'eau a été réalisée en 2010 et approuvée le 31 janvier 2012. La date de la délibération sera ajoutée.

2.2. Etat Initial de l'Environnement

Dans l'ensemble, les différentes composantes de l'état initial de l'environnement ont été caractérisées de manière complète et pertinente.

Néanmoins, le dossier aurait gagné à présenter une analyse qualitative de certains milieux naturels (haies, boisements, zones humides), permettant de dégager les fonctionnalités de chacun. L'analyse agricole assez fine n'a pas été complètement mobilisée. Enfin, une analyse de la faune et de la flore présentes sur la commune en s'appuyant sur les données déjà existantes, mais aussi un inventaire détaillé au niveau des secteurs prévus pour les extensions d'urbanisation, auraient permis d'avoir une meilleure idée de la richesse de la commune sur cette thématique.

⇒ Un **inventaire forestier** a été établi en 2018 par Lorient Agglomération, permettant de caractériser les boisements : emprises, types (feuillus, conifères, mixtes, landes et fourrés), âge. Cette analyse a été menée sur site et sur la base de cartes d'état-major et de photographies aériennes. Ce travail d'analyse a permis d'**identifier les boisements d'intérêt** sur la base de leur âge, de leurs essences et de leurs localisations au regard de la trame verte et bleue en vue de les identifier par une trame EBC.

De même, un **inventaire des haies** a été établi en supprimant quelques linéaires de haies inexistants ou sur lesquels une protection pose un problème (risque d'enfrichement en zone humide par exemple, limitant les possibilités de restauration de milieux présentant davantage d'intérêt au regard du contexte – landes, mégaphorbiaies...). Si aucune caractérisation de la fonctionnalité des haies n'a été établie dans le cadre du PLU, la protection de l'ensemble du linéaire permet de s'assurer de la préservation des linéaires les plus intéressants pour la biodiversité ou la limitation du ruissellement.

Un **Atlas de la Biodiversité Communal** a été établi sur le territoire de la commune pour cerner les espèces d'intérêt à l'échelle du territoire. Selon une logique d'évitement et le principe de prévention, les milieux les plus intéressants pour la biodiversité (cours d'eau, zones humides, haies, boisements, dunes, plans d'eau...) se trouvent **préservés par le zonage réglementaire** et les **outils de protection** (EBC, Loi Paysage). Le travail de caractérisation de la fonctionnalité des milieux est un travail fin qui aurait nécessité des compétences bien spécifiques et des moyens considérables à l'échelle du territoire communal. Si le gain pour la connaissance du fonctionnement des milieux est certain, **le PLU n'est pas un outil permettant de mobiliser davantage de leviers pour assurer leur préservation et leur restauration**. Ce travail de diagnostic est à effectuer au travers des programmes opérationnels spécifiques que peuvent être par les contrats de restauration des milieux aquatiques et du bocage par exemple.

Il est à noter que la commune de Guidel, Lorient Agglomération (au titre de la compétence GEMAPI) et le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé Isole Laïta (SMBSEIL) s'appuient sur des leviers opérationnels concrets pour contribuer à la restauration de milieux aquatiques. La commune a ainsi engagé **les travaux de restauration du vallon de Villeneuve-le-Bourg**, principal exutoire du réseau de collecte des eaux pluviales de Guidel-Centre, pour réguler et améliorer la qualité des rejets vers les milieux aquatiques en aval. Par ailleurs des travaux de restauration de cours d'eau sont engagés **au travers des contrats de bassins-versants** : le ruisseau de Lann-Hir a ainsi été renaturé sur 280 ml en 2022.

La commune a fait le choix d'engager des inventaires faune-flore sur un cycle annuel à la fin de l'année 2022 pour les nouveaux secteurs en extension d'urbanisation (OAP C à F au nord de la route du Clec'h). Les résultats n'ayant toutefois pas été complétés ni formalisés pour l'arrêt du PLU, ils n'ont pas été intégrés au document arrêté. Ils sont annexés à ce mémoire

en réponse, et seront pris en compte au stade opérationnel comme état initial de la biodiversité, pour alerter sur les enjeux de chaque secteur et permettre leur prise en compte en amont des projets. En l'état actuel de l'étude, les enjeux apparaissent faibles sur ces secteurs d'OAP. En phase opérationnelle, comme remarqué dans l'évaluation environnementale du PLU, une attention particulière devra être portée aux marges de chaque secteur (qui sont parfois bordés par des zones humides, notamment).

2.3 Justification des choix, solutions de substitution

La justification des choix retenus au regard des incidences sur l'environnement est bien présentée et bien menée, avec l'élaboration de trois scénarios présentant croissance démographique et résultats en termes de production de logements et de consommation des sols. Elle permet de bien comprendre les orientations prises par la collectivité. **Mais les options rejetées (qui ne sont pas décrites dans le dossier) n'ont pas donné lieu à l'élaboration de véritables scénarios de développement, notamment au regard des incidences potentielles sur l'environnement, ce qui ne permet pas de les comparer ni de justifier que celui qui a été choisi est optimal, y compris au regard de la capacité d'accueil du territoire en tant que commune littorale.**

Il faut souligner la volonté de la collectivité de ne pas ouvrir à l'urbanisation les autres agglomérations et villages, pourtant identifiés par le SCoT, afin de privilégier les ouvertures au niveau de Guidel-Centre.

- ⇒ Le choix des hypothèses fait l'objet d'un paragraphe dédié dans le rapport de présentation (pages 291 à 295 du Tome 1 du rapport). Les différentes hypothèses présentées ci-après ont été explorées au stade du débat du PADD du projet de PLU par les élus du groupe de travail.
- ⇒ **Trois scénarios** ont été élaborés de manière itérative dans le cadre de la révision du PLU, en fonction du taux de croissance démographique observé au niveau communal et intercommunal :
 - **Premier scénario** : Une croissance en population de 1,5% par an, reprenant la moyenne observée sur 2013-2019 pour la commune. Elle aboutit à un gain de 2 660 habitants en 2032 et se traduit par un besoin en consommation foncière de 32,9 ha pour l'habitat. Ce scénario n'est pas compatible avec la consommation d'espace prévue au SCoT, ni avec les objectifs de conservation de l'identité de Guidel (trop grand nombre de nouveaux habitants) et a été de fait **écarté**.
 - **Deuxième scénario** : Une croissance calquée sur celle observée au niveau du Pays de Lorient, aboutissant à un gain de 1 331 habitants à l'horizon 2032 se traduisant par 2,3 ha de consommation foncière pour l'habitat. Cet objectif n'était toutefois **pas compatible** avec l'objectif de renforcement de Guidel-Centre pour l'accueil d'une population jeune et le maintien des commerces et services sur la commune.
 - **Le troisième scénario est intermédiaire**, avec une croissance en population modérée, de 0,8% par an, correspondant à la moitié de la croissance actuelle. Ce scénario nécessite 10,6 ha de consommation foncière pour l'habitat. Ceci s'avère conforme au SCoT mais respecte également l'objectif de consommation prévu par la loi Climat et Résilience (-50% de consommation foncière par rapport à la période 2011-2021). **C'est le scénario qui a été retenu par la commune.**

L'évaluation des incidences générées par l'ouverture à l'urbanisation (1AU et 2AU) des six secteurs prévue par le projet de PLU a été réalisée à la suite d'un diagnostic environnemental abordant plusieurs critères²². **Cette analyse, très complète, mérite d'être soulignée**, bien que le critère « trame verte et bleue » abordant les éléments de biodiversité eut mérité d'être fondé sur des inventaires détaillés à l'échelle de chaque secteur et non sur des hypothèses en fonction de l'occupation des sols et de la présence d'habitats potentiels (arbres creux, souches, etc.).

⇒ cf commentaire page 3 sur les inventaires faune-flore

Selon le dossier, d'autres secteurs au sud et à l'ouest de Guidel-Centre ont été identifiés comme pouvant être potentiellement ouverts à l'urbanisation, mais ont été écartés, ceux-ci présentant davantage d'enjeux en termes de biodiversité. Il serait utile de présenter l'analyse réalisée sur ces secteurs, permettant ainsi de mieux justifier les choix opérés.

L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation avec une analyse détaillée des variantes étudiées (gestion des flux, mobilité, etc.) pour mieux justifier le choix du projet retenu du point de vue de l'environnement.

⇒ Les secteurs sud et est sont localisés à proximité des vallons de la Saudraye et de ses affluents. Ces secteurs se trouvent de fait plus proches des cours d'eau et des zones humides constitutifs des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques bordant le centre-bourg. Les fonds de vallée constituent des habitats de reproduction, de nichage ou de nourrissage pour de nombreuses espèces d'intérêt : amphibiens, oiseaux affiliés aux zones humides, chiroptères, odonates, lépidoptères... **L'aménagement de ces secteurs présentant davantage de sensibilité écologique aurait été susceptible d'engendrer des nuisances directes** (risque d'écrasement, destruction de nichées ou d'habitats) ou **indirectes** (pollution des eaux, bruit, éclairage nocturne) pour des habitats et espèces d'intérêt et protégées. Selon une stratégie d'évitement de l'impact sur les espèces d'intérêt et de réduction des incidences de la création de logements, la commune a fait le choix de retenir des secteurs plus éloignés de ces milieux sensibles.

En outre, il est à noter que les procédures d'aménagement de secteurs présentant un intérêt environnemental sont susceptibles de nécessiter des dérogations pour atteinte à habitat ou espèce protégées. Or, ces dérogations n'auraient pas été délivrées pour la création de logements, qui n'entrent pas dans le champ des Raisons d'Intérêt Public Majeur. En fléchant comme zone 1AU des secteurs présentant potentiellement des enjeux environnementaux, la commune de Guidel aurait pris le risque de voir des projets d'aménagements de logements bloqués en phase opérationnelle, augmentant ainsi la pression foncière sur la commune. **Cette logique d'évitement a donc conduit à éliminer d'emblée certains secteurs sans étudier de manière plus approfondie les mobilités et flux générés.**

2.4 Analyse des incidences et mise en œuvre de la séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC)

Les incidences prévisibles du projet de PLU sur l'environnement font l'objet d'une analyse thématique claire et complète. Des mesures sont présentées. Même si elles ne sont pas identifiées comme mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC), il s'agit bien de mesures de cette nature.

2.5 Dispositif de suivi

Le dispositif de suivi comprend un nombre important d'indicateurs quantitatifs (linéaires, surfaciques, etc.) concernant entre autres les milieux naturels, l'assainissement, la consommation foncière, l'activité agricole, les risques ou les aspects énergie-mobilités. L'ajout d'indicateurs qualitatifs serait utile à plusieurs thématiques, comme la qualité des milieux aquatiques, qui ne sont pas abordés dans le suivi, ou encore la reconquête de certains milieux (qualité des étagements des haies bocagères...).

Il convient également d'identifier les critères choisis pour la détection d'incidences négatives sur l'environnement et de justifier leur pertinence. En outre, l'exploitation du dispositif de suivi devra être précisée et complétée, notamment pour préciser les mesures correctives qui seraient appliquées au PLU en cas de constat d'incidences négatives sur l'environnement non traitées par les mesures actuellement retenues, ainsi que pour produire le(s) bilan(s) de mise en œuvre du PLU requis selon les dispositions de l'article L 153-27 du code de l'urbanisme.

⇒ Les indicateurs qualitatifs comme sur les milieux aquatiques (suivi de la qualité physico-chimique, populations piscicoles, peuplements de macrophytes, de diatomées ou d'invertébrés...) sont coûteux et leur réalisation revient davantage aux **structures en charge du suivi des milieux aquatiques dans le cadre de programmes opérationnels comme les contrats de bassin**, voire par la DREAL dans le cadre de l'évaluation de l'état des masses d'eau, ceci dans un souci d'efficience et d'homogénéité des données.

La réalisation d'un tel suivi des milieux aquatiques dans le cadre du PLU ne permettrait pas pour autant de mobiliser davantage de leviers que ceux prévus pour permettre la reconquête des milieux dégradés

La détection d'incidences sur l'environnement peut être logiquement déduite sur la base du suivi des indicateurs choisis. Les mesures correctives à développer seront des **restaurations de milieux fonctionnels**, davantage liées aux actions concrètes menées par les acteurs publics du territoire que par le PLU en lui-même

2.6 Articulation avec les documents cadres

Le PLU prend en compte les objectifs fixés par le SCoT du Pays de Lorient et le SRADDET de Bretagne.

La cohérence du projet avec le SDAGE demande à être actualisée avec le SDAGE du bassin Loire-Bretagne 2022-2027. Même si le dossier affirme que le projet est compatible avec le SDAGE 2022-2027²³, les données présentées dans le dossier étant celles du SDAGE 2016-2021, elles doivent être mises à jour en particulier concernant l'état des cours d'eau et les objectifs fixés.

⇒ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) définit les orientations fondamentales pour la gestion équilibrée de l'eau dans le bassin Loire-Bretagne. Il a l'ambition de concilier l'exercice des différents usages de l'eau avec la protection des eaux aquatiques. Le SDAGE Loire-Bretagne pour la période 2010-2015 a été approuvé le 18 novembre 2009.

Le SDAGE Loire-Bretagne est par la suite entré en révision afin de faire évoluer les documents en fonction des avancées et retours d'expériences. Le SDAGE Loire-Bretagne pour la période 2016-2021 a été adopté par le Comité de Bassin le 4 Novembre 2015 et publié par arrêté

préfectoral du 18 Novembre 2015. Les principales évolutions concernent le renforcement des rôles des Commissions Locales de l'Eau (CLE) et des SAGE ainsi que la prise en compte de l'adaptation au changement climatique. Par la suite, le SDAGE Loire-Bretagne est de nouveau entré en révision. Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 a été adopté par le Comité de Bassin le 3 Mars 2022 puis approuvé le 18 Mars 2022. Il est entré en vigueur le 4 Avril 2022. Les 14 grandes orientations du SDAGE révisé sont déclinées en 69 orientations elles-mêmes subdivisées en dispositions. Les 14 grandes orientations du SDAGE révisé sont ici énoncées :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et bactériologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire la pollution due aux micropolluants
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
8. Préserver et restaurer les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Dans l'exercice des compétences urbanisme-aménagement, assainissement et gestion des milieux naturels du territoire, les collectivités (mairies, CLE, syndicats de bassin, communautés de communes ou d'agglomérations) sont concernées par les orientations et dispositions suivantes :

1A	Préservation et restauration du bassin versant	
	Le PLU prévoit la préservation des éléments des bassins versants ayant un rôle hydraulique : haies, boisements, zones humides, ripisylve, conformément à la disposition 1A-2. La réduction de la consommation foncière permet de limiter les atteintes indirectes aux milieux aquatiques (pollutions, hausse du ruissellement). Le règlement du PLU encadre la gestion des eaux pluviales en favorisant l'infiltration dans cette continuité.	
1B	Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux	
	Le PLU identifie une marge de recul aux abords des cours d'eau pour préserver les zones humides ripariennes et la ripisylve comme le lit mineur et les berges, conformément aux dispositions 1-B et 1-C.	
1D	Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau	
	1D-1	justification de toute opération impactant la continuité longitudinale - Éventuelles compensations Les actions de restauration des milieux ne relèvent pas du PLU. L'encadrement réglementaire des nouveaux projets sur les cours d'eau et zone humide notamment demeurent encadrés par l'article L-214-17 du code de l'environnement (Loi sur l'Eau).
1I	Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines	
	1I-1	encadrement de la création de nouvelles digues Le projet de PLU ne prévoit pas d'aménagement de digues sur le rivage.
	1I-2	informer les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur Cette action relève de Lorient Agglomération qui dispose de la compétence GEMAPI.

	1I-3	définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux Cette action relève des SAGE et des CLE.
	1I-4	mettre un Sage à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative Cette action relève des SAGE et des CLE.
	1I-5	prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien des cours d'eau Cette action relève de Lorient Agglomération qui dispose de la compétence GEMAPI.
3A	Poursuivre la réduction des rejets directs de polluants organiques et phosphorés	
	3A-1	poursuivre la réduction des rejets ponctuels Cette action relève de la gestion des 3 stations d'épuration communales. Ces équipements sont conformes en performance comme en équipement et en mesure d'absorber les débits d'effluents supplémentaires générés par le PLU.
	3A-2	renforcer l'autosurveillance des rejets des stations de traitement des eaux usées Cette action relève de la gestion des 3 stations d'épuration communales. Ces équipements sont conformes en performance comme en équipement et en mesure d'absorber les débits d'effluents supplémentaires générés par le PLU.
	3A-3	favoriser le recours à des techniques rustiques d'épuration pour les ouvrages de faible capacité Le projet de développement communal traduit au travers du PLU n'appelle pas à la création d'une nouvelle station d'épuration
	3A-4	privilégier le traitement à la source et assurer la traçabilité des traitements collectifs Le PLU limite grandement les possibilités d'installations de nouvelles industries équipées de systèmes de traitement des eaux usées. La collectivité peut encadrer les rejets des industries au réseau communal via les conventions de rejets. L'encadrement des rejets de phosphore associé à l'industrie doit être vu au travers des dossiers réglementaires : dossiers Loi sur l'Eau, voire ICPE.
3B	Prévenir les apports de phosphore diffus	
	3B-1	réduire les apports et les transferts de phosphore diffus à l'amont de 22 plans d'eau prioritaires Aucun plan d'eau prioritaire n'est identifié sur le territoire communal ou en aval.
3D	Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme	
	prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales Le PLU prévoit une consommation foncière limitée, induisant une imperméabilisation des sols demeurant mesurée. Le règlement du PLU impose de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle en favorisant l'infiltration. Ceci permet de limiter les débits en aval mais également de favoriser une gestion qualitative à la source.	
5A	Poursuivre l'acquisition et la diffusion des connaissances	
	Une meilleure connaissance des micropolluants passe par un suivi opérationnel de la qualité des eaux, porté par les structures en charge de la GEMAPI (Lorient Agglomération) et des CLE. Le PLU n'est pas l'outil pour améliorer cette connaissance.	
5B	Réduire les émissions en privilégiant les actions préventives	
	La réduction des émissions de substance dangereuses doit être traité dans le cadre des zonages d'assainissement et de la politique de traitement des eaux usées de l'agglomération. Le PLU concourt à cet objectif en restreignant les possibilités d'aménagement du territoire, notamment pour l'implantation d'industries susceptibles de générer des apports de substances dangereuses vers les milieux.	
5C	Impliquer les acteurs régionaux, départementaux et les grandes agglomérations	
	5C-1	prise en compte des substances dangereuses dans les règlements d'assainissement des collectivités de plus de 10 000 EH Ce volet doit être traité dans le cadre du zonage d'assainissement pluvial et de la politique de traitement des eaux usées de l'agglomération. Le PLU n'est pas l'outil adapté pour traiter cette problématique.
6F	Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales	
	La commune de Guidel présente plusieurs sites de baignade très fréquentés. Elle met d'ores et déjà en œuvre une politique de suivi de la qualité des eaux de baignade et d'information du public.	

	Le PLU n'est pas l'outil pour renforcer ces politiques. L'infléchissement de la dynamique de croissance de population du territoire portée par le PLU permettra toutefois de réduire la pression sur ces milieux.	
8A	Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	
	Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire (particulièrement affiné sur les secteurs destinés à être urbanisés) et se trouvent protégées au travers du règlement du PLU, dans la continuité des SAGE. La restauration de ces milieux relève de procédures opérationnelles (établies notamment dans le cadre de contrats de bassin) et non du PLU.	
8B	Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	
	8B-1	mise en œuvre de la séquence "éviter-réduire-compenser" pour les projets impactant des zones humides Les zones humides ont fait l'objet d'un inventaire et se trouvent protégées au travers du règlement du PLU, dans la continuité des SAGE, selon une logique d'évitement. Les secteurs destinés à être urbanisés se trouvent implantés en dehors des zones humides. Cette protection des milieux favorise la prise de conscience (8D)
8E	Améliorer la connaissance	
	8E-1	Inventaires Le PLU a conduit à localiser les zones humides. Le PLU n'est pas l'outil pour mieux cerner leur fonctionnement ou leur état, cela relève davantage de programmes opérationnels tels que les contrats de bassin.
9A	Restaurer le fonctionnement des circuits de migration	
	9A-3	sous-bassins prioritaires pour la restauration de l'anguille Les cours d'eau côtiers bretons sont prioritaires pour la restauration de l'anguille. Le Ter est identifié comme cours d'eau sur lequel une protection de l'anguille est requise. La Saudraye est également identifiée comme cours d'eau sur lequel une protection de l'anguille et de la truite de mer est requise. Aucun des cours d'eau du territoire n'est toutefois identifié comme réservoir biologique. Le PLU protège les cours d'eau et ne permet pas la création d'obstacle à la montaison ou à la dévalaison. Le PLU n'est pas le levier pour intervenir sur la suppression des obstacles à la continuité écologique des cours d'eau.
10B	Limitier ou supprimer certains rejets en mer	
	10B-3	rejets d'eau usée en mer et dans les ports Le PLU ne permet pas d'extension des emprises des activités portuaires susceptibles de générer des rejets en mer. Les SAGE encadrent notamment les projets au contact du milieu marin au travers de leur règlement, selon un principe de conformité. Des procédures réglementaires spécifiques permettent de vérifier au stade pré-opérationnel la conformité aux SAGE des projets susceptibles d'avoir un impact sur les milieux marins (aires de carénage, opération de dragage notamment).
10F	Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement	
	10F-1	recommandations concernant les travaux d'aménagement relatifs à la gestion du trait de côte Le PLU concourt à la préservation du trait de cote en protégeant strictement ce milieu par des zonages ne permettant pas d'aménagement.
12C	Renforcer la cohérence des politiques publiques	
	Le maire de Guidel est Président de la CLE Scorff. Le SCoT approuvé en 2018 se trouve être le document intégrateur des SAGE Scorff et Ellé-Isole-Laita. Le PLU a été établi en veillant à la conformité avec ces SAGE. Lorient Agglomération, en charge de la révision du PLU, dispose par ailleurs de la compétence GEMAPI et porte notamment des actions de reconquêtes des milieux aquatiques sur son territoire, en lien avec les CLE. En ce sens, le SMBSEIL portant les SAGE a notamment été sollicités pour affiner les délimitations de zones humides sur les secteurs destinés à être urbanisés.	
12E	Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau	
	12E-1	organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI Lorient Agglomération dispose de la compétence GEMAPI.

3.1.1 Evolution démographique et projections

La collectivité affiche le choix de maintenir son taux de résidences secondaires à 19 %. Compte tenu du caractère littoral de la commune, cette thématique mériterait d'être développée, sur la base d'un diagnostic territorialisé et approfondi permettant de dégager des moyens pour maîtriser ce phénomène.

- ⇒ La part de résidences secondaires à Guidel est en diminution depuis 2010. **La commune souhaite cependant aujourd'hui maintenir la part de résidences secondaires dans son parc de logements.** Cela signifie, au vu des projections en termes de nombre de logements, que leur nombre augmentera légèrement. Cela permet à Guidel de maintenir son dynamisme touristique tout en garantissant une population présente à l'année. En faisant le choix de ne créer des secteurs d'extensions qu'au nord et à l'ouest de Guidel-Centre, et aucun à Guidel-Plages, la commune limite également le phénomène des résidences secondaires.

3.1.2 Production de logements

Pour accueillir cette population, le PLU prévoit la production de 1 332 logements. 658 logements permettraient l'accueil d'une nouvelle population (croissance démographique) et 674 logements seraient nécessaires pour tenir compte du desserrement des ménages, du maintien du taux de résidences secondaires (environ 19 %) et de celui de la vacance (4,4 % en 2020).

Le calcul permettant de déterminer les 674 logements pour répondre aux besoins de desserrement des ménages et de maintien des taux de résidences secondaires et de vacance mériterait d'être présenté et explicité. En l'état, ce nombre, correspondant à plus de la moitié de la production de logements, paraît très élevé et n'est pas sans conséquence sur la consommation des sols.

Sur ces 1 332 logements, seuls 374 seraient construits dans les secteurs en extension. En effet, la commune estime possible d'en produire 214 en densification ou par le biais de changements de destination de bâtiments identifiés en zone A, et comptabilise 743 logements déjà programmés ou en cours de construction via la ZAC de Guidel-Centre et un lotissement autorisé. **L'effort notable de densification et la prise en compte des programmes de logements en cours méritent d'être soulignés.**

L'Ae recommande de détailler le calcul réalisé pour déterminer les logements nécessaires pour répondre aux besoins autres que l'accueil de la nouvelle population, compte tenu de l'importance du nombre présenté et des conséquences induites sur la consommation d'espace.

- ⇒ **Le scénario de développement retenu par les élus de la commune au stade du débat du PADD est un scénario de croissance modérée (0.8% par an)** comme expliqué plus haut. Ce scénario de croissance est un des paramètres qui permet de déduire le nombre de logements à construire sur la durée de vie du PLU mais il n'est pas le seul. En effet, la structure et la taille des ménages change et est appelée à continuer d'évoluer dans la décennie à venir. L'un des phénomènes observés par l'INSEE est le « **desserrement** », il désigne la réduction progressive de la taille des ménages, du fait d'une baisse du taux de fécondité, des divorces et départs des enfants. A Guidel, les ménages comptaient en moyenne 2.76 personnes en 1999, et 2.24 en 2017. L'hypothèse retenue pour ce PLU est la poursuite de ce desserrement, pour atteindre en 2032 une taille moyenne des ménages de 2.1 personnes, comme expliqué en page 292 du Tome 1 du Rapport de Présentation.
- Le taux de résidences secondaires, expliqué plus haut, entre également en compte pour calculer le nombre de logements nécessaires à construire pour accueillir une population supplémentaire à l'année. Enfin, le taux de renouvellement est un dernier paramètre qui permet d'affiner encore le calcul de logements nécessaires. Il permet en effet la prise en compte des variations du nombre de logements hors construction neuve (c'est-à-dire les divisions, les démolitions, les transformations, les fusions...). On estime ce taux de

renouvellement en prenant en compte les opérations de démolition prévues et observées, les tendances à la division des logements, la connaissance des élus des dynamiques locales... Le chiffre retenu à Guidel est celui de -29 logements entre 2021 et 2032

3.1.3. Consommation des sols et réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Malgré cet effort de réduction de la consommation, la commune n'a pas mené jusqu'au bout sa réflexion lui permettant de maîtriser la production de logements en extension et favorisant celle dans les secteurs en zone U, puisqu'elle ne prévoit pas pour l'habitat de secteurs en extension à moyen ou long terme (2AU) et ne conditionne pas l'ouverture des secteurs en extension à court terme (1AU) à un taux de remplissage minimal ou à une temporalité.

L'Ae recommande, pour mobiliser seulement les terrains réellement nécessaires, de programmer l'ouverture à l'urbanisation de chaque secteur en extension et de conditionner cette ouverture à l'atteinte d'un nombre minimal de logements produits en densification ou en renouvellement urbain et à un taux de remplissage minimum dans les secteurs en cours d'extension.

- ⇒ Le PLU arrêté prévoit bien **un phasage de l'urbanisation dans les secteurs à urbaniser**. L'OAP F, le Clec'h est, est zonée 2AU car elle est destinée à être urbanisée à moyen ou long terme. Les OAP A, B, C, D et E qui sont majoritairement destinées à l'habitat sont toutes zonées AU. En revanche, le document des OAP précise bien qu'elles n'ont pas vocation à être toutes urbanisées au même moment. Les OAP A et B de Prat Foën seront mises en œuvre en premier, puis ce sera au tour de celles de la route du Clec'h. Ces secteurs sont voués à se développer en commençant par le milieu, toujours en accroche de la tache urbaine existante, en partant de Béatus-Parc Bonal. Puis l'ouest et l'est (Kernod puis Le Clec'h) suivront, comme précisé en page 3 du document des OAP.

3.2.1 Trame verte et bleue

Le règlement littéral n'aborde pas la protection des zones humides non répertoriées, pouvant être découvertes pendant la période de mise en œuvre du PLU. Ce point devra être précisé.

- ⇒ La commune prend bonne note de cette remarque, une phrase pourra être ajoutée au règlement écrit pour préciser ce point.

3.2.2 Milieux et espèces

En dehors des espaces déjà inventoriés ou protégés (ZNIEFF et Natura 2000), la commune n'a pas cherché à identifier des secteurs pouvant présenter un intérêt plus local pour la biodiversité. Aucune analyse relative à la biodiversité sur la commune n'est présentée dans le dossier. A minima, et comme relevé précédemment (supra en page 10), un inventaire aurait dû être présenté pour les secteurs ouverts à l'urbanisation.

L'Ae recommande de produire un inventaire faune et flore sur tous les secteurs ouverts à l'urbanisation afin d'évaluer les incidences sur la biodiversité et de prévoir, le cas échéant, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires.

- ⇒ Une analyse de la biodiversité à l'échelle de la commune aurait nécessité un travail de terrain considérable pour aller au-delà d'une simple liste d'espèces. Si le gain en termes de connaissance est certain, il n'est pas garanti qu'un tel travail permette de mobiliser davantage de leviers que prévu par le PLU pour protéger ces espèces. Dans un souci d'efficacité, il a été préféré un travail de protection des milieux pouvant potentiellement héberger des habitats ou espèces d'intérêt.

La commune a fait le choix d'engager des inventaires faune-flore sur un cycle annuel à la fin de l'année 2022 pour les nouveaux secteurs en extension d'urbanisation (OAP C à F au nord de la route du Clec'h). Les résultats n'ayant toutefois pas été complétés ni formalisés pour l'arrêt du PLU, ils n'ont pas été intégrés au document arrêté. Ils sont annexés au présent mémoire en réponse et seront pris en compte au stade opérationnel comme état initial de la biodiversité, pour alerter sur les enjeux de chaque secteur et permettre leur prise en compte en amont des projets. En l'état actuel de l'étude, les enjeux apparaissent faibles sur ces secteurs d'OAP. En phase opérationnelle, comme remarqué dans l'évaluation environnementale du PLU, une attention particulière devra être portée aux marges de chaque secteur (qui sont parfois bordés par des zones humides, notamment).

3.4.1. Qualité des milieux aquatiques

effluents des principaux secteurs urbanisés que sont Guidel-Centre et Guidel-Plages. Actuellement, la charge maximale entrante dans cette station est de 10 442 EH, permettant ainsi de traiter les effluents supplémentaires qui seront issus de l'urbanisation future de Guidel telle qu'envisagée. En l'état, le dossier n'apporte aucun élément d'analyse sur les incidences potentielles de cette augmentation de la charge sur la qualité de l'eau et les milieux aquatiques.

La commune compte 924 installations d'assainissement non collectif (ANC) dont 332 (36 %) doivent être mises en conformité en cas de vente ou dans les 4 ans suivant un contrôle de fonctionnement. Le dossier ne présente aucune évaluation des incidences des rejets des installations sur les milieux et ne prévoit donc aucune action ou mesure de réduction de celles-ci.

La commune a prévu plusieurs mesures prescriptives au sein de son règlement³³, ainsi que dans ses OAP thématique³⁴ et sectorielles³⁵ permettant l'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans la commune.

- ⇒ Le travail d'analyse sur les incidences potentielles de l'augmentation de la charge des STEU sur la qualité de l'eau et les milieux aquatiques est établie au sein du zonage d'assainissement collectif et de son évaluation environnementale
- ⇒ Evaluer les rejets d'assainissement non collectif est hasardeux au regard du caractère diffus de ces pollutions. En restreignant grandement les possibilités de constructions en dehors des secteurs raccordés à l'assainissement collectif, le PLU limite la création de nouvelles installations potentiellement défectueuses.

Le PLU est un levier permettant de limiter l'impact de l'ANC pour les seules nouvelles installations en encadrant les possibilités de construction sur les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées. Il n'est en rien un levier pour agir sur l'existant. Il appartient au SPANC de contrôler ces installations et de mettre en demeure, le cas échéant, les propriétaires d'installations non conformes en s'appuyant sur le code de la santé.

Afin de prendre en compte l'enjeu de reconquête de la qualité des milieux aquatiques, il convient de caractériser les effets des rejets des systèmes d'assainissement communaux, ainsi que ceux liés à l'assainissement non collectif, sur les milieux récepteurs. Ce travail est indispensable pour apporter une véritable démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec l'atteinte des objectifs de qualité du milieu récepteur. Cette observation se basant uniquement sur les éléments du dossier du PLU sera, le cas échéant, amendée ou renforcée au regard des éléments présentés dans les dossiers relatifs aux zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

- ⇒ Ce travail d'analyse bien spécifique lié au fonctionnement de la station d'épuration et du réseau de collecte doit être établi au travers du zonage d'assainissement collectif.
Le PLU aborde indirectement les problématiques de préservation des milieux aquatiques de deux façons :

- En empêchant les incidences directes (identification et préservation des zones humides par un zonage spécifique, identification et préservation des cours d'eau notamment par l'application d'une marge de recul inconstructible) ;
- En encadrant les incidences indirectes (limitation de l'imperméabilisation par la réduction de la consommation foncière, modalités de gestion des eaux pluviales au travers du règlement et notamment sur les OAP sectorielles, maîtrise de l'impact de l'assainissement par réduction du droit à construire en zone non desservie par l'assainissement collectif).

Toutefois, le PLU ne saurait se substituer aux zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. Comme le souligne l'Autorité environnementale, ces documents étaient en cours d'élaboration en parallèle de la révision du PLU, et les deux documents feront l'objet d'une enquête publique conjointe. Ces outils permettront d'établir un état des lieux plus exhaustif des problématiques et d'identifier les meilleurs leviers opérationnels pour limiter les impacts sur les milieux aquatiques, dans le prolongement du PLU.

3.4.2. Approvisionnement en eau potable

Le dossier indique la présence d'un projet de captage d'eau potable sur la commune dans le secteur de Saint-Mathieu. Ce projet de captage a été confirmé par l'ARS qui indique que la procédure d'autorisation est en cours et qu'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique sera pris à cette occasion.

L'Ae recommande de mettre en perspective la hausse de la consommation liée au projet de PLU avec la disponibilité de la ressource en eau, en prenant notamment en compte les évolutions des besoins saisonniers et des autres territoires (par exemple avec les projets démographiques des PLU des communes environnantes) et en intégrant les effets du changement climatique sur la ressource et sur les milieux aquatiques (années sèches plus fréquentes et d'intensités plus importantes).

- ⇒ Les prélèvements supplémentaires sur la ressource aquatique sont essentiellement liés à l'alimentation en eau potable. Le scénario retenu prévoit d'infléchir la hausse de population du territoire et de fait les consommations d'eau potable associées. Le scénario retenu est ainsi en lui-même une mesure de limitation des prélèvements. Pour aller plus loin, le travail d'analyse de sensibilité de la ressource doit être effectué au travers d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable et du SCoT, comme indiqué par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 (dispositions 10F).

3.5 Prise en compte des risques et limitation des nuisances

En tant que commune littorale, Guidel est soumise au risque de submersion marine et au processus de retrait du trait de côte. Pour la submersion marine, la collectivité a intégré les données communiquées par le porter-à-connaissance du préfet du Morbihan de 2011. Compte tenu du dernier rapport du groupe d'experts

Concernant le retrait du trait de côte, le littoral Guidelois est composé à 57 % de côtes sableuses, particulièrement exposées au processus d'érosion côtière. L'étude de vulnérabilité réalisée par le pays de Lorient a classé 53 % du littoral en priorité 1. Une part de cette érosion est d'origine anthropique (accès aux plages) et fait l'objet de projets d'aménagement par les collectivités (commune et agglomération) afin d'endiguer ce phénomène. La part naturelle de l'érosion va s'intensifier avec l'élévation du niveau des océans. Bien que le pas de temps ne soit pas le même que celui du PLU, certains secteurs à enjeux ont déjà fait l'objet d'une relocalisation (commerces et services sur le secteur de Guidel-Plages). La collectivité pourrait dès à présent intégrer à sa réflexion les autres secteurs susceptibles d'être concernés à l'avenir.

Le territoire de la commune est classé en zone à potentiel significatif pour le risque lié au radon³⁸. Le dossier devrait exposer les techniques simples de prévention liées à la construction qui sont préconisées³⁹ afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments.

- ⇒ Le PLU révisé prévoit le confortement de l'urbanisation à Guidel-Centre, hors zone d'aléa. Le scénario de développement retenu par les élus suit ainsi une logique d'évitement en ne permettant pas l'implantation d'une nouvelle population sur des secteurs exposés au risque. Le PLU n'est pas un levier pertinent pour agir sur la résilience du bâti existant. Il convient davantage de s'appuyer sur un outil opérationnel tel qu'un PAPI (Programme d'Action et de Prévention des Inondations) pour favoriser la résilience d'un territoire face au risque.
- ⇒ La prise en compte du risque érosion doit être étudiée précisément. Cela nécessite une étude spécifique à mener au niveau de l'agglomération en charge de la compétence GEMAPI. Le PLU n'est pas le levier idéal pour sensibiliser au risque radon, lequel est déjà développé au travers de différents documents (Information Acquéreur Locataire (IAL), Document d'Information Communal sur le Risque Majeur (DICRIM) notamment.

2. Éléments de réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

2.1 Avis de l'Etat, de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), de l'Agence Régionale de Santé (ARS), de Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

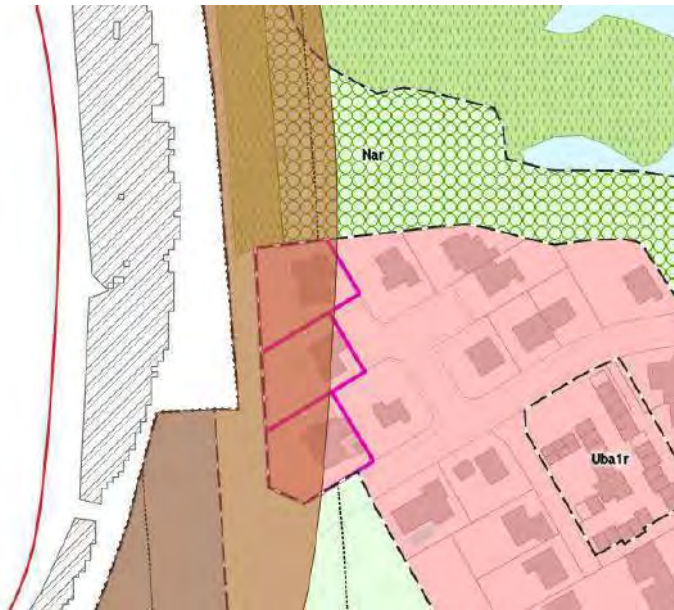
Avis favorable avec réserves émis le 25 août 2023

A. Prise en compte de la loi littoral

Dans le secteur de Guidel Plage, une partie des parcelles CT 119, 118 et 116 sont localisées dans des espaces non urbanisés de la bande littorale des 100 mètres.

Conformément à l'article L.121-16 du code de l'urbanisme, la partie des parcelles localisées dans un espace non urbanisé de la bande des 100 m doit être classée en zone naturelle non constructible.

- ⇒ L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme interdit les constructions et installations dans l'espace non-urbanisé de la bande des 100m. Les parcelles désignées font partie intégrante de l'agglomération de Guidel-Plages, elles ne sont pas en discontinuité d'urbanisation. Les fonds de parcelle n'ont pas vocation à accueillir de bâti ou d'extension, il est alors possible de les classer en N à partir de 5 mètres du bâti et jusqu'au bout des parcelles à l'ouest.



Le règlement écrit ne prescrit pas de règle en EPR concernant par exemple, l'emprise au sol en zone Uaar.

Le règlement doit édicter des règles de hauteur et d'emprise au sol pour les zones localisées dans ces espaces afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions ou installations dans l'environnement.

- ⇒ Le règlement prévoit des règles de hauteur plus restrictives en Espaces Proches du Rivage que dans le reste du territoire (voir tableau ci-dessous par exemple pour les zones Uaa [Guidel-Centre] et Uaar [Guidel-Plages]). Par ailleurs, une disposition régit l'emprise au sol en EPR pour le zonage Ublr, en interdisant de dépasser un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) de 15%. La mise en page du document sera reprise (p. 97) pour rendre cette disposition plus lisible. Des dispositions introduisant un CES maximal pour l'ensemble des secteurs U (sauf Uipr) situés en espaces proches du rivage seront ajoutées (Uaar : 70% , Ubar : 50%, Ublr : 15%).

Zonage	Gabarit—Hauteur maximale au faitage	Gabarit—Hauteur maximale au sommet
Uaa	R+3+comble 17 mètres	R+3 15 mètres
Uaar	Non autorisé	R+2 10 mètres

Extrait du règlement écrit du PLU arrêté, article U5 p. 98

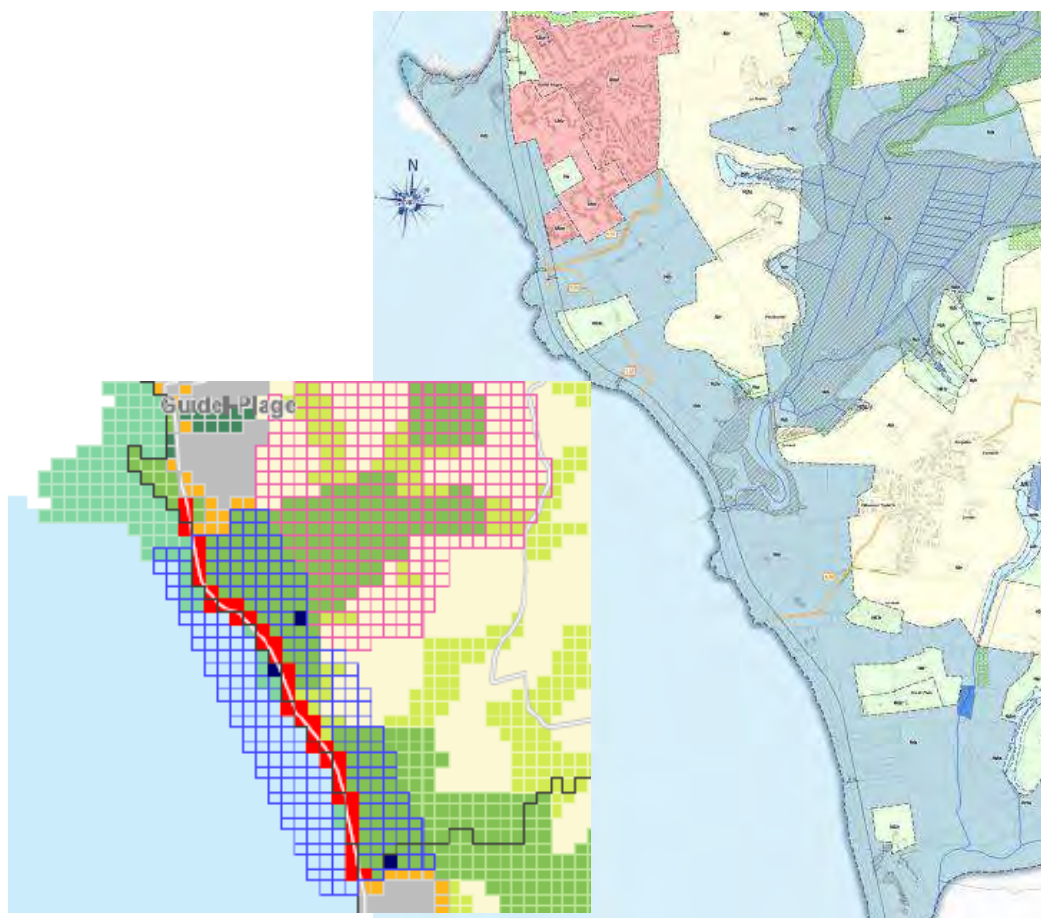
Le rapport de présentation du PLU ne présente pas les éléments montrant la prise en compte des dispositions de l'article R.121-5 pour la réalisation du projet sur l'emplacement réservé n°4.12 qui prévoit l'élargissement d'une voie communale localisée en espaces remarquables et caractéristiques.

- ⇒ La route communale reliant la Villeneuve Troloc'h à la RD 152 est aujourd'hui étroite et dangereuse. L'emplacement réservé n°4.12 a vocation à légèrement l'élargir sur une longueur de 620 mètres afin de l'adapter à ses nouveaux usages, puisqu'elle est désormais une route très fréquentée. Ces précisions seront reportées au sein du rapport de présentation.

Le règlement écrit du PLU ne mentionne pas la coupure d'urbanisation identifiée au SCoT approuvé le 16 mai 2018.

Il est donc nécessaire de représenter sur une carte la coupure d'urbanisation à une échelle adaptée, et de mettre à jour le règlement écrit pour être en conformité avec la loi littoral et en compatibilité avec le SCoT.

- ⇒ La coupure d'urbanisation identifiée au SCoT est bien prise en compte dans le projet de PLU. Les secteurs concernés font l'objet de zonages inconstructibles (essentiellement Nds, mais également N ou A), comme montré à la page 390 du rapport de présentation.



Extrait de la carte du SCoT représentant en bleu foncé la coupure d'urbanisation, et extrait du règlement graphique du PLU sur le même secteur (zonages N)

Le règlement écrit de la zone militaire Nm que vous proposez au projet de PLU autorise toutefois des constructions qui ne sont pas nécessaires à la défense nationale, notamment les constructions à usage de loisirs.

Il convient donc de modifier le règlement écrit conformément à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme.

- ⇒ Le règlement de la zone Nm sera modifié afin de conserver la seule autorisation d'usages militaires et aéronautiques. L'ensemble des autres autorisations (activités industrielles, bureaux et services, installations classées, aires de stationnement, constructions à usage de loisirs) qui n'ont pas trait aux activités militaires et aéronautique seront supprimées.

B. Gestion du domaine public maritime (DPM)

Le code de l'urbanisme et la jurisprudence indiquent que les espaces maritimes dans la limite des 12 miles doivent être zonés dans le PLU.

Or, la zone de mouillage groupée du Bas Pouldu n'est pas zonée.

Il convient de prévoir en mer un zonage de type « N-mer » dont les occupations et utilisations relèvent de l'État, gestionnaire du DPM.

- ⇒ Un zonage Nmer sera ajouté au règlement graphique, et il sera précisé dans le règlement écrit que ses occupations et utilisations relèvent de l'Etat.

Les références législatives et réglementaires relatives à la SPPL sont correctement reportées (L.121-31 à 37 et R.121-9 à 32 du Code de l'Urbanisme). En revanche, l'adresse du service public concerné est à remplacer par :DDTM 56 - 1 allée du Général Le Troadec - BP 520 - 56019 VANNES Cedex

- ⇒ L'adresse sera remplacée au sein de l'annexe 1a « tableau des servitudes d'utilité publique ».

Une anomalie relative à la délimitation du secteur du Bas Pouldu a été observée. En effet, la zone Uip ne couvre pas la totalité de la concession portuaire du port de Guidel. Il est également observé un décalage entre le plan produit au PLU et la délimitation réelle (cf plan joint).

Il convient de rectifier ces erreurs matérielles.

- ⇒ Cette erreur matérielle sera corrigée dans le règlement graphique.

C. Prise en compte des milieux aquatiques et humides

Or, l'article 7 du règlement écrit des zones A et N dispose que la destruction de zones humides est compensée par la création ou la restauration de zones humides cumulativement équivalentes.

Pour garantir le rapport de compatibilité, il convient d'adapter le règlement aux dispositions du SAGE EIL en date du 10/07/2009.

Le règlement écrit (pages 75 et 84) autorise en secteurs Nzh/Nzhs et Azh l'implantation d'ouvrages sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique (ex : ouvrages nécessaires à la salubrité publique, aménagements légers tels que cheminements piétonniers et cyclables...).

Il convient de vérifier que la liste des ouvrages autorisés par le PLU répond aux conditions de l'article 6 du règlement du SAGE EIL et du PAGD du SAGE Scorff (disposition 90).

- ⇒ La commune a bien pris en compte ces remarques sur la compatibilité du PLU avec le SAGE Ellé-Isole-Laïta. Le règlement sera corrigé en conséquence. Cf plus de détails dans la réponse à l'avis de la CLE Ellé-Isole-Laïta

D. Recul du trait de côte

L'étude « *Stratégie de Gestion du Trait de Côte en Morbihan* » (SGTC56), menée par la DDTM56, identifie des secteurs à risque d'évolution du trait de côte aux horizons 2025-2050-2100 sur la commune de Guidel.

Après comparaison des cartes du recul du trait de côte (cf carte communale ci-jointe) issu de cette étude et du PLU de Guidel, il apparaît que des zones déjà urbanisées et/ou à densifier sont concernées par des secteurs soumis à aléa : Il s'agit des zones situées en arrière de la plage de la Falaise, l'une dans la zone de recul potentiel classée Ubar et l'autre, très proche en Ublr.

En application des dispositions des articles R.151-31 et 34 du code de l'urbanisme, le PLU doit présenter un état des secteurs à risques concernés.

- ⇒ La commune de Guidel n'est pas soumise à un PPRL. Le sujet de la submersion marine est pris en compte par le PLU, les cartes des secteurs concernés apparaissent en annexe n°6 du PLU. Pour ce qui concerne le recul du trait de côté, l'étude SGTC56 (Stratégie de Gestion du Trait de Côte) menée par la DDTM Morbihan présente des données nouvelles. Les agglomérations bâties de Guidel sont relativement préservées par ces projections, mais un secteur (devant le VVF) est exposé.
- Afin de ne pas surcharger les règlements graphiques d'informations, il est proposé d'intégrer la carte du SGTC56 ainsi que sa notice méthodologique aux annexes du PLU, afin qu'un état des secteurs à risques concernés apparaisse au PLU.

E. Erreur matérielle sur le règlement écrit

Le sommaire fait référence à une zone Um pour les dispositions applicables aux zones militaires (page 8).
Le règlement de la zone (pages 110 et suivantes) ainsi que le règlement graphique sont nommés Nm.

Il convient de rectifier cette erreur matérielle.

- ⇒ Cette erreur matérielle sera corrigée, « la zone Um » en page 8, ainsi que toutes les occurrences de cette dénomination, deviennent « la zone Nm ».

F. Anciens sites industriels

Le portail Géorisques du ministère de la Transition écologique identifie, selon sa nomenclature, 18 anciens sites industriels ou activités de service, 2 secteurs d'information sur les sols et 2 sites pollués ou potentiellement pollués, soit 22 sites au total.

Le rapport de présentation indique en page 127 que la commune comporte 24 anciens sites industriels et activités de service.

Il convient de mettre en cohérence la liste des sites et, si besoin, d'adapter le rapport de présentation.

- ⇒ Après vérification au 13/10/2023, le portail Géorisques recense 2 secteurs d'information sur les sols, 2 sites pollués ou potentiellement pollués, et 28 anciens sites industriels ou activités de service. La page 127 du rapport de présentation sera corrigée à partir de ces nouvelles données.

G. Avis des autres services consultés (DRAC, ARS, RTE)

Avis de Réseau de Transport d'Electricité (RTE) :

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE
Groupe Maintenance Réseaux BRETAGNE
ZA de Kerourvois Sud
29556 QUIMPER**

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront de compléter la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

⇒ L'annexe 1ae Tableau des SUP sera complété.

Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones **Uia, Uib, Aa, Azh, Azhs, Na, Nzh, Nzhs** du territoire.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

⇒ Plusieurs mentions seront ajoutées au règlement écrit. Dans les Dispositions Générales, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité seront mentionnés comme « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » constituant des « *constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

Les dispositions particulières concernant les lignes électriques HTB (Haute Tension B) et les postes de transformation seront ajoutées au règlement.

Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes :

**Ligne aérienne 63kV N0 1 GUIDEL-QUIMPERLE
Ligne aérienne 63kV N0 1 GUIDEL-POTEAU-ROUGE**

Restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'assurance de notre considération très distinguée.

⇒ L'ensemble des Espaces Boisés Classés dans une bande de 20 mètres de part et d'autre des lignes aériennes GUIDEL-QUIMPERLE et GUIDEL-POTEAU-ROUGE seront déclassés.

Avis de l'Agence Régionale de Santé de Bretagne (ARS)

- Protection de captages d'eau destinée à l'alimentation humaine :

Une procédure visant à autoriser l'utilisation des eaux de captages d'eau souterraine sur le site de St Mathieu est en cours.

Elle se traduira par un arrêté préfectoral de DUP définissant l'emprise parcellaire des périmètres de protection de ces captages et réglementant les usages et les activités au sein de ces périmètres.

Il est rappelé que la servitude d'utilité publique AS1 relative à la protection de ces ouvrages de prélèvement, lorsqu'elle sera instituée, devra être annexée au document d'urbanisme et les tracés des périmètres de protection devront être reportés sur le règlement graphique. Les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP s'imposeront aux règles d'urbanisme.

- ⇒ Le périmètre du futur captage d'eau potable sera reporté à titre informatif au PLU. Un emplacement réservé sera dessiné sur le site de la future usine de potabilisation. Une fois l'arrêté définitif pris, une mise à jour du PLU sera faite.

- La ressource en eau sur le territoire est particulièrement fragile face aux épisodes de sécheresse et à l'augmentation de la demande en période estivale. En conséquence, la commune de GUIDEL devra veiller à ce que la consommation d'eau potable des nouveaux projets soit aussi réduite que possible et compatible avec la disponibilité de la ressource.

- ⇒ Cf réponse à l'avis MRAe

S'agissant du choix du végétal dans les traitements paysagers, les dispositions du nouveau PLU devraient inciter à recourir à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants, dans un souci de protection de la santé des habitants.

- ⇒ Cette recommandation sera ajoutée en p. 63 du règlement écrit, en plus de l'interdiction de planter des espèces invasives.

- Les recommandations contenues dans l'annexe B qui traite des « plantes vasculaires invasives » devront être complétées en mentionnant:

- l'arrêté préfectoral du 1^{er} avril 2019 relatif à la lutte contre les ambrosies à feuilles d'armoise, à épis lisses et trifide, ainsi que contre la berce du Caucase. Cet arrêté prescrit la destruction obligatoire de ces plantes dans le Morbihan.

- l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2020 relatif à la lutte contre le baccharis, une plante invasive et allergisante présente sur le territoire breton.

- ⇒ L'annexe B au règlement écrit qui traite des plantes invasives sera modifiée et mise à jour, notamment pour intégrer ces arrêtés préfectoraux.

- Toute pollution contenue dans le sol constitue, quelle que soit sa nature, une menace qui peut présenter un risque pour l'homme et pour l'environnement. Les bases de données BASOL, BASIAS, SIS recensent sur la commune vingt-six sites pollués ou potentiellement pollués. L'ensemble de ces sites devrait être mentionné sur les documents graphiques du PLU. Dans l'annexe graphique n°12 ne figurent que les deux anciennes décharges de la commune. Dans le cas où les terrains concernés seraient intégrés à une opération d'aménagement, la compatibilité des sols avec l'usage envisagé devra être vérifiée.

⇒ L'annexe 12G du PLU est un plan des deux SIS (secteurs d'Informations sur les Sols) recensés dans la commune. Les 26 sites pollués repérés dans les bases susnommées pourront être reportés à cette annexe pour la compléter. Une carte informative sera également ajoutée p.127 du rapport de présentation.

- L'implantation de nouvelles entreprises ou l'extension des activités existantes sur les zones Ui appellera une nécessaire vigilance en raison de la proximité de certaines d'entre elles avec des zones urbanisées. Il s'agira de préserver les riverains de nuisances, qu'elles relèvent de la pollution sonore, olfactive, atmosphérique ou lumineuse.

⇒ La commune prend bonne note de cette remarque et sera attentive aux nuisances potentielles lors de la phase opérationnelle.

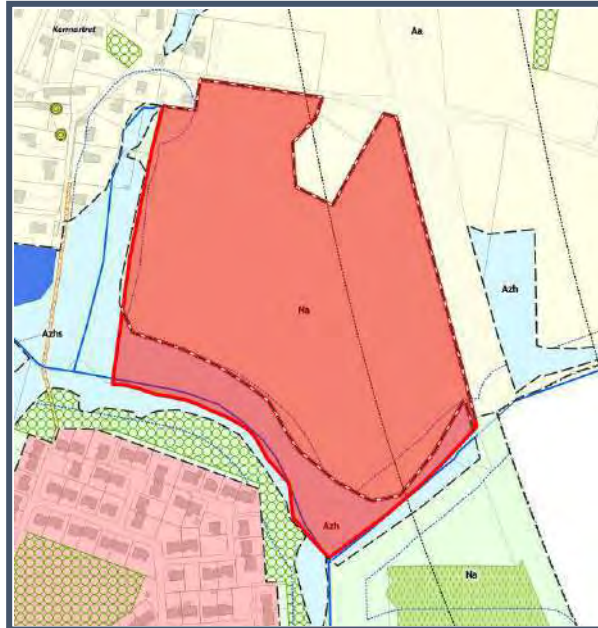
Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) – Service régional de l'archéologie

→ Le tableau des zones de protections demandées au PLU au titre de l'archéologie a bien été intégré au rapport de présentation (annexe AE 2). Cependant, dans le texte et dans règlement graphique (annexe AG2), ces zones sont qualifiées de « sites archéologiques ». Or, il s'agit bien de zones de protections au titre de l'archéologie (de type 1 : saisie systématique ; type 2 : zone N), telles qu'elles ont été définies dans le porter-à-connaissance.

⇒ La commune prend bonne note de cette remarque, le groupe de mot « site archéologique » sera remplacé par « zone de protection au titre de l'archéologie » dans les légendes des cartes, au règlement écrit et dans le rapport de présentation.

→ Dans le rapport de présentation (vol. 1, p. 178) : il est mentionné : « Dans ces zones où subsistent des vestiges archéologiques, la réglementation des fouilles archéologiques en cas de découverte s'applique. Le degré de protection 2 justifie un classement en zone N au PLU ». Le classement en zone N n'apparaît pas dans le règlement graphique. Dans les zones de protection de type 1, ce n'est pas seulement en cas de découvertes que la réglementation des fouilles archéologiques s'applique. Il s'agit comme mentionné plus bas de zones de saisie systématique du Préfet de Région.

⇒ La phrase p.178 du rapport de présentation sera modifiée pour correspondre à la réglementation en vigueur.
Les zones faisant l'objet d'une protection de niveau 2 à Guidel :

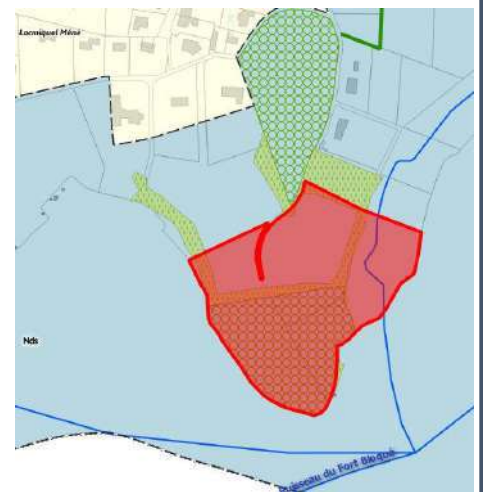


Au sud-est de Kermatret, cette zone archéologique de type 2 fait l'objet d'un zonage Na pour la plus grande partie de son emprise, et Azh pour le reste. Il est considéré que le zonage Azh apporte une protection équivalente au zonage N pour l'archéologie.



A l'ouest de Kerméné, la majeure partie de la zone de type 2 fait l'objet d'un zonage Na. Le secteur à l'est fera l'objet d'un changement de zonage pour devenir du Na, comme demandé par la DRAC afin de garantir la protection du périmètre archéologique.

Au sud de Locmiquel-Mené, la zone archéologique fait l'objet d'un zonage Nds, aussi protecteur si ce n'est plus, qu'un zonage Na.





Au bord de la Laïta au nord de la commune, la zone archéologique fait l'objet d'un zonage Na et d'un zonage Nds, tous deux aussi protecteurs.

La zone de protection archéologique autour du Dolmen de Lesvariel fait l'objet d'un zonage Na au nord et d'un zonage Uib au sud. Après échanges avec la DRAC, il n'y a pas lieu de modifier le zonage Uib au sud. La zone archéologique est dessinée à l'échelle de la parcelle entière, raison pour laquelle elle mord sur la zone Ui.

Cf mail de M. BORDAS du Service Régional de l'archéologie du 06.10.2023



ven. 06/10/2023 10:00

BF BORDAS Francis <f...>
RE: [PLU de Guidel] zones archéo de type 2

À WEL-FLACHAT Olga
Vous avez répondu à ce message le 06/10/2023 10:14.

Bonjour,

Comme mentionné lors de notre échange téléphonique, la proposition de zonage N de la parcelle en question fait suite à l'implantation en partie nord d'un tumulus.

Je ne vois cependant pas l'intérêt d'étendre ce zonage en partie sud, sur l'emprise et aux abords de la route et du rond-point. Toutefois, comme le zonage s'effectue à la parcelle dans notre logiciel, je ne peux pas modifier cela en interne. Mais pour le PLU, la configuration que vous proposez me convient parfaitement, avec pour limite sud celle de la zone d'espaces naturels.

Cordialement,

Francis Bordas

Service régional de l'archéologie
(avenue Charles Foulon-35700 Rennes)

www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Bretagne

MINISTÈRE DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

Ce tableau devra être intégré au rapport de présentation, précisant le patrimoine archéologique actuellement connu dans la commune.

Les zones devront être reportées sur le document graphique du règlement du PLU, que constitue le plan de zonage, avec en rappel leur numéro qui leur sert d'identifiant. Un dispositif graphique sera choisi pour distinguer la nature de ces zones :

- ⇒ Le tableau répertoriant les zones de protection demandées au titre de l'archéologie existe déjà au sein du PLU, en annexe AE2. Il pourra être reporté au Rapport de présentation, accompagné d'un paragraphe distinguant les zones de type 1 et les zones de type 2. Les zones, qui apparaissent actuellement sur la carte constituant l'annexe AG2 du PLU, apparaîtront sur la planche complémentaire Paysage et Petit Patrimoine du règlement graphique, en distinguant bien les zones de Type 1 et de Type 2.

Les dispositions réglementaires et législatives ci-dessous, en matières de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique sont à préciser dans le règlement :

- ⇒ L'ensemble des articles de loi mentionnés dans l'avis est précisé par le règlement écrit du PLU, dans les Généralités, partie « Règlementation relative aux vestiges archéologiques », page 31. L'article L.122-1 du code de l'environnement sera ajouté.

Éléments de réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

1. Avis de la Chambre d'Agriculture du Morbihan

Avis réservé émis le 02 août 2023

- Le zonage agricole reprend globalement bien les surfaces mises en valeur par l'agriculture. Les trois zonages Aa, Abr et Azh représentent au total 2766 ha pour un total de SAU de 2562 ha dans le diagnostic agricole. Ce premier comparatif quantitatif est en faveur du projet de PLU. Toutefois une analyse plus fine montre que des surfaces agricoles se trouvent aussi en zone N ; que ce soit en Na ou Nds par exemple. De nombreux secteurs d'habitat isolé ou diffus en dehors de SDU ont été placés dans des zones Aa. Enfin une importante évolution du zonage agricole par rapport au PLU précédent a fait apparaître un sous zonage Abr correspondant à des surfaces agricoles comprises à l'intérieur d'espaces présumés proches du rivage. Si la limite des espaces proches du rivage figure dans le SCOT sa transcription dans le PLU a de quoi interroger notamment sur le critère de Co visibilité. Le nouveau zonage Abr interroge surtout sur ses conséquences en agriculture qui empêche toute évolution des sites agricoles existants à l'intérieur ou la frange de celui-ci (cf diagnostic agricole). Il interroge enfin sur la volonté de maintenir une agriculture sur tout le territoire après avoir relevé dans le diagnostic le très faible niveau de terrains en friches et un enjeu majeur de transmission et d'installation. Il nous paraît pour le moins nécessaire de revoir la limite des espaces proches du rivage, à minima de prendre en compte les sites des exploitations concernées par ce point à l'intérieur de l'actuel périmètre ou sa frange par un espace Agricole constructible (Aa).

De façon plus générale la question du maintien d'une agriculture littorale est posée notamment dans sa partie proche du rivage. Pour nous une évolution des articles L121-10 et 11 du code de l'urbanisme est à envisager pour atteindre les objectifs du PADD en matière de préservation des activités et espaces agricoles.

- ⇒ Le zonage Nds correspond aux zones naturelles sensibles, dont la délimitation est décidée par l'Etat et transmise à la commune par le Préfet. La première notification de ces Nds date du 29 novembre 1990. Elle n'a été modifiée qu'à la marge depuis. Il n'est pas possible de déclasser ces zones Nds, même quand des exploitations agricoles y sont installées.
- ⇒ Les secteurs d'habitat isolés ou diffus qui ne sont pas considérés par le ScoT comme centralités urbaines, agglomérations, villages ou Secteurs Déjà Urbanisés ne peuvent être classés en U. Ceux qui se trouvent dans des secteurs à dominante agricole et à protéger du fait du potentiel agronomique des terres font alors l'objet d'un zonage Aa.
- ⇒ Le sous-zonage Abr correspond aux zones à protéger du fait de leur potentiel agronomique, et qui se trouvent en espaces proches du rivage. Comme mentionné par la Chambre, la limite des EPR est définie par le SCoT, puis dessinée dans le PLU à échelle plus fine grâce à un travail de terrain. La commune prend bonne note des interrogations quant à cette limite, le rapport de présentation sera étoffé afin d'expliquer la méthode qui a conduit au dessin actuel.

Le règlement de la zone Abr représente une protection des EPR, et respecte la loi littoral et le SCoT du Pays de Lorient. Il est notamment interdit de construire ou de réaliser un changement de destination des constructions en Espaces Proches du Rivage. Il serait illégal de zoner en Aa les exploitations agricoles qui s'y trouvent.

- Le règlement littéral des zones agricoles s'appuie en préalable sur le rappel de la loi littoral en G3 et un rappel exhaustif en A1 de l'actuelle loi littorale. Cette structure de règlement alourdit de façon considérable toute adaptation ultérieure à une évolution du cadre réglementaire et empêche strictement une adaptation sans modification du PLU. C'est ainsi qu'un certain nombre de règlements de PLU dans le Morbihan est encore avec l'ancienne version de l'article L121-10 du code de l'urbanisme qui ne prévoyait à l'écart de l'urbanisation que les constructions agricoles incompatibles avec la proximité de zones à vocation habitat et interdisant de fait toute construction liée à une activité de culture spécialisée par exemple. Nous demandons de faire référence à la réglementation en vigueur.

⇒ La commune a fait le choix, en lien avec les services de l'Etat, de présenter ainsi les dispositions de la loi littoral qui s'appliquent au PLU, afin d'en faciliter la lecture par les pétitionnaires.

- Dans la partie organisation de l'activité commerciale page 38 du règlement littéral, il est clairement indiqué que les points de vente liés à une activité de production déconnectés géographiquement des lieux de production ne sont pas autorisés en dehors des centralités commerciales et zones d'activités commerciales. Nous restons persuadés qu'il conviendrait de prévoir une exception à cette règle afin de favoriser la valorisation des produits agricoles locaux, permettre de nouveaux circuits logistiques tout en limitant les déplacements. Nous relevons sur ce point que le règlement du PLU est conforme au SCoT du pays de Lorient.

⇒ Le PLU respecte les dispositions du SCoT du Pays de Lorient.

- L'article G7 du règlement prévoit l'introduction d'un coefficient de biotope en lien avec le point G2-VI. Celui-ci, pour la zone agricole, est de 50% de la surface du terrain d'assiette. Si le coefficient de biotope qui correspond à un coefficient d'imperméabilisation a entre autre pour finalité une meilleure gestion des eaux pluviales et un renforcement de la nature en milieu urbanisé, il peut ne pas correspondre aux situations rencontrées en agriculture. En effet si le terrain d'assiette est l'îlot de propriété tel qu'appliqué actuellement en application du droit

du sol, une exploitation agricole peut se trouver à ne posséder en propre que la parcelle du site bâti de l'entreprise. Dans ce cas le coefficient de biotope pourrait dépasser les 50% nonobstant l'accès au foncier autour sous d'autres formes juridiques.

Il est donc important, avant de valider ce nouveau dispositif, de prévoir une définition de « terrain d'assiette » et mesurer les conséquences de cette nouvelle règle telle qu'écrite.

⇒ La commune prend bonne note de cette remarque. L'outil « coefficient de biotope » est adapté aux zones urbaines et à urbaniser, mais moins aux zones agricoles et naturelles. Il sera supprimé pour ces espaces A et N.

- Le règlement de la zone A prévoit d'autoriser en zone Aa les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Préciser que cela comprend les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits de l'exploitation aux conditions de la réglementation en vigueur et notamment d'un examen en CDPENAF. Préciser aussi que cela comprend les logements de fonction et locaux de permanence aux conditions énoncées.

⇒ Afin d'assurer la compatibilité avec le SCoT, la commune propose la rédaction suivante pour l'article A1 :

« Sont également autorisées exclusivement en secteurs Aa :

- Les constructions ou installations nécessaires notamment aux activités agricoles et forestières, y compris pour la transformation, le conditionnement et la vente dans le prolongement de l'acte de production, ainsi que les unités de méthanisation agricole.
- Les constructions à usage de logement de fonction strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) et sous réserve qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ; (...)

- Le règlement de la zone A prévoit la construction d'unités de méthanisation mais omet les constructions de CUMA, qu'il convient de rajouter. Il autorise les constructions forestières sans lien avec des espaces forestiers et en l'absence de zone dédiée Nf, auxquels il conviendrait de les lier le cas échéant.

⇒ Conformément à l'article R. 151-23 du code de l'urbanisme, les CUMA agréées peuvent être autorisées en zones A.

- Le règlement précise en A4 que les constructions doivent prendre en compte les marges d'isolement des servitudes d'utilités publiques annexées au PLU. Nous proposons de remplacer « doivent tenir compte des marges d'isolement exigées » par « prendre en compte ».

⇒ La commune prend note de cette proposition.

- Le règlement en A6 prévoit des couvertures plus sombres que le reste du bâtiment. Jusqu'à présent bon nombre de toitures de bâtiments agricoles sont couvertes en matériaux dit « fibrociment » ou en ayant cette apparence. La couverture sombre implique un albédo faible et donc une accumulation d'énergie sous forme de chaleur. A l'heure de l'adaptation aux changements climatiques nous nous interrogeons sur ce point réglementaire du PLU. Nous demandons de remplacer « sombres » par « non réfléchissants ». Concernant les clôtures, nous demandons de préciser que les clôtures agricoles ne sont pas règlementées.

⇒ La disposition sur la couleur sombre des toitures correspond à des considérations paysagères, afin que les bâtiments agricoles s'intègrent aux paysages de la commune. Nous proposons de la remplacer par « couleurs sobres et non-réfléchissantes ».

⇒ Les clôtures agricoles seront règlementées comme suit dans le PLU : « La hauteur des clôtures agricoles doit se limiter aux stricts besoins du projet, et leur apparence permettre leur intégration paysagère »

- Le règlement de la zone N prévoit la création de retenues d'irrigation agricoles, possibilité que l'on ne retrouve pas au sein de la zone agricole. Pour éviter toute difficulté d'interprétation ultérieure nous demandons que cela soit explicitement prévu en zone agricole.

⇒ Cf réponse à l'avis de la CLE EIL. Les retenues agricoles ne seront pas autorisées dans la commune de Guidel, ni en zones N, ni en zones A.

2. Avis de la Commission Locale de l'Eau Ellé-Isole-Laïta

Avis favorable sous réserves émis le 7 septembre 2023

1) Remarques générales sur le rapport de présentation et le PADD

⇒ La commune prend note des remarques de la CLE et étoffera son rapport de présentation avec des informations sur la Laïta.

Sur l'enjeu de la sécheresse et des pénuries d'alimentation en eau potable, voir la réponse à l'avis MRAe.

2) Gestion quantitative de la ressource en eau

Les bassins versants Ellé-Isole-Laïta et Scorff peuvent présenter des situations critiques certaines années pour satisfaire à la fois les besoins en eau et la survie des espèces inféodées aux milieux aquatiques. Ces phénomènes sont susceptibles de s'accroître avec le changement climatique. Pour rappel, le SAGE Ellé-Isole-Laïta, demande dans sa prescription E.1.15 : « un argumentaire à annexer aux documents justifiant de l'adéquation entre la capacité d'alimentation en eau potable de l'intercommunalité et le potentiel démographique envisagé ». Et parmi les 4 thématiques prioritaires pour la mise en œuvre du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, figure l'adéquation entre ressource et besoin en eau potable sur le littoral. Le projet de PLU apparaît comme insuffisamment détaillé sur cette question de l'adéquation entre les capacités d'alimentation en eau potable et les besoins futurs et nécessite des compléments.

⇒ Cf réponse MRAe

Par ailleurs, il aurait été intéressant de faire figurer dans le PLU une information relative au projet de captage d'eau destinée à la consommation d'eau potable de Saint-Mathieu (brièvement évoqué en p.36 du rapport d'évaluation environnemental) et notamment concernant son futur périmètre de protection (situé sur le périmètre du SAGE Scorff), en affichant un périmètre informatif par exemple. Concernant ce projet de captage, compte-tenu de sa localisation aux abords de l'étang de Lannéec à proximité du littoral, une vigilance particulière s'impose quant au risque lié à l'intrusion du biseau salé.

⇒ Un périmètre informatif tiré du projet d'arrêté de l'ARS du 20 octobre 2016 sera ajouté au PLU.

3) Gestion des eaux pluviales

Il est précisé en partie « Compatibilité avec les données supra-communales » (p.370 du rapport de présentation) qu'une mise à jour des zonages d'assainissement eaux usées et **eaux pluviales est en cours** en parallèle de la procédure de révision du PLU, afin de prendre en compte les rejets issus des constructions nouvelles projetées dont les résultats (plans et notice) seront annexés au PLU. En effet, **le zonage eaux pluviales actuel de Guidel autorise** en zone urbaine pour toute nouvelle construction ou extension **un débit de fuite de 6 l/s**, alors que le **SDAGE Loire Bretagne impose un débit de fuite de 3 l/s/ha**, d'où la nécessité d'une révision de ce zonage.

⇒ Extraits du **projet de révision du zonage pluvial** (en cours en parallèle de la révision générale du PLU) :

Le maître d'ouvrage de toute nouvelle construction/extension à qui un débit de fuite est accordé devra construire un ouvrage tampon, qui sera dimensionné pour respecter le débit de fuite de 6 l/s. Le volume minimal de l'ouvrage de régulation des eaux pluviales est de 2 m³.

Remarque : Ces dimensionnements ne sont pas en accord avec les prescriptions du SDAGE Loire Bretagne (Débit de fuite de 3 l/s/ha), d'où la révision du zonage.

- **3D-2 - Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements**

Si les possibilités de gestion à la parcelle sont insuffisantes (infiltration, réutilisation...), le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs des eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements par rapport à la situation avant aménagement.

Dans cet objectif, les documents d'urbanisme comportent des prescriptions permettant de limiter l'impact du ruissellement résiduel. A ce titre, il est fortement recommandé que les SCoT mentionnent des dispositions exigeant, d'une part des PLU qu'ils comportent des mesures relatives aux rejets à un débit de fuite limité appliquées aux constructions nouvelles et aux seules extensions des constructions existantes, et d'autre part des cartes communales qu'elles prennent en compte cette problématique dans le droit à construire. En l'absence de SCoT, il est fortement recommandé aux PLU et aux cartes communales de comporter des mesures de même nature.

À défaut d'une étude spécifique précisant la valeur de ce débit de fuite, le débit de fuite maximal sera de 3 l/s/ha pour une pluie décennale et pour une surface imperméabilisée raccordée supérieure à 1/3 ha.

4) Préservation du bocage et de la biodiversité

Le bocage

Le SAGE Ellé-Isole-Laïta stipule que les haies et talus stratégiques vis-à-vis de la limitation du ruissellement doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme et qu'aucune destruction ne peut avoir lieu sans la mise en place de mesures compensatoires (prescription E.2-9 du PAGD).

Dans le règlement graphique, **les linéaires bocagers sont identifiés et préservés comme éléments du paysage**, ce qui est compatible avec la cette prescription E2.9 du SAGE.

A noter que conformément à la prescription E2.9 citée précédemment, des mesures compensatoires doivent être imposées pour toutes destructions de bocage stratégique vis-à-vis de la limitation du ruissellement et de l'érosion.

⇒ En page 34 de son règlement écrit, le PLU rappelle l'obligation de compenser par recréation d'un linéaire bocager au moins égal à celui impacté toute destruction partielle ou totale des éléments de bocage repérés.

La biodiversité

Il est stipulé en p.64 du Règlement que « Les projets doivent concourir à un renforcement de la nature en milieu urbanisé et des continuités écologiques, notamment par l'utilisation d'essences locales ». Il est précisé que les haies végétales ne peuvent être composées d'espèces invasives mentionnées à l'annexe B du Règlement. Plus globalement, le Règlement indique pour les secteurs Naturels, Agricoles et A Urbaniser que la plantation d'espèces végétales invasives est interdite.

Il est cependant regrettable que cette interdiction de plantation d'espèces végétales invasives ne soit pas imposée aux zones urbaines destinées aux activités ainsi qu'aux zones militaires.

⇒ Ok pour reporter cette obligation aux règlements des zonages Um et Ui.

5) La préservation des milieux aquatiques et des zones humides

A ce sujet, la CLE Ellé-Isole-Laïta s'interroge :

- **sur la signification des zonages Nzhs et Azhs** (s = spécifiques), qui n'est pas précisée dans le règlement ;
- **sur le fait que les zones humides situées en secteurs Nds ne sont pas identifiées au sein du règlement graphique. Ce qui n'est pas cohérent avec la prescription E3-8 du SAGE Ellé-Isole-Laïta**, qui stipule que : « les documents d'urbanisme [...] prendront en compte la protection de ces milieux dans leurs orientations et/ou règlement = propositions de classement des zones cartographiées (classement en « zones naturelle » ou « agricoles » selon le contexte géographique) ».

⇒ Les zones humides spécifiques Nzhs et Azhs correspondent aux zones humides les plus sensibles du fait de la présence de certaines espèces et habitats naturels/semi-naturels. Elles sont déterminées par le code Corine Biotopes qui leur est attaché. Par exemple, on y trouve les zones humides contenant des roselières (code Corine 53.1) ou encore des mégaphorbiaies (code Corine 37.1).

⇒ Le tracé des zones Nds est transmis à la commune par les services de l'Etat, et il ne lui appartient pas de les modifier dans le PLU. Il est en revanche envisageable d'ajouter une indication spécifique graphique afin de repérer les zones humides dans les zonages Nds.

Les zones humides sont assorties de mesures de protection au règlement écrit, mesures différentes selon qu'elles figurent en Nzh, Azh ou Nds.

Sont spécifiquement autorisés en secteurs Nzh et Nzhs (p.75 du règlement écrit), sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement, tant paysagère qu'écologique, « **la création de retenues d'irrigation agricole dans les zones humides cultivées et drainées** ».

La CLE relève une incohérence à vouloir autoriser des retenues d'irrigation agricole spécifiquement en Nzh et non en secteur Azh.

Ce point n'est de toute façon pas conforme avec le SAGE Ellé-Isole-Laïta qui interdit la création d'étendue d'eau en zone humide (prescription E3.15 et Article 5 du règlement).

⇒ La phrase autorisant la création de retenues d'irrigation agricole dans les zones humide page 75 du règlement écrit sera supprimée.

De plus, plusieurs autorisations en zonage Nds, qui comporte des zones humides, sont incompatibles à la prescription E3.9 au SAGE Ellé-Isole-Laïta vis-à-vis de la préservation de ces zones humides et non conforme à l'Article 5 du Règlement du SAGE Ellé-Isole-Laïta, notamment (en p.29, 30 et 75 du règlement écrit) : « la création d'aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile [...] ou l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ».

La CLE demande à ce que les zones humides présentes dans le zonage Nds soient intégrées en Nzh ou spécifiquement identifiées sur le règlement graphique au sein du zonage Nds afin que le règlement écrit puisse y interdire la création d'aires de stationnement ou l'extension de bâtiments d'activités économiques notamment.

- ⇒ La commune propose de conserver le zonage Nds sur l'ensemble de l'emprise actuelle, tout en affichant au règlement graphique la présence des zones humides grâce à un procédé graphique.

Concernant la compensation en cas de destruction des zones humides, il est stipulé (en p.81 du Règlement concernant le zonage Naturel et en p. 90 concernant le zonage Agricole) que « dans le cas de projets d'intérêt public bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique et/ou de projets d'intérêt général, la dégradation ou la destruction impérative et justifiée par l'absence d'alternative avérée d'une zone humide est compensée de la manière suivante :

→ par la recréation ou la **restauration de zones humides cumulativement équivalentes** sur le plan fonctionnel, équivalentes sur le plan de la qualité de la biodiversité et situées dans le bassin versant de la masse d'eau ; **en dernier recours et à défaut** de la capacité à réunir les trois critères précédents, la compensation porte sur une surface égale à **au moins 200% de la surface** sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.

→ pour les zones humides situées en zone Nds : par la restauration de zones humides remarquables dégradées sur au moins 300% de la surface impactée.

Ceci n'est pas conforme avec le SAGE Ellé-Isole-Laïta qui impose une compensation surfacique à hauteur de 200%, à fonctionnalité équivalente et à proximité du site impacté sur le territoire du SAGE (Article 6 du règlement).

- ⇒ La commune prend bonne note de cette remarque et s'engage à modifier les dispositions du règlement écrit quant aux compensations en cas de destruction des zones humides, afin que le PLU soit conforme au SAGE EIL.

Plans d'eau

Concernant les plans d'eau, le **rapport de présentation affirme en p.361 que le règlement du PLU interdit la création de nouveaux plans d'eau sur l'ensemble du territoire communal.**

Or, ce point ne figure aucunement dans le règlement écrit ni dans les OAP sectorielle ou thématiques.

La CLE EIL demande à ce que soit clarifié dans le règlement cette interdiction de création de nouveaux plans d'eau sur l'ensemble du territoire communal.

- ⇒ La phrase p.361 du Rapport de Présentation sera modifiée, puisque l'aménagement de plans d'eau est interdit uniquement dans l'ensemble des zones humides de la commune (zones Nzh, Nzhs, Azh et Azhs), cf p. 35 du règlement écrit.

6) La qualité des eaux

L'actuel zonage d'assainissement sur Guidel date de 2013. Il est précisé en partie « Compatibilité avec les données supra-communales » (p.370 du rapport de présentation) qu'une mise à jour des zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales est en cours en parallèle de la procédure de révision du PLU afin de prendre en compte les rejets issus des constructions nouvelles projetées dont les résultats (plans et notice) seront annexés au PLU.

Les **nouvelles habitations** prévues aux PLU seront **raccordées sur la station d'épuration de Kergroise**, qui présente une capacité nominale de 18 000 Equivalent Habitants.

L'adéquation du dimensionnement des installations de traitement des eaux usées avec le développement urbain envisagé est analysée en p. 33 et 34 du rapport d'évaluation environnemental mais surtout de façon plus complète dans le rapport d'IRH de Mai 2023 annexé au projet de PLU, relatif au zonage d'assainissement sur Guidel.

Il est indiqué que la STEP de Kergroise présente une charge résiduelle de 7 253 EH et sera donc capable de traiter efficacement les effluents générés par l'accueil d'une nouvelle population dans les proportions prévues par le projet de PLU révisé (+ 1 135 Equivalent Habitants à l'horizon 2032) tout en continuant d'absorber les pics d'effluents en période estivale.

Il est également précisé dans le rapport d'IRH de Mai 2023 que les actions prévues au schéma directeur d'assainissement (réalisé en 2020 à l'échelle de Lorient Agglomération) permettront de réduire la charge hydraulique en entrée de station d'épuration de Kergroise (réduction des apports d'eaux pluviales et des apports d'eaux de nappe).

Par contre le projet de raccorder la zone militaire de Lann Bihoué à la STEP de Kergroise et la capacité de celle-ci à absorber cette charge supplémentaire n'est pas évoqué.

Le calcul des charges futures liées à l'urbanisation prévue sur la STEP de Kergroise figurant dans l'étude d'IRH (Mai 2023), qui indique une charge hydraulique future à 88% et une charge organique future à 61%, ne tient en effet pas compte du projet de raccordement de la zone militaire de Lann Bihoué.

⇒ IRH a complété son étude pour intégrer la prise en compte du raccordement de la BAN de Lann Bihoué (environ 1500 EH) aux calculs de charge des STEP. Le bureau d'étude en conclue que « la station d'épuration de Kergroise est en capacité de traiter les effluents futurs ». Voir détails du calcul :

Au global, sur la durée du PLU, il est prévu la construction de 516 nouveaux logements, soit 1 135 habitants supplémentaires, sur la base de 2,2 habitants par logement (Source INSEE). Ces habitations seront raccordées sur la station d'épuration de Kergroise.

A cette urbanisation s'ajoute les projets suivants :

- Raccordement de la BAN Lann Bihoué : 1 500 EH, 300 m³/j,
- Permis d'aménagement délivrés : 743 logements

En appliquant les ratios usuels suivants :

- 1 hab = 1 EH
- 1EH = 60 g DBO₅/j et 0,15 m³/j

Les charges supplémentaires à traiter seraient de :

- 4 270 EH
- 256,2 kg DBO₅/j
- 715,5 m³/j

Les charges futures liées à l'urbanisation sur la STEP de Kergroise seront, à partir des données du percentile 95 :

- En organique : 78,8%, soit 14 187 EH
- En hydraulique : 108,5%

La station d'épuration de Kergroise est en capacité de traiter les effluents futurs.

Les actions prévues au schéma directeur d'assainissement (programme de travaux pluriannuel) permettront de réduire la charge hydraulique en entrée de station d'épuration (réduction des apports d'eaux pluviales et des apports d'eaux de nappe).

Extrait du mémoire en réponse à l'avis de l'Ae sur le zonage d'assainissement de Guidel

7) Avis général proposé et lettre de M. le Maire de Guidel à Mme la Présidente de la CLE EIL

Afin que le projet de PLU de Guidel soit conforme avec le règlement du SAGE Ellé-Isole-Laïta, la CLE demande :

- de **ne pas autoriser** dans le règlement écrit **la réalisation de retenues d'irrigation agricole dans les zones humides** (y compris cultivées et drainées) ;
- de **ne pas autoriser** dans le règlement écrit **la création d'aires de stationnement, l'extension de bâtiments d'activités économiques** ainsi que tous les autres aménagements impactant rendus possibles **en zones humides des secteurs Nds** ;
- **d'imposer une compensation surfacique à hauteur de 200% minimum** en cas de destruction des zones humides (pour des projets d'intérêt général).

La CLE demande également, pour assurer une compatibilité avec les prescriptions du PAGD du SAGE Ellé-Isole-Laïta :

- **d'intégrer un argumentaire** à annexer aux documents justifiant de l'adéquation entre la **capacité d'alimentation en eau potable** de la commune et le potentiel démographique qu'elle envisage sur la durée du PLU ;
- **d'imposer des mesures compensatoires pour toutes destructions de bocage** stratégique vis-à-vis de la limitation du ruissellement et de l'érosion ;

Par ailleurs, la CLE recommande également :

- **d'interdire la plantation d'espèces végétales invasives dans toutes les zones**, y compris les zones urbaines destinées aux activités ainsi que les zones militaires ;
- **d'intégrer aux calculs des charges futures de la STEP de Kergroise le projet de raccordement de la zone militaire de Lann Bihoué** ;
- **de clarifier dans le règlement l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau** sur l'ensemble du territoire communal comme stipulé dans le rapport de présentation.

De : Jo DANIEL (mailto:Jo.DANIEL@mairie-guidel.fr)
Envoyé : mercredi 6 septembre 2023 15:57
À : Pierre TIMMERMAN <pierre.timmerman@bseil.fr>
Objet : Projet de PLU

Bonjour,

Suite à notre rapide échange de ce jour, je te confirme, par ce message, le retrait, dès maintenant, de la disposition figurant dans le projet de texte et visant à autoriser : « la création de retenues d'irrigation agricole dans les zones humides cultivées et drainées » (Art. N1-2) ainsi que celle qui concerne la création d'aires de stationnement en zones Nds/Nzh.

Pour le reste, je vais prendre le temps de travailler avec le groupe en charge de la rédaction du projet de PLU pour une bonne prise en compte des préconisations du bureau de la CLE EIL.

Restant disponible pour tout échange complémentaire, bonne réception, cordialement.

Jo DANIEL
Maire



3. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan

Avis réservé émis le 17 juillet 2023

I. Remarques portant sur le rapport de présentation

Dans la Section I du rapport de présentation, vous présentez les dynamiques socio-économiques et vous mettez en exergue les données de 2016 mais les données INSEE de 2019 sont disponibles et présentées. Il conviendrait alors de valoriser les données les plus récentes. Concernant le volet économique, nous tenons à saluer la richesse du diagnostic présenté permettant de cerner le tissu économique et de mesurer la dynamique de votre territoire.

- ⇒ La procédure de révision du PLU de Guidel a démarré en 2018. Les données INSEE utilisées sont les données les plus récentes qui existaient au moment de la réalisation du diagnostic. La reprise complète du diagnostic serait très chronophage et allongerait encore la durée de la procédure.

La délimitation géographique des secteurs nous semble cohérente au regard de l'implantation des activités existantes au sein de ces zones d'activités économiques. En revanche, il nous semblerait plus opportun de renommer le secteur « Ucaic » correspondant à la ZACOM des Cinq Chemins afin de marquer davantage sa vocation économique et commerciale. Pour cela, ce secteur pourrait avoir une étiquette dont l'indice débiterait par « Ui » car cela faciliterait son repérage sur le règlement graphique en le démarquant des secteurs destinés à l'habitat.

- ⇒ Le zonage Ucaic est un zonage uniformisé pour plusieurs communes de l'agglomération lorientaise. Il rassemble les ZACOM identifiées par le SCoT, la commune souhaite conserver ce nom de zonage.

Conformément au SCOT du Pays de Lorient, vous avez prévu des dispositions relatives à l'organisation de l'activité commerciale dont la définition de centralités commerciales. Concernant les activités soumises au champ d'application du périmètre de centralité commerciale, le SCOT intègre dans le champ d'application du DAAC « les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle ». Or, le règlement écrit exclut cette sous-destination des activités devant s'implanter au sein des centralités commerciales. Les activités de services concourent à la vitalité commerciale et il serait alors contre-productif de permettre leur dilution au sein du tissu urbain face à l'objectif de dynamisation des centralités.

- ⇒ Ce paragraphe a été écrit sur validation du SCoT afin d'assouplir l'implantation des activités de service avec clientèle qui n'ont pas la même vocation ni les mêmes dynamiques que les cellules commerciales à proprement parler.

Au sujet des aires de stationnement à prévoir, les règles de calcul nous semblent contraignantes dans le cas des constructions nouvelles au sein des centralités commerciales dont la destination relève des « commerces et activités de services » au sens de l'article R151-28 du code de l'urbanisme. Afin de faciliter le développement de l'offre commerciale et compte-tenu des capacités de stationnement à Guidel-centre et Guidel-plages, nous préconisons d'assouplir ces règles voire de les lever au sein des périmètres de centralité.

- ⇒ Les règles de calcul utilisées dans le PLU arrêté pour les aires de stationnement au sein des centralités commerciales sont les mêmes que celles du PLU en vigueur. Au vu de leur bon fonctionnement, la commune a fait le choix de conserver les mêmes dispositions.

Concernant les types d'activités et les seuils de surface définis pour les implantations commerciales, les dispositions prévues dans le projet de PLU respectent les prescriptions du SCOT du Pays de Lorient. En revanche, nous tenons à attirer votre vigilance sur l'unité « surface de vente » qui a été retenue qui s'applique davantage aux projets soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC). Afin de garantir le caractère applicable des dispositions précitées, il conviendrait de définir des seuils de « surface de plancher » car c'est l'unité de mesure à laquelle les autorisations d'urbanisme font référence.

- ⇒ La Commission d'Aménagement Commercial utilise la notion de surface de vente. Le PLU arrêté reprend cette unité puisqu'elle permet de créer un nombre de places de parkings pertinent dans le cas où les commerces auraient un grand entrepôt et une petite surface de vente, sans besoin de créer un grand parking. Il est proposé de conserver la notion de surface de vente pour les commerces de biens, et de revenir à la notion de surface plancher pour les services.

Dispositions applicables à la zone « Ui » :

Le projet de règlement écrit applicable dans les secteurs « Uia » et « Uib » prévoit d'autoriser les activités commerciales qui n'entrent pas dans le champ d'application du SCOT et notamment les activités de restauration et les constructions à usage hôtelier. Au regard de la raréfaction du foncier à vocation économique, il conviendrait d'encadrer davantage leurs conditions d'implantation en zones d'activités économiques afin de privilégier l'implantation d'activités dites productives et de limiter les risques de conflits d'usage entre les activités.

- ⇒ Les activités de restauration et d'hôtellerie n'entrent pas dans le champ du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT du Pays de Lorient. Cela signifie que le PLU peut autoriser leur implantation dans les zones choisies par la commune, en l'occurrence les parcs d'activité des Cinq Chemins et de Pen Mané. Les activités de service que sont l'hôtellerie et la restauration nécessitent de l'espace et une logistique particulière. Leur permettre de s'installer dans les parcs d'activité, et non uniquement dans les centralités commerciales de Guidel-Centre et Guidel-Plages, permet de favoriser l'implantation en centralité des commerces du quotidien et de l'artisanat.

Comme indiqué précédemment, l'étiquette de zonage dédiée à la ZACOM « Ucaic » ne nous semble pas adapté et lisible. En effet, un indice débutant par « Ui » permettrait de rendre la vocation économique et commerciale plus visible et claire pour le pétitionnaire. D'autant que ce secteur est détaillé dans les zones urbaines destinées aux activités et il serait alors logique que le même indice soit utilisé pour décliner les secteurs.

- ⇒ Le nom de zonage Ucaic permet de différencier la ZACOM des Cinq Chemins des Parcs d'activité des Cinq Chemins et de Pen Mané. La vocation économique et commerciale commune à ces secteurs est visible dans l'indice « i » commun aux zones Uia, Uib et Ucaic.

Concernant les règles relatives aux hauteurs applicables aux bâtiments à vocation économique dans les secteurs « Uia », « Uib » et « Ucaic », elles nous paraissent contraignantes. Selon nous, cette limitation de hauteur définie à 9 ou 12 mètres selon les secteurs ne permet pas de répondre aux impératifs de sobriété et de densification foncière et aux défis de verticalisation des bâtiments. Selon l'activité, il pourrait être créés des plateaux au-dessus des unités de production pouvant accueillir les bureaux administratifs des entreprises par exemple permettant aux constructions d'être plus économes en emprise au sol.

- ⇒ La commune souhaite permettre la densification foncière dans les zones à vocation économique. Le règlement des zones Uia et Uib mentionnera ainsi la possibilité de construire à une hauteur « limitée aux stricts besoins du projet ».

4. Avis de Lorient Agglomération

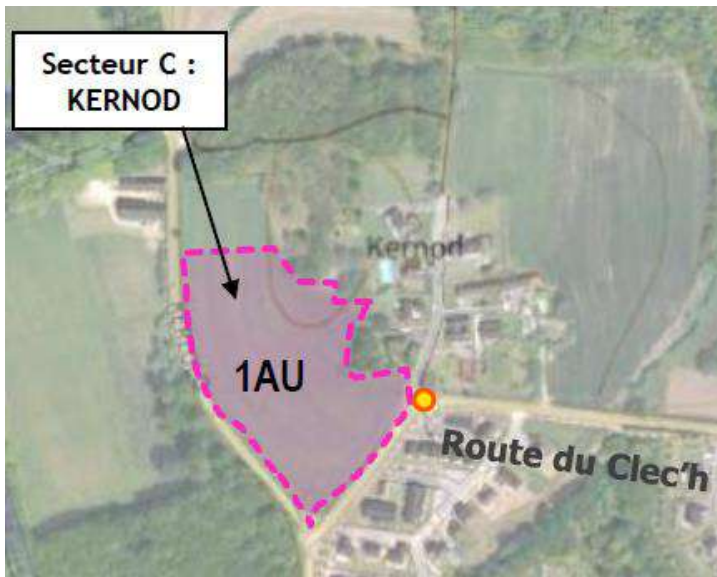
Avis favorable avec réserves émis le 4 septembre 2023

1) Concernant les mobilités et la compatibilité au PDU

D'une manière générale, il est nécessaire de bien intégrer dans les OAP, notamment celles qui créent des quartiers en partie nord de la tache urbaine, le rabattement en modes actifs entre ces futurs projets d'urbanisation et les arrêts de bus existants ; qu'il s'agisse du rabattement à pied (donc cheminement piéton de qualité), ou en vélo (aménagement cyclable continu + aménagements vélos sécurisés pour permettre une intermodalité bus/vélos si besoin).

- A Prat Foen : je constate qu'il n'est pas prévu d'aménagement cyclable spécifique pour le quartier sud, mais plutôt une voirie partagée à 20 km/h. Par ailleurs, la largeur minimum recommandée par le CEREMA et le schéma cyclable de Lorient Agglomération est de 3 m pour une piste cyclable bidirectionnelle.
- A Kernod : il conviendra de ne pas oublier l'aménagement de l'arrêt de bus existant dans la reconfiguration envisagée du carrefour.
- A Béatus Ouest : se pose la question de l'aménagement d'un arrêt de bus sur la C315 pour desservir au plus près le quartier d'habitat dense dans le cadre de la requalification des carrefours.

- ⇒ L'OAP de Prat Foën prévoit effectivement surtout des liaisons piétonnes (emplacement réservé 1.6 pour construire un cheminement piéton à l'est de l'emprise par exemple). La voie d'accès à l'OAP sera classée zone de rencontre, c'est-à-dire que la vitesse y sera limitée à 20 km/h, les piétons seront autorisés à circuler sur la chaussée et auront la priorité sur les véhicules.



Localisation actuelle des arrêts de bus à l'est de Kernod

- ⇒ Au sujet des arrêts de bus de Kernod, une mention sera ajoutée au dessin de l'OAP pour rappeler l'importance de leur prise en compte lors de la reconfiguration des carrefours.
- ⇒ La commune prend bonne note du potentiel futur aménagement d'un arrêt de bus le long de la route du Clec'h à Béatus ouest. La mention de sa nécessaire prise en compte lors de l'aménagement des carrefours sera également ajoutée au document.

Je précise deux derniers points. D'une part, sur l'accessibilité PMR : il faut que l'ensemble des voiries/cheminement à créer répondent aux obligations en la matière. D'autre part, sur l'autopartage : dans les pièces réglementaires du PLU, il pourrait être recommandé aux futurs opérateurs d'intégrer un stationnement (voire une borne IRVE?) pour la mise en place d'un autopartage entre les futurs résidents de la zone.

- ⇒ La commune prend bonne note de cette remarque, les voies à créer répondront aux normes PMR (par exemple, les emplacements réservés destinés à créer des voies piétonnes font 3m de large).
- ⇒ La mention d'un stationnement réservé à l'autopartage pourra être ajoutée au document des OAP de la route du Clec'h.

2) Concernant l'habitat et la compatibilité au PLH

Un nouveau Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration. Il sera arrêté le 26 septembre 2023 et devrait être approuvé courant 2024, pour une mise en œuvre entre 2024 et 2029 (et non 2023 et 2028 comme indiqué dans le rapport de présentation). Ce document stratégique de programmation de la politique locale de l'habitat porte une ambition renforcée en matière de production de logements, et notamment concernant la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable.

L'objectif annoncé de production de 1 330 logements dans le présent projet de PLU est compatible avec l'objectif qui sera affiché dans ce nouveau PLH (550 nouveaux logements sur 6 ans).

- ⇒ Le rapport de présentation sera modifié pour indiquer les dates correctes de mise en œuvre du futur PLH.

Par ailleurs, la commune de Guidel sera concernée par une opération de renouvellement urbain dans un secteur d'habitat principalement social. Il conviendra de s'assurer de la reconstitution intégrale des logements déconstruits en sus de la production accompagnant les nouvelles opérations de logements, afin de ne pas dégrader l'offre sur la commune et de creuser le déficit. L'outil « emplacement réservé pour réalisation de logements locatifs sociaux/mixité sociale » (en précisant

le pourcentage attendu de logement social en locatif et en accession) pourrait être utilisé à dessein sur des fonciers repérés comme pertinents pour accueillir des opérations de logements avec des objectifs renforcés de mixité sociale.

⇒ La commune prend bonne note de cette proposition.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que le document des OAP indique une date d'arrêt erronée en bas de page (23 mai 2023 au lieu de 30 mai 2023). Par ailleurs, page 22 de ce document, il est indiqué de l'OAP D BEATUS-PARC BONAL accueillera 187 logements, alors que l'ensemble des autres pages et autres documents annonce 207 logements pour ce secteur.

⇒ Le document sera modifié pour corriger cette erreur matérielle.

D'une manière générale, le PLU de Guidel est un document de qualité compatible avec les orientations et les fiches actions du PLH 2017-2022. Cependant, une mise à jour ultérieure sera nécessaire pour intégrer les références au nouveau PLH ainsi que ses modalités, notamment en matière de mixité sociale.

⇒ La commune prend bonne note de cette remarque. Les dates d'approbation du futur PLH de Lorient Agglomération et du futur PLU de Guidel étant proches, et afin d'éviter une procédure de modification du PLU 1 mois après son approbation, la commune souhaite intégrer dès à présent les nouveaux objectifs de mixité sociale et de densité à son document.

C) Au titre de la compétence eau et assainissement

Nous remarquons que le périmètre de protection du captage d'eau potable à Saint-Mathieu n'est pas reporté au PLU. Ce périmètre, notamment défini dans le projet d'arrêté de l'ARS du 20 octobre 2016 relatif à l'instauration des périmètres de protection des forages de St Mathieu, doit être reporté à titre d'information au règlement graphique du PLU. Son approbation définitive nécessitera, a minima, une mise à jour du PLU et la prise en compte des contraintes et recommandations inscrites dans l'arrêté préfectoral.

Par ailleurs, au titre de sa compétence Eau et Assainissement, Lorient Agglomération souhaite s'assurer de la cohérence entre les articles G2 et G7 du règlement écrit du PLU. Certaines règles sont à questionner, notamment au sujet des coefficients de biotope et d'infiltration.

En page 27 du rapport de présentation, la date de la délibération relative à la mise à jour de l'inventaire zones humides n'est pas indiquée.

⇒ La protection du futur captage d'eau potable de Saint Mathieu est un sujet pris au sérieux par la commune. Une indication graphique à titre informatif sera reportée au règlement, qui

reprendra le périmètre défini par le projet d'arrêté de l'ARS mentionné dans l'avis, en attendant une future mise à jour du PLU une fois que périmètre de captage définitivement approuvé.

- ⇒ Les coefficients de biotope et d'infiltration seront modifiés à la marge (cf. réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture par exemple).
- ⇒ La date de prise de la délibération zones humides sera ajoutée au rapport de présentation en page 27.

5. Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Pays de Lorient

Avis favorable émis le 1^{er} septembre 2023

Sans objet

6. Avis de Morbihan Energies

Avis favorable avec réserves émis le 22 août 2023

Morbihan énergies attire toutefois l'attention de la commune sur le caractère opérationnel qui doit se traduire dans le développement des différents secteurs de la commune et notamment dans les OAP par :

- La limitation de la dépendance aux énergies fossiles et l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables (réseaux de chaleur, photovoltaïque avec autoconsommation individuelle ou collective) ;
 - Les choix d'implantation du bâti pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables ;
 - L'intégration dès la conception des nouvelles constructions, des possibilités de déploiement des énergies renouvelables (toitures, ombrières) ;
 - La prise en compte des ombres portées (notamment sur les secteurs prévoyant une densité importante) ;
 - L'organisation et le maillage des voies facilitant les déplacements doux ;
-
- La mise en place de services mutualisés de déplacements décarbonés : Infrastructure de Recharges pour les Véhicules Electriques (IRVE), bornes de recharge pour vélos, trottinettes électriques, stations d'autopartage.
 - L'adaptation de l'éclairage public aux usages par une gestion différenciée et intelligente : détection, abaissement de puissance, extinction / allumage à distance sur l'ensemble du territoire. Une attention particulière pourra être apportée sur l'OAP thématique « Usages et nature en ville ».

- ⇒ L'article G3 du règlement écrit promeut l'efficacité énergétique des bâtiments existants, la conception bioclimatique des projets et les énergies renouvelables. D'une manière générale,

les projets de construction doivent respecter les normes en vigueur en matière de consommation d'énergie (notamment la RE2020). Les ITE sont autorisées, même si elles font l'objet de recommandations architecturales pour le bâti ancien. Les règles d'implantations des bâtiments développées à l'article G₄ tiennent compte des problématiques d'ensoleillement. Le règlement écrit mentionne la production d'énergies renouvelables dans son article G₃ : à partir du 1/01/2023, les bâtiments neufs comptant 500m² de toiture et plus doivent intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur 30% de de leur superficie de toiture. Les installations photovoltaïques en toiture doivent présenter un rendement minimal et être correctement orientées.8

- ⇒ p.59 le règlement écrit rappelle que les installations photovoltaïques en toiture doivent être correctement orientées et présenter un rendement supérieur à 110kWh/m²/an.
- ⇒ P.61 le règlement rappelle que les implantations doivent veiller à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et celles projetées, et limiter les effets d'ombres portées importantes et manifestes d'un bâtiment sur l'autre.
- ⇒ L'OAP thématique Usages et Nature en Ville prescrit d'adapter l'éclairage nocturne pour réduire la pollution lumineuse : réverbères orientés vers le sol, réduction temps de fonctionnement et ciblage des zones pertinentes à éclairer.

7. Avis du Département du Morbihan

Avis émis le 22 septembre 2023 (hors délai)

1) Accès sur routes départementales

Le département rappelle la nécessité d'anticiper dans le cadre des futurs projets d'aménagements les besoins en matière d'accès afin que ceux-ci puissent être analysés au cas par cas auprès de l'Agence technique départementale située ZA du Parco 56704 HENNEBONT cedex.

Toute création d'accès sur route départementale devra également faire l'objet d'une demande d'autorisation de voirie auprès de l'agence concernée afin d'être validée au regard des problématiques de sécurité routière.

Le département se réserve le droit de refuser ou de conditionner cet accès pour des motifs tenant à la sécurité de la circulation sur le domaine public routier.

Les conditions de visibilité à satisfaire pour toute création d'accès ou tout réaménagement d'accès existant sont définies dans l'annexe n°6 du règlement départemental de voirie. (<https://www.morbihan.fr/les-services/deplacements/routes/reglement-departemental-de-voirie>).

Conformément à l'article 3.2 du chapitre 3 du règlement départemental de voirie, sauf cas particuliers qui ne mettent pas en cause la sécurité, le nombre d'accès aux routes départementales par propriété riveraine est limité à un.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès peut être imposé sur celle où il sera le moins dangereux notamment au regard du trafic supporté.

- ⇒ La commune prend bonne note.

2) Marges de recul départementales

Pour rappel, le plan local d'urbanisme de la commune de GUIDEL définit les prescriptions en matière de marge de recul issues des préconisations du règlement départemental de voirie.

Le règlement départemental de voirie est un outil de gestion et de protection du domaine public routier départemental et des conditions d'occupation de celui-ci mais n'est nullement un document opposable en matière de marges de recul.

Ainsi, la commune de GUIDEL demeure l'autorité décisionnaire en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, y compris en matière d'implantation de constructions au sein des marges de recul édictées par le PLU de votre commune.

⇒ La commune prend bonne note de ces remarques

3) Règlement écrit :

Il serait judicieux de rappeler les éléments suivants au sein du règlement du PLU :

- conformément à l'article 3.15 du règlement départemental de voirie s'appuyant sur l'article R116-26-5° du code de la voirie routière, les plantations d'arbres et de haies à moins de deux mètres de la limite du DPRD sont interdites.
- pour rappel et conformément à l'article 3.7 du règlement départemental de voirie, les projets impactant de façon significative le débit de rejet des eaux pluviales devront faire l'objet d'une étude spécifique démontrant la compatibilité du projet avec les infrastructures existantes.
- conformément à l'article 3.7 du règlement départemental de voirie en matière de rejet au fossé d'évacuation d'effluents d'assainissement non collectif, il est important de rappeler que ce type de rejet au fossé n'est possible que si aucune autre solution technique n'est envisageable.

Par ailleurs, cette autorisation de rejet ne vaut pas autorisation au titre du SPANC (Service public d'assainissement non collectif). La demande d'autorisation de rejet au fossé des eaux après traitement devra être accompagnée soit de l'avis du SPANC, soit d'une copie de l'autorisation de construire.

⇒ Ces infos seront ajoutées aux dispositions générales du règlement écrit du PLU.

Emplacements réservés :

Il sera opportun de solliciter l'agence technique départementale au fur et à mesure des phases de conception des projets de création/modification de carrefour prévus sur la Route départementale n°162, sur les secteurs de route de Brunénant (emplacement réservé n°4.2) et de La Croix Notre Dame (emplacement réservé n°4.9).

⇒ La commune prend bonne note de cette remarque.

Espaces bocagers :

Il importe que la commune s'assure de la compatibilité du document avec les dispositions bocage du SAGE concerné ainsi que de la cohérence entre l'inventaire bocager validé par le conseil municipal et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU.

Inventaire cours d'eau et zones humides :

Il importe que la commune s'assure de la compatibilité du document avec l'inventaire du SAGE concerné, et de la cohérence entre les inventaires des cours d'eau et des zones humides validés par le conseil municipal et l'inscription de ces linéaires dans les documents graphiques du PLU.

⇒ Se reporter aux réponses apportées à l'avis de la CLE EIL.

8. Avis de la Région Bretagne

Avis émis le 22 novembre 2023 (hors délai)

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionale, intercommunales et communales.

⇒ La commune est bien consciente des enjeux de consommation d'espace et de la nécessité de limiter les ouvertures à l'urbanisation. Dans cette optique, les seules extensions d'urbanisation prévues par le projet de PLU arrêté se trouvent en accroche de la tache urbaine principale de Guidel-Centre. Au total, ce sont environ 23,5 hectares qui seront consommés au cours de la vie du PLU, parmi lesquels 15.42hectares à l'extérieur de la tache urbaine (extension), et 8.15 hectares dans la tache urbaine (détails en page 308 du rapport de présentation).

Selon le portail de l'artificialisation, 48 hectares ont été consommés à Guidel entre 2011 et 2021. Le PLU arrêté prévoyant une consommation de 23.5 hectares, il se trouve bien dans la trajectoire de réduction de la consommation de 50% par rapport à la décennie précédente. Cf p. 297 du Rapport de présentation

ANNEXE – Synthèse du diagnostic faune-flore sur les OAP C à H

BARUSSAUD EXPERTISE TERRITORIALE
SARL au capital de 10.000 euros
RCS Vannes 803 611 037
Camesquel
56190 ARZAL



Synthèse du diagnostic faune / flore
Sur les secteurs **d'OAP C à H à Guidel (56)**



Janvier 2024

Sommaire

1. Contexte méthodologique	3
2. Résultats pour les secteurs C à H	4
2.1. Secteur C	4
2.2. Secteur D.....	5
2.3. Secteurs E et F.....	6
2.4. Secteur G.....	7
2.5. Secteur H.....	8
3. Synthèse et conclusion.....	9

1. Contexte méthodologique

En 2023, sur commande de la Mairie, des inventaires faune / flore ont été réalisés par le bureau d'études Barussaud Expertise Territoriale (Arzal, 56) sur 8 secteurs d'OAP de la commune de Guidel. Les prospections ont été réalisées entre février et octobre 2023, couvrant ainsi la période la plus favorable du cycle biologique (voir tableau ci-dessous). Elles ont porté sur la végétation, les oiseaux, les amphibiens, les reptiles, les mammifères dont les chiroptères (enregistrements ultrasonores sur des nuits complètes), les lépidoptères, les odonates, les coléoptères et enfin l'Escargot de Quimper, espèce patrimoniale et protégée.

Le présent document constitue une synthèse des résultats de cette étude sur les secteurs C, D, E, F, G et H, situés au nord du bourg.

Un niveau d'enjeu a été attribué à chaque espèce (de 1 à 3) puis à chaque type d'habitat en fonction des espèces qu'il abrite.

Ainsi, par exemple, les habitat « Boisements mûres à vieux arbres » et « Saulaie marécageuse » obtiennent les notes d'enjeu les plus élevées (respectivement 97 et 94), les « Mégaphorbiaies humides » et « Prairies mésophiles » des notes intermédiaires (68 et 59) tandis que les « Champs labourés » obtiennent la note la plus basse, avec 24.

DATE	THEMES	CONDITIONS
le 14 février 2023, journée	repérage des sites, oiseaux hivernants et nicheurs précoces (pics), amphibiens (recherche de pontes) ; pose de plaques à reptiles	temps ensoleillé, 6 à 12°C
le 21 mars 2023, après-midi	oiseaux sédentaires et migration post-nuptiale, mammifères (recherche d'indices et pose caméra), reptiles (recherche à vue + plaques), amphibiens	temps ensoleillé, quelques nuages, 13 à 16°C
le 2 mai 2023, journée + soirée	oiseaux nicheurs, reptiles (recherche à vue + plaques), amphibiens (dont écoute en soirée), flore, insectes, pose enregistreur SM4 (chiroptères), récupération caméra	temps ensoleillé, rares nuages 14 à 17°C
3 nuits du 2 au 5 mai	enregistrements ultrasonores SM4 (chiroptères)	temps calme, sans précipitations, 15 à 20°C
le 1er juin 2023, journée	oiseaux nicheurs, reptiles (recherche à vue + plaques), insectes, flore	temps ensoleillé, 17 à 23°C
le 1er septembre 2023, journée	oiseaux nicheurs tardifs, reptiles (recherche à vue + plaques), insectes, flore tardive, récupération des plaques à reptiles	alternance nuages et éclaircies, 18 à 22°C
3 nuits du 4 au 7 septembre 2023	enregistrements ultrasonores SM4 (chiroptères)	temps calme, sans précipitations, 20 à 28°C
le 19 octobre 2023	recherches Escargot de Quimper principalement, observations opportunistes des oiseaux migrateurs, amphibiens en phase terrestre et autres espèces animales	pluvieux, rares éclaircies, 16 à 18°C

Dates, conditions et thèmes de prospection

2. Résultats pour les secteurs C à H

2.1. Secteur C

Niveau d'enjeu : moyen (59) voir carte ci-après

Points de vigilance : Si la prairie mésophile ne présente pas d'enjeu particulier en termes botanique ni entomologiques, elle reste un habitat de passage et de nourrissage pour plusieurs espèces protégées comme le Hérisson d'Europe ou les reptiles (Orvet fragile, Lézard des murailles et Lézard à deux raies) dont la zone de refuge se trouve au Nord et à l'Est (fourrés, boisements, jardins...). La présence de routes sur ses marges limite toutefois son intérêt vis-à-vis de ces espèces.

Quelques précautions simples comme le choix de la date pour les travaux ou l'installation de « barrières » pour empêcher le passage de la petite faune terrestre pendant ces derniers permettraient d'éviter l'essentiel des impacts en cas d'aménagement de ce secteur d'OAP. Il est également conseillé de prévoir une marge enherbée d'au moins 5 mètres entre d'éventuels lots et la lisière nord-est, afin que cette dernière conserve son potentiel vis-à-vis de la petite faune, notamment des reptiles.



Vue du secteur C

2.2. Secteur D

Niveau d'enjeu : faible dans la partie ouest (24), moyen dans la partie est (59) et élevé sur les marges (97) voir carte en dernière page.

Points de vigilance : Les points de vigilance concernent les marges et les environs immédiats de ce secteur, qui comportent des boisements favorables aux oiseaux et aux chiroptères, des lisières favorables aux reptiles ainsi que des zones humides (mégaphorbiaie et saulaie marécageuse) favorables aux amphibiens, odonates et autres insectes. Si ce secteur doit être aménagé, une attention particulière devra être portée à la conservation des continuités écologiques : possibilité pour la faune terrestre de traverser la zone (limitation ou adaptation des clôtures), trame noire pour les chiroptères, préservation des zones humides et de la qualité des eaux qui s'y déversent. Une délimitation précise des zones humides paraît indispensable sur la marge ouest et la pointe nord de ce secteur d'OAP.



Vue du secteur D depuis la route, avec les habitats de zone humide à l'arrière-plan

2.3. Secteurs E et F

Niveau d'enjeu : faible (24) sur la quasi-totalité mais élevé sur les marges (97) voir carte ci-après

Points de vigilance : Les parcelles actuellement cultivées et régulièrement labourées ne présentent pas d'enjeux vis-à-vis des espèces protégées. En revanche, les boisements matures situés sur les marges devront être préservés ainsi qu'une zone tampon d'au minimum cinq mètres pour conserver l'effet de lisière. Ces boisements présentent un intérêt majeur pour la faune protégée, avec la présence de chiroptères (dont le Murin de Bechstein), d'oiseaux (Pic épeiche, Sittelle torchepot, Grimpereau des jardins...) et probablement d'amphibiens en phase terrestre. Comme pour le secteur D, on cherchera, en cas d'aménagement, à maintenir voire à restaurer des continuités écologiques avec des plantations de haies ou la création de bandes enherbées.



Le secteur E avec, à gauche, un boisement (hors OAP) à enjeu

2.4. Secteur G

Niveau d'enjeu : assez élevé à élevé (71 à 97) voir carte ci-après

Points de vigilance : Ce secteur situé le long de la route est hétérogène, mêlant prairie pâturée (moutons), vieux arbres bocagers et arbres d'ornement. L'ensemble se situe dans une continuité de boisements que l'on déconseillera d'interrompre. Un aménagement de ce secteur sans impacter plusieurs espèces protégées (oiseaux, chiroptères, Écureuil roux, Hérisson d'Europe...) paraît difficile à réaliser. Une demande de dérogation « espèces protégées » serait à déposer le cas échéant.



Vieux arbres et prairie pâturée dans la partie Ouest du secteur G

2.5. Secteur H

Niveau d'enjeu : faible (24) sur la quasi-totalité mais plus élevé sur les marges (71 à 97) voir carte ci-après

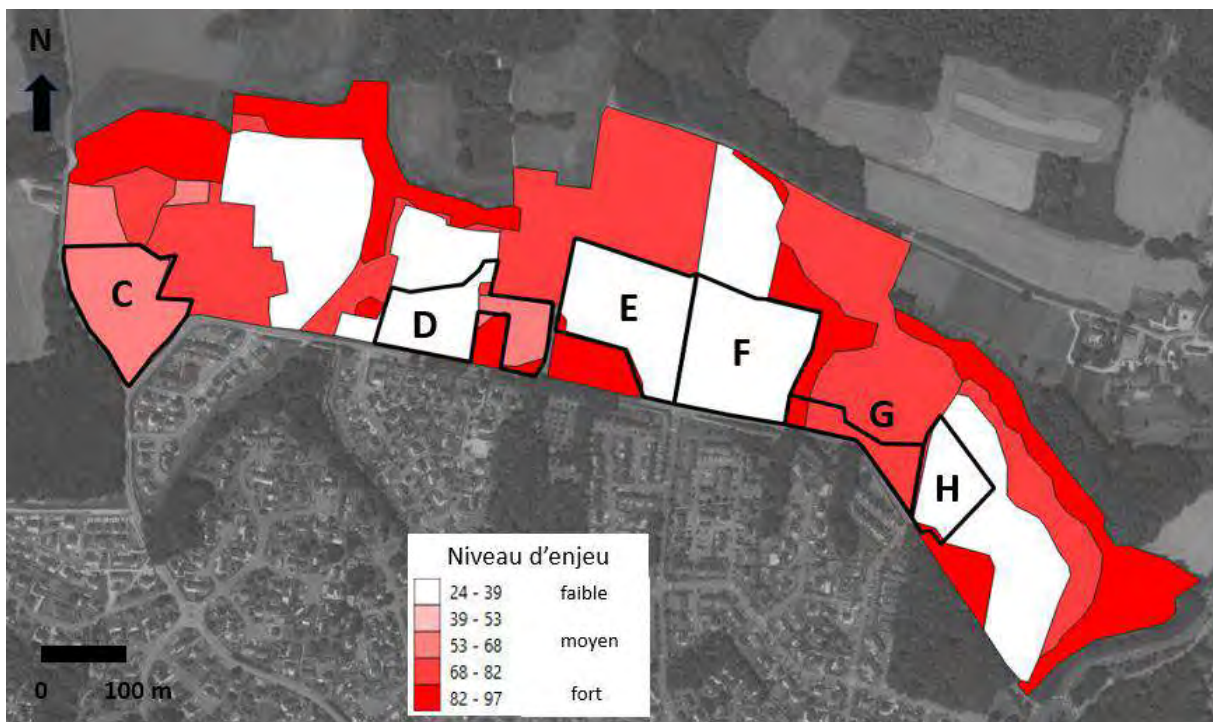
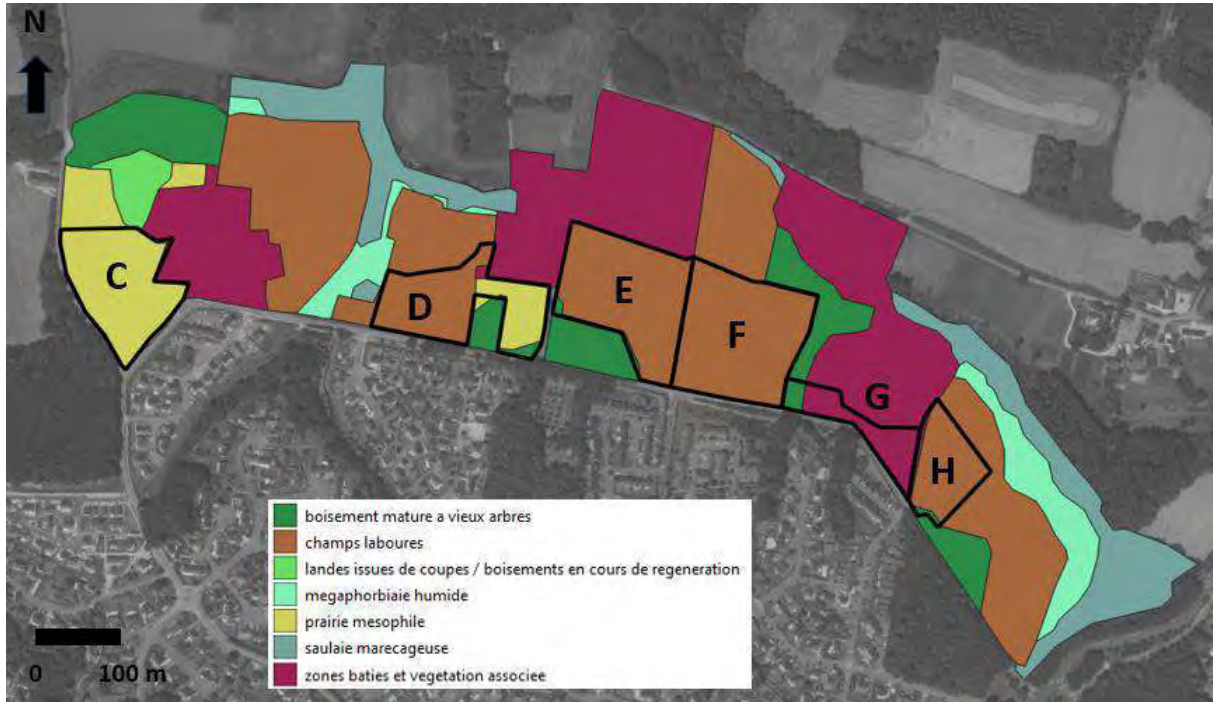
Points de vigilance : Ce secteur se rapproche des secteurs E et F dans sa configuration et peut faire l'objet des mêmes remarques. En outre, une délimitation précise des zones humides paraît indispensable sur la marge nord-est.



Vue du secteur H avec la zone humide en arrière-plan

3. Synthèse et conclusion

Les secteurs C à H se situent dans un secteur de champs labourés à faibles enjeux, entrecoupés de boisements et de zones humides à enjeux bien plus élevés. Les futurs projets d'aménagements devront particulièrement prendre en compte le maintien et/ou la restauration des corridors écologiques entre ces habitats à enjeu (bandes enherbées, haies, trame noire...) et la protection des zones humides.



Diagnostic faune / flore – Secteurs d'OAP C à H à Guidel (56)

Barussaud Expertise Territoriale SARL au capital de 10.000 euros - RCS Vannes 803 611 037
Camesquel 56190 ARZAL

ANNEXE 3

AFFICHAGE



Mairie - 11 place de Polignac - 56520 Guidel
Tél : 02 97 02 96 96 - Fax : 02 97 65 09 36
www.guidel.com

Révision du Plan Local d'Urbanisme

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 14 décembre 2023 au 25 janvier 2024 inclus

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussigné Joël DANIEL, Maire de Guidel, certifie que l'avis d'enquête ci-joint, relatif à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guidel, a bien été affiché, au format A2 jaune, en mairie de Guidel, 11 place Polignac, le 23 novembre 2023.

Par ailleurs, cet avis a été également affiché, au format A2 jaune, au plus tard le 27 novembre 2023, et pour toute la durée de l'enquête, soit jusqu'au 25 janvier 2024 inclus.

Services municipaux :

- 1 Mairie
- 2 Services techniques
- 3 SIG/PAE/CCAS
- 4 Médiathèque
- 5 Kerprat salle polyvalente
- 6 Estran

Autres lieux :

- 7 Place Jaffré
- 8 Centre de Polignac (ancienne école maternelle)
- 9 Site scolaire de Prat Foën
- 10 Cœur de station Guidel plages
- 11 Kerbigot
- 12 Carrefour giratoire des Cinq Chemins
- 13 Zone commerciale des Cinq Chemins est
- 14 Pont de Saint Maurice
- 15 Keranna
- 16 Croix Notre Dame / Saint Mathieu
- 17 Locmaria
- 18 Saint Fiacre (près de la chapelle)
- 19 Prat Foën nord
- 20 Prat Foën sud
- 21 Kernod
- 22 Béatus
- 23 Le Clec'h
- 24 Futur cimetière paysager (La Saudraye)
- 25 Parking arrière Maéva
- 26 Mail Léna

Affichages constatés par la police municipale de Guidel :
Les 28 novembre, 12 décembre 2023 et 10 janvier 2024

Ainsi que sur le site internet www.guidel.com, sur la page Facebook de Guidel et sur les panneaux d'informations lumineux du centre-ville et de Guidel-Plages.

Et a fait l'objet d'une publication dans les journaux suivants, rubrique « annonces légales » :

→ Ouest France et Le Télégramme

- 1^{res} publications le 25 novembre 2023
- 2^{es} publications le 15 décembre 2023

À Guidel, le 06 février 2024

Joël DANIEL,

Maire de Guidel



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU)

du jeudi 14 décembre 2023 à 9 h 00 au jeudi 25 janvier 2024 à 17 h 00

Ordonnée par arrêté n°2023_201 en date du 31/10/2023, du Maire de GUIDEL

Objet de l'enquête :

Projet de révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de GUIDEL, arrêté le 30 mai 2023

Lieu de l'enquête publique :

Mairie de Guidel – 11 place de Polignac – 56520 GUIDEL

Date de l'enquête publique :

Du jeudi 14 décembre 2023 à 9 h 00 au jeudi 25 janvier 2024 à 17 h 00, soit pendant une durée de 43 jours calendaires

Décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique et autorité compétente pour l'approbation :

Le Conseil Municipal, après avis des Personnes Publiques Associées, enquête publique et avis de la commission d'enquête, devra délibérer pour approuver le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GUIDEL.

Commission d'enquête désignée par le Président du Tribunal Administratif

Président : M. Jean-Luc Escande et membres titulaires : Mme Nicole Queillé et Mme Sophie Collet

Jours et heures de consultation des dossiers (hors jours fériés)

Le dossier d'enquête publique est consultable en Mairie de Guidel :

- du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30
- le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00
- le samedi matin de 9 h 30 à 12 h 00,

Le dossier est également consultable pendant toute la durée de l'enquête : sur un poste informatique à disposition en mairie de Guidel et sur le site dédié à l'enquête publique : <https://www.guidel-plu2023.fr>

Observations à consigner sur le registre ou à adresser par voie postale à Monsieur le Président de la Commission d'Enquête - Enquête publique sur le PLU - Mairie - 11 Place de Polignac- 56520 GUIDEL.

Les observations peuvent également être adressées par voie électronique à l'adresse guidel-plu2023@registredemat.fr ou plu@mairie-guidel.fr

Permanences de la commission d'enquête

Des membres de la commission d'enquête assureront en outre des permanences pendant 9 demi-journées (7 en Mairie et 2 la capitainerie du port de plaisance):

Jeudi 14 décembre 2023 : de 9 h à 12 h, en mairie	Dimanche 17 décembre 2023 : de 9 h 30 à 12 h 30, en mairie	Mercredi 27 décembre 2023 : de 14 h à 17 h, à la capitainerie du port de plaisance
Jeudi 04 janvier 2024 : de 9 h à 12 h, en mairie	Vendredi 12 janvier 2024 : de 14 h à 17 h, en mairie	Lundi 15 janvier 2024 : de 9 h à 12 h, à la capitainerie du port de plaisance
Lundi 15 janvier 2024 : de 14 h à 17 h, en mairie	Samedi 20 janvier 2024 : de 9 h 30 à 12 h, en mairie	Jeudi 25 janvier 2024 : de 14 h à 17 h, en mairie

Existence d'évaluation environnementale

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme comporte une évaluation environnementale.

Renseignements

La personne responsable des projets auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est Monsieur Jo DANIEL, Maire, 11 place de Polignac - 56520 GUIDEL – 02 97 02 96 96

Rapport et conclusions de la commission d'enquête

La commission d'enquête disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre à Monsieur le Maire de la commune de Guidel le dossier avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Dès réception du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête, ces documents seront tenus à la disposition du public à la Mairie – 11 place Polignac – 56520 GUIDEL, aux jours et heures habituels d'ouverture au public et ce, durant un délai d'un an, conformément aux dispositions de l'article R123-23 du Code de l'Environnement.

Le rapport sera également mis à disposition du public sur le site internet de la commune www.guidel.com et sur le site dédié <https://www.guidel-plu2023.fr> dans le même délai et pour la même durée.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Maire, responsable du projet de PLU, Mairie – 11 place de Polignac – 56520 Guidel pendant toute la durée de l'enquête publique.

Fait à Guidel, le 13/11/2023
Le Maire, Joël DANIEL





REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt trois et le vingt huit novembre

Nous soussignés,

BAYOL David, Brigadier-Chef Principal de Police Municipale
en poste à la Mairie de Guidel

GAUDRE Vincent, Brigadier-Chef Principal de Police Municipale
en poste à la Mairie de Guidel

RAPPORT N° 31-2023

OBJET :

Constat initial de police

Publication de l'avis d'enquêtes
publiques conjointes pour la revision
du PLU et le zonage d'assainissement
des eaux usées des eaux pluviales.

Monsieur Le Maire,

Vu les articles 21-2 et 429 du code de Procédure Pénale, agissant en
uniforme et revêtus des insignes de notre fonction, en exécution des
ordres reçus, avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants:

Ce jour, mardi 28 novembre 2023 à 9h35, nous nous sommes rendus
sur différents sites de la commune de Guidel pour constater l'affichage
de panneaux concernant l'avis d'enquêtes publiques conjointes pour la
Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Zonage
d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, pour une durée
de 43 jours, à partir du 14 décembre 2023 à 9 heures jusqu'au 25 janvier
2023.

En pièce jointe, des planches photographiques datées et signées par
notre service.

Fait et clos à Guidel, le 28 novembre 2023

Signature du rapport n°31/2023 par le rédacteur

David BAYOL



Vincent GAUDRE



Destinataires :

- Maire
- C. CADIEU
- Urbanisme
- Poste PM



REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt trois et le douze décembre

Nous soussignés,

BAYOL David, Brigadier-Chef Principal de Police Municipale
en poste à la Mairie de Guidel

GAUDRE Vincent, Brigadier-Chef Principal de Police Municipale
en poste à la Mairie de Guidel

RAPPORT N° 32-2023

OBJET :

Constat initial de police

Publication de l'avis d'enquêtes
publiques conjointes pour la revision
du PLU et le zonage d'assainissement
des eaux usées des eaux pluviales.

Monsieur Le Maire,

Vu les articles 21-2 et 429 du code de Procédure Pénale, agissant en
uniforme et revêtus des insignes de notre fonction, en exécution des
ordres reçus, avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants:

Ce jour, mardi 12 décembre 2023 à 10h15, nous nous sommes rendus
sur différents sites de la commune de Guidel pour constater l'affichage
de panneaux concernant l'avis d'enquêtes publiques conjointes pour la
Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Zonage
d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, pour une durée
de 43 jours, à partir du 14 décembre 2023 à 9 heures jusqu'au 25 janvier
2023.

En pièce jointe, des planches photographiques datées et signées par
notre service.

Fait et clos à Guidel, le 12 décembre 2023

Signature du rapport n°32/2023 par le rédacteur

David BAYOL

Vincent GAUDRE



Destinataires :

- Maire
- C. CADIEU
- Urbanisme
- Poste PM



REPUBLIQUE FRANCAISE

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt quatre et le neuf janvier

Nous soussignés,

BAYOL David, Brigadier-Chef Principal de Police Municipale
en poste à la Mairie de Guidel

GAUDRÉ Vincent, Brigadier-Chef Principal de Police Municipale
en poste à la Mairie de Guidel

RAPPORT N° 01-2024

OBJET :

Constat de police – Final -

Publication de l'avis d'enquêtes
publiques conjointes pour la révision
du PLU et le zonage d'assainissement
des eaux usées des eaux pluviales.

Monsieur Le Maire,

Vu les articles 21-2 et 429 du code de Procédure Pénale, agissant en
uniforme et revêtus des insignes de notre fonction, en exécution des
ordres reçus, avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants:

Ce jour, mardi 9 janvier 2024 à 14h00, nous nous sommes rendus sur
différents sites de la commune de Guidel pour constater l'affichage de
panneaux concernant l'avis d'enquêtes publiques conjointes pour la
Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Zonage
d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, pour une durée
de 43 jours, à partir du 14 décembre 2023 à 9 heures jusqu'au 25 janvier
2023.

En pièce jointe, des planches photographiques datées et signées par
notre service.

Fait et clos à Guidel, le 10 janvier 2024

Signature du rapport n°01/2024 par le rédacteur

David BAYOL

Vincent GAUDRE



Destinataires :

- Maire
- C. CADIEU
- Urbanisme
- Poste PM

N°	Lieux	Photos
Services municipaux		
1	<p>28/11/2023</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p> <p>12/12/2023</p> <p>Mairie</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p> <p>09/01/24</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p>	
2	<p>28/11/2023</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p> <p>12/12/2023</p> <p>Services techniques</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p> <p>09/01/24</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p>	
3	<p>28/11/2023</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p> <p>12/12/2023</p> <p>SIG/PAE/CCAS</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p> <p>09/01/24</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p>	

28/11/2023



4 Médiathèque

12/12/2023



09/01/24



28/11/2023



5 Kerprat salle polyvalente

12/12/2023



09/01/24



28/11/2023



6 Estran




12/12/2023




09/01/24



Services municipaux




<p>28/11/2023</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p> <p>12/12/2023</p> <p>7 Place Joffre</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p> <p>09/01/24</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p>	
<p>28/11/2023</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p> <p>8 Centre de Polignac (ancienne école maternelle)</p> <p>12/12/2023</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p> <p>09/01/24</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p>	
<p>28/11/2023</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p> <p>12/12/2023</p> <p>9 Site scolaire de Prat Foën</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p> <p>09/01/24</p> <p>Mairie de Guidel (Morbihan)</p>	

23/11/2023



10 Cœur de station
Guidel plages

12/12/2023

23/11/2023



11 Kerbigot

12/12/2023





23/11/2023


















12 Carrefour giratoire
des Cinq Chemins

12/12/2023





<p>20/11/2023</p> <p>13</p>	<p>Zone commerciale des Cinq Chemins est</p> <p>12/12/2023</p> <p>09/01/24</p> <p>MAIRIE DE GUIDEL (MORBIHAN)</p> <p>MAIRIE DE GUIDEL (MORBIHAN)</p> <p>MAIRIE DE GUIDEL (MORBIHAN)</p>	
<p>20/11/2023</p> <p>14</p>	<p>Pont de Saint Maurice</p> <p>12/12/2023</p> <p>09/01/24</p> <p>MAIRIE DE GUIDEL (MORBIHAN)</p> <p>MAIRIE DE GUIDEL (MORBIHAN)</p> <p>MAIRIE DE GUIDEL (MORBIHAN)</p>	
<p>28/11/2023</p> <p>15</p>	<p>Keranna</p> <p>12/12/2023</p> <p>09/01/24</p> <p>MAIRIE DE GUIDEL (MORBIHAN)</p> <p>MAIRIE DE GUIDEL (MORBIHAN)</p> <p>MAIRIE DE GUIDEL (MORBIHAN)</p>	

<p>28/11/2023</p> <p>16</p> <p>Croix Notre Dame / Saint Mathieu</p> <p>09/01/24</p>   	
<p>28/11/2023</p> <p>17</p> <p>Locmaria</p> <p>09/01/24</p>   	
<p>28/11/2023</p> <p>18</p> <p>Saint Fiacre (près de la chapelle)</p> <p>09/01/24</p>   	

28/11/2023



19 Prat Foën nord

12/12/2023



09/10/24



28/11/2023



20 Prat Foën sud

12/12/2023



09/10/24



28/11/2023



21 Kernod

12/12/2023



09/10/24



28/11/2023

22 Béatus 12/12/2023

09/01/24

28/11/2023

23 Le Clec'h 12/12/2023

09/01/24

28/11/2023

24 Futur cimetière paysager (La Saudraye) 12/12/2023

09/01/24

28/11/2023



25 Parking arrière
Maéva

12/12/2023



04/10/2024



28/11/2023



26 Mail Léopold

12/12/2023



09/10/2024



Abonnez-vous à la newsletter et recevez toute l'actualité de Guidel

Rechercher par mot(s) clé(s)

DÉCOUVRIR GUIDEL

À VOTRE SERVICE

VIVRE À GUIDEL

TEMPS LIBRE

CADRE DE VIE

Les Français adorent manger. 10% d'entre eux aimeraient juste pouvoir le faire.



Collecte Nationale les 24, 25 et 26 novembre.

Banques Alimentaires

COLLECTE ALIMENTAIRE

Le Centre communal d'action sociale (CCAS), avec le soutien de nombreux bénévoles, participera à la collecte annuelle...

[Lire la suite](#)

TOUTE L'ACTUALITÉ

Vous êtes

- Touristes
- Associations
- Seniors
- Nouveaux arrivants
- Famille
- Professionnels
- Réunions de quartier

ENQUETE PUBLIQUE



Enquête publique PLU et assainissement

Enquêtes publiques conjointes pour Révision du Plan Local d'Urbanisme et Zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales du 14/12/2023 au 25/01/2024

[Lire la suite...](#)

> TOUS LES grands PROJETS

Agenda

24.11.2023 au 25.11.2023

Collecte alimentaire
Dans les commerces partenaires
[Lire la suite](#)

24.11.2023
Sœurfeuses
Dans le cadre du Festival Surf & Skate C..
[Lire la suite](#)

TOUT L'AGENDA



Journée internationale contre les violences faites aux femmes

2 temps forts à Guidel - Samedi 25 novembre 2023
Rassemblement devant la mairie
Karaté self défense et respiration

[Lire la suite...](#)

Formalités administratives

Budget Participatif

Urbanisme

PORTAIL Famille

L'ESTRAN

Sécurité Prévention Arrêtés Nuisances

Médiathèque

Rechercher par mot(s) clé(s)

DÉCOUVRIR GUIDEL

À VOTRE SERVICE

VIVRE À GUIDEL

TEMPS LIBRE

CADRE DE VIE

ENQUETE PUBLIQUE



Vous êtes

Touristes
Associations
Seniors
Nouveaux arrivants
Famille
Professionnels
Réunions de quartier

Accueil > À votre service > Guichet des services > Enquêtes publiques

Enquêtes publiques

IMPRESSION PDF

Enquêtes publiques conjointes pour la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, pour une durée de 43 jours, à partir du 14 décembre 2023 à 9 h jusqu'au 25 janvier 2024 à 17 h.

Une commission d'enquête, dont le président est Monsieur Jean-Luc ESCANDE et les membres titulaires, Madame Nicole QUEILLÉ et Madame Sophie COLLET, a été désignée pour mener les 2 enquêtes publiques.

Les 2 dossiers d'enquêtes publiques peuvent être consultés par le public en Mairie de Guidel – 11 place de Polignac, aux jours et heures d'ouverture suivants :

du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30, le vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 00, le samedi de 9 h 30 à 12 h 00, exceptés les jours fériés.

Observations à consigner sur les registres ou à adresser par voie postale à :

- Monsieur le Président de la Commission d'Enquête - Enquête publique sur le projet de révision du PLU – Mairie – 11 Place de Polignac – 56520 GUIDEL pour l'enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

- Monsieur le Président de la Commission d'Enquête - Enquête publique sur le projet de zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales – Mairie – 11 Place de Polignac – 56520 GUIDEL pour l'enquête publique du Zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

L'enquête publique pour la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera consultable sur le site <https://www.guidel-plu2023.fr> et les observations et propositions pourront être également formulées pendant la durée de l'enquête par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante guidel-plu2023@registre.demat.fr ou à l'adresse suivante

Formalités
administratives

Budget
Participatif

Urbanisme

PORTAIL
Famille

L'ESTRAN

Sécurité
Prévention
Arrêtés
Nuisances

Médiathèque

plu@mairie-guidel.fr.

L'enquête publique sur le Zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sera consultable sur le site internet de Lorient Agglomération www.lorient-agglo.bzh ou depuis le lien présent sur le site de la mairie de Guidel www.guidel.com et les observations et propositions pourront être également formulées, pendant la durée de l'enquête, par voie électronique à l'adresse suivante zonageguidel@agglo-lorient.fr

La commission d'enquête assurera en outre des permanences pendant 9 demi-journées :

- Jeudi 14 décembre 2023 : de 9 h à 12 h, en mairie
- Dimanche 17 décembre 2023 : de 9 h 30 à 12 h 30, en mairie
- Mercredi 27 décembre 2023 : de 14 h à 17 h, à la capitainerie du port de plaisance
- Jeudi 04 janvier 2024 : de 9 h à 12 h, en mairie
- Vendredi 12 janvier 2024 : de 14 h à 17 h, en mairie
- Lundi 15 janvier 2024 : de 9 h à 12 h, à la capitainerie du port de plaisance et de 14 h à 17 h, en mairie
- Samedi 20 janvier 2024 : de 9 h 30 à 12 h, en mairie
- Jeudi 25 janvier 2024 : de 14 h à 17 h, en mairie

[Visualiser l'arrêté de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme \(PLU\)](#)

[Visualiser l'avis de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme \(PLU\)](#)

[Visualiser l'avis de l'enquête publique du Zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales \(PLU\)](#)


Contact	Espace presse	Plan du site	Bonne Année 2023	Mentions légales	Espace Agents
-------------------------	-------------------------------	------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	-------------------------------



Ville de Guidel

4,7 K J'aime • 5,7 K followers

 Envoyer un e-mail

 Envoyer un message

 J'aime

- [Publications](#)
- [À propos](#)
- [Mentions](#)
- [Abonnements](#)
- [Photos](#)
- [Vidéos](#)
- [Plus ▾](#)
- [...](#)

Intro

Page officielle de la ville de Guidel

-  Page · Communauté
-  02 97 02 96 96
-  communication@mairie-guidel.fr
-  guidel.com
-  Actuellement ouvert ■

Publications

 Filtrés


Ville de Guidel
 1 h · 

Enquêtes publiques conjointes pour la Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales, pour une durée de 43 jours, à partir du 14 décembre 2023 à 9 h jusqu'au 25 janvier 2024 à 17 h.
 Plus d'infos : <https://www.guidel.com/.../guichet.../enquetes-publiques/>



Photos

Toutes les photos



Informations concernant les données de statistiques de Page · Confidentialité · Conditions générales · Publicités · Choix publicitaires · Cookies · Plus · Meta © 2023

ENQUETE PUBLIQUE



J'aime

Commenter

Partager



Écrivez un commentaire...

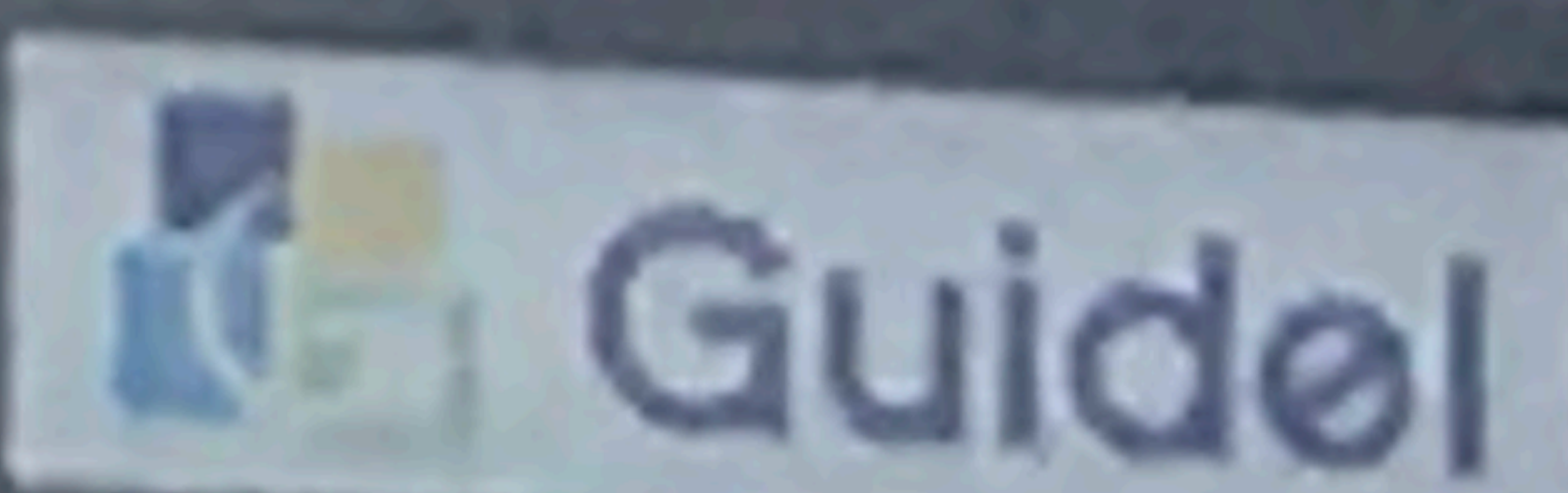


Ville de Guidel

2 h · 🌐

[SOLIDARITÉ] Soyons tous acteurs de la collecte alimentaire
 Les 24 et 25 novembre, rendez-vous dans les magasins proches de chez vous pour lutter contre la précarité alimentaire.
 Merci à vous tous pour votre générosité !

Crédit Mutuel de Bretagne



Guidel

14:53

Enquêtes publiques
conjointes pour la révision
du PLU et le zonage
d'assainissement des eaux
usées et pluviales du
14/12/2023 au 25/01/2024
www.guidel.com

ANNEXE 4

PRESSE

ANNONCES OFFICIELLES - MORBIHAN

Emploi

OFFRES D'EMPLOI

Commercial
Vente

charles GROUPE
daky
chaussures

Nous sommes une société familiale créée en 1971, comprenant 12 magasins de chaussures situés dans le Finistère Sud. Nous travaillons avec les plus grandes marques européennes.

Nous recherchons (H/F)
1 RESPONSABLE MAGASIN + VENDEUSES
TEMPS PLEIN POUR L'OUVERTURE DE NOTRE MAGASIN À BELZ PRÉVU MARS 2024

Vos missions : accueil, vente, encaissement, étiquetage, mise en rayon.
Profil recherché : dynamisme, rigueur, très bon contact clientèle.
Expérience de deux ans exigée dans la vente (hors alimentaire).

Envoyez CV + lettre de motivation à secretariat@daky-chaussures.com

Gestion
Finances

Notaire

Office notarial
secteur côtier Morlaix
recherche H/F

COMPTABLE
Expérience souhaitée
CDI

Envoyer votre candidature par mail à offre.emploi.office.notaire@gmail.com

Mécanique
Electronique

L'entreprise **BREIZ REMORQUAGE** située à BOHARS/BREST, recherche chauffeur mécanicien H/F, poste à pourvoir à temps complet. Merci d'envoyer votre candidature par mail à breizremorquage@wanadoo.fr ou par courrier à Breiz Remorquage, route de Ploudalmézeau 29820 BOHARS. Pour plus d'informations Tél : 02 98 47 76 76

Transactions
diverses

ANIMAUX

Qui peut vendre
un chien ou un chat ?

Les éleveurs et les établissements de vente (animaleries...) sont les seules personnes autorisées à vendre des chats et des chiens.

Est considéré comme un éleveur toute personne vendant au moins un animal issu d'une femelle reproductrice lui appartenant.

Les obligations des éleveurs
et des établissements de vente :

- L'âge des animaux
- L'inscription ou non à un livre généalogique
- Leur numéro d'identification ou celui de leur mère
- Le nombre de chiots ou de chatons de la portée
- Le numéro d'immatriculation de l'éleveur (SIREN)

Pour les éleveurs commercialisant uniquement des animaux inscrits à un livre généalogique qui ne produisent pas plus d'une portée par an et par foyer fiscal, il existe des dispositions particulières.

Pour plus de renseignements, consulter le site de la Société centrale canine : www.scc.asso.fr ou le livre officiel des origines félines : www.loof.asso.fr
Nous remercions nos annonceurs de bien vouloir se conformer à ces dispositions.

Véhicules

ACHAT AUTOMOBILE



Achète cash au meilleur prix tous types de véhicules, camping-car, utilitaires, caravanes, 4x4, voitures sans permis camion benne ou magasin, mini-pelle, cabriolet, années 2 000. avec ou sans CT, même fort kilométrages. 06 59 50 45 26

RENDEZ-VOUS
SUR
letelegramme.fr

Annonces officielles

Sur bretagne-marchespublics.com, retrouvez les marchés publics et privés et les autres annonces sur regions-annonceslegales.com
Contact tél. 02 98 33 74 44 - E-mail : annonceslegales@viamedia-publicite.com.
Conformément à l'arrêté du 27 décembre 2022 (NOR : MICE2231563A), le tarif de référence des annonces judiciaires et légales pour l'année 2023 (article 1) est fixé à 0,183 € HT le caractère pour les départements du Finistère, des Côtes-d'Armor, du Morbihan et de l'Ille-et-Vilaine. Les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale actulegales.fr conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012.

LEGALES ET JUDICIAIRES

Avis administratifs

QUESTEMBERT COMMUNAUTE

PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION N° 2
DU PLU INTERCOMMUNAL

Par délibération n° 2023-12 n°7 du 11/12/2023, le conseil communautaire de Questembert Communauté a prescrit la modification n° 2 du plan local d'urbanisme intercommunal de Questembert Communauté. Cette modification porte sur :

- des ajouts, suppressions et modifications d'emplacements réservés ;
- des modifications du zonage d'urbanisme ;
- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUi à Malansac ;
- des modifications apportées à plusieurs secteurs d'OAP ;
- l'identification de nouveaux secteurs d'OAP ;
- la modification des prescriptions relatives aux bâtiments pouvant changer de destination, aux haies classées, aux arbres remarquables et à la protection des linéaires commerciaux, aux éléments patrimoniaux protégés ;
- des modifications relatives au règlement écrit.

Cette délibération est affichée durant un mois au siège communautaire et dans les mairies du territoire.

Enquêtes publiques

COMMUNE DE GUIDEL (56)

2^e AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de révision du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° 2023_201 du 31 octobre 2023, M. le Maire de la commune de Guidel, responsable du projet, a ordonné l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique sur les dispositions du plan local d'urbanisme (PLU).

A cet effet, ont été désignés par M. le Président du tribunal administratif, M. Jean-Luc Escande, en qualité de président de la commission d'enquête, de Mme Nicole Queillé et de Mme Sophie Collet en qualité de membres titulaires de cette commission d'enquête.

L'enquête publique se déroule du jeudi 14/12/2023, à 9 h, au jeudi 25/01/2024, à 17 h, à la mairie de Guidel, située 11, place Polignac, 56520 Guidel, du lundi au jeudi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h 30 ; vendredi, de 8 h 30 à 12 h et de 13 h 30 à 17 h ; samedi, de 9 h 30 à 12 h, excepté les jours fériés.

Le dossier d'enquête publique est consultable à la mairie de Guidel ainsi que sur le site dédié à l'enquête publique : <https://www.guidel-plu2023.fr>

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier du plan local d'urbanisme et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse postale suivante : M. le Président de la commission d'enquête publique du PLU, 11 place Polignac, 56520 Guidel, ou enfin par voie électronique à l'adresse suivante : guidelplu2023@registredemat.fr ou à l'adresse suivante : plu@mairie-guidel.fr

La commission d'enquête assurera, en outre, des permanences pendant 9 demi-journées : jeudi 14/12/2023, de 9 h à 12 h, en mairie ; dimanche 17/12/2023, de 9 h 30 à 12 h 30, en mairie ; mercredi 27/12/2023, de 14 h à 17 h, à la capitainerie du port de plaisance ; jeudi 04/01/2024, de 9 h à 12 h, en mairie ; vendredi 12/01/2024, de 14 h à 17 h, en mairie ; lundi 15/01/2024, de 9 h à 12 h, à la capitainerie du port de plaisance et de 14 h à 17 h, en mairie ; samedi 20/01/2024, de 9 h 30 à 12 h, en mairie ; jeudi 25/01/2024, de 14 h à 17 h, en mairie.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront transmis à M. le Maire de la commune de Guidel dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public, à la mairie de Guidel, et sur le site internet de la collectivité <https://www.guidel.com> et celui dédié à l'enquête publique <https://www.guidel-plu2023.fr> pendant une durée d'un an à compter de la date de la clôture de l'enquête.

Après avis des personnes publiques associées, enquête publique et avis de la commission d'enquête, le conseil municipal devra délibérer pour approuver le PLU de la commune de Guidel.

Autres

AVIS DE SAISINE DE LÉGATAIRE UNIVERSEL
DÉLAI D'OPPOSITION

Article 1007 du Code civil, article 1378-1

du Code de procédure civile, loi n° 2016-1547 du 28 novembre 2016

Suivant testament olographe en date du 21/01/2023, M. Christian Alain André Yves Jannez, en son vivant professeur retraité, demeurant à Guer (56380), 21, rue Joseph-Coudray, né à Concarneau (29900), le 14/04/1952, célibataire, ayant conduit avec Mlle Sylvie Veronique Robin un pacte civil de solidarité sous le régime de la séparation de biens, suivant contrat reçu par M^e Axel de Ragueneil de Montmorel, notaire à Guer, le 09/02/2023, contrat non modifié depuis lors, de nationalité française, résident au sens de la réglementation fiscale, décédé à Guer (56380) (France), le 24/09/2023, a consenti un legs universel.

Consécutivement à son décès, ce testament a fait l'objet d'un dépôt aux termes du procès-verbal d'ouverture et de description de testament reçu par M^e Axel de Ragueneil de Montmorel, notaire de la SARL 356 Notaires, dont le siège est à Guer (56380), centre d'affaires du Val-Coric, titulaire d'un office notarial à Guer et titulaire d'un office notarial à Rennes, 3, boulevard La Tour-d'Auvergne, le 05/12/2023, duquel il résulte que le légataire remplit les conditions de sa saisine. Opposition à l'exercice de ses droits pourra être formée par tout intéressé auprès du notaire chargé du règlement de la succession : M^e de Ragueneil de Montmorel, notaire à Guer, référence CRPCEN 56046, dans le mois suivant la réception par le greffe du tribunal judiciaire de Vannes de l'expédition du procès-verbal d'ouverture du testament et copie de ce testament.

En cas d'opposition, le légataire sera soumis à la procédure d'envoi en possession.

Vous devez publier une annonce légale ?

Devis et attestation immédiats sur
regions-annonceslegales.com

PUBLICITÉS
IMMOBILIÈRES
RÉGLEMENTÉESVENTES
AUX ENCHÈRES
IMMOBILIÈRESVENTES
JUDICIAIRES
IMMOBILIÈRESCESSIONS
DOMANIALES
BIENS COMMUNAUXRENDEZ-VOUS
EN
ANNONCES
CLASSÉESDes clients fidèles
et matinaux ?

Nous aussi...

Le Télégramme

- **90%** des abonnés reçoivent leur journal à domicile chaque matin.
- **85%** des premiers contacts ont lieu avant 14 h.
- **84%** de lecture à domicile

Pour bien communiquer

viamedia

La Régie du Grand Ouest

02 98 33 74 00

ANNEXE 5

ARRETE

DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

COMMUNE DE GUIDEL

ARRÊTÉ DU MAIRE N°2023-201 PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LE MAIRE,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-19 relatif à l'enquête publique pour les plans locaux d'urbanisme (PLU),

Vu le Code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 à R.123-27 relatifs aux enquêtes publiques,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2013 ayant approuvé le PLU en vigueur,

Vu la délibération du conseil municipal du 3 juillet 2018 prescrivant la révision générale du PLU, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation préalable,

Vu le débat qui s'est tenu au sein du conseil municipal, lors de la séance du 22 mars 2022, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la délibération la retraçant,

Vu la délibération du conseil municipal du 30 mai 2023 dressant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique,

Vu les différents avis recueillis sur le projet de PLU arrêté, et notamment les avis des personnes publiques associées,

Vu l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe),

Vu les décisions n° E23000103/35 et n° E23000158/35 en date du 18 septembre 2023 du président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Monsieur Jean-Luc Escande en qualité de président de la commission d'enquête, de Madame Nicole Queillé et de Madame Sophie Collet en qualité de membres titulaires de cette commission d'enquête,

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique dans la commune de Guidel du **jeudi 14 décembre 2023 à 9 h au jeudi 25 janvier 2024 à 17 h**.

L'enquête publique porte sur le **projet de révision générale du PLU arrêté le 30 mai 2023**.

Le projet de PLU permet de définir un nouveau projet d'aménagement reposant sur les grands objectifs fixés dans la délibération de prescription de la révision générale du PLU du 3 juillet 2018 et dans le contexte suivant :

Le PLU actuel de Guidel, approuvé le 24 septembre 2013, prend en compte les objectifs des lois Grenelle I et II. La prise en compte de ceux de la loi ALUR et des évolutions du contexte supra communal avec notamment l'intégration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de Lorient Agglomération approuvé le 7 février 2017 et du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018, ont conduit à la nécessité de disposer d'un outil

d'urbanisme répondant aux dispositions législatives et locales les plus récentes pour la commune de Guidel.

Deux nouvelles lois ont été prescrites en cours de révision et prises en compte :

- La loi Elan dont l'article 42 modifie la loi « Littoral » de janvier 1986.
- La loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune de GUIDEL, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Il comporte :

- Un rapport de présentation
- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- Un règlement (écrit et graphique)
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Les annexes du PLU

Article 2 : Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- Les pièces administratives afférentes à la procédure ;
- L'entier dossier du projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de GUIDEL arrêté par le conseil municipal le 30 mai 2023 ;
- Les avis émis par l'État et les Personnes Publiques Associées ;
- Le bilan de la concertation ;
- L'évaluation environnementale et son résumé non technique ;
- L'avis de l'autorité environnementale ;
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à la procédure de révision générale du PLU ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

Article 3 : L'enquête publique dans le cadre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de GUIDEL se déroulera **du jeudi 14 décembre 2023 à 9 heures au 25 janvier 2024 à 17 heures**, soit pendant une durée de **43 jours calendaires**.

Article 4 : La commission d'enquête suivante a été désignée par le Président du Tribunal Administratif de Rennes (décisions n°E23000103/35 et n°E23000158/35 en date du 18 septembre 2023) pour mener l'enquête susvisée :

Président :

- Monsieur Jean-Luc ESCANDE

Membres titulaires :

- Madame Nicole QUEILLÉ
- Madame Sophie COLLET

Article 5 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux suivants : Ouest-France et Le Télégramme.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié par voie d'affiches en vingt-cinq (25) lieux de la commune :

1. Mairie
2. Services techniques

3. SIG/PAE/CCAS
4. Médiathèque
5. Kerprat salle polyvalente
6. ESTRAN
7. Place Jaffré
8. Centre de Polignac (ancienne école maternelle)
9. Site scolaire de Prat Foën
10. Cœur de station Guidel plages
11. Kerbigot
12. Carrefour giratoire des Cinq Chemins
13. Zone commerciale des Cinq Chemins est
14. Pont de Saint Maurice
15. Keranna
16. Croix Notre Dame / Saint Mathieu
17. Locmaria
18. Saint Fiacre (près de la chapelle)
19. Prat Foën nord
20. Prat Foën sud
21. Kernod
22. Béatus
23. Le Clec'h
24. Futur cimetière paysager (La Saudraye)
25. Parking arrière Maéva

L'avis sera également en ligne sur le site dédié à l'enquête publique : <https://www.guidel-plu2023>

Ces publicités seront certifiées par Monsieur le Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 6 : Le dossier d'enquête publique et les pièces qui l'accompagnent seront consultables pendant toute la durée de l'enquête, à partir du 14 décembre 2023 à 9 heures jusqu'au 25 janvier 2024 à 17 heures, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit du lundi au jeudi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 et le samedi matin de 9h30 à 12h00, exceptés les jours fériés.

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication de tout ou partie du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Maire, responsable du projet de PLU, Mairie – 11 place de Polignac – 56520 Guidel dès publication du présent arrêté et pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique est également consultable pendant toute la durée de l'enquête:

- Sur un poste informatique à disposition en mairie de GUIDEL
- Sur le site dédié à l'enquête publique : <https://www.guidel-plu2023>

Article 7 : Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par un membre de la commission d'enquête, sera mis à disposition du public à la mairie de Guidel, 11 place Polignac.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et des observations et propositions formulées, et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser par écrit, avant la clôture de l'enquête à la mairie à l'attention de :

Monsieur le Président de la commission d'enquête
publique du PLU - 11 place Polignac - 56520 Guidel.

Des observations et propositions pourront être également formulées pendant la durée de l'enquête :

- Par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : guidel-plu2023@registredemat.fr ou à l'adresse suivante : plu@mairie-guidel.fr

Les observations et propositions formulées par le public selon les différentes modalités mises en place (registre papier, courriel électronique, courrier papier, observations écrites reçues par la commission d'enquête) seront consultables au siège de l'enquête publique, à la mairie.

Les observations et propositions déposées sur le site <https://www.guidel-plu2023> seront consultables sur ce même site.

Ces observations doivent parvenir au plus tard à la commission d'enquête le 25 janvier 2024 à 17 h 00.

Article 8 : Le projet de révision générale du PLU comporte une évaluation environnementale. L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête publique. Ces documents peuvent être consulté en mairie de GUIDEL.

Article 9 : Afin de recueillir les observations et propositions du public, la commission d'enquête assurera en outre des permanences pendant 9 demi-journées :

- Jeudi 14 décembre 2023 : de 9 h à 12 h, en mairie
- Dimanche 17 décembre 2023 : de 9 h 30 à 12 h 30, en mairie
- Mercredi 27 décembre 2023 : de 14 h à 17 h, à la capitainerie du port de plaisance
- Jeudi 04 janvier 2024 : de 9 h à 12 h, en mairie
- Vendredi 12 janvier 2024 : de 14 h à 17 h, en mairie
- Lundi 15 janvier 2024 : de 9 h à 12 h, à la capitainerie du port de plaisance et de 14 h à 17 h, en mairie
- Samedi 20 janvier 2024 : de 9 h 30 à 12 h, en mairie
- Jeudi 25 janvier 2024 : de 14 h à 17 h, en mairie

Chacun pourra venir présenter ses observations et propositions écrites et orales à la commission d'enquête au cours de ces permanences.

Article 10 : À l'expiration du délai de l'enquête publique prévue à l'article 1^{er}, le registre sera clos par un membre de la commission d'enquête conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement.

Après la clôture de l'enquête publique, la commission d'enquête disposera d'un délai de 8 jours pour rencontrer le Maire de la commune et lui transmettre un procès-verbal de synthèse des observations et propositions formulées pendant l'enquête. Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

La commission d'enquête disposera d'un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête pour transmettre au maire de la commune de Guidel le dossier avec son rapport relatant le déroulement de l'enquête et faisant l'examen des observations et propositions recueillies. La commission d'enquête consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables.

Le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public et consultables à la mairie de Guidel aux jours et heures habituels d'ouverture au public, sur le site internet dédié : <https://www.guidel-plu2023> pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Les personnes intéressées pourront en obtenir

communication dans les conditions prévues à l'article R134-32 du code des relations entre le public et l'administration créée par le décret n°2015-1342.

Copie du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête seront adressées au Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Article 11 : Le maire est chargé de l'exécution et du respect du présent arrêté qui sera inscrit au registre des actes de la mairie.

Ampliation sera adressée :

- Au Préfet du Morbihan
- Au Sous-Préfet de Lorient
- Aux membres de la commission d'enquête
- Au Président du tribunal administratif de Rennes.

Article 12 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Rennes dans un délai de deux mois à compter de son entrée en vigueur ou de sa notification. Il peut également être saisi sur la plateforme dématérialisée Télérecours Citoyens www.telerecours.fr

Guidel, le 31 octobre 2023

Le Maire

Joël DANIEL

