



CONSEIL MUNICIPAL 30 MAI 2023

PROCES VERBAL

L'An Deux Mille Vingt Trois, le 30 Mai à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Joël DANIEL, Maire.

Étaient également présents :

Mme Françoise BALLESTER, M. Patrice JACQUEMINOT, M. Christian GUEGUEN, Mme Laëtitia MELOIS, M. Jacques GREVES, Mme Arlette BUZARE, Mme Anne-Marie GARANGE, M. Franck DUVAL, M. Georges THIERY, M. Patrice LE STUNFF, M. Lucien MONNERIE, Mme Séverine LE FLOCH, M. Hugues DEVAUX-MARKOV, M. Philippe-Jacques BLESBOIS, M. Alain DESGRE, Mme Annette FREOUX, Mme Françoise HENRIQUEZ, Mme Maryvonne LE GAL, Mme Annaïg MESTRIC, M. Bernard BASTIER, Mme Estelle MORIO, M. Didier LEMARCHAND, M. Jean-François SALVAR, M. Pierre-Yves LE GROGNEC, M. Guy DECROIX, M. Régis KERDELHUE, Mme Isabelle LOISEL

Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :

M. Gwenaël COURTET à Mme Arlette BUZARE
M. Jean-Jacques MARTEIL à M. Jacques GREVES
Mme Chantal DEMANGEON à M. Bernard BASTIER
M. Patrick GUILBAUDEAU à M. Joël DANIEL
Mme Marylise FOIDART à Mme Françoise BALLESTER

Secrétaire :

Mme Françoise BALLESTER

Date de la convocation	17 Mai 2023
Date de l'affichage	17 Mai 2023
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	28
Nombre de votants	33

2023 33 **Approbation du procès-verbal du Conseil municipal du 27 mars 2023**

Rapporteur : J. Daniel

Le procès-verbal du Conseil municipal du 27 mars 2023 est adopté à l'unanimité

Monsieur le Maire passe la parole à Monsieur THIERY pour la présentation des deux bordereaux concernant l'un l'approbation de la mise à jour de l'inventaire des zones humides et l'autre le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il est proposé que les élus posent leurs questions au fur et à mesure de la présentation. Cette suggestion est retenue par l'ensemble des élus, pour autant les membres des partis d'opposition font savoir qu'ils feront part de leurs observations et remarques à l'occasion des votes.

Georges THIERY : Il y a plusieurs manières d'aborder le PLU, une lecture des textes ou un balayage des documents que vous avez reçus, à savoir la note explicative de synthèse et le bilan de la concertation. Ensuite, place à l'aspect formel.

L'actuel PLU a été lancé en 2003 et approuvé en 2013. C'est la Loi SRU qui a imposé les PLU en droit qui remplace les plans d'occupation des sols. En juillet 2018, on a lancé la procédure de révision du PLU en raison de l'actuel PLU qui arrivait à terme et en raison d'avancées règlementaires dont il fallait tenir compte. Dans un premier temps au printemps 2018, on a constitué un groupe de travail composé d'une dizaine d'élus. On s'est appuyé sur les compétences du service urbanisme de Lorient Agglomération. Au démarrage, Catherine MARTIN nous accompagnait dans tous les travaux, elle est aujourd'hui remplacée par Olga WEIL-FLACHAT. En interne, nous disposons également d'une cheville ouvrière qui assure le secrétariat du groupe. Il s'agit de Cécile CADIEU qui est frappée d'une tragédie dramatique. Toutes nos pensées vont vers elle en ce moment.

Concernant cette révision du PLU, il a fallu d'abord prescrire les objectifs. Le premier travail réalisé était le diagnostic initial qui a pris à peu près un an et qui a fait l'objet d'une présentation en séances publique. Le second travail a consisté à rédiger le projet de la municipalité, le PADD projet d'aménagement et de développement durable débattu en séance le 22 mars 2022, puis a suivi la rédaction de tous les documents opérationnels qui serviront au service urbanisme et aux guidélois qui auront des projets d'aménagement, de construction ou autres.

Aujourd'hui, il est question de la phase d'arrêt du PLU qui fige la rédaction du PLU, c'est-à-dire qu'à partir du moment où il sera voté on ne modifiera plus ce document. Il sera transmis au contrôle de légalité de la préfecture puis aux PPA personnes publiques associées (services de la préfecture, chambre de commerce, chambre d'agriculture, Lorient Agglomération, le SCOT et autres). Ces organismes disposent de trois mois pour émettre un avis. En parallèle, l'ensemble de ces documents sera diffusé sur le site internet de la commune. Une fois les avis des PPA recueillis, on lancera la phase suivante qui est la procédure d'enquête publique qui peut aller jusqu'à 45 jours. En effet, la procédure de révision d'un PLU au stade de l'enquête publique mérite un temps relativement important pour permettre aux guidélois de faire des observations, remarques qui seront prises en compte par les commissaires enquêteurs. A la clôture de l'enquête publique, les commissaires enquêteurs disposent d'un mois pour émettre leur rapport puis nous aurons à rédiger un mémoire en réponse. Ensuite, ils nous feront part de leurs conclusions, positives ou négatives, même si elles sont positives elles peuvent toutefois être assorties de remarques ou recommandations. La différence entre les deux est la suivante : les recommandations sont facultatives et les remarques sont prescriptives. L'approbation du PLU est envisagée au cours du premier trimestre 2024. C'est important de se remettre en esprit ce processus qui dure depuis 5 ans. Je me souviens d'une réunion sur la loi littoral il y a quelques années au cours de laquelle le rapporteur avait précisé qu'il fallait 5

ou 7 ans pour élaborer un PLU, dont la durée de vie moyenne est de 7 ans et dont 40% font l'objet d'un recours. A propos de recours, vous avez été destinataire avec la convocation d'une attestation que je vous demande de rapporter au secrétariat et qui prouve que vous avez reçu de manière dématérialisée les documents. Elle servira aux avocats en cas de recours et notamment sur les problèmes de forme concernant en particulier l'information des conseillers municipaux.

Avant la prescription, on a défini des objectifs collectifs sous forme d'une liste exhaustive que vous trouvez dans le document de synthèse. Au démarrage de la procédure en 2018, l'idée importante qui circulait à Guidel était qu'il y avait toujours plus de constructions et on se demandait quand cela allait prendre fin. Je crois que cela a bien été pris en compte par le groupe d'élus qui estimait que le développement était relativement important et qu'il fallait conserver et valoriser les atouts du territoire (bord de mer, bord de rivière, zone de campagne importante). C'était le premier souci du groupe. Ensuite, en termes d'urbanisation, les taux de croissance étaient d'environ 1,5% ces 10 dernières années, voir 2,4% ces cinq dernières années. Donc, l'idée était de revenir à une croissance modérée. Il existe également d'autres objectifs comme conforter les déplacements doux, travailler sur l'intégration architecturale, préserver les activités agricoles. Je rappelle que l'objectif premier du SCoT est de préserver et de diminuer la consommation des terres agricoles. Donc, maîtriser l'urbanisation et dynamiser la démographie, favoriser le maintien d'une population jeune sont des objectifs importants. Je précise qu'à Guidel le développement de la commune s'est faite par lotissements successifs autour de l'ancien bourg. C'était de la construction pavillonnaire essentiellement et donc pas des immeubles avec logements qui font à la fois cruellement défaut pour la population jeune mais également pour la population âgée qui a, après avoir possédé de grandes maisons sur de grands terrains souhaitent revenir en centre-ville sous condition d'une offre acceptable avec ascenseur et toutes les commodités. C'est ce qui est prévue de faire dans la ZAC.

Je souhaite revenir sur les règlements et préciser que nous n'avons pas seulement mis en musique les différents règlements mais il faut bien comprendre le cadre contraint dans lequel on a mené notre PADD. Guidel est une commune soumise à la loi littorale depuis janvier 1986. Comme déjà rappelé, la loi SRU de 2001 définit ce que doit contenir les PLU. Les lois Grenelle 1 et 2 sont déjà prise en compte dans l'actuel PLU. En revanche, la loi ALUR de 2014 n'est pas prise en compte. Un document important a été élaboré par le pays de Lorient, le SCoT, dont le premier remonte à 2006 puis le nouveau SCoT a été approuvé en mai 2018. Depuis 2020, ce document est devenu un élément intégrateur. Le juge administratif, en premier lieu, va regarder si notre PLU satisfait au SCoT. L'article 40 de la loi ELAN modifie légèrement la loi littorale. Le SCoT a été modifié en 2021 pour prendre en compte cette loi. Le SRADDET Bretagne reprend la loi Climat et Résilience votée en août 2021, il faudra mettre en application notamment l'article 90 qui parle de zéro artificialisation nette. L'idée du zéro artificialisation nette est de dire qu'on ne pourra plus construire sur la terre vierge en 2050. Il faudra donc construire là où cela a déjà été construit. Ce plan (ZAN) se fera par étapes de 10 ans. La première étape de 2021-2031 verra la réduction de 50% de la consommation d'espace naturel, agricole et forestier des dix années précédentes. La Région Bretagne avait deux ans pour élaborer le SRADDET. Il y avait environ 18 000 hectares consommés ces 10 dernières années. C'est donc 9000 hectares qui seront redistribués, mais il sera retenu également de la surface pour les projets nationaux, régionaux et etc...donc ce n'est pas la totalité des 9000 hectares qui seront distribués. A partir d'août 2023 jusqu'à août 2025, ce sont les SCoT qui déclinent le nouveau SRADDET. C'est à cette date que l'on verra la répartition des dotations dans les communes. A partir de 2025, les communes auront deux ans jusqu'en 2027 pour éventuellement mettre à jour leur PLU si elles ne respectent pas les directives de la loi Climat et Résilience. Il peut donc y avoir une clause de revoyure avant les 10 ans traditionnels de durée de vie d'un PLU.

A l'automne 2019, on avait commencé à réfléchir au PADD, mais en raison des élections municipales de 2020, on a préféré ne pas finaliser un projet communal à quelques mois des échéances électorales. C'est à partir de la mi-juillet que le groupe de travail PLU a repris. Les travaux du PADD ont démarré en septembre 2020. C'est le document structurant. Trois orientations ont été définies.

- Je vous rappelle les généralités déclinées avant de définir les objectifs pour l'orientation 1. Le territoire communal offre une diversité de milieux à la fois littoraux, fluviaux, ruraux, boisés, humides et saumâtres largement inventoriés Natura 2000, réserve naturelle du site du Loc'h, espace remarquable au titre de la loi littorale. Cette mosaïque constitue pour la commune un patrimoine précieux et fragile garant d'une grande diversité, ce cadre de vie est attractif. Il convient donc de maîtriser la forte pression urbaine et touristique exercée sur les milieux et paysages pour préserver le cadre paysager et la richesse écologique qui participe à l'identité de la commune de Guidel. Ils doivent conduire à la préservation effective de l'ensemble des composants de la trame verte et bleue en dotant le PLU de plusieurs outils. Il est bon de rappeler ces généralités.
- L'objectif 2 est d'assurer un développement mesuré, respectueux de l'identité littorale, rurale et urbaine de Guidel. Guidel, cité rurale jusqu'aux années 60 se composait alors d'un bourg de taille modeste et de plus d'une centaine de hameaux, villages, sièges d'exploitation agricole réparties sur son territoire. Depuis lors, son développement urbain s'est essentiellement constitué autour de deux aires agglomérées Guidel centre et Guidel plages. Néanmoins, de nombreux secteurs urbanisés se sont développés en zone rurale. Ce modèle doit être revu en intégrant les besoins de renforcement du centre-ville, de nos moindres consommations de terres agricoles, d'une offre de logements plus diversifiée et d'une intégration paysagère des nouveaux quartiers.
- L'orientation 3 porte sur le renforcement du dynamisme économique. Guidel est une commune attractive en matière d'emploi (environ 2900). Guidel centre et Guidel plages rassemblent environ 90 commerces et services. Cette offre diversifiée est complétée par la zone commerciale des Cinq Chemins, les parcs d'activités de la Garderie et de Pen Mané accueillent plus d'une centaine d'entreprises dont certaines de renommée internationale. L'agriculture est également bien présente et tend à se diversifier. La carte projetée présente la déclinaison de la modification numéro 1 du SCoT qui définit pour la ville de Guidel quatre agglomérations : Guidel centre, Guidel plages, la ZI des Cinq Chemins (comprenant également le Hirgoat) et la zone d'activités de Pen Mané. Parc Kerhuen et les Cinq Chemins qui équivalent à un village peuvent uniquement être densifiés. Puis les SDU c'est-à-dire les Secteurs Déjà Urbanisés qui peuvent uniquement être densifiés mais pas étendus (Locmaria, St Mathieu, Kerbrest, Keranna, Kerlého et Poulezant Villeneuve Piriou). Autrement dit, l'urbanisation future dans le cadre de ce nouveau PLU se situera dans ces zones. En zone agricole ou naturelle, il n'est plus possible de construire. On peut bien sûr modifier ou agrandir les bâtiments existants.

Les pièces constitutives du PLU sont le PADD, le règlement écrit et le règlement graphique également dotés d'annexes qui sont les documents opérationnels, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont les futurs lotissements inscrits dans ce PLU révisé. Tous ces documents doivent être expliqués, justifiés, et donnent lieu à un rapport de présentation qui se présente en deux volumes, le premier volume en 4 sections (section 1 le diagnostic territorial, en section 2 les justifications, la section 3 porte sur la compatibilité avec les documents supra communaux, la section 4 concerne les indicateurs qu'il faut mettre en place pour en mesurer l'avancement sur un certain nombre d'items), puis des annexes.

La planche sur les hypothèses de croissance démographique est une planche synthétique qui a demandé beaucoup de travail. Il s'agissait de définir le modèle à appliquer pour le développement futur de Guidel. Cela a donné lieu à bon nombre de débats. La courbe verte reprend l'évolution de la population jusqu'en 2019, à l'époque où on commençait à évoquer ces travaux. A l'aide d'un outil paramétrique de Lorient Agglomération et de AUDELOR on a pu en voir les incidences. Le premier paramètre est la taille moyenne des ménages. Il y 30 ans, on comptait 3,5 personnes par maison. En 2015, on ne compte plus que 2,33 personnes par logement, ce que l'on appelle la décohabitation. Ainsi, pour maintenir le même niveau de population il faut un nombre plus important de logements.

Donc, la définition de la taille moyenne était importante. On a alors regardé ce qui se faisait dans toutes les communes pour nous permettre d'établir des courbes. On envisage le nombre de 2,1 personnes par logement à échéance du PLU en 2031. Cette décohabitation est impactante en termes de logement par rapport au 1330 logements qu'il faut faire dans la période. Le deuxième paramètre est le taux de résidence secondaire : il y a quelques années il était de 25%, il est maintenu au taux actuel de 19% à défaut. Si on poursuivait avec le taux de croissance actuel (courbe verte) on aboutirait à environ 14300 personnes en 2032 et une consommation à environ 33 hectares de terres agricoles. A contrario, si on prend un scénario de croissance à 0,5% soit un taux moyen qui existe dans certaines communes du pays de Lorient on aboutirait à 12600 personnes (courbe en violet) et une consommation de deux hectares en extension de Guidel centre. Le groupe de travail a fait le choix d'une croissance modérée en divisant par deux le taux actuel soit 0,8% ce qui aboutirait à environ 13000 personnes (courbe de couleur jaune) à échéance de 10 ans. Or, pour atteindre ces 13000 personnes il faut 1330 logements. Pour les réaliser, on tient compte des logements en cours jusqu'à l'approbation du PLU comme St Fiacre par exemple qui représente 237 logements. On tient également compte des programmes déjà lancés mais pas aboutis comme la ZAC ou le domaine d'Air France. Puis, on a regardé comment densifier Guidel centre ou Guidel plages au regard de la taille des terrains. On a estimé un nombre de logements. Enfin, on a ajouté les dents creuses situées et les SDU au nombre de 30 lots. Le changement de destination des bâtiments d'intérêt architectural est également une autre possibilité. Donc, si on totalise l'ensemble de ces possibilités par rapport aux 1330 logements, il reste 374 logements à programmer. Or, comme en périphérie de Guidel centre, le SCoT impose une densité minimale de 35 logements, on aboutit à une dizaine d'hectares en extension urbaine essentiellement à Guidel centre. C'est toute une mécanique qui a abouti à ce chiffre qui reste néanmoins théorique. Il reste donc à positionner ces 10 hectares. Il y a déjà deux projets de lotissements à Prat Foen qui font l'objet de recours. Ils ne sont pas lancés pour l'instant on les reconduit à l'identique dans le cadre de ce PLU. Ensuite, on a axé l'urbanisation au nord de Guidel centre : Kernod, le long de la route de Kerbastic, puis l'OAP D sur Béatus/Parc Bonal pour environ 4 hectares, une OAP sur le village du Clec'h pour une dizaine de logements, puis tout à l'est du Clec'h une OAP dévolue à un équipement public. Contrairement aux notions qui existaient dans le passé au regard des densifications et extensions d'urbanisation avec la loi Climat et Résilience, on mesure maintenant la consommation des ENAF (espaces naturels agricoles et forestiers). Au titre des logements cités dans les OAP on arrive à 9,86 hectares plus les autres projets comme le cimetière paysager, le futur collège, soit environ 5,56 hectares au total soit une quinzaine d'hectares en consommation en extension de tâche urbaine. Dans la tâche urbaine, il est également rappelé les projets prévus à hauteur de 8 hectares, soit une prévision de consommation d'ENAF de 23 hectares. Cela représente environ 50% de la moitié de la consommation du PLU actuellement. Au lancement du projet à 0,8% la loi Climat et Résilience n'existait pas. Finalement le projet de PLU aboutit à son respect au niveau national. Toutefois on attend les conclusions du SCoT.

Dans nos objectifs comme déjà dit, il n'y a pas simplement qu'une urbanisation de la commune, mais la volonté de protéger notre territoire. Le zonage N définit les zones naturelles : les zones naturelles courantes Na, les espaces naturels remarquables Nds, les zones humides Nz h, déjà existantes dans l'actuel PLU. Les activités de loisirs (campings) appelées NI et Nil vont faire l'objet de STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) leur donnant une meilleure assise juridique. Le zonage A définit les zones agricoles en A ou Az h (pour les zones humides). Les zones urbaines classées en zonage U ont un peu changé. Auparavant dans les zones urbaines, il y avait simplement les agglomérations et les villages. Les SDU sont maintenant qualifiés de U. Ainsi, le nombre d'hectares en zone U est un plus grand que ce qui est dans l'actuel PLU. Ceci est lié donc à un changement de définition et non à une consommation plus importante. Ces zones urbaines se déclinent : Ua pour hyper centre, Ub secteur périphérique au secteur centre, Ud zones ayant des densités plus importantes comme Kergroise, l'avenue du Général de Gaulle ou place le Montagner. Toutes ces définitions se trouvent dans le dossier de synthèse. Les zones Ui sont les zones d'activités économiques, Uia et Uib pour les Cinq Chemins et Pen Mané, Ucc pour les zones commerciales de Kergroise et Ucaic pour la zone

commerciale des Cinq Chemins. Le SCoT avait étudié de très près les activités commerciales. Ne souhaitant pas construire des zones commerciales en périphérie des villes, elle a donc défini une typologique de zones en centralité et des secteurs commerciales (ZACOM). Enfin, toujours en zone U les zones à urbaniser que nous avons déjà vu dans le cadre des OAP, font l'objet de futurs lotissements. En AU c'est urbanisable de suite. En revanche, en 2AU, il faut refaire une modification pour rendre la zone urbanisable.

Le PLU n'est pas simplement dévolue à la construction, il assure ainsi la protection d'espaces ou de bâtiments. En premier lieu, les espaces boisés classés, le petit patrimoine, le bâti urbain, le bâti rural, les bâtiments d'intérêt architecturaux, les zones humides et les cours d'eau, les emplacements réservés, les centralités commerciales et linéaires commerciaux, c'est ce que je vais balayer à présent.

Pour tout ce qui concerne les espaces boisés classés, haies et talus, un recensement a été réalisé par Franck DUVAL et Clément BOURDAGEAU (du service espaces verts) qui ont revu les documents existants et les ont remis à jour. Ce document a reçu un avis favorable le 15 décembre dernier du comité départemental le CDNPS.

Concernant le patrimoine bâti, le PLU actuel définissait des zones en campagne qui étaient classées Ar et NR (c'était le cœur des anciens hameaux ayant une valeur patrimoniale et tout ce qui était en h était ensuite les extensions faites par rapport aux secteurs d'origine). Les secteurs Nr et Ar étaient protégés dans l'actuel PLU, les demandes d'aménagement devaient faire l'objet d'une analyse particulière. Dans le PLU révisé, on conserve la protection des cœurs de hameaux.

- Il n'existait jusqu'à présent aucune protection particulière dans ce que l'on appelle le bourg ancien. On a donc fait un reportage photographique qui nous a permis d'étoiler un certain nombre de bâtiments que l'on souhaite préserver. Ils font l'objet d'une annexe au règlement. C'est une protection nouvelle que l'on a souhaité apporter au patrimoine urbain.

- Les changements de destination sont également une autre forme de protection, en zonage agricole ou naturel. Comme déjà rappelé, dans ces zones on n'a plus le droit de construire. En revanche, les dépendances qui existaient dans les villages (des granges, écuries ou étables etc...) à condition que ces bâtiments aient un intérêt patrimonial pourront faire l'objet de changement de destination c'est-à-dire être transformés en logements à la condition qu'il y ait un étoilage fait dans le règlement écrit (92 bâtiments sont référencés dans le règlement graphique) et fait également l'objet de fiches que l'on retrouve dans le règlement écrit. Ces modifications devront faire l'objet d'un avis de la CDPNAF à l'issue de l'approbation finale.

- Autres types de protection, les zonages ZH, autour des cours d'eau. On assure aussi une protection de + ou - 35 mètres en campagne et de + ou - 10 mètres en milieu urbain.

- Autre système de protection, les emplacements réservés pour les projets de chemins, de voies cyclables ou autres. Il faut qu'ils soient définis dans le PLU pour les mettre en œuvre. On en a défini 47 emplacements réservés dans le PLU révisé dont 3 ou 4 destinés aux voies cyclables. On a aujourd'hui des voies mixtes mais on souhaitait qu'autour de Guidel nord en particulier il puisse y avoir une vraie voie cyclable pour se déplacer vers la campagne ou la mer.

- Pour ce qui concerne les activités commerciales, on a défini à Guidel centre et à Guidel plages des centralités et des linéaires commerciaux pour éviter la transformation de commerce en habitation.

-

Voilà ce qui concerne la présentation du dossier de synthèse du PLU. Le deuxième document porte sur le bilan de la concertation. Dans la délibération d'ouverture de la révision on avait défini un certain nombre de modalités à suivre que je rappelle :

- 1- 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, et en créant une adresse électronique ; Très peu de remarques (2), une portant sur la localisation du centre aéré en centre-ville et la seconde concernait la constructibilité des dents creuses dans les hameaux.

23 mails ont été reçus dont 10 demandes de constructibilité (changement de zonage), des questions suites à des réunions publiques et des questions connexes qui n'avaient rien à voir avec le PLU. 2 mails portaient sur des questions directes notamment sur la création de pistes cyclables qui font l'objet dans le PLU révisé d'emplacement réservé et sur l'érosion côtière et du renforcement de Guidel centre. Ces problématiques ont été intégrés dans le PADD et les documents qui en découlent.

On a également reçu de manière libre des courriers au nombre de 135 plus une encore ce week end qui seront instruits dans le cadre de l'enquête publique. La procédure est d'accuser réception de ces courriers mais sans en faire de réponse puisque le PLU n'étant pas ni arrêté ni approuvé on ne peut pas avoir une réponse officielle à l'ensemble des demandes. Chaque demande a fait l'objet d'une fiche instruite qui servira notamment aux commissaires enquêteurs. Je note que sur les 135 demandes, 15 concernent des changements de destinations que l'on peut retrouver dans le BIA si elles ont un caractère patrimonial, 117 concernent des changements de zonage pour de la constructibilité. 98 demandes font l'objet de refus essentiellement en raison de l'application de la loi littorale, 34 sont acceptées partiellement ou totalement.

- 2- Mettre en place une exposition publique avec mise à disposition de registre ; L'exposition a suivi la réunion publique sur le thème du diagnostic. Il n'y a pas eu de remarques déposées dans le registre. Les planches présentées dans la salle du conseil municipal ont également été présentées sur le site internet de la commune.

- 3- Organiser des réunions publiques aux stades importants issues de la procédure réglementaire :

- La première portait sur le diagnostic. Seulement une centaine de personnes se sont déplacées. Bien peu au regard de l'enjeu : il me semble que pour penser la ville de demain il faut savoir d'où l'on vient. Depuis les années 60 et le début de son développement il est important de voir le type de trajectoire à prendre. A cette phase, il fallait également rappeler le contexte de la procédure de révision et de présenter le diagnostic de territoire et les enjeux qui découlent. Parmi les questions, la voie de contournement qui n'était pas à cette époque encore opérationnelle, les mesures de réduction de gaz à effet de serre d'ici l'horizon 2030, les déplacements doux, les futurs lotissements de Prat Foen Kério, les liaisons inter quartiers et la trame verte et bleue. Ce diagnostic initial a fait l'objet d'une communication et d'une exposition publique.
- La 2^{ème} réunion portait sur le projet municipal, le PADD, annoncée par voie de presse et sur le site internet de la commune. Environ 120 personnes se sont retrouvées à l'ESTRAN le jeudi 16 septembre 2019. Les questions étaient diverses et variées sur la possibilité de consulter des schémas détaillés mais ils n'existaient pas à l'époque, sur la circulation urbaine, sur l'activité touristique, l'accueil des campings cars, des thématiques diverses comme la préservation des zones boisées, sur la fibre optique en phase de déploiement sur la commune, l'enterrement des lignes, le site du sémaphore, le taux de croissance et des questions sur l'ouverture à la mer du Loc'h.
- Dernière réunion le 30 janvier 2023, également annoncée par voie de presse et sur le site internet de la commune. Il s'agissait de présenter le projet global du PLU. Près de 250 personnes étaient présentes, beaucoup de questions, des échanges courtois sur le choix des densités dans les secteurs d'extensions, sur une éventualité d'une OAP sur le secteur des Cinq Chemins Parc Kerhuen, la date de consultation du PLU, l'OAP sur le site

d'Air France, le site d'accueil du collège public, les déplacements doux et le stationnement des vélos, l'aménagement des pistes cyclables et la bitumisation des terres agricoles, les résidences secondaires, l'avenir du site du Loc'h et les divisions parcellaires. A ce stade, je n'ai pas souvenir d'opposition notable au projet de PLU présenté.

- 4- Diffuser des informations relatives à l'avancement des travaux dans la presse locale mais aussi sur le site internet de la ville ou le bulletin municipal. La presse locale a relayé ces cinq dernières années des informations sur l'avancement du PLU, ainsi que les réunions. Le bulletin municipal Terre & Mer a également relayé les différents éléments de l'avancement du PLU. Dans le prochain T&M il y a un article sur l'arrêt du PLU. Le site internet de la commune a relayé les expositions, les planches présentées lors des réunions publiques, les invitations aux réunions publiques et le bulletin municipal.

A ce stade j'estime qu'on a fait ce qu'on avait dit qu'on allait faire. On a répondu en tous points aux différentes modalités inscrites dans la délibération d'ouverture de la procédure de révision du PLU. Deux délibérations vont suivre, mais auparavant vous pouvez poser des questions.

Pierre-Yves LE GROGNEC : on a évidemment des interventions qui s'inscrivent dans le prolongement de ce que Monsieur THIERY a présenté mais qui ont surtout pour finalité d'expliquer une position qu'on tiendra ou pas au moment de la prise de délibération.

Il est donc fait lecture des délibérations.

2023 34 Approbation de la mise à jour de l'inventaire des zones humides

Rapporteur : G. Thiery

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 affirme le principe selon lequel l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation : sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général.

La commune de Guidel, située sur les bassins versants du Scorff et de la Laïta, appartient de ce fait à deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux : le SAGE Scorff et le SAGE Ellé-Isole-Laïta, approuvés respectivement le 28 août 2015 et le 10 juillet 2009. Ces documents s'imposent lors de l'élaboration de tout document d'urbanisme et notamment les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

L'objectif est de protéger, dans le PLU, les zones humides par un zonage et un règlement adapté qui garantissent leur préservation.

Un inventaire des zones humides a eu lieu sur l'ensemble du territoire guidélois en 2007. Un complément d'inventaire a ensuite été réalisé en 2011 puis adopté en conseil municipal le 31 janvier 2012.

Les évolutions réglementaires et certaines imprécisions de l'inventaire initial, ainsi que la réalisation de la voie de contournement en 2020, ont rendu nécessaires des compléments d'inventaires sur certaines zones. La commune de Guidel, en partenariat avec le Syndicat Mixte Blavet Scorff Ellé-Isole-Laïta (SMBSEIL) et avec l'aide de bureaux d'études (Althis, IAOSENN...), a effectué ce travail de recensement complémentaire sur des sites de projet, ce qui a permis d'affiner la délimitation de certaines zones humides.

L'ensemble de ces mises à jour a fait l'objet de points d'information en CLE : en juillet 2022 pour la CLE Scorff et en février 2023 pour la CLE Ellé-Isole-Laïta.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

Vu le Code de l'Environnement, notamment les articles L.210-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-1 et suivants ;

Vu le SDAGE Loire-Bretagne adopté le 4 avril 2022 ;

Vu le SAGE Scorff approuvé par arrêté préfectoral le 28 août 2015 ;

Vu le SAGE Ellé-Isole-Laïta approuvé par arrêté préfectoral le 10 juillet 2009 ;

Vu l'inventaire des cours d'eau et des zones humides ;

Vu la présentation en commission des travaux, urbanisme, environnement, transitions et sécurité du 11 mai 2023 ;

- **APPROUVE** les résultats de l'inventaire complémentaire des zones humides ;
- **VALIDE** la cartographie relative à l'inventaire des zones humides du territoire communal ;

- **S'ENGAGE** à ce que les zones humides inventoriées correspondent à celles du document d'urbanisme de la commune lorsqu'il sera approuvé, conformément aux préconisations du SAGE. Ces zones humides seront classées, dans le PLU arrêté par délibération du conseil municipal en date du 30 mai 2023, en zones naturelles Nzh ou agricoles Azh.
- **S'ENGAGE** à faire parvenir ce classement à la structure de suivi du SAGE Scorff et du SAGE Ellé-Isole-Laïta ainsi que la présente délibération et autorise ce dernier à transmettre les données de l'inventaire aux formats SIG aux structures et personnes qui pourraient lui en faire la demande.

Adopté à l'unanimité.

Pierre-Yves LE GROGNEC : En préambule à l'examen du dossier de révision du PLU qui clôt une phase importante, et une fois n'est pas coutume, nous souhaitons adresser nos félicitations au pilote du projet. Georges, ta persévérance et ta patience, ta maîtrise et ton expertise acquise au fur et à mesure de l'instruction du dossier, auront permis la formalisation du projet dans la forme connue aujourd'hui. Gageons qu'au terme de cette phase, il franchira la dernière étape sans aléa.

La mise à jour de l'inventaire des zones humides, partie intégrante du projet de révision du PLU nécessite un examen propre du Conseil Municipal en application de L 210-1 du code de l'Environnement. L'importance de l'eau et des milieux aquatiques le justifie.

Nous voterons en faveur de l'approbation des différents points proposés, à savoir : l'approbation des résultats de l'inventaire, la validation de la cartographie relative à l'inventaire proposé et les démarches de prise en compte de cet inventaire au niveau de la commune et du Sage Scorff.

Il nous faut bien reconnaître que, sauf erreur manifeste, il faut une connaissance approfondie de l'ensemble du territoire communal et une maîtrise des techniques d'étude de sols pour permettre des corrections.

L'évaluation environnementale évoque peu à mon sens les zones humides et les cours d'eau, bien décrits par contre dans le rapport de présentation. Faut-il rappeler que les zones humides jouent un rôle fondamental dans les fonctions d'interception des pollutions, pour la conservation de la biodiversité, pour la régulation des débits des cours d'eau et des nappes souterraines et pour l'atténuation du changement climatique (captation du carbone).

Au-delà de l'approbation de l'inventaire, nous souhaitons bien entendu que celui-ci soit extrêmement bien suivi et respecté dans la mise en œuvre du PLU.

L'absence de précision dans les codes de l'urbanisme et de l'environnement sur le périmètre de protection interdisant toute urbanisation autour de ces zones justifie une vigilance constante dans ce contexte de réchauffement climatique, il faut absolument rompre avec la mansuétude trop pratiquée dans le passé. C'est ce que nous demandons donc dans le cadre de l'application du PLU révisé. Par ailleurs, nous approuvons l'inventaire.

Bernard BASTIER : Je me joins également aux félicitations de Pierre-Yves LE GROGNEC adressé à Georges THIERY pour avoir résumé de cette façon condensée environ 1000 pages de dossier et des années de travail. Nous voterons en faveur de ce bordereau qui n'est qu'un ajustement assez mineur de l'inventaire existant. Néanmoins, nous notons que ce bordereau affirme que « *L'objectif est de protéger, dans le PLU, les zones humides par un zonage et un règlement adapté qui garantissent leur préservation* ». Comme il vient d'être rappelé, les zones humides sont très importantes. Il s'agit là, tout le monde l'aura compris, d'inventorier et de préserver l'existence des zones humides d'eau douce, ce à quoi nous souscrivons totalement. Parmi celles-ci, les étangs du Loc'h représentent une part importante qu'il convient donc de préserver. Le rapport de présentation du PLU rappelle d'ailleurs les objectifs de la révision du PLU initiée en 2018, parmi lesquels l'objectif suivant : « *Valoriser et préserver les atouts naturels du territoire de Guidel : paysage et secteur d'intérêt* ».

écologique (Vallée de Laïta, étangs du Loc'h et de Lannéec ...) ». On ne peut être plus explicite à ce sujet. Pourtant, ce même rapport de présentation indique un peu plus loin que « ... les clapets empêchant l'eau de mer de remonter naturellement ([sont] amenés à disparaître) ... ». Ces deux assertions sont antinomiques et incohérentes entre elles car on ne peut pas vouloir à la fois une chose et son contraire. On ne peut pas vouloir préserver nos zones humides d'eau douce et envisager d'inonder les étangs du Loc'h sous des milliers de mètres cubes d'eau salée à chaque marée. On ne peut pas tranquillement détruire un bel ordonnancement naturel, certes organisé par l'homme mais où une nature exceptionnelle est bien vivante, pour un futur dont personne n'est capable de préciser les contours. On ne peut pas prendre le risque de polluer, par infiltration d'eau de mer, le futur captage de Saint Mathieu dont l'aire de protection chevauche une partie des étangs. On ne peut pas détruire ce qui fait la richesse de notre patrimoine naturel côtier simplement pour faire une expérience de dépoldérisation in vivo, à la grande satisfaction de quelques scientifiques en mal d'expérimentation et d'associatifs militants. Nous le répétons à nouveau : nous ne voulons pas de cette ouverture. Les guidélois ne sont pas des cobayes.

Notons par ailleurs la formulation du bordereau proposée au vote, il est écrit en dernière partie : « *le Conseil Municipal S'ENGAGE à ce que les zones humides inventoriées correspondent à celles du document d'urbanisme de la commune lorsqu'il sera approuvé, conformément aux préconisations du SAGE ...* ». Écrit ainsi, on a l'impression que l'on fait correspondre les zones humides aux prescriptions du PLU alors qu'en réalité celui-ci ne fait que répertorier les zones humides dont l'inventaire est indépendant des prescriptions du PLU. Pour une meilleure compréhension, nous proposons d'inverser la proposition pour écrire : « *S'ENGAGE à ce que le document d'urbanisme de la commune, lorsqu'il sera approuvé, répertorie l'ensemble des zones humides inventoriées, conformément aux préconisations du SAGE ...* ». Il s'agit juste de la sémantique.

Pierre-Yves LE GROGNEC : Il me semble que ce n'est pas illogique dans la mesure où on fait bien un recensement ou un inventaire des zones humides sur la commune et celui-ci est intégré dans le plan d'urbanisme. Ensuite on peut regarder l'inventaire séparément ou la référence dans le plan d'urbanisme, on doit y retrouver superposition.

Monsieur le Maire : On le fait conformément aux préconisations du SAGE.

Georges THIERY : Nous avons simplement repris la délibération type présentée dans l'ensemble des communes.

Rapporteur : G. Thiery

Le PLU de Guidel approuvé le 24 septembre 2013 prend en compte les objectifs des lois GRENELLE I et II. Cependant, la prise en compte des objectifs de la loi ALUR et des évolutions du contexte supra communal avec notamment l'intégration du Programme Local de l'Habitat de Lorient Agglomération (approuvé le 7 février 2017) et du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient (approuvé le 16 mai 2018) conduisent à la nécessité de disposer d'un outil d'urbanisme répondant aux dispositions législatives et locales les plus récentes pour la commune de Guidel.

Par une délibération en date du 3 juillet 2018, le conseil municipal a prescrit la révision générale du plan local d'urbanisme de Guidel.

Cette procédure de révision a pour objectifs de :

- **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 révision générale du Plan Local d'Urbanisme doit s'inscrire dans une démarche de concertation avec le public. Le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.103-6 prévoit à l'issue de la concertation, une présentation de son bilan et une délibération du Conseil Municipal.

Monsieur Le Maire dresse ainsi le bilan de la concertation :

- A- Monsieur Le Maire indique que la délibération du 3 juillet 2018 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme fixait les modalités de la concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon les modalités suivantes :
- **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@mairie-guidel.fr) ;

- Mettre en place une exposition publique avec mise à disposition de registre ;
- Organiser des réunions publiques aux stades importants issues de la procédure réglementaire (diagnostic, PADD, ...) ;
- Diffuser des informations relatives à l'avancement des travaux dans la presse locale, le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.

Les actions entreprises par la commune de GUIDEL dans le cadre de la concertation résultant de la révision du PLU sont les suivantes :

- 1- Une boîte à idées et un registre ont été mis à disposition du public à l'accueil de la mairie. Deux idées ont été émises et prises en compte dans le projet de révision du PLU.
- 2- Une adresse de courrier électronique (plu@mairie-guidel.fr) a été créée à l'issue de la délibération de prescription. 23 mails ont été reçus dont 10 demandes de constructibilité et deux questions directes. Les courriels ont été pris en compte dans le projet de révision du PLU.
- 3- Près de 135 demandes ont été reçues par courrier en Mairie. Il s'agit principalement de demandes individuelles de constructibilité ou de changement de destination de bâtiments. Les demandes écrites ont été enregistrées et analysées. 98 font l'objet de refus, essentiellement pour non-respect de la loi littoral. 34 sont acceptées partiellement ou totalement et 3 ont été abandonnées.
- 4- Trois réunions publiques ont été organisées aux stades importants de la procédure réglementaire.
 - Phase du diagnostic : le 20 juin 2019
 - Phase du PADD : le 16 septembre 2021
 - Phase avant arrêt du projet de PLU : le 30 janvier 2023
- 5- A l'issue de la présentation en séance publique du diagnostic, une exposition a été organisée à la mairie d'août à octobre 2019 et un registre a été mis en place durant toute l'exposition. Aucune observation n'a été enregistrée.
- 6- A l'issue de la présentation du PADD en séance publique, des planches ont été mises en ligne sur le site internet de la commune.
- 7- Un diagnostic agricole a été réalisé. Une restitution en a été faite aux agriculteurs le 25 octobre 2019.
- 8- La commune a relayé régulièrement dans la presse locale « Le Télégramme » et « Ouest France » l'avancement de la procédure et les dates des différentes réunions programmées.
- 9- La commune a également relayé l'avancement de la procédure sur le bulletin communal « Terre & Mer ».
- 10- La commune s'est servie constamment du site internet de la commune (guidel.com) pour diffuser des informations relatives à l'avancement du projet.

L'ensemble des modalités de la concertation fixées dans la délibération du 3 juillet 2018 prescrivant la révision du PLU communal ont ainsi été respectées.

De plus, les Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, Chambres consulaires) ont été associées à la démarche lors de présentations :

- Phase du diagnostic : le 4 juin 2019
- Phase du PADD : les 30 juin 2021 et 25 janvier 2022
- Phase avant arrêt du projet de PLU : le 7 décembre 2022

En outre, le groupe de travail chargé de l'élaboration du PLU s'est réuni 45 fois depuis la prescription de la révision du PLU.

B- Le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé de Guidel comprend notamment les documents suivants :

1. Le rapport de présentation composé :
 - Des éléments de compréhension, diagnostic et enjeux ainsi que l'état initial de l'environnement
 - Des explications et justifications des choix du projet de Plan Local d'Urbanisme
 - Des éléments de compatibilité avec les documents supra communaux
 - D'un tome dédié à l'évaluation environnementale du PLU
2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) débattu en conseil municipal le 22 mars 2022, qui exprime la vision stratégique du développement territorial et dont les orientations générales se déclinent en trois axes :
 - **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.**
3. Le règlement écrit et le règlement graphique (disposant de documents annexes)
4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (6 OAP sectorielles et 1 OAP thématique)
5. Les annexes du PLU

Les grands enjeux et les évolutions graphiques et réglementaires du projet de PLU révisé sont rappelés dans la note explicative de synthèse annexée à la convocation des conseillers municipaux et commentée en séance.

L'ensemble des documents (projet de délibération, note explicative de synthèse, bilan de la concertation et entier dossier du projet de PLU) ont été remis, en même temps que la convocation à la séance, à chaque conseiller municipal en version numérique par courriel en date du 17 mai 2023 via le lien de téléchargement

<https://www.dropbox.com/sh/iprpsc3j16kqr8j/AADafFERL6bBBAhfLBPULeMwa?dl=0>

L'entier dossier du projet de PLU en format papier a également été mis à disposition des conseillers municipaux en mairie. Les conseillers municipaux ont été informés par courriel du 17 mai 2023 de cette mise à disposition en mairie.

Le projet de PLU arrêté par le conseil municipal sera ensuite soumis à la consultation des personnes publiques associées (PPA) chargées d'émettre un avis sous trois mois.

Le projet de PLU arrêté sera ensuite soumis à une enquête publique pendant 30 jours minimum.

Le commissaire enquêteur établira son rapport et ses conclusions dans le mois qui suivra la clôture de l'enquête. À l'issue de l'enquête, le PLU sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-14 et suivants, R.153-3 et suivants ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune de Guidel approuvé par délibération du conseil municipal du 24 septembre 2013 ;

VU la délibération du 3 juillet 2018 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme de Guidel, 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 sa séance du 22 mars 2022, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délibération les retraçant ;

VU l'entier dossier de projet du PLU révisé, tel qu'annexé à la présente délibération (pièce jointe) ;

VU le bilan de la concertation, tel qu'annexé à la présente délibération (pièce jointe) ;

VU l'exposé de Monsieur le Maire, lequel a dressé le bilan de la concertation ;

VU la présentation en commission des travaux, urbanisme, environnement, transitions et sécurité du 11 mai 2023 ;

CONSIDÉRANT que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Guidel est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à sa révision et aux personnes qui ont demandées à être consultées ;

CONSIDÉRANT que le projet de PLU révisé fera l'objet d'une enquête publique à l'issue de la consultation des personnes publiques et autres organismes associés conformément aux articles L153-16 à 19 du code de l'urbanisme ;

- **CONFIRME** que la concertation relative au projet de révision du plan local d'urbanisme de Guidel s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 3 juillet 2018 ;
- **TIRE** le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur le Maire, et tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **ARRÊTE** le projet de plan local d'urbanisme révisé, conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de plan local d'urbanisme arrêté sera transmis pour avis aux services de l'Etat et aux personnes publiques associées à son élaboration mentionnée aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

Le projet de plan local d'urbanisme révisé tel qu'arrêté par la présente délibération, est tenu à la disposition du public en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture (Lundi au jeudi 8h30 -12h et 13h30 – 17h30 / Vendredi 8h30 -12h et 13h30 – 17h) et sa version numérique sera consultable sur le site internet de la commune (www.guidel.com).

Conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois.

Conformément aux dispositions de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, la présente délibération fera l'objet d'une publication sous forme électronique sur le site internet de la commune.

Documents annexés :

- L'entier dossier de projet de PLU révisé – Annexe 1 ;
- Le bilan de la concertation – Annexe 2.

Adopté par 25 voix pour – 3 abstentions (DECROIX Guy, LOISEL Isabelle, KERDEKHUE Régis).

Pierre-Yves LE GROGNEC : La démarche de concertation menée n'appelle pas de commentaires particuliers. Sans doute peut-on avoir le sentiment que les Guidelois n'ont pas pleinement utilisé les différentes possibilités d'information qui leur étaient proposées. La complexité de la démarche, la durée de la procédure peuvent l'expliquer ainsi que les préoccupations personnelles.

Les observations en forme de flash qu'appellent de notre part les arbitrages retenus au terme des 5 années de travail sont :

- **Le cadre corseté du PLU :** ce cadre est rappelé dans la note de synthèse. Les dispositions législatives : le code de l'urbanisme, et 4 lois majeures qui ont cadré dans un PLU ce qui pouvait être fait. En plus de ces 4 documents il existe des documents supra communaux, un SCoT (document intégrateur comme déjà dit qui verrouille un peu plus les possibilités que les collectivités voudraient respecter si tant est qu'elles le veuillent en la matière) ;
- **Le nouveau PLU constituera une rupture substantielle avec les dispositions contenues dans le PLU en vigueur.** Ce document d'urbanisme de 2013 a permis un aménagement inorganisé, trop débridé entraînant une dispersion excessive de l'habitat qui a généré quelques réactions de la population.

Les 3 premiers objectifs énoncés dans la délibération de prescription que nous partageons fixaient le cadre général de la démarche engagée en 2018 : maintenir et valoriser l'identité de Guidel littorale, rurale et urbaine, maîtriser son urbanisation c'est-à-dire lutter contre l'étalement urbain et donner du cœur à Guidel-Centre.

- **Même si les choses ont évolué, je souhaite citer les facteurs d'évolution du PLU révisé.** Certains paramètres sont importants et notamment lorsqu'il s'agit de la requalification de certains espaces.

Lors d'une réunion du groupe de travail tenue le 18 novembre 2020, 4 scénarios ont été évoqués. On a écarté les extrêmes puis un vote indicatif a eu lieu pour déterminer les taux de croissance qu'on pouvait envisager, soit modéré soit intermédiaire. Notre groupe était plutôt pour une croissance intermédiaire, le choix a été fait sur une croissance modérée qui s'est au fil du temps un peu affinée ; en effet, l'évolution des différentes données des projections ont fait qu'on est passé de 0,85 à 0,80. La seconde conclusion de cette réunion portait sur la nécessité exprimée de maîtriser l'urbanisation future en se dotant d'outils relatifs à la programmation urbaine (dispositif AU et OAP).

Le temps a permis une actualisation régulière des données et les hypothèses d'évolution retenues dans le PLU. Nous sommes donc sur une base de population de 13040 habitants à l'horizon 2032 à une composition de ménage à 2,1 et un besoin estimé de 1332 logements avec une consommation tout besoin confondu de 23,57 hectares dont 8,15 ha sont imputables à des projets antérieurs au lancement du PLU.

Le point suivant qui m'est le plus sensible porte sur l'implantation des OAP. En réunion il y a eu des échanges, mais je suppose que les marges de manœuvre n'étaient pas suffisantes.

Les règles d'urbanisme imposent que l'extension urbaine soit prévue en contiguïté avec le secteur urbain préexistant. La caractéristique de notre bourg est d'être implantée sur un point haut entouré de petites vallées avec des cours d'eau et/ou des zones humides dans son périmètre. Quand on fait le tour du bourg, on trouve l'Orven, la vallée du Stanco, le ruisseau de Kerprat, le Saut du Renard, les ruisseaux du Goueric et de Kerroch, le bas de Coatermalo, le Clech puis Béatus, Kernod et Kerbastic. Tout cela constitue bien entendu des sujétions pour l'évolution de l'urbanisme à court,

moyen ou long terme. Le choix à faire était nécessairement impactant, sachant que la voie de contournement est aussi prise en considération comme limite d'extension urbaine.

Au terme des échanges au sein du groupe de travail, ce sont donc les sites de Kernod, de Béatus et du Clech qui ont prévalu pour l'implantation des OAP d'extension urbaine en forme de tâches juxtaposées. Outre les sujétions que présentent plus particulièrement les OAP Béatus et Le Clech en raison de zones humides adjacentes, il faut garder présent à l'esprit pour l'avenir l'importance du réservoir hydrographique situé au nord (Kergouhir – Villeneuve-Piriou – Kergam) de ces futures OAP. On insiste sur la nécessité de tenir compte des espaces périphériques dans la protection accordée aux zones humides et nous serons plus nuancés que le bureau d'études EOLE quand il prétend que « le réseau hydrologique n'est pas susceptible de remettre en cause les orientations du PLU. « Garantir qu'une délimitation d'une zone humide de fond de vallée suffit pour sa préservation intégrale » me paraît bien excessif. Pour ma part, j'estime qu'elle permet au mieux de limiter le risque d'atteinte aux milieux et qu'une vigilance très rigoureuse sera indispensable dans la phase d'exécution de ce PLU.

Le PLU est parfois défini comme une boîte à outils pour l'aménagement du territoire communal puisqu'il doit coordonner plusieurs enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement). Il constitue aussi un instrument important pour encadrer l'aménagement opérationnel, puisque ses prescriptions s'imposent aux travaux, construction et aménagement avec la faculté de les autoriser ou de ne pas les autoriser.

Je voterai pour l'arrêt du PLU tel qu'il est proposé ; je ne peux pas renier le travail que j'ai accompli pendant ces 5 ans. J'émetts des réserves sur le taux de projection, sur l'implantation de Béatus et du Clech et d'une manière générale sur les zones urbaines en lisière de zones humides et sur l'implantation d'un équipement public.

Isabelle LOISEL : Je ne reviendrai pas sur ce qui a déjà été dit, mais je tiens à féliciter le groupe de travail et tout particulièrement Georges THIERY. En effet, les réunions de travail, les commissions d'urbanisme, les réunions publiques étaient très didactiques et intéressantes. Je tiens aussi à remercier les personnels municipaux pour leurs compétences en matière d'urbanisme. Sur le fond quelques points méritent d'être portés à la connaissance des citoyens guidémois pour qu'ils puissent participer à l'enquête publique dans les prochains mois, ils soient informés de nos réserves.

J'en pointerai deux :

Dans le volume 1 du rapport de présentation, vous argumentez le choix du scénario d'augmentation de la population. Déjà, parmi les objectifs généraux, votés en conseil municipal du 3 mai 2018, il était écrit celui de dynamiser la démographie et de favoriser le maintien d'une population jeune à Guidel. Le scénario retenu finalement, après à priori de longs débats, est dit « modéré », avec une croissance annuelle projetée de + 0,8% pour atteindre, d'ici moins de 10 ans, environ 13 040 habitants à Guidel. Ce qui représente une réelle rupture avec les 10 dernières années.

La redistribution de bâtiments existants, la densification, c'est à dire la division parcellaire chez les particuliers et surtout la construction de logements sont retenues pour contribuer à cette augmentation de la population.

Comment gérer la difficile équation du manque de logements et de la sobriété foncière, du dynamisme économique et de la gestion économe des espaces, de l'accueil d'une population jeune avec un prix du foncier qu'elle ne peut supporter ? Ces questions ont déjà été évoquées et les réponses sont difficiles. Il est important de souligner que le taux de résidences secondaires, actuellement de 19%, diminue mécaniquement et pour partie avec la construction des prochains logements. Cependant, nous pouvons aussi nous interroger sur l'emprise des plates-formes de location concernant les logements de la ZAC centre à venir. Évitions d'avoir, comme dans beaucoup de communes littorales, un centre urbain où l'on retrouverait bon nombre d'appartements communément appelés « boîte à clefs ». Il est régulièrement pointé le fait que certains logements de ce type nuisent à la quiétude des résidents permanents, qui ont fait le choix de venir à Guidel

pour sa tranquillité. Quels sont les gardes fous pour éviter cela ? Certaines villes, comme Lorient, ont créé un observatoire pour suivre de près l'évolution de cette offre, sans décider de quota pour l'instant, comme il en existe à Saint Malo.

Il est vrai que ces résidents ponctuels contribuent au dynamisme économique d'une cité. Pour rappel et selon les chiffres de l'INSEE, les données de 2022 font état de 1659 lits en hébergements collectifs (résidences de tourisme, village vacances, centre sportif) et 452 emplacements de camping sur Guidel.

La priorité est bien d'accueillir et de loger des personnes travaillant sur le territoire et contribuant ainsi au dynamisme culturel, sportif, social et au bien vivre ensemble.

Avec ces précautions, soyons attentifs à l'acquisition de ces logements, car c'est bien des jeunes ménages dont on a besoin pour dynamiser notre ville. Vouloir développer une activité économique tout en sachant que les jeunes qui arrivent sur le marché du travail n'arriveront pas à se loger doit nous interpeller. A ce jour, $\frac{1}{4}$ des actifs travaillant sur la commune y habitent. 90% de ces actifs se déplaçant pour leur travail le font en « quatre roues ». Encore plus de mobilités contraintes, de déplacements, de surcoûts de carburant sont des facteurs qui là aussi nuiront à la qualité de vie et aux objectifs nationaux de décarbonation.

Pour répondre aux besoins de sa population et surtout la plus jeune, la commune doit se donner les moyens de la maîtrise foncière pour contenir les dérives prévisibles. Par ailleurs, les objectifs sociétaux évoqués impliquent un engagement communal sur le champ de l'immobilier.

Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) et plus particulièrement les thématiques sur Usages et nature en ville. Ces OAP prévoient les opérations d'aménagement, soit par secteur géographique, soit par thématique. Ces dernières visent notamment à mettre en valeur les paysages, l'environnement, les entrées de ville et le patrimoine. Elles sont établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sont opposables c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées à tout projet d'aménagement dans un principe de compatibilité.

Les OAP se déclinent soit en prescriptions, c'est à dire en obligations à réaliser, soit en recommandations, c'est à dire des préconisations vers lesquelles on doit tendre, sans réelle évaluation ni contrôle de l'exécution de celles-ci. Comme je l'avais dit lors de la présentation du PADD en séance du conseil municipal du 22 mars 2022 et lors de la réunion publique sur le PLU du 30 janvier 2023, ces propositions, toujours bien formulées et avec des mots clés bienséants dans ce genre de documents, sont intéressantes sur le papier mais, concrètement qui, au cours des 10 prochaines années, les mettra en œuvre et en validera l'exécution ?

Dans cette OAP « usages et nature en ville », Il y a donc 2 orientations :

La première sur la valorisation du cadre de vie en préservant la diversité des paysages, la biodiversité et en intégrant la transition écologique.

La deuxième, assurer un développement mesuré et respectueux de l'identité littorale, rurale et urbaine de Guidel.

Dans la 1ère orientation, je me permets une remarque sur la forme (p26), dans « aménager et entretenir des espaces verts qualitatifs », on y retrouve 2 prescriptions qui se recoupent sur l'intégration du mobilier urbain comme supports d'usage varié... c'est juste sur la forme. Mais une prescription retient mon attention : "conserver les éléments naturels existants, préserver les cœurs d'îlots verts".

De cette prescription, deux remarques :

- Si nous faisons un 1er focus sur la future ZAC centre et en regardant les schémas d'aménagement, quelle sera la surface des futurs îlots de fraîcheur, tant nécessaires pour la santé et la qualité de vie ? Le confetti d'environ 700 m² prévu sur les plans représente bien peu à l'échelle de l'urbanisation attendue avec la construction de 223 logements, soit si l'on considère 2,1 personnes par logement, environ 470 habitants sur la ZAC centre, sans compter les habitants actuels.

- **Second focus : l'espace situé entre l'Estran et la piscine.** D'une surface de 5055 m², il était initialement classé en zone Uca, destinée à recevoir en priorité des équipements publics : sportifs, touristiques et de loisirs. Son changement de classement par la modification n°2 du PLU en 2018 a transformé cet espace en zone Ubb, pour la réalisation d'un habitat collectif. Cette proposition de reclassement n'était pas justifiée et se doit donc d'être revue dans la révision du PLU. En effet, il n'y a pas de cohérence à intégrer un projet d'habitat collectif entre les 2 équipements que sont la salle de spectacle et la piscine. Ces deux infrastructures partagent le même parc de stationnement dans lequel il faudrait insérer une voie d'accès au nouvel ouvrage. La cohérence des flux ne va pas de soi, ni la concomitance des horaires entre ceux qui vont à la piscine ou au spectacle et ceux qui résideraient sur cette zone. Le programme de densification globale de Guidel se traduit déjà par la construction de 420 logements au total et intègre donc le scénario retenu d'augmentation maximale de la population.

De plus, cette parcelle est traversée par un cours d'eau intermittent. La CLE du SAGE du Scorff a émis, dès 2018, un avis favorable au projet de reclassement avec la réserve de « prendre en compte et protéger le cours d'eau et ses abords qui devront être classés en Zone Na, qui traverse le bas de la parcelle situé entre la salle de spectacle et la piscine ». Cette modification ne permettra pas, au final, de maintenir la continuité écologique de la trame bleue sur la commune, ni d'atteindre l'objectif de bon état des cours d'eau. Dans ces conditions, en application des dispositions de l'OAP Nature et Usages en ville, nous pensons que ce site peut être valorisé autrement avec une meilleure prise en compte de son environnement. Dans le paysage urbain déjà bien dense, elle constitue un poumon vert, d'autant plus si l'on y plante arbres et essences résistantes au réchauffement climatique. Tout cet espace doit être reclassé en zone naturelle.

De même, le réaménagement du vallon de Villeneuve-le Bourg et son intégration dans un ensemble plus large doivent être engagés selon les principes et objectifs de l'OAP Usages et Nature en ville.

Guy DECROIX : Tout d'abord je m'associe à mes collègues pour reconnaître le travail remarquable et féliciter l'équipe qui l'a réalisé.

De l'état des lieux initial, en passant par la prise en compte de la réglementation, la rigueur de la méthodologie, l'exhaustivité des domaines couverts, l'impartialité des choix, la clarté des textes (malgré des sujets techniques complexes), l'équilibre textes/graphismes/ photos, cela en fait un très bon document.

Mais je suis presque au regret de remarquer deux imperfections :

- La première sur le fond : le PLU révisé prévoit, dans le cadre de l'OAP « Le Clec'h Est » une surface de 1.17 ha qui pourrait accueillir un équipement tel que le collège public ; Une rapide enquête montre que les collèges publics voisins sont installés sur une emprise dont la surface varie de 1.4 ha pour la plus petite en centre-ville de Lorient à 2.4 ha à Quéven. Ce choix laisse à penser que Guidel n'a pas vraiment envie d'un collège public, ou alors un tout petit, petit. En outre, faut-il considérer qu'il s'agit d'une bonne implantation pour un équipement destiné à recevoir du public. Les collégiens sont écartés de tous les autres équipements leur permettant des activités périscolaires. Si cette emprise doit porter un autre équipement, tel qu'un EHPAD, par exemple, cela serait vécu comme un exil par nos anciens. Pourquoi avoir abandonné la solution d'un équipement public initialement prévue dans la ZAC de la Saudraye ?
- La deuxième sur la forme : Le PLU est un Plan local d'urbanisme, c'est-à-dire un document qui planifie, à partir d'un état initial, les actions que l'on va mener pour atteindre des objectifs clairement définis. Pour cela le conseil municipal, maître d'ouvrage du PLU a besoin tout d'abord d'un document partagé par toutes les parties intéressées, qui définit ce que

l'on veut faire : Le Plan Local d'Urbanisme, d'une équipe de management compétente pour assurer la réalisation du plan ; A priori Guidel dispose de cette équipe qui a montré ses compétences en produisant le PLU révisé qui nous est proposé aujourd'hui, d'outils de management qui vont aider l'équipe en charge à maîtriser le déroulement du plan ; Et parmi ces outils, il en est un basique et fondamental: le tableau d'indicateurs ; Le tableau d'indicateur du PLU de Guidel est en page 395 à 398 du rapport de présentation - volume 1 / section 4. Le tableau d'indicateurs proposé comporte 2 parties :

Les indicateurs généralistes, par exemple le « nombre de logements neufs », « nombre de rénovations lourdes », etc.

Les indicateurs environnementaux, par exemple, « nombre de branchements au réseau d'assainissement collectif », « part de déchets recyclés par habitant », etc.

Mes commentaires sur les tableaux d'indicateurs. La liste d'indicateurs couvre, a priori, assez largement le spectre du PLU. Un nombre significatif d'indicateurs figurent 2 fois, une dans chaque tableau. Les tableaux sont peu renseignés, de l'ordre de 20%, alors qu'à la date d'arrêt du PLU, ils devraient être complets pour que la photo initiale soit digne d'intérêt pour le lecteur guidéolois lambda et le manager. Les dates initiales sont fluctuantes, entre 2018 et 2024, quand elles existent, voire incohérentes quand elles sont redondantes. Les fréquences de mises à jour varient suivant les indicateurs, il est donc indispensable qu'à chaque valeur d'indicateur soit associée une date de validité pour que l'on puisse avoir en un coup d'œil la vision de l'évolution de cet indicateur. La durée de validité du PLU est connue, ainsi que les objectifs concrétisés par les indicateurs. Il serait donc intéressant de rajouter une colonne au tableau, intitulée « Valeur objective à fin de validité du PLU ». En conséquence, considérant que Le travail de fond est bon, je considère que ce ne serait pas un service à rendre au maître d'ouvrage du PLU, à son équipe, et plus largement à l'ensemble des Guidéolois, que de ne pas disposer d'un tableau d'indicateurs fiables.

Bernard BASTIER : Il ne s'agit pas aujourd'hui de valider ce nouveau PLU dans son entièreté mais simplement de valider la procédure qui a conduit à sa rédaction et d'acter l'arrêt de la réflexion avant présentation aux PPA (Personnes publiques associées), organismes chargés de vérifier la conformité et la pertinence du travail effectué.

Les moyens de communication et de concertation mis en place depuis le début de la mise en révision du PLU, et qui seront complétés par une enquête publique le moment venu, ont relativement bien fonctionné. Notons néanmoins que ce sujet n'a pas vraiment suscité un engouement très fort de la part du public, ce qui est bien regrettable car il s'agit d'un sujet majeur pour l'avenir de la commune. Peut-être aurait-il fallu adresser quelques courriers informatifs directement à chaque guidéolois au lieu d'une communication un peu généraliste pourtant accessible à tous ? Quoiqu'il en soit, il est vrai que ce sujet est très technique, parfois abscons, voire rébarbatif et difficile à appréhender pour qui ne s'y intéresse que superficiellement. Et, comme « le diable se cache dans les détails », il faut prendre le problème à bras le corps et exercer une attention soutenue pour bien comprendre les imbrications et implications d'une somme documentaire aussi complexe. Il est donc logique que la plupart des requêtes aient concerné des demandes personnelles. Saluons donc comme il se doit la démarche citoyenne des personnes qui ont émis des propositions d'intérêt public qui ont pu être prises en compte dans la rédaction du document.

Nous tenons également à saluer la qualité du travail réalisé durant ces presque trois années avec l'ensemble des participants du groupe de travail PLU. Devant un sujet aussi complexe, aux implications aussi nombreuses, variées et lourdes de conséquences, il faut savoir rester humble et se mettre au travail pour l'appréhender. Il convient d'abord de définir une politique globale, de fixer un cap pour les dix ans à venir. Ensuite, il faut avancer étape par étape, jongler avec des injonctions contradictoires, revoir la copie au gré des évolutions législatives et réglementaires toujours plus tatillonnes et contraignantes, écouter les avis de nos concitoyens, passer sous les fourches caudines des PPA...

Nous avons bien sûr eu des visions différentes sur la politique à définir pour la commune, des divergences d'appréciation sur tel ou tel point de la réglementation, des avis contrastés sur les règles à mettre en place dans tel ou tel domaine, mais nous avons réussi à trouver un chemin permettant de converger vers ce qui nous est apparu comme étant un compromis acceptable dans l'intérêt de nos concitoyens.

Pour ce qui nous concerne, nous aurions préféré casser un peu plus la courbe de progression de l'urbanisation pour donner une respiration au développement de la commune. La solution finalement retenue nous paraît cependant acceptable au regard des besoins liés à la fois à l'évolution prévue de la démographie en Bretagne et à la typologie des ménages qui voit le taux d'occupation moyen des logements baisser d'année en année, augmentant de fait le besoin en logements pour une même population.

Nous avons aussi exprimé constamment le besoin de prendre en compte les déplacements de tous types préalablement à toute opération d'aménagement pour ne pas reproduire les erreurs passées qui, malheureusement, ne pourront pas être corrigées. La voirie structure la cité, elle l'irrigue, et pour cela elle définit des axes majeurs de transit et des voies secondaires pour assurer la desserte riveraine. L'ensemble doit être cohérent et permettre des déplacements fluides, rapides, sûrs et pratiques. Les voies des villes et les voies des champs doivent avoir des identités propres, clairement identifiables et à ce titre un axe aujourd'hui plutôt campagnard ne peut pas « conserver son aspect bucolique de chemin creux de campagne » en devenant citadin comme cela est envisagé pour la route du Clech dans le cadre de l'aménagement des secteurs nord. De nombreux espaces ont été réservés pour des voies cyclables mais cela ne peut pas constituer la trame essentielle des déplacements. Il s'agira donc de bien organiser les voies de circulation lors de la réalisation des futures opérations d'aménagement.

Notons par ailleurs que la préservation de l'environnement, aussi juste et nécessaire soit elle, conditionne fortement l'urbanisation qui lui est grandement soumise. L'enfer étant pavé de bonnes intentions, on pourrait même parfois penser que le PLU est plus un Plan Limitant l'Urbanisation qu'un Plan Local d'Urbanisme tant les contraintes de toutes sortes, notamment environnementales, sont importantes.

A ce stade de son évolution, le projet proposé est donc un délicat équilibre entre l'idée que nous nous faisons du futur de notre commune, l'évolution des besoins de logements en constante augmentation, le respect d'une réglementation contraignante et la préservation du cadre de vie des guidélois.

Nous voterons POUR ce bordereau qui consacre la fin d'une période d'intense réflexion et de concertation autour de la révision du PLU.

Georges THIERY : Sur le bilan de la concertation, on peut effectivement être un peu déçu du faible nombre de guidélois qui se sont intéressés à la démarche. Comme précisé par Pierre-Yves LE GROGNEC, il est difficile pour un citoyen lambda de s'immiscer une fois qu'on est engagé dans la rédaction technique des règlements écrits et graphiques. En revanche, je maintiens que c'est à la phase diagnostic que les guidélois peuvent émettre des idées que l'on peut prendre en compte pour les porter dans notre futur projet. Le projet, c'est le PADD. C'est donc entre la phase diagnostic et le PADD que le citoyen peut apporter sa contribution. On peut déplorer effectivement qu'il y a eu peu d'interventions utiles.

Concernant le taux de croissance, Pierre-Yves LE GROGNEC cite la rupture substantielle. C'est vrai, puisque par rapport à un taux de 1,5 on vise un taux de 0,8. Je reconnais que dans le groupe certains auraient certainement souhaité un taux légèrement plus bas. Moi je maintiens ce taux de 0,8 d'autant plus qu'à ce jour on connaît la loi Climat et Résilience. Autant ce PLU révisé va nous permettre de mener une certaine politique, de viser une certaine croissance. Dans 10 ans, soit en 2031 il n'y aura plus de densification puisqu'elle aura été réalisée sur Guidel centre. Je rappelle que Guidel s'est construit par lotissements concentriques autour du bourg. Ce qui veut dire que si on

souhaite densifier il faut détruire des lotissements existants. Vu le coût de chaque logement, il y aura un coût du foncier qui me semble inabordable. Je crains qu'à partir de 2031 on ne rencontre des difficultés. Par ailleurs, on fait 50% du chemin dans cet exercice on va nous demander de refaire 50% dans le futur exercice. Je pense que l'équation sera encore beaucoup plus difficile car on sera très limité en extension. Aujourd'hui, ce PLU va nous permettre de densifier, mais par opposition à la construction pavillonnaire existante, on va pouvoir faire des bâtiments, des logements. C'est à nous de définir les types de logements pour accueillir des jeunes mais aussi des logements sociaux qui manquent cruellement à la commune, les logements sociaux représenteront 45% du nombre total dans les programmes futurs dans le nouveau PLH voté à la fin de l'année.

Après l'OAP, nature en ville, c'est la première fois qu'on rencontre ce type de thématique, même si les éléments ne sont pas très prescriptifs « il s'agit plutôt de recommandations », c'est à nous de s'approprier cette thématique pour la mettre en œuvre. Concernant les objectifs contradictoires, d'un côté on nous demande de densifier pour avoir plus de logements et d'un autre côté on dit qu'il faut respirer dans les centres. Je comprends mais il faut faire des choix. C'est ainsi pour la zone située entre l'ESTRAN et la piscine comme vous l'avez indiqué. Il est vrai que dans le PLU actuel il était classé en Uca, donc destiné à un usage sportif, culturel. Dans la modification 2 du PLU en 2018, ce terrain a été classé Ubb. Je précise que la partie basse n'est pas classée en Ubb mais est classée en Na. Il n'y a pas de projet à ce jour, mais une partie de la surface peut être bâtie.

Concernant le chiffre des 1,15 hectares de l'OAP, ce n'est pas un souci puisque l'ensemble de la parcelle qui va jusqu'au rond-point entre Guidel centre et les Cinq Chemins est inconstructible aujourd'hui. On ne peut attaquer l'urbanisation qu'à partir du Clech pour positionner ce collège. Il n'y aura aucun autre projet que le collège s'il se fait. En revanche, cela ne répond pas bien sûr à la question de l'implantation en centre-ville mieux appropriée.

Pour la planification, c'est la première fois que l'on met des indicateurs. Ça m'effraie car un PLU s'applique dans les communes grandes ou petites. Or on ne pourra pas mettre en place une équipe dédiée pour suivre les indicateurs. Il faudra raison garder sur ces indicateurs. Ce n'est pas tous les ans qu'on les mettra à jour. Autant les données INSEE sont facilement accessibles, mais toutes ne le seront pas.

Pour répondre à Bernard BASTIER au sujet des routes qui fut très longtemps discuté, l'intention de l'adjoint aux travaux est de lancer dès la rentrée une étude sur la circulation routière pour proposer des plans de circulation ou des renforcements de voiries urbaines. En particulier, de regarder de manière précise la route du Clech qui peut effectivement se densifier en termes de trafic.

Monsieur le Maire : Je confirme que dans ce PLU révisé nous avons bien l'intention d'apporter une grande attention aux cours d'eau et zones humides, c'est un point important pour Guidel.

La nécessité pour les jeunes de rester à Guidel et d'occuper des logements à des prix abordables est un élément qui a motivé le groupe à promouvoir la ZAC. C'est un engagement important avec l'objectif de permettre à des jeunes qui veulent construire et vivre à Guidel de pouvoir le faire. Nous avons bien entendu ces messages.

Il a aussi été question du vallon de la Villeneuve le bourg. On est en train de constituer le groupement de maîtres d'œuvre qui travaillera dessus. Pour la partie eau, c'est déjà engagé avec Lorient Agglomération. C'est l'évacuation des eaux et le traitement des eaux pluviales de la ZAC qui a permis de lancer toute cette réflexion. On travaille à présent avec un maître d'œuvre pour la partie paysagère qui en fera un grand espace vert et naturel, un espace de respiration ou comme on le dit un îlot de fraîcheur au sein de la ville.

Je ne souhaite pas revenir sur le collège ou au moins au terrain réservé à un équipement public pouvant être un collège. C'est comme cela qu'il faut le dire. On verra bien ce qu'il en adviendra, mais on maintient en tout cas la réserve foncière dans le document.

Je partage avec vous le souci de préserver les talus.

Je termine en disant que le groupe a bien travaillé et que Georges a bien fait ce qu'il devait faire. Je le remercie et le félicite à nouveau comme cela a été fait par un certain nombre d'entre vous.

Adopté en séance, le 09/06/2023

Marylise FOIDART
Secrétaire



Joël DANIEL
Maire

