

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 2**  
**AVIS ET CONCLUSIONS**

## Table des matières

<b>1</b>	<b>RAPPELS : OBJET, DÉROULEMENT ET BILAN DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE.....</b>	<b>3</b>
1.1	Objet de l’enquête publique .....	3
1.2	Déroulement de l’enquête publique .....	3
1.3	Bilan de l’enquête.....	5
<b>2</b>	<b>APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSION D’ENQUÊTE SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D’OUVRAGE.....</b>	<b>7</b>
2.1	CHANGEMENTS DE DESTINATION.....	7
2.2	REGLEMENT.....	13
2.3	ZONAGE .....	27
2.4	DOSSIER PLU.....	37
2.5	SCoT-SRADDET-SDAGE - SAGE – PLH – LOI LITTORAL .....	51
2.6	DENSIFICATION – LOGEMENTS NEUFS.....	55
2.7	ENQUETE PUBLIQUE.....	66
2.8	ACTIVITES ECONOMIQUES .....	68
2.9	TRAME VERTE ET BLEUE .....	73
2.10	MOBILITES .....	88
2.11	OAP (toutes OAP) .....	98
2.12	STECAL.....	124
2.13	CIMETIERE .....	129
<b>3</b>	<b>AVIS ET CONCLUSION DE LA COMMISSION D’ENQUETE .....</b>	<b>135</b>
3.1	Propos liminaire .....	135
3.2	Développement.....	135
3.3	Conclusion .....	147

# 1 RAPPELS : OBJET, DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

## 1.1 Objet de l'enquête publique

La commune de Guidel est une commune littorale et balnéaire prisée, située en limite ouest du département du Morbihan. Elle est séparée du Finistère par la Laïta. Elle se trouve à équidistance de Quimperlé et de Lorient. Sa superficie est de 5 229 ha. Elle compte 11 767 habitants en 2020.

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 et l'habitat. Elle est intégrée dans le Pays de Lorient, composé de Lorient-Agglomération, de la Communauté de Communes de Blavet Bellevue Océan et de Quimperlé Communauté.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé le 24 septembre 2013, puis modifié à 5 reprises.

Lors de la délibération du conseil municipal du 03 juillet 2018, la révision du PLU a été actée pour prendre en compte les évolutions législatives, le contexte supra-communal avec l'approbation du SCoT, et l'émergence de projets communaux. Le conseil municipal a arrêté le projet de PLU le 30 mai 2023.

L'objet de la présente enquête porte sur cette révision du PLU de Guidel.

## 1.2 Déroulement de l'enquête publique

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](mailto:plu@mairie-guidel.fr)
- soit par voie électronique sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : [guidel-plu2023@registredemat.fr](mailto: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		<b>4</b>
Dimanche 17 décembre 2023	Salle du conseil	09h30-12h30		<b>12</b>
Mercredi 27 décembre 2023	Capitainerie du port de plaisance		14h00-17h00	<b>18</b>
Jeudi 04 janvier 2024	Salle du conseil	09h00-12h00		<b>9</b>
Vendredi 12 janvier 2024	Salle du conseil		14h00 - 17h00	<b>24</b>
Lundi 15 janvier 2024	Capitainerie du port de plaisance	09h00 - 12h00		<b>6</b>
Lundi 15 janvier 2024	Salle du conseil		14h00-17h00	<b>20</b>
Samedi 20 janvier 2024	Salle du conseil	09h30-12h30		<b>18</b>
Jeudi 25 janvier 2024	Salle du conseil		14h00-17h00	<b>27</b>
<b>TOTAL</b>				<b>138</b>

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.

Les Guidélois 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.

### 1.3 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<sub>plu1</sub> et M<sub>plu2</sub> sur l'adresse électronique [plu@mairie-guidel.fr](mailto: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 <sub>plu2</sub>
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.**

Ainsi les 119 contributions ont été ventilées en 172 observations.

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)

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a été communiqué à la commission d'enquête par voie électronique le 16 février 2024 (annexe 2 du rapport d'enquête).

## 2 APPRÉCIATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC, DES PPA ET SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE

### 2.1 CHANGEMENTS DE DESTINATION

#### Synthèse des observations 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.

#### Détail des observations du public

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
R1	M. LANCELOT Sylvain	Demande de changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit "Kergaer" sur la parcelle YM 90, sur la même unité foncière que la longère rénovée. Rénovation prévue en vue d'une location à l'année.	Kergaer se trouve dans un Espace Proche du Rivage (EPR). Les changements de destination y sont interdits (cf. 3.1 du mémoire en réponse)
R7	Indivision -M. LE GUERROUE Marcel et Martial	Demandent de pouvoir changer la destination des bâtiments situés sur les parcelles 0058,0066, 0065 qui ne figurent pas sur l'annexe F, ces bâtiments construits avant-guerre, ayant été utilisés par l'armée allemande.	Le Hirgoat est en agglomération (zonage Ub). Les trois bâtiments en question peuvent être réhabilités. Le changement de destination ne concerne que les zonages A et N
R9	M.JANSSEN Mathieu - Architecte	Représentant la famille Cacqueray, demande de pastiller les bâtiments a et b sur les parcelles ZX 207 et 206 au lieu-dit le Poulx.	Avis favorable pour le bâtiment ZX207. Avis défavorable pour le bâtiment ZX306 (aucun caractère patrimonial)
R20	Mme LE PORTZ	Demande confirmation de l'identification de l'ensemble des bâtiments, et non seulement d'une bâtisse, de l'ancien manoir devenu une ferme en vue de les transformer en logements, à Kerzouet.	C'est bien l'ensemble du domaine qui est étoilé. Un pastillage rouge sera mis sur la description du domaine en annexe du règlement écrit. Avis favorable pour le bâtiment ZX207. Avis défavorable pour le bâtiment ZX306 (aucun caractère patrimonial)
R24	M.LE GALL Philippe	Demande d'étoiler un bâtiment en pierres, faisant partie d'un ensemble rural, cadastré ZD 62, à Kerlec, en sus des autres bâtiments identifiés, ZD 216a, 216b, 64, en vue d'une rénovation	Accord pour le changement de destination du bâtiment ZD62 en continuité avec les bâtiments ZD216a et ZD216b

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

R25	Indivision- M. GUIGUEN Loïc et Jean-Claude et Mme AUFFRET Denise	Demandent d'identifier les bâtiments situés sur la parcelle ZB 40 à Beg en Hent, à Locmaria, en vue de leur rénovation	Accord pour le changement de destination du bâtiment ZD62 en continuité avec les bâtiments ZD216a et ZD216b
R28	M.LE MOING Christian	Demande, au nom de sa fille Mme KOMLA Delphine, propriétaire du lot 247, le pastillage d'une étable en pierres située sur le lot 249, ainsi que de la cave située sur le lot 243, d'une surface de 75 m2 environ, l'exploitation ayant cessé en 1990.	Quéverne est en EPR. Les changements de destination y sont interdits (cf. paragraphe 3.1 du mémoire en réponse)
C1	M.LEBAUD Yves	Demande d'étoilage de l'ensemble des bâtiments situés au lieu-dit "Pivières", classés en Nds	Pivières se trouve dans un Espace Naturel Sensible, zoné Nds. Les changements de destination y sont interdits (cf. paragraphe 3.1 du mémoire en réponse)
C16	Mme POSTEC Marie-Hélène	Demande, au nom de l'indivision, d'identifier, en sus des bâtiments 2 et 4 affectés à l'habitation, les bâtiments 1,3,5 et 6 du corps de ferme, présentant un intérêt architectural, situés à Kerfontaine.	Accord pour les 3 bâtiments à l'entrée du domaine (1.6 et ?), mais pas pour les bâtiments 3 et 5 dont la valeur patrimoniale n'est pas avérée
C19+ M22	Mme BARBEDETTE	Demande d'identifier, en sus des 4 bâtiments déjà étoilés, le bâtiment cadastré YN 161, au village de Poulboudel, en vue de son habitation, l'usage agricole de ce bâtiment ayant cessé en 2015, et celui-ci étant desservi par les réseaux.	Poulboudel est en EPR. Les changements de destination y sont interdits (cf. paragraphe 3.1 du mémoire en réponse)
M10	Mme PENNOBER Florence	Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole, inclus dans un ensemble bâti à protéger, ayant un intérêt patrimonial et architectural dont une très jolie porte sculptée, datant de 1770, situé sur la parcelle CX 21 à Traourec, en vue d'une transformation en habitation.	Traourec est en EPR. Les changements de destination y sont interdits (cf. paragraphe 3.1 du mémoire en réponse)
M11	M.PENNOBER Philippe	Demande de changement de destination d'un bâtiment agricole, inclus dans un ensemble bâti à protéger, ayant un intérêt patrimonial et architectural avec des murs porteurs, datant de 1770 situé sur la parcelle CX 09 à Traourec, en vue d'une transformation en habitation.	Traourec est en EPR. Les changements de destination y sont interdits (cf. paragraphe 3.1 du mémoire en réponse)
M22+ C 19	M.GUEGUEN-TALMON	Demande d'identifier dans le village de Poulboudel la grange en partie couverte d'ardoises et datant de plus de 100 ans, sise sur la parcelle YN 161 et de restaurer en habitation le bâtiment situé au 9, Poulboudel, sur la parcelle YN 157, ayant subi un incendie durant la seconde guerre mondiale et différents changements de destination.	Poulboudel est en EPR. Les changements de destination sont interdits (cf. paragraphe 3.1 du mémoire en réponse)
oral	M.COLOMB	Demande confirmation de l'identification des bâtiments situés à Kerbolay, 1-a et b, et 2, en vue de changements de destination	Demande non documentée. Prendre contact avec le service urbanisme

**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 ?**

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

### Réponse du maître d'ouvrage

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", 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 :

#### **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.

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.

#### **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.

### **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.

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

Le règlement écrit du projet du PLU de Guidel précise que dans les zones A et N, les bâtis constituant d'anciens logements peuvent être réhabilités. Et, la restauration, sans changement de destination, d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment. Toutefois, dans ces secteurs, seuls peuvent changer de destination les bâtiments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Ainsi, 92 bâtiments ont été repérés et sont présentés en détail en annexe au règlement écrit.

Les travaux de restauration doivent contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur de ce patrimoine bâti. Ils ne peuvent donc être réalisés que dans la limite des volumes existants et dans le respect des caractéristiques architecturales relatives à la nature des matériaux, la proportion des baies, la couverture de la toiture... Ils sont soumis à l'avis de la CDPENAF et la CDNPS selon leur implantation en zone agricole ou naturelle.

En secteur Na, les changements ne concernent que les bâtiments identifiés, sans extension possible, et sous réserve d'être situés en-dehors de la bande des 100 m et d'être destinés à l'habitat.

En secteur A, dans la bande des 100 m, ces changements sont interdits. Et, dans les autres secteurs qu'Azh, secteurs à dominante agricole destinés à la protection des zones humides, sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement, les changements de destination sont admis pour les bâtiments identifiés, sans extension possible, et sous réserve d'être situés en dehors de la bande des 100 m, et en-dehors des espaces proches du rivage, et d'être destinés à l'habitat.

Cette interdiction de changement de destination des constructions ou installations agricoles, forestières ou marines, a été instituée par l'article 43 de la loi N° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi Elan, modifiant l'alinéa 4 de l'article L 121-10 du code de l'urbanisme, afin d'éviter tout détournement du principe que toute extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des espaces déjà

urbanisés. Cependant, lors d'une réponse ministérielle, (QE N° 13680, réponse à Agnès Canayer, Seine Maritime, LR – JO du Sénat du 18 juin 2020), il est précisé que cette interdiction n'est pas applicable aux bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a cessé depuis longtemps en raison de leur abandon, conformément à la jurisprudence du Conseil d'Etat du 28 décembre 2018, N° 408743. Toutefois, il s'avère qu'en pratique, l'examen de telles demandes s'effectue au cas par cas par le service instructeur sur la base de justifications d'affectation de logement avant 1970 (date de création de la notion de changements de destination), par exemple, par la production d'un bail rural, ou du paiement de la taxe d'habitation, ainsi que de la conformité du projet de restauration avec le règlement du PLU, la loi littoral, la règle de réciprocité, l'accessoire à l'habitation, l'existence de réseaux. La réaffectation en logements d'anciens bâtiments désaffectés après 1970 et non identifiés n'est pas possible.

Par ailleurs, l'annexe D du règlement écrit présente un ensemble de préconisations visant à permettre l'évolution normale des bâtiments ruraux anciens de la commune tout en conservant à la fois leur caractère architectural et l'intégrité de leur comportement hygrothermique. Quant à l'annexe E, elle fixe des recommandations applicables au patrimoine bâti urbain lors d'opérations de rénovation, de démolition, d'extension que ce soit pour l'aspect extérieur des constructions ou leurs abords. Certains de ces immeubles ont aussi été repérés sur le règlement graphique.

Si près de 92 bâtiments ont été identifiés, ce qui représente un travail d'inventaire important, il n'en demeure pas moins que des inscriptions supplémentaires ont été sollicitées. Mais, la commune se réfère aux prescriptions du SCoT du pays de Lorient pour ne pas autoriser la réhabilitation en vue de logements des bâtiments inclus en espaces proches du rivage dans le but de renforcer les centralités et également pour éviter les nuisances sonores en application du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Lann-Bihoué.

***La commission d'enquête constate que sur la commune de Guidel, de nombreuses constructions agricoles existantes présentent un intérêt patrimonial certain ; il suffit d'ailleurs de se reporter au nombre important de bâtiments identifiés. Il lui paraît primordial de valoriser ces constructions non seulement dans une optique architecturale et patrimoniale, mais également dans un but de diversification de l'offre de logements, et ce sans aucune artificialisation des sols supplémentaire, et sans modification substantielle de la densité et de la typologie du bâti environnant.***

***La commission d'enquête comprend parfaitement la position de la commune de vouloir respecter les orientations du SCoT intégrateur en matière d'interdiction de ce type de bâtiments en espaces proches du rivage afin de limiter toute extension d'urbanisation. Cependant, elle attire l'attention sur l'exception concernant les anciens bâtiments affectés en logements avant 1970 et satisfaisant aux prescriptions réglementaires. Dès lors, elle recommande de se saisir de cette opportunité souhaitée par les propriétaires, désireux de rénover leurs bâtiments, et contribuant à proposer une offre variée de logements, et donc de vérifier au cas par cas les diverses sollicitations, comme elle l'a d'ailleurs commencé dans ses réponses aux particuliers, y compris celles concernant des bâtiments jugés intéressants, véritables enclaves habitées en zones Nds qui pourraient basculer en Nar ou Aa.***

## 2.2 REGLEMENT

### Synthèse des observations 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.

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
R4	Indivision LUCAS - LE ROCH	Précisions pour la reconstruction d'une ancienne bâtisse détruite suite à un incendie il y a 6 mois et insérée en EBC	Le registre R4 concerne un changement de zonage. La reconstruction d'un bâtiment n'est pas évoquée. A voir avec le service urbanisme. Dans les dispositions générales du règlement écrit (p.34), est autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.
R6	M.LAGRANGE Xavier	Indications de la présence d'ouvrages militaires sur les parcelles 233,236, 332, section YP alors qu'il n'en existe pas.	La carte concernant les ouvrages militaires doit être corrigée. Le pastillage des parcelles 233, 236 et 332 sera enlevé.
R19	M.MORIO Anthony	Demande d'informations sur les extensions possibles des bâtiments existants et restaurés, ainsi que sur le bâtiment étoilé sous la référence 4, et implantation d'abris pour ses gîtes à Kerdudod en vue de développer l'activité.	En zone A et N, les extensions doivent rester mesurées. Elles sont donc limitées à 50% de l'emprise au sol du bâtiment existant et 50 m <sup>2</sup> ... pour autant que le bâtiment principal existe. L'extension ne pourra être réalisée qu'après changement de destination du bâtiment étoilé
R26 + M 41	M.KERMAGORET Gérard	Demande la confirmation pour la rénovation et l'extension à l'identique d'une partie de la longère existante afin d'avoir un accès de plain-pied aux chambres	Le bâtiment est à l'état de ruine et ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination. En revanche une extension de la longère existante est possible dans les limites de 50% -50m <sup>2</sup> . A voir avec le service urbanisme
R23	M. LE DYLIO Daniel Architecte Urbaniste	Suggère d'étoiler les bâtis à caractère patrimonial appartenant à la commune tels l'école de musique, la salle Brizeux afin de les préserver lors de programmes d'aménagement comme l'opération sociale du Foyer d'Armor; recommande de rechercher un équilibre urbain et de poursuivre l'image d'entrée de la ville par une harmonisation du bâti, notamment rue Marc Moello, les Prêtres. Il convient d'envisager une amorce des projets avec un bâti à l'alignement sur rue ou avec un léger retrait R+1+C avec un ordonnancement des percements et de poursuivre en retrait dans la parcelle pour conforter l'image urbaine; tel aurait pu être le cas rue Saint-Maurice	1- En application de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments du patrimoine bâti à préserver ont été repérés. L'analyse urbaine s'est portée sur le patrimoine privé mais les bâtiments communaux (école Brizeux, Ty Bihan...) pourront être repérés ultérieurement, 2- Il est pris bonne note dans les projets de densification qui se font jour de maintenir un équilibre urbain. Dans son article G6, le règlement écrit précise que les constructions doivent s'intégrer à leur environnement et renforcer l'espace dans lequel elles s'intègrent. Ainsi, les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

			refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
R29	M et Mme LEROY-LEMARREC Régis et Christine	Demandent la possibilité de disposer de 50 m2 sans prise en compte de l'emprise au sol pour une extension de leur habitation d'une surface inférieure à 100m <sup>2</sup> (création d'une piscine) située sur la parcelle BH 51, d'une surface de 828 m2,	En zone A et N, les extensions doivent rester mesurées. Elles sont donc limitées à 50% de l'emprise au sol existante et 50m <sup>2</sup> . Pour rappel, dans le PLU actuel elles sont limitées à 30% - 30 m <sup>2</sup>
C26	M.STEPHANT Paul	Désirant sortir de l'indivision propriétaire des parcelles BW 274, 275, 147, 280 dans la ZAC de La Saudraye, et afin de pouvoir vendre des terrains pour un financement de réalisation d'une maison de retraite ou un EPHAD d'environ 80 chambres à Guidel, (pourquoi pas sur la ZAC de la Saudraye, près des équipements et services), évoque les transactions financières sur la ZAC de la Saudraye, demande la confirmation de construire un immeuble collectif sur la parcelle ZV 155 dans le lotissement de Mélézéven, un lotissement de 23 lots sur le terrain situé 1 rue Joseph Léna, demande également de reclasser en espace vert la parcelle Ubz du fait de l'absence de résultats des fouilles archéologiques	La parcelle ZV155 est zonée Uba. Le règlement de la zone autorise des hauteurs de 10 mètres (R+1+Comble) au faitage, et 7 mètres (R+1) au sommet. Un projet de densification peut être étudié, dans le respect des dispositions du règlement. Sur le 1 rue Joseph Léna : le projet de M. Stephant n'est pas un lotissement de 23 lots mais un immeuble de 23 logements. Le zonage Uaa autorise des constructions d'une hauteur maximale de 17 mètres (R+3+combles) au faitage et 15 mètres (R+3) au sommet. Un projet de densification peut être étudié, dans le respect des dispositions du règlement. Sur la ZAC de La Saudraye : un traité de concession a été signé avec l'aménageur.
M7	M.BAIRE François	Habite à Kerbrest dans une zone qui est indiquée en Ucb dans le nouveau PLU (elle est actuellement en Nh). Souhaite construire un carport devant ma maison, mais le service urbanisme de ma mairie m'avait indiqué que ce n'était pas possible car j'ai déjà construit un abri de jardin et une pergola, il ne restait donc plus de m <sup>2</sup> disponibles pour des extensions (il y avait une limite de 50m <sup>2</sup> ). Est-ce que le fait de passer en zone Ucb retire cette restriction en nombre de m <sup>2</sup> ?	Effectivement les extensions en zones A et N sont limitées à 50% de l'emprise au sol existante et 50 m <sup>2</sup> . En tant que Secteur Déjà Urbanisé, Kerbrest est zoné en Ucb, cette restriction ne s'applique donc pas.
M13	Anonyme	Demande d'élargir à l'accession BRS (logements sociaux) la limitation à 1 place de stationnement par logement ( p 68 du règlement)	La limitation à une place de stationnement par logement ne concerne que les logements locatifs sociaux, dont sont exclus les BRS.
M17	Lorient-Agglomération	Demande d'adapter le règlement de la zone A afin de permettre un usage du sol compatible avec l'installation temporaire de caravanes, tout en maintenant l'inconstructibilité de la zone, sur la parcelle cadastrée ZB N° 17, sur 4 ha, 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.	Voir la réponse à la question 3.11.2 du PV de synthèse pour les détails sur la solution réglementaire proposée par la commune pour la réservation de ce terrain au projet de création de l'aire de grand passage pour les gens du voyage
M27	Mme CROSLARD Laurence-Architecte Urbaniste	Concernant le périmètre des zonages, les zones IAU des secteurs Beatus ne coïncident pas avec la parcelle, laissant une marge autour des secteurs boisés classés; est-ce une volonté de la mairie de préserver une marge? La zone Na est étendue également sur la voie, cela peut-il poser question pour la mise en place de réseaux en cas d'urbanisation du secteur 1AU. Quant au règlement sur le local vélos, il précise que dans les logements collectifs, les stationnements vélos sont réalisés dans un local adapté avec une hauteur utile sous plafond > 3m et l'installation de systèmes d'accroche à étages. Cet article peut poser une question dans la cadre d'une économie générale du projet, obligeant l'ensemble du niveau à proposer la même hauteur sous plafond. Pour les constructions principales, les constructions à destination d'habitation doivent présenter un gabarit minimal de 2 niveaux ; cet article interdit il toute maison de plain-pied ? D'une façon générale, cette OAP est trop précise sur les prescriptions données dans le secteur réservé à l'habitat, un secteur de cette taille permet une grande diversité d'approches, qui prennent en compte de nombreux enjeux, la densité, la mobilité, la gestion des eaux	Le tracé de la zone 1AU a été adapté pour protéger au mieux la zone humide et les espaces boisés classés. Une marge a été prévue auprès des boisements afin d'assurer que les constructions et les travaux n'impactent aucunement le système racinaire et les houppiers. L'article N1 du règlement écrit prévoit ce cas, les installations et ouvrages nécessaires aux EP/EU sont autorisés en zone Na. La règle pour le stationnement vélo se trouve p. 67 du règlement écrit (la règle p. 66 étant incomplète, elle sera modifiée). Elle exige : 1/ jusqu'à 12 logements, deux emplacements d'1,5m <sup>2</sup> par logement, 2/ à partir de 12 logements, un local adapté de 30m <sup>2</sup> minimum auxquels sont ajoutés 2,5m <sup>2</sup> par logement supplémentaire. Alternativement, il est possible de prévoir 2m <sup>2</sup> par logement dans un local adapté avec hauteur utile sous plafond supérieure à 3m afin de permettre les systèmes d'accroche à étages. Bien qu'étant un défi pour les concepteurs dans "l'économie générale du projet", les solutions de stationnement vélo dans les logements collectifs sont indispensables au

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		pluviales, qui peuvent recouvrir diverses réponses techniques mais aussi paysagères. Des zones densités sont indiquées, sont-elles indicatives ? Les alignements de bâtis sont également indiqués de façon répétée, ces principes sont-ils également indicatifs ? Le tracé de la voie au centre des secteurs est-il également indicatif ? Ne pourrait pas énoncer des objectifs, des principes d'aménagement, le nombre de logements, le pourcentage de logements sociaux, la localisation des accès, les liaisons piétonnes nécessaires sans les dessiner, afin de laisser une part d'échanges sur la construction du projet.	développement des mobilités actives. Le PLU offre plusieurs solutions techniques pour s'adapter à différents contraintes et projets. Les maisons de plain-pied ne sont pas autorisées en zones AU (et uniquement en zones AU). Ces secteurs sont les dernières extensions d'urbanisation de la commune, ils doivent respecter une certaine densité et permettre une évolution future du bâti. Les maisons de plain-pied ont une faible mutabilité et leur emprise au sol peut être supérieure à celle des maisons à étage. L'interdiction des maisons de plain-pied n'empêche aucunement la création de logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite. Sur les questions relatives à la précision de l'OAP, voir réponse C20 dans la partie OAP du tableau
M28	Mme ZEO Claire	À la lecture des documents je n'ai pas trouvé de règles concernant la gestion des déchets dans les locaux commerciaux, et surtout dans le cas d'immeubles où se trouvent à la fois des habitations et des commerces où la cohabitation des déchets peut causer des problèmes (restaurants par exemple...	Les règles sur la gestion des déchets dans les locaux commerciaux seront adaptées. Les services de la Direction des déchets de Lorient Agglomération sont consultés dans le cadre de l'instruction des permis de construire. Un contact peut être pris avec le service Urbanisme de la commune
M30	Association Eau et Rivières de Bretagne	Demande de mettre en cohérence les dispositions relatives à l'interdiction de création de tout nouveau plan d'eau entre le rapport de présentation et le Règlement	Demande prise en compte.
M36+ C 32	Groupe "Guidel pour tous"	Dans l'optique de mieux adapter le parc de logements aux besoins de la population, de mieux équilibrer l'offre et la demande de logements, demande de mieux cadrer la problématique des meublés de tourisme et de mentionner dans le PLU une politique affirmée de quota de meublés de tourisme	Le PLU traite de l'usage des sols (zonage et règlements). La politique de quota de meublés de tourisme ne rentre pas dans son domaine d'action.
M39	Mme LE GOFF Claire- Architecte	Pour la zone "UB Saint Fiacre" p.98 il est précisé dans gabarit construction principale que seules les toitures avec faitage sont acceptées. Aucune notion n'est précisée pour les extensions. Nous partons donc du principe que les extensions sont autorisées en toiture plate. Est-il possible de préciser ce point au PLU afin qu'il n'y ait pas de confusion ?	L'article G4 du règlement écrit précise que les volumes secondaires ne sont pas soumis aux règles de toiture. Attention cependant, les rénovations, agrandissements, surélévations etc... doivent respecter les caractéristiques et qualités des constructions préexistantes. De plus, article U6 : les extensions et annexes ne doivent pas dépasser le gabarit du volume principal.
M40 + R 27	Mme VIGOT Gabrielle	Demande de confirmation de la possibilité de réhabilitation intérieure de la maison qui lui sert actuellement de dépendance sur la parcelle 000YC 0023	Il ne s'agit pas de changement de destination. A voir avec le service urbanisme pour le projet d'aménagement intérieur
Oral	Anonyme	Conditions d'implantation d'un garage en secteur Ucb à Villeneuve-Piriou, en SDU.	Manque de précision de la demande. A voir avec le service urbanisme
Oral	Anonyme	Règles d'implantation pour un hangar en zone Na	Les constructions ne sont pas autorisées en secteur Na, sauf exceptions à retrouver à l'article N1 du règlement.
Oral	Anonyme	Souhaite avoir des informations sur les possibilités de construction en zone Aa, à Billérit	En zone Aa, aucune nouvelle construction n'est possible, sauf exceptions à retrouver à l'article A1 du règlement.
Oral	Anonyme	Souhaite avoir des informations sur les règles d'implantation en zone Ucb à Saint-Mathieu	Manque de précision de la demande. A voir avec le service urbanisme

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

Personnes Publiques Associées( PPA) ou Commissions consultées	Date de l'avis	Nature et détail de l'avis	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
CDNPS	16/01/2023	Demande de l'ajout des boisements situés sur les parcelles ZY 0531 et ZY 527, correspondant à des compensations d'un dossier d'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. Un second passage en CDNPS est prévu pour le 15 février 2024 suite aux remarques émises par RTE dans l'avis Etat.
CDPENAF	14/09/2023	Demande de modification du règlement écrit de la zone Nds concernant la liste des aménagements légers possibles dans ces espaces sensibles, et conformes à l'article R121-5 du code de l'urbanisme	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.
Préfet du Morbihan	25/08/2023	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 « Nmer » dont les occupations et utilisations relèvent de l'Etat, 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.
Préfet du Morbihan	25/08/2023	Les références législatives 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 1ae « tableau des servitudes d'utilité publique ».
Préfet du Morbihan	25/08/2023	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. Il convient de rectifier ces erreurs matérielles.	Cette erreur matérielle sera corrigée dans le règlement graphique.
Préfet du Morbihan	25/08/2023	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 ».
RTE		Les règles de construction et d'implantation présentes au sein du document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE, ouvrages qui traversent les zones Uia, Uib, Aa, Azh, Azhs, Na, Nzh, Nzhs. Nous vous demandons de bien vouloir indiquer que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics ». A ce titre, s'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. » De même, s'agissant des règles de prospect et d'implantation, il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol, il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ». Pour les postes de transformation, il conviendra de préciser que « les règles relatives à la hauteur et/ou aux types	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.

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages ».	
RTE		Dans le cadre des servitudes d'élitage et d'abattage d'arbres, RTE coupe les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. La largeur de cette zone d'entretien dépend de la topologie des lignes. Elle est donc déterminée spécifiquement pour chaque portée par des experts. Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et que soient retranchés des Espaces Boisés Classés des bandes 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts GUIDEL-QUIMPERLE et GUIDEL-POTEAU-ROUGE	L'ensemble des Espaces Boisés Classés dans une bande de 20 m de part et d'autre des lignes aériennes GUIDEL-QUIMPERLÉ et GUIDEL-POTEAU-ROUGE seront déclassés.
DRAC, Direction Régionale des Affaires Culturelles	10/07/2023	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 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.
DRAC, Direction Régionale des Affaires Culturelles	10/07/2023	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 saisine 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 sont présentées dans la partie du mémoire en réponse appelée "éléments de réponses aux avis PPA"
DRAC, Direction Régionale des Affaires Culturelles	10/07/2023	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 : article R.523-1 du Code du patrimoine, article R.523-4 du Code du patrimoine, article R.523-8 du Code du patrimoine (socle juridique commun avec l'article R.111-4 du Code de l'urbanisme), article L.522-5 du Code du patrimoine, article L.522-4 du Code du patrimoine, article L.531-14 du Code du patrimoine, article R.111-4 du Code de l'urbanisme, article L.122-1 du Code de l'environnement, article 322-3-1, 2° du Code pénal.	L'ensemble des articles de loi mentionnés dans l'avis est précisé par le règlement écrit du PLU, dans les Généralités, partie « Réglementation relative aux vestiges archéologiques », page 31. L'article L.122-1 du code de l'environnement est ajouté.
Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	17/07/2023	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.
Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	17/07/2023	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 OMC « les activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle ». Or, le règlement écrit exclut cette sous-destination des	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.

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

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		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.	
Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	17/07/2023	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 calculs 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.
Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	17/07/2023	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.
Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	17/07/2023	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 rarefaction 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.
Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	17/07/2023	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.
Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	17/07/2023	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 ».
Chambre d'Agriculture du Morbihan	02/08/2023	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	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.

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

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		<p>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).</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Le règlement de la zone Abr représente une protection des EPR, et respecte la loi littoral. 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.</p>
Chambre d'Agriculture du Morbihan	02/08/2023	<p>Le règlement littoral 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.</p>	<p>La commune a fait le choix, en lien avec les services de l'état, de présenter ainsi les dispositions de la loi littoral qui s'appliquent au PLU, afin d'en faciliter la lecture par les pétitionnaires.</p>
Chambre d'Agriculture du Morbihan	02/08/2023	<p>Dans la partie organisation de l'activité commerciale page 38 du règlement littoral, 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.</p>	<p>Cf. dispositions du SCoT (§ 2.4.1) : « Prescription : En conformité avec les prescriptions du volet commercial du SCoT (DAAC), les PLU (ou document en tenant lieu) autorisent les activités de vente directe sur les sites d'exploitations agricoles professionnelles. »</p>
Chambre d'Agriculture du Morbihan	02/08/2023	<p>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 autres, 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'ilot 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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
Chambre d'Agriculture du Morbihan	02/08/2023	<p>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</p>	<p>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</p>

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

			fonctionnement des exploitations agricoles (surveillance permanente et rapprochée justifiée) et sous réserve qu'il n'existe pas déjà un logement intégré à l'exploitation ; (...) »
Chambre d'Agriculture du Morbihan	02/08/2023	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.
Chambre d'Agriculture du Morbihan	02/08/2023	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.
Chambre d'Agriculture du Morbihan	02/08/2023	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 réglementées	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 réglementées 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 »
Chambre d'Agriculture du Morbihan	02/08/2023	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.
CLE Ellé-Isole-Laïta	07/09/2023	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.
CLE Ellé-Isole-Laïta	07/09/2023	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.
CLE Ellé-Isole-Laïta	07/09/2023	Les zones humides sont intégrées au règlement graphique sous le zonage Nzh, Nzhs, Azh, Azhs mais également en partie dans le zonage Nds lorsqu'elles prennent place au sein d'espaces remarquables ou caractéristiques et de milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, le long de la Laïta et sur toute la façade maritime de la commune. 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	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

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		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) ».	indication spécifique graphique spécifique afin de repérer les zones humides dans les zonages Nds.
CLE Ellé-Isole-Laïta	07/09/2023	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.
CLE Ellé-Isole-Laïta	07/09/2023	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 présentent 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.
CLE Ellé-Isole-Laïta	07/09/2023	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.
CLE Ellé-Isole-Laïta	07/09/2023	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.

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

Lorient Agglo	04/09/2023	<p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A Prat Foën : 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.</li> <li>• A Kernod : il conviendra de ne pas oublier l'aménagement de l'arrêt de bus existant dans la reconfiguration envisagée du carrefour.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>(Voir les illustrations dans « Éléments de réponse aux avis PPA »)</p>
Lorient Agglo	04/09/2023	<p>Concernant 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 règlementaires 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.</p>	<p>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).</p> <p>La mention d'un stationnement réservé à l'autopartage pourra être ajoutée au document des OAP de la route du Clec'h.</p>
Lorient Agglo	04/09/2023	<p>Le périmètre de protection de 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Les coefficients de biotope et d'infiltration seront modifiés à la marge (cf. réponse à l'avis de la Chambre d'agriculture par exemple).</p> <p>La date de prise de la délibération zones humides sera ajoutée au rapport de présentation en page 27.</p>
Morbihan Energies	22/08/2023	<p>Morbihan Energies attire l'attention de la commune sur le caractère opérationnel du PLU qui doit se traduire dans le développement des différents secteurs de la commune et notamment dans les OAP par</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 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) ;</li> <li>o Les choix d'implantation du bâti pour permettre l'utilisation des énergies renouvelables ;</li> <li>o L'intégration dès la conception des nouvelles constructions, des possibilités de déploiement des énergies renouvelables (toitures, ombrières);</li> <li>o La prise en compte des ombres portées (notamment sur les secteurs prévoyant une densité importante);</li> <li>o L'organisation et le maillage des voies facilitant les déplacements doux ;</li> <li>o 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.</li> <li>o 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</li> </ul>	<p>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 500m<sup>2</sup> 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> <p>p.59 le règlement écrit rappelle que les installations photovoltaïques en toiture doivent être correctement orientées et présenter un rendement supérieur à 110kWh/m<sup>2</sup>/an.</p> <p>P.61 le règlement rappelle que les implantations doivent veiller à préserver l'ensoleillement</p>

		territoire. Une attention particulière pourra être apportée sur l'OAP thématique « Usages et nature en ville ».	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.
Département du Morbihan	22/09/2023	<p>Règlement écrit, il serait judicieux de rappeler les éléments suivants au sein du règlement du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-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.</li> <li>-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.</li> <li>-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.</li> </ul> <p>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.</p>	Ces infos seront ajoutées aux dispositions générales du règlement écrit du PLU.

### Réponse du maître d'ouvrage

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 :

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 est 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.

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

Le projet du PLU révisé de Guidel comporte un règlement écrit avec 6 annexes ( liste des emplacements réservés, liste des espèces végétales invasives, guide d'application relatif à la submersion marine, dispositions applicables au bâti ancien, recommandations applicables au patrimoine bâti urbain, liste des bâtiments susceptibles de changer de destination) et un règlement graphique ou plan de zonage avec 3 plans couvrant le territoire communal et 3 plans complémentaires Paysage et Patrimoine à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>. Le règlement écrit précise initialement des généralités sur les notions d'urbanisme et les modalités d'application des documents supérieurs, puis des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones et enfin des dispositions complémentaires à chaque zone (U ,urbaine, AU, à urbaniser, N, naturelle, A, agricole), organisées de manière identique selon une nouvelle trame de huit articles : destinations, équipements, réseaux, consommations et rejets, prise en compte de l'énergie, implantations, hauteurs et gabarits, architecture et paysage bâti, biodiversité et espaces libres, stationnement.

Ce règlement correspond aux exigences prévues par le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et L 101-2 du code de l'urbanisme, visant à assurer le développement de Guidel. Toutefois, comme l'ont observé certains dépositaires et PPA, certaines règles méritent d'être corrigées ou adaptées dans une optique de clarification et d'une meilleure compatibilité avec des documents supérieurs, et pour une majorité d'entre elles, dans ses réponses, le maître d'ouvrage a répondu favorablement. Il est à noter que certaines observations ne relèvent pas de l'objet du PLU, mais d'autres domaines d'interventions, telle la déposition sur les meublés de tourisme, ou la sécurité routière, la gestion des déchets.

***La commission d'enquête prend acte des positions de la commune de Guidel en ce qui concerne certaines rectifications, adaptations, comme l'intégration de certains boisements en EBC, les aménagements autorisés en Nds, ou encore les mentions correspondant aux zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité, le choix des termes de zones de protection au titre de l'archéologie et leur réglementation, la clarification des règles de stationnement dans les logements locatifs sociaux, la prise en compte des marges d'isolement, le choix des couleurs des toitures des bâtiments agricoles, le rappel de recommandations du règlement départemental de voirie...***

***Elle note la mise en cohérence d'éléments chiffrés, notamment en matière de logements, de consommation d'espaces, et des corrections de décalages entre les plans tel au secteur du bas Pouldu. En outre, elle apprécie l'ajout des dispositions pour faciliter la lisibilité des règles de hauteur et d'emprise au sol dans les espaces proches du littoral, l'apport de modifications concernant les seules autorisations d'usage militaires et aéronautiques en zone Nm, l'insertion du zonage Nmer, le report du projet périmètre du futur captage d'eau potable à Saint-Mathieu, et l'intégration d'une carte de stratégie de gestion du trait de côte.***

***La commission d'enquête considère que les précisions sur les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits concourent à l'amélioration et l'évolution des activités agricoles, pouvant favoriser l'émergence de circuits courts ou de nouvelles formes d'exploitations, ; de même la***

***suppression du coefficient de biotope sollicitée par la Chambre d'Agriculture du Morbihan dans les espaces A et N en faveur de l'adaptation aux besoins des exploitations agricoles.***

***Concernant la modification de la zone A pour permettre l'implantation d'une aire de grands passages pour les gens du voyage, la commission d'enquête estime que celle-ci doit se limiter à ce type d'événements sans aucune autorisation d'installations.***

***De plus, l'imposition des obligations de lutte contre les plantations d'espèces végétales invasives pour les zones urbaines destinées aux activités et aux zones militaires contribue au renforcement de la biodiversité. Le complément visant la protection des zones humides non répertoriées, la suppression de la création de retenues d'irrigation agricole dans ces milieux spécifiques, la vérification des compensations en cas de destruction des éléments de bocage préservent ces espaces sensibles.***

***Quant aux zones à vocation économique, les hauteurs limitées aux stricts besoins du projet permettent la densification foncière, les autres règles envisagées paraissant satisfaisantes pour le développement des commerces et activités.***

***Et, la prise en compte des normes PMR, des stationnements réservés aux cycles et à l'autopartage va dans le sens du développement des mobilités douces.***

***Mais, la commission d'enquête déplore le maintien de l'interdiction de construction de plain-pied dans les futures zones d'extension, ce type de bâtiment pouvant se combiner, à son sens, avec les règles de densité et offrir des modes d'habitat adaptés à différentes catégories de population.***

***Enfin, la commission d'enquête ne peut qu'inciter les habitants à se rapprocher des services instructeurs lors de dépôts de modes d'occupation des sols afin de bien appréhender les droits à construire sur leurs propriétés. Elle invite également la collectivité locale à se rapprocher des professionnels pour examiner les suggestions émises dans le but d'une amélioration des entrées de ville et d'équilibre urbain.***

***La commission d'enquête considère que les actualisations, modifications ou adaptations retenues répondent à un souci d'amélioration et de meilleure compréhension du règlement.***

## 2.3 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.

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
R3	Mme RECAD Maryvonne	Demande, depuis 20 ans, de classer en zone constructible une parcelle au lieu-dit Kerdeuzet-Ihuel compte-tenu des constructions édifiées dans les hameaux, près de la mer, et de l'application différenciée de la loi littoral sur la commune.	Kerdeuzet Ihuel n'est pas considéré comme un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) par le SCoT du Pays de Lorient. En application de la loi littoral, le terrain reste donc non constructible.
R4 + R 16	Indivision LUCAS -LE ROCH	Demandant d'étendre le périmètre de la zone Uia près du parc d'activités de la Garderie, au-moins sur la partie basse de la zone agricole, parcelle BC 0080, d'une superficie de 2ha 23 a 29 ca, et ayant déjà reçu des propositions d'achat de la part de la mairie, puis d'un promoteur.	Pas d'extension des zones d'activités (cf. paragraphe 3.2 du mémoire en réponse)
R5	M.TANGUY Germain	Demande de modifier le zonage de la partie nord de la parcelle B11 N° 107 classée actuellement en Na pour l'inclure en Aa en vue de construire des bâtiments agricoles destinés à étendre son cheptel et à stocker du fourrage dans le cadre du développement de son exploitation de bovins viandes.	3 demandes différentes ont déjà été formulées. Le souhait de construire un bâtiment agricole ne pourrait être pris en compte que sur un projet réaliste qui ne nécessite pas les 2 hectares du nord du terrain
R12 et C12	M.LAURENT Stéphane	Demande d'englober dans la zone UCB la totalité de la parcelle 471, 6 rue de l'école, dans le secteur de Saint-Mathieu	Le zonage actuel, qui reprend le périmètre du SDU dessiné par le SCoT, sera maintenu.
R13+ C 23	M. BINANT Jean-Daniel et Mme STEPHAN Isabelle	Demandant, en confirmation d'anciens courriers du 21 mars 2023, d'inclure la parcelle classée actuellement en Na, cadastrée section CM2 à Scubidan en zone U en vue de la construction de sa maison d'habitation, compte-tenu du projet immobilier voisin, de l'absence de terrain boisé de l'enlèvement d'arbres tombés pendant la tempête Ciaran et offert à des collectivités de la région lorientaise.	Terrain certes en continuité avec Guidel-Plages mais dans les franges urbaines en contact avec la trame verte et bleue du SCoT. Par ailleurs, non retenu pour une extension d'urbanisation (cf. paragraphe 3.3 du mémoire en réponse)
R15	Indivision LUCAS-LE ROCH	Demandant de classer en zone constructible la parcelle sise au lieu-dit Le Hirgoat, cadastrée section BE N° 16, d'une contenance de 3 298 m2, non exploitée et encastrée dans le lotissement existant et viabilisée.	Terrain en continuité avec le Hirgoat mais actuellement non bâti, et non retenu comme extension d'urbanisation (cf. paragraphe 3.3 du mémoire en réponse, sur le zonage)
R17	Mme LE MOËI-GUILLERM Evelyne	Demande de classer en zone constructible la parcelle, ou une partie, cadastrée section YB N° 188, à Guéveur.	Le Guerveur n'est pas considéré comme un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) par le SCoT du Pays de Lorient. En application de la loi littoral, le terrain reste donc non constructible.
R18	Indivision LE GUERROUE Martial	Demandant de classer la parcelle 0057 en Ub, sise au lieu-dit Le Hirgoat, correspondant au jardin de la maison, située à Le Rhun. Puis division et construction maison d'habitation.	Pas d'extension du secteur du Hirgoat (cf. paragraphe 3.3 du mémoire en réponse)

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

R22a et R 22b	M et Mme LE MESTRIC Jean-François	Demandent, en confirmation d'anciens courriers, de vérifier si, à Kerbrest, le trait de la zone Uba a été rectifié par rapport à la propriété de son voisin, CR 87, et qu'une partie de sa parcelle, CR 84 et CR 92 est réellement incluse en Uba et non en NdA afin d'édifier un abri de jardin accolé à son habitation; rappelle la convention de passage sur les sentiers de randonnée sur la parcelle CR 86 conclue avec la commune de Guidel le 1 décembre 2022, référencée ER1-13; signale une erreur sur le document graphique complémentaire Paysage et Patrimoine du classement de la parcelle CR 86 en lande alors qu'il s'agit d'une pâture.	Il s'agit de deux demandes : 1- la première qui est un changement de zonage (Na en Uba) refusé dans un souci de protection de la trame verte et des corridors de biodiversité de la commune. 2- la seconde permettant un alignement des clôtures, déjà prise en compte dans le PLU arrêté
R25	Indivision Mrs.GUIGUEN Loïc et Jean-Claude et Mme AUFFRET Denise	Demandent de classer en zone constructible la parcelles ZBA 83 situés à Beg en Hent, à Locmaria, celle-ci étant artificialisée (effondrement d'un ancien poulailler) et ne présentant aucun intérêt environnemental, devenue une friche agricole suite au transfert d'exploitation après l'implantation de constructions sur les terrains avoisinants, et comportant une servitude pour les réseaux d'assainissement; une même demande porte sur le terrain bordant les parcelles 40 et 104; se réfère au jugement du TA de Rennes du 19 janvier 2024 sur la notion de village à Locmaria	Ce terrain est bien une fiche agricole. Il était classé 1AUh dans le PLU de 2013, mais le projet a été stoppé par la décision du tribunal administratif de Rennes le 1er décembre 2017. Depuis, Locmaria est devenu SDU et seule la densification est possible (la parcelle est en extension de Locmaria, en dehors du périmètre du SDU)
R30	M. LE TEUFF Maurice et Mme LE DAIN Anne	Signalent l'existence de 2 blockhaus non répertoriés dans le bois de Quéverne, près de la station ERDF	Les ouvrages militaires seront répertoriés ultérieurement car plusieurs demandes de même type.
R32	M et Mme CHALIN Eric et Dorothée	Venant de déposer un permis de construire, demandent de classer en Ucb leur parcelle YL N° 370 p, d'une surface de 300 m2, située 3 Le Clos du Penty, issue d'un lotissement du 21 mars 2016 avec un permis d'aménager N° PA 05607815L0007	Demande de permis de construire à établir rapidement selon les règles actuelles (PLU2013). L'entité Kergaher / Villeneuve Troloch n'est pas considérée comme un Secteur Déjà Urbanisé (SDU) par le SCoT du Pays de Lorient. En application de la loi littoral, le terrain sera donc non constructible dans le nouveau PLU
C2 + M12	M et Mme Le NADAN et Mme BERNARD	Demandent de modifier le tracé de la zone Uba pour rendre constructibles les fonds de jardin des parcelles 21 et 22 dans l'esprit Bimby, en maintenant la limite actuelle entre les zones Uba et Aa depuis le lotissement de la rue Emmanuel Janssen jusqu'à la parcelle 21 ou de maintenir la constructibilité des parcelles 143 et 145 et de l'étendre à la totalité des parcelles 21 et 22 en supprimant le décrochement au nord-est de la zone Uba. Précision apportée sur l'inclusion des parcelles 22 et 21, aux 14 et 16 rue de Brunénant, dans la centralité urbaine de Guidel-plages, d'où doit s'organiser le développement urbain de la commune selon le SCoT du Pays de Lorient.	Le SCoT limite les zonages U et AU dans les espaces agraires protégés. C'est le cas de l'espace entre Guidel-plages et Saint Fiacre. Les fonds de parcelles 21 et 22 deviennent non constructibles et les fonds de parcelles 143 -145 corrigées par erreur reviennent au découpage du PLU actuel (pas d'extension du zonage Uba)
C5	M. Le GUEVEL Henri	KERUNON, demande pour passer les parcelles 151 et 152 en zones constructibles	Ces parcelles sont non constructibles, en application de la loi littoral.
C6	Mme COGAN Monique	Demande de classer en constructible 500 m2 de la parcelle CM151 Za d'une superficie totale de 2800 m², jouxtant la parcelle CM180 d'Air France où se construit la résidence Calypso de Nexity, le long de la rue Hymans en vue d'édifier un logement pour les enfants de la famille Berou, mytiliculteurs depuis 1960 sur la Laïta.	Terrain certes en continuité avec Guidel-Plages mais dans les franges urbaines en contact avec la trame verte et bleue du SCoT. Ces terrains sont non-bâties et n'ont pas été retenus dans les choix d'extension d'urbanisation de la commune.
C7	Indivision LANNIO-LE BIHANNIC	Demandent de classer en zone Uia une partie de la parcelle BC 29 au lieu-dit " La Garderie" dans une optique d'harmonisation avec les parcelles voisines, y compris un boisement, et pour satisfaire les installations d'activités artisanales sur le secteur.	Ce secteur n'a pas été retenu pour une urbanisation (cf. paragraphe 3.3 du mémoire en réponse, relatif au zonage)
C8	Indivision LANNIO - LE BIHANNIC	Demandent de classer en Uba la parcelle CO 71 au lieu-dit les vergers à Kerbigot dans une continuité logique de l'urbanisation	Terrain certes en continuité avec Guidel-Plages mais ces terrains sont non-bâties et n'ont pas été retenus dans les choix d'extension d'urbanisation de la commune.
C9 + R 21	M.LE NORMAND Eric	Demande de laisser constructibles les parcelles BI 130,131,132,133,134,135,136 à Villeneuve-Piriou en raison du permis d'aménager PA 56 07814 L0007 délivré en 2016 pour le lotissement La Grande Prairie ou "Prad Braz" dont 3 lots sont vendus et 3 lots restants faisant l'objet de compromis ou promesses de vente, dans l'attente du déblocage de la banque.	PA délivré en 2016 mais la totalité des travaux devait être terminée en 2018. La viabilisation est toujours non achevée. Par ailleurs, Villeneuve-Piriou / Poulezant est désormais considérée par le SCoT (et donc le PLU) comme un SDU, le secteur est donc uniquement densifiable et non extensible.

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

C 10	M.FILLIOL Eric	Demande de reclasser en NA les parcelles YT 868, entourée de terrains en NA et YT 870, boisée avec un chemin de randonnée pour rejoindre le Tro Kresker, classées en Uba, s'agissant des espaces verts du lotissement " le Clos de Kerio"	Accord pour le classement de ces parcelles (qui sont des terrains communaux) en Na.
C15	M.LE NIGEN Jean-Paul	Demande de confirmer la constructibilité de son terrain de 1000 m2, jouxtant son habitation au 2 Le Rhun, classée en UB	Ce terrain, situé au Hirgoat, est zoné Ub et donc constructible.
C20	Mme.LE BAIL Marie-Claire	Formule deux observations; l'une concerne l'espace situé face au château qui ne semble pas compris dans le nouveau PLU, rendant alors inexploitable la surface restant à l'agriculture, avec un accès difficile ; l'autre vise la partie située au nord de la parcelle N°4 (2000 m2 environ), trop petite pour l'agriculture, les réseaux arrivant à proximité par le chemin existant permettent une urbanisation en continuité de l'habitat existant au nord du hameau; demande de permuter ce terrain avec celui prévu à l'ouest des parcelles N°1,2 et 3 et prévoir de l'habitat (maisons, habitat dense ou collectif...); souligne qu'elle a déjà cédé des terrains et diverses servitudes à la commune en vue de futures viabilisations et raccordements à l'assainissement collectif, comme à Béatus.(convention d'autorisation 2003)	La localisation et les frontières des zones d'extension ont été étudiées de près par la commune, avec le conseil de l'évaluateur environnemental du PLU. Les secteurs choisis et leurs limites sont ainsi le produit de plusieurs contraintes : - la loi littoral, qui impose de créer ces extensions en accroche de la tache urbaine existante - la loi Climat et Résilience de 2021, qui introduit le principe de Zero Artificialisation Nette et limite grandement les surfaces urbanisables pour l'avenir - la présence de zones humides, d'un cours d'eau et de son vallon qu'il faut protéger par des zonages inconstructibles (Nzh, A...) - la cohérence urbaine pour permettre l'aménagement de futurs quartiers vivants, bien reliés au centre existant et entre eux. Il n'a ainsi pas été souhaité s'étendre plus au nord sur les terrains agricoles ici mentionnés.
C22 + Mplu 2	Collectif d'habitants, rue capitaine Quillien	Conteste le classement en zone Uab des terrains du 34 au 48 de la rue Capitaine Quillien, celui-ci allant à l'encontre du cahier des charges du lotissement Le Runigo-Goeffic, toujours en vigueur, eu égard aux règles d'implantation à 10 m de l'alignement de la rue, du volume des habitations, de la destruction du végétal existant, de la largeur de la voie, de problèmes de sécurité des riverains; demande le reclassement en Uba de ces terrains à l'instar des rues voisines, en majeure partie la rue des Prêtres, la rue Per Jakez Helias, craint les nuisances occasionnées lors des travaux, impliquant des constats préalables d'huissiers; sollicite la préemption de ces terrains par la commune pour favoriser l'accueil de jeunes ménages; souligne les inconvénients de la densification urbaine occasionnant des conflits de voisinage et la destruction d'arbres	Le classement Uab de ces terrains dans le PLU arrêté n'a pas été modifié par rapport au PLU en vigueur. Discussions à poursuivre avec l'urbanisme sur le ou les projets déposés
C24	Mme LACHERY STELLATELLI Evelyne	Demande de classer en Ucb son terrain XC N° 71, BA 79, situé 11 impasse de la lande, à Locmaria, près de Beg er Hent, pour l'espace allant de la maison à la sortie donnant sur l'impasse, autrefois constructible, compte tenu de la proximité du secteur Ucb.	Cette demande est acceptée
C27	M et Mme PLANCON	Voudraient étendre le périmètre de l'OAP Le Clec'h afin de réunir la zone 1 AU à la zone 2 AU, et demande de classer en zone constructible une partie de la parcelle B267, en laissant inconstructible la partie dans la marge de recul du ruisseau, en vue d'une nouvelle construction satisfaisant aux normes énergétiques et compte-tenu de l'urbanisation dans le secteur du Clec'h, et en prévision de l'application du ZAN.	La commune n'envisage d'étendre aucun périmètre d'OAP. Les surfaces de zones 1AU résultent en effet d'études précises pour répondre aux besoins en termes de création de logements sans grignoter plus de terres agro-naturelles que nécessaire. De plus, la loi Climat Résilience d'une part (qui empêche de créer des zones à urbaniser trop étendues), et la loi littoral d'autre part (qui n'autorise les extensions d'urbanisation qu'en accroche des taches urbaines existantes) ne permettent pas de classer constructible tout ou partie de la parcelle BZ67.
C28	M.LE CHATON	Demande de classer la parcelle CH 227 en ER en qualité d'aire multifonction à usage scolaire; de classer en 1AU la parcelle CH 228, étant desservie par les réseaux et adaptée à l'extension de l'urbanisation, de retirer l'ER 1-5 pour voie piétonne impactant l'activité agricole et la commune possédant des terrains voisins pour réaliser cette liaison, ce qui réduirait le coût et la réalisation de	1- L'aire multi-sport mentionnée est bien dessinée dans l'OAP de Prat Foën sud. 2- La parcelle CH228, bien qu'en continuité d'urbanisation, n'a pas été retenue parmi les secteurs d'extension de la commune (dont la surface est limitée par la loi Climat et

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		passage pour animaux, de ne pas étendre l'urbanisation dans les secteurs de Kernod, Béatus et Le Clec'h, ceux-ci ne pouvant être considérés comme villages selon la loi littoral, de se référer à l'évolution de la jurisprudence pour Locmaria	Résilience, et la trajectoire ZAN qui en découle. 3- L'Emplacement réservé 1-5 sera retiré du PLU.
C30	Indivision LE SCOLAN	Demande d'obtenir un nouveau permis de construire sur le terrain cadastré ZN 454, au lieu-dit Le Guerveur, d'une superficie de 807 m2, difficilement exploitable, l'ancienne autorisation ayant été supprimée il y a quelques années et du fait de l'enclavement entre une habitation et un transformateur EDF	Le Guerveur n'est pas un SDU, en application de la loi littoral le terrain n'est donc pas constructible.
C 33	M et Mme GUILLERME	Demande de réhabiliter en zone agricole le terrain cadastré ZX N° 286 où se trouve un blockhaus, en vue de réaliser un local fonctionnel, (une champignonnière et un logement de fonction pour un salarié ou stagiaire. )	Il s'agit d'un terrain agricole avec des ruines ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination. Un projet agricole peut sans doute être réalisé sous couvert de la Chambre d'agriculture.
M1	M. CLEMENCEAU Jean	Terrain de 1320 m2 situé au 4 rue de la Chapelle à Locmaria, comporte un lot d'environ 550M <sup>2</sup> constructible au regard du PLU actuel. Demande le classement de ce lot en zone constructible dans le futur PLU, terrain destiné à la fille de M. CLEMENCEAU et de son conjoint.	Le terrain est extérieur au périmètre du SDU de Locmaria, aucune nouvelle construction ne pourra y être réalisée.
M9	M.FOUILLOT Philippe	Demande de changement de classement des parcelles YP26, 65 au plateau de Traourec/Croix de Kergibot, inscrites en EBC malgré les échanges avec les équipes municipales. Disponibilité pour un entretien ou visite sur les lieux.	Ces parcelles se trouvent à plus de 250 m de Guidel-Plages, il ne serait pas conforme à la loi littoral de les rendre constructibles. La commune souhaite protéger les boisements classés.
M14 + C 11+ E-mail	Mme DEPLANQUE Marion et M.BRILLET Olivier	Demande renouvelée après des courriers du 7 janvier 2024, 30 juin 2022, de classer les parcelles CK 112,115, 124 ,actuellement en zone Na et EBC, situées à Saint-Fiacre, en zone constructible; ces parcelles sont accessibles par les terrains CK 36 et 177 ou par un droit de passage existant déjà au bénéfice de Lorient-Agglomération pour une canalisation souterraine des eaux usées sur la parcelle CK 124 ; elles constituent une dent creuse entre la résidence de Saint-Eloi et les habitations de la rue de l'Orven; l'urbanisation ne dégraderait pas la diversité des paysages	Ces parcelles en zone Na et EBC, par ailleurs dans la trame verte et bleue du SCoT (abords de l'Orvoen) ne peuvent pas être rendues constructibles
M18	Mme LE DOUCE Véronique	Demande de classer en zone constructible la parcelle cadastrée section BR N° 128, issue de la division du terrain BR 64, située à Kerlého, de 4854 m2, dans le cadre d'une succession de M et Mme Le Dévéhat André et Annick.	La parcelle est en dehors du périmètre du SDU de Kerlého et donc elle est non constructible
M20	Mme MAINCENT-Honor Olivia	Actuellement en Azh, demande de classer les 2/3 de la parcelle en Azh, sise au 2 chemin de Pen er Roué, et le 1/3 supérieur qui est sec en non humide pour réaliser un abri	Cette parcelle pourra être intégrée au réexamen des zones humides avant l'approbation.
M22	M.GUEGUEN-TALMON	Demande de classer en zone agricole Abr, les parcelles en partie YN 158 et YN 162 identifiées en NDS et la parcelle YN 158 AK identifiée en NZH, autour du village de Poulboudel comme pour le village du Loc'h en raison de leur exploitation et de l'absence d'intérêt environnemental.	Maintien du zonage du PLU révisé identique à celui du PLU actuel. La commune n'a pas de prise sur le zonage Nds, dont la délimitation est fournie par l'Etat. (cf paragraphe 3.3 du mémoire en réponse, relatif aux zonages)
M25	M.MOCHET Clément	Demande de classer en zone constructible, Ucb, la totalité de sa parcelle, CR 20, notamment la partie nord, correspondant à l'entrée de la maison, maintenant classée en NDS et auparavant en Nh, à Kerbrest, à l'angle de la rue de Beau rivage et du chemin des Pêcheurs, cette partie étant artificialisée et ne présentant pas d'intérêt particulier pour la biodiversité	Cette demande est acceptée
M33	M.LE MONTAGNER Arnaud (organisation professionnelle)	Cite le jugement du TA de Rennes du 10 janvier 2024 qualifiant les secteurs de Keranna et Locmaria en villages à densifier, et non en secteurs déjà urbanisés	Le jugement du tribunal administratif de Rennes du 10 janvier 2024 sera pris en compte
M36+C 32	Groupe "Guidel pour tous"	Demande de reclasser en Na le secteur de l'espace situé entre l'Estran et la piscine, d'une surface de 3200 m2, inséré pour partie en Ubb et Na au projet du PLU, afin de ne pas inclure un habitat collectif entre 2 équipements collectifs pour des raisons d'accès et de flux, compte-tenu du programme de	La modification du zonage du terrain entre l'Estran et la piscine a été approuvée le 3 mai 2018 (modification n°2 du PLU). Le zonage d'origine Uca a été scindé en Ubb (habitat

		logements de la ZAC et pour favoriser la nature en ville et la prise en compte de la bande de protection au bord du ruisseau;	collectif) pour la partie haute et Na (naturel protégé) pour la partie basse. La loi Climat et son objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 obligeront à densifier les espaces déjà urbanisés. Il n'y a pas lieu de revenir sur ce nouveau classement, bien au contraire.
oral	M et Mme EVAIN	Se renseignent sur le potentiel de densification mentionnée à la page 300 du rapport de présentation, leur propriété apparaissant comme pouvant recevoir deux maisons supplémentaires, à Kerhoat Ellé, alors qu'ils désirent préserver leur jardin et leur environnement de toute construction	Une évaluation du potentiel foncier sur les agglomérations et villages a été réalisée. Aucune contrainte n'est associée à cette étude. Bien évidemment les propriétaires sont maîtres de l'avenir de leur parcelle.
oral	Mme CLAUDIC	Demande de rendre constructible une parcelle située en NA près de la zone Ucb à Kerlého	Le terrain se trouve en dehors du SDU donc pas constructible

### Avant-propos du maître d'ouvrage

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.

### 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 ?**

### Réponse du maître d'ouvrage

*Préambule : extrait du SCoT sur les agglomérations et villages*

1.41. 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 Laïta 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.

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

#### Réponse du maître d'ouvrage

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.**

- **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 ?**

#### Réponse du maître d'ouvrage

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.

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

Les 3 plans de zonage principaux, à l'échelle 1/5000<sup>ème</sup>, transcrivent l'affectation des sols par une division du territoire communal en plusieurs secteurs à l'intérieur desquels un règlement spécifique s'applique. Ils traduisent les objectifs recherchés par la commune pour son aménagement et son développement. 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.

L'examen de ces pièces montre, comme l'a indiqué la MRAE dans son avis, le choix retenu de renforcer la centralité autour de Guidel-centre, à proximité des équipements et services, et de la mise en application des différents textes législatifs et réglementaires, dont la loi littoral, notamment pour la délimitation de SDU et de STECAL, ainsi que des documents supérieurs tels le SCoT du pays de Lorient particulièrement pour la consommation d'espace, et le SDAGE de Loire-Bretagne, pour les périmètres de zones humides, les marges de recul aux abords des ruisseaux. Et, la commune a détaillé les raisons qui ont conduit à écarter l'urbanisation des secteurs sud et est du bourg, en raison de leur sensibilité écologique, ainsi qu'à Guidel-Plages afin de limiter l'implantation de résidences secondaires et les extensions d'urbanisation.

Les trois objectifs du PADD, en l'occurrence la valorisation du cadre de vie en préservant la diversité des paysages, la biodiversité et en intégrant la transition écologique, un développement mesuré, respectueux de l'identité littorale, rurale et urbaine de la commune, le renforcement du dynamisme économique, sont traduits par la délimitation de différentes zones, l'implantation d'emplacements réservés, particulièrement pour les liaisons piétonnes et cycles, la transposition des servitudes, le classement d'espaces boisés, d'éléments de paysage ou de patrimoine particuliers...

Comme il est habituellement constaté dans ce type d'enquête publique, de nombreux propriétaires s'insurgent contre le zonage fixé et sollicitent des extensions de constructibilité tout en désirant maintenir l'identité de la commune.

Le maître d’ouvrage a analysé les diverses demandes et explicité sa position eu égard aux diverses réglementations en vigueur. A titre informatif, il a pris en considération les incidences de la loi Elan, de la loi Climat et Résilience, et a même anticipé sur la future application du ZAN. Pour la délimitation du SDU à Saint-Mathieu, il a dû tenir compte des critères nationaux en plus des zones de bruit. Quant au village de Saint-Fiacre, seul le report d’une partie du secteur à aménager a été effectué du fait de l’évolution des deux permis d’aménager préalablement accordés, un étant devenu caduc. Un espace agro-naturel a été délimité entre Saint-Fiacre et Guidel-Plages Et, il importe de signaler que le respect du cahier des charges du lotissement Le Runigo-Goeffic relève du droit privé, restant entendu que tout mode d’occupation du sol ne peut être accordé que sous réserve du respect des règles urbanistiques, mais aussi d’insertion dans le milieu avoisinant. Enfin, concernant le secteur de Locmaria, dans le cas où aucun appel n’est interjeté suite au jugement du TA de Rennes du 19 janvier 2024, la collectivité locale accepte la densification de ce secteur.

***Comme il l’a été mentionné précédemment, la commission d’enquête acte des modifications de zonage retenues par la commune.***

***La commission d’enquête reconnaît que les documents reflètent les orientations d’aménagement préconisées par la commune de Guidel. Il suffit de se reporter aux planches graphiques pour s’apercevoir que les OAP sont concentrées autour de Guidel-Centre, essentiellement au nord.***

***De manière générale, la commission d’enquête admet que la transcription de la délimitation géographique du zonage suit les contours des périmètres de zones à proximité du bâti existant, environ à 5 m des constructions, des limitations des SDU en prenant en considération les critères définis par l’article L121-8 du code de l’urbanisme, des réservations de terrains pour concrétiser les opérations projetées, et la préservation du paysage. Il est parfois à regretter quelques décalages entre les planches principales et celles relatives au patrimoine et paysage.***

***Cependant, elle constate qu’à certains endroits, il reste des secteurs Nds qui, compte-tenu de leurs caractéristiques actuelles, ne présentent plus d’intérêt environnemental, comme à Kerbrest ou à Poulboudel et Pivière). Dès lors, elle suggère de réactualiser la vocation de certains sols en concertation avec les services de l’Etat. En outre, la commission d’enquête estime que l’espace agro-naturel délimité à Saint-Fiacre suite à la caducité d’un permis d’aménager pourrait de nouveau être inclus en secteur Ub compte-tenu de la possibilité de continuité avec l’urbanisation existante et de l’identification de centralité par le SCoT du pays de Lorient.***

## 2.4 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.

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
R10	Mme BARTHES Marie	Note le peu de prise en compte des remarques faites au précédent projet d'urbanisation	L'OAP B fait l'objet d'un recours en cours d'instruction à la cour administrative d'appel de Nantes. Par conséquent, aucun commentaire ne sera fait.
C 14	Collectif Lorient-Agglomération à Vélo	Précise, lors des rencontres avec le maire en septembre 2022 et décembre 2023, l'absence de communication d'informations sur les 6 ER destinés à la création de voies cyclables et les 4 ER destinés à la circulation mixte piétons/cycles, sur les aménagements prévus, hors schéma cyclable intercommunal	Les emplacements réservés ont été dessinés en début d'année 2022 et présentés avec l'ensemble des autres documents lors de la réunion publique précédant l'arrêt du projet de PLU, le 30 janvier 2023 à l'Estran.
M30	Association Eau et Rivières de Bretagne	Estime que le dossier de 1512 pages est un assemblage de nombreux documents complexes et techniques, difficilement accessible à la compréhension du public; compliquant sa participation; aurait aimé disposer d'un résumé non technique, d'un index thématique, d'une lisibilité plus claire du règlement graphique pour identifier les différents zonages et les règles d'urbanisme associées, d'éléments comparatifs ayant conduit au choix retenu dans les différentes hypothèses de progression de la population et d'explications justifiant l'arbitrage rendu, d'analyse des différentes propositions, d'une complétude de l'approche sur la qualité de l'eau dans l'OAP thématique trop centrée sur l'aspect nature et paysage"	Le PLU est effectivement un document épais du fait de la grande quantité de sujets qu'il lui revient de traiter, diagnostiquer, régler et dessiner. Les remarques sur l'accessibilité sont prises en compte pour une prochaine procédure d'évolution du document. Les éléments comparatifs souhaités se trouvent dans le rapport de présentation, qui détaille les différentes pistes et hypothèses explorées par la commune lors de la réalisation du projet. Certes, le dossier final est épais car il répond aussi à un corpus réglementaire particulièrement dense. On ne peut à la fois avoir un document technique répondant au besoin des opérationnels et un document synthétique à l'usage de tous. Cependant, la participation du public était souhaitée bien en amont du document définitif. Un bilan de la concertation a d'ailleurs été fait lors de l'arrêt du PLU le 30 mai 2023. On rappelle par exemple que le PADD, le projet politique de la commune, a été présenté en réunion en juin 2021 et seules les orientations générales plus accessibles au public ont été évoquées. Enfin la section II du

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

			rapport de présentation justifie les choix faits par la commune. C'est le cas particulier pour le taux de progression de la population
M35 et M37 et E-Mail	Groupe "Guidel Avenir"	Souligne la complexité, la technicité, les contraintes administratives et réglementaires lors de la révision du PLU, entraînant une source d'incompréhension, de récrimination et de procédures en recours longs et coûteux, amenant à penser que le PLU est plus un Plan Limitant l'Urbanisation, estime que ce PLU est un ensemble documentaire pléthorique où l'essentiel se perd parfois dans l'accessoire, un état des lieux exhaustif de l'état de la commune, l'énoncé de la vision de son devenir urbanistique à dix ans, un catalogue détaillé et contraignant de prescriptions en tous genres à destination des porteurs de projets, un manuel pratique pour les personnes chargées de l'instruction des dossiers d'urbanisme, et qu'il serait bon que le législateur et l'administration cessent l'inflation normative, desserrent un peu le carcan réglementaire, rendent de la liberté de décision aux élus et laissent plus de liberté d'action aux citoyens. Concernant la politique globale, du cap pour les dix ans à venir, bien qu'ayant préféré casser un peu plus la courbe de progression de l'urbanisation pour donner une respiration au développement de la commune, considère que la solution finale retenue 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.	Effectivement, la rédaction d'un PLU est un merveilleux exemple de complexité administrative. Pourtant, dans un corset très étiqué, il a été possible de définir un projet politique et de proposer une vision à 10 ans de l'évolution de notre commune
M36+C 32	Groupe "Guidel pour tous"	Demande de mettre en conformité le tableau suivi des indicateurs afin de renseigner la valeur initiale, la valeur objectif à fin de PLU n'étant pas renseignée, le tableau ne comportant pas de colonnes permettant d'enregistrer, à partir de la date d'entrée en vigueur du PLU, année après année, l'évolution des indicateurs et donc de déduire les éventuelles actions à mener pour espérer respecter les objectifs à fin de PLU, et de s'assurer que le déroulement du PLU tel qu'il est managé permettra d'atteindre les objectifs espérés, l'unité et la méthode précise de mesure étant absente pour chaque indicateur, l'analyse de chaque indicateur devant rester accessible et simple à analyser.	Les indicateurs seront renseignés ultérieurement mais le modèle SMART n'est peut-être pas adapté à l'urbanisme. Par ailleurs, le travail de remontée des indicateurs doit être adapté au contexte
M36+ C 32	Groupe "Guidel pour tous"	Dans l'optique de mieux adapter le parc de logements aux besoins de la population, de mieux équilibrer l'offre et la demande de logements, demande de mieux cadrer la problématique des meublés de tourisme et de mentionner dans le PLU une politique affirmée de quota de meublés de tourisme	Le PLU traite du droit des sols (zonages et règlements), mais pas de l'usage des constructions. Le sujet des quotas de meublés de tourisme ne rentre pas dans son domaine

Personnes Publiques Associées( PPA) ou Commissions consultées	Date de l'avis	Nature et détail de l'avis	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
MRAe	07/09/2023	<p>Le dossier est clair et accessible au public.</p> <p>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. 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 forestiers. 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.</p>	<p>Le gain d'habitants à l'horizon 2032 est estimé à 1 380 habitants, comme précisé en page 294 du Tome 1 du rapport de présentation. La mise à jour des cours d'eau a été réalisée en 2010 et approuvée le 31 janvier 2012.</p>
MRAe	07/09/2023	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p><b>Trois scénarios</b> 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Premier scénario</b> : 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 Guidel, ni avec les objectifs de conservation de l'identité de Guidel (trop grand nombre de nouveaux habitants) et a été de fait <b>écarté</b>.</li> <li>- <b>Deuxième scénario</b> : Une croissance calquée sur celle observée au niveau du Guidel, 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 <b>pas compatible</b> 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.</li> <li>- <b>Le troisième scénario</b> 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). <b>C'est le scénario qui a été retenu par la commune.</b></li> </ul>
MRAe	07/09/2023	<p>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</p>	<p>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 terme de nombre de logements, que leur nombre augmentera légèrement. Cela permet à Guidel de</p>

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		territorialisé et approfondi permettant de dégager des moyens pour maîtriser ce phénomène.	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.
MRAe	07/09/2023	<p>Pour accueillir la population nouvelle, 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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>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 « <b>desserrement</b> », 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.</p> <p>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</p>
MRAe	07/09/2023	<p>Malgré l'effort de réduction de la consommation foncière, 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.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>
MRAe	07/09/2023	<p>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</p>	<p>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.</p> <p>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...</p>

		variantes étudiées (gestion des flux, mobilité, etc.) pour mieux justifier le choix du projet retenu du point de vue de l’environnement.	<p><b>L’aménagement de ces secteurs présentant davantage de sensibilité écologique aurait été susceptible d’engendrer des nuisances directes</b> (risque d’écrasement, destruction de nichées ou d’habitats) ou <b>indirectes</b> (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.</p> <p>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 protégés. 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.</p> <p><b>Cette logique d’évitement a donc conduit à éliminer d’emblée certains secteurs sans étudier de manière plus approfondie les mobilités et flux générés.</b></p>
MRAe	07/09/2023	Le dossier indique la présence d’un projet de captage d’eau potable sur la commune dans le secteur de Saint- Mathieu. L’ARS 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).
MRAe	07/09/2023	Compte tenu du dernier rapport du groupe d’experts intergouvernemental sur l’évolution du climat (GIEC) prévoyant une élévation plus importante des niveaux marins, il conviendrait d’intégrer l’évolution de ce risque de submersion dans le projet de PLU afin d’éviter d’éventuels projets dans les futurs secteurs submersibles et de rendre plus résilientes les habitations existantes.	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.
MRAe	07/09/2023	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.	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.
MRAe	07/09/2023	Le territoire de la commune est classé en zone à potentiel significatif pour le risque lié au radon. Le dossier devrait exposer les techniques simples de prévention liées à la construction qui sont préconisées afin de réduire la migration du radon dans les bâtiments	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.

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

Préfet du Morbihan	25/08/2023	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 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 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.
Préfet du Morbihan	25/08/2023	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.
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	L'annexe 1ae Tableau des SUP sera complétée.
DRAC, Direction Régionale des Affaires Culturelles	10/07/2023	Le tableau précisant le patrimoine archéologique actuellement connu devra être intégré au rapport de présentation	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.
Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan	17/07/2023	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.
CLE Ellé-Isole-Laïta	07/09/2023	Le titre de la partie 2. B « un bocage bien présent » du Diagnostic Paysager Urbain (p.149) serait à nuancer au regard notamment des éléments suivants figurant dans la partie « Trame verte et bleu » de l'Etat initial de l'environnement (p.96) : « La sous-trame bocagère de Guidel est une trame fragmentaire, dont les linéaires sont isolés les uns des autres. La densité bocagère est uniformément faible sur le territoire communal, du fait d'un remembrement ayant fortement diminué les linéaires de haies. Les milieux satellites de cette trame, traités dans la sous-trame des milieux ouverts, ont très fortement diminué en surface suite à l'évolution des pratiques agricoles : les surfaces de prairies permanentes ont ainsi été remobilisées pour	Le titre de cette partie pourra être modifié en "Un bocage important mais fragmenté".

		d'autres types de cultures, tandis que les vergers, encore présents en nombre dans les années 50, ont quasi-totalement disparu. »	
CLE Ellé-Isole-Laïta	07/09/2023	Dans la partie « Justification du projet de PLU » (p.276 du rapport de présentation), il aurait été important de considérer dans les enjeux environnementaux l'enjeu de la sécheresse et des pénuries d'alimentation en eau potable. Les réserves d'eau sur le territoire sont en effet limitées, notamment durant la période estivale qui accueille de nombreux touristes. La sécheresse de 2022 a fait ressortir le risque prégnant de pénurie d'eau potable à l'échelle de la Bretagne, et tout particulièrement du littoral morbihannais.	<p>La compétence Eau Potable revient à l'agglomération et non à la commune. Lorient Agglomération dispose d'un schéma directeur d'eau potable depuis 2015. Ce schéma directeur a permis de diagnostiquer l'ensemble des ouvrages de production et de distribution d'eau potable (usines et châteaux d'eau) sur l'ensemble de son territoire. Lors de ce diagnostic une analyse des risques a été réalisée. Il a été identifié les sites de production sensibles, les ouvrages de stockage ayant un impact fort en cas d'arrêts ou d'indisponibilités, les canalisations stratégiques en fonction des risques de ruptures. A ce jour, il n'y a eu aucune rupture d'alimentation en eau potable de la commune de Guidel, même en 2022, année de canicule et de sécheresse. Le schéma directeur prévoit la création d'une nouvelle usine (130 m3/h) pour exploiter les forages de St Mathieu sur la commune de Guidel. Cet investissement, incluant les réseaux de transfert nécessaires et le stockage supplémentaire a été évalué en 2015 à 3 250 000 € HT. Cette enveloppe devra être réestimée au regard des nouvelles contraintes réglementaires. La nouvelle usine permettra de sécuriser l'alimentation de Guidel et plus largement du secteur ouest du territoire, en soulagement l'usine de Leslé sur le Scorff et le réservoir de Gestel qui sera moins sollicité. Ce projet ne sera pas lancé avant 2026, compte tenu des besoins actuels.</p> <p>Par ailleurs, s'agissant des mesures visant à limiter la consommation, Lorient Agglomération met en œuvre actuellement son programme de Résilience Eau adopté en 2023 et consultable sur son site internet <a href="https://www.lorientagglomeration.fr/fileadmin/user_upload/Services/Eau/PRE/Plan_de_resilience_Eau_Lorient_Agglomeration.pdf">https://www.lorientagglomeration.fr/fileadmin/user_upload/Services/Eau/PRE/Plan_de_resilience_Eau_Lorient_Agglomeration.pdf</a>. L'axe 3 du plan de résilience est d'encourager la sobriété des usages de l'eau. Un certain nombre d'objectifs et d'actions sont et seront mis en œuvre dans les prochains mois.</p> <p>Des éléments sur l'enjeu sécheresse/gestion quantitative de la ressource pourront être ajoutés au RP, comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le rôle de Lorient-Agglomération et de ses partenaires dans une gestion globale mutualisée de la ressource et de la diversité des prises d'eau de surface et souterraines, qui permettent une solidarité entre territoires en cas de sur-consommation.</li> <li>- la potentielle mise en service des forages de Saint Mathieu qui augmenteront les capacités d'alimentation en eau potable à Guidel (les outils de production étant actuellement en limite de capacité dans le secteur) et dans les communes environnantes + l'emplacement réservé dévolu à la construction d'une usine de potabilisation des eaux du forage</li> <li>- sur le secteur Guidel + Quéven + Gestel +Pont Scorff + Cléguer + Calan, 3% de l'eau potable est importée (depuis des communes de l'agglomération)</li> <li>- le rôle très limité que peut avoir le PLU sur la gestion quantitative de la ressource, si ce n'est dans la limitation des perspectives d'accueil de population (ce que fait le PLU arrêté avec son scénario démographique intermédiaire, qui ralentit la tendance actuelle)."</li> </ul>
CLE Ellé-Isole-Laïta	07/09/2023	L'augmentation globale de la consommation en eau potable du fait de l'évolution de la population attendue sur le territoire communal à horizon 2032 n'est cependant pas quantifiée et les impacts de cette augmentation sur la ressource en eau ne sont pas étudiés. 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	<p>Cf. réponse MRAe :</p> <p>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</p>

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>d'Alimentation en Eau Potable et du SCoT, comme indiqué par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 (dispositions 10F).</p>
CLE Ellé-Isole-Laïta	07/09/2023	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Un périmètre informatif tiré du projet d'arrêté de l'ARS du 20 octobre 2016 sera ajouté au PLU autour du captage, et un emplacement réservé sur le site de la future usine de potabilisation.</p>
Lorient Agglo	04/09/2023	<p>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.</p> <p>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 le nouveau PLH (550 nouveaux logements sur 6 ans).</p>	<p>Le rapport de présentation sera modifié pour indiquer les dates correctes de mise en œuvre du futur PLH.</p> <p>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.</p>
Lorient Agglo	04/09/2023	<p>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.</p>	<p>La commune prend bonne note de cette proposition.</p>
Lorient Agglo	04/09/2023	<p>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</p>	<p>Le document sera modifié pour corriger cette erreur matérielle.</p>
SCoT du Pays de Lorient	01/09/2023	<p>En matière d'accueil des activités commerciales, le PLU privilégie l'accueil des activités sur le centre du bourg, en proposant la préservation des linéaires commerciaux autour de l'église et de la place Louis Le Montagner, ainsi que sur Guidel-Plage. Le secteur Ucaic des Cinq Chemins est bien identifié comme secteur commercial mais conformément aux dispositions du</p>	<p>Avis favorable du SCoT le 1<sup>er</sup> septembre 2023</p>

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		SCoT, avec des contraintes quant aux surfaces de vente et des typologies de commerces	
SCoT du Pays de Lorient	01/09/2023	Le PADD et sa traduction réglementaire traduisent la volonté de contenir le développement urbain de la commune et de maintenir les éléments de la trame verte et bleue ainsi que le prolongement de cette dernière au sein des espaces bâtis, traduit dans l’OAP thématique « usages et nature en ville ». La volonté de découverte du patrimoine naturel et de développement les mobilités douces se traduisent par ailleurs dans la liste des emplacements réservés maillant le territoire communal.	Avis favorable du SCoT le 1 <sup>er</sup> septembre 2023
Département du Morbihan	22/09/2023	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. ( <a href="https://www.morbihan.fr/les-services/deplacements/routes/reglement-departemental-de-voirie">https://www.morbihan.fr/les-services/deplacements/routes/reglement-departemental-de-voirie</a> ). 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 de ces remarques
Département du Morbihan	22/09/2023	Marges de recul sur départementales : 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

## 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 ?**

### Réponse du maître d'ouvrage

**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 la 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

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

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 DAP	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 Kreiz 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 G4 encourage la végétalisation de Guidel-Centre, avec un objectif de qualité urbaine, permeabilité et traicneur en ville. L'article G7 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 Clec'h 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/Villeneuve 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 Uipr, 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 DAP	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 Clec'h, prolongement des continuités cyclables et piétonnes autour du Tro Kreiz Ker...). L'article G4 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 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 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		RG	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.
			RE DAP	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 au déplacements actifs, qui n'émettent pas de polluants.

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

**Réponse du maître d’ouvrage**

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 PLUi lorsque celui-ci aura été lancé.

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

Le dossier du PLU mis à la disposition du public comprend un rapport de présentation, un PADD, un règlement écrit et ses 6 annexes, 6 planches graphiques, les OAP, et 20 annexes ainsi que les avis des PPA, le bilan de la concertation, la procédure PLU, l'évaluation environnementale et l'avis MRAE, la mention des textes régissant l'enquête publique, l'étude au titre de la Loi Barnier sur la zone 1 AUib des Cinq Chemins. Cette composition est conforme aux exigences réglementaires. Dans le rapport de présentation, les divers aspects du territoire communal ont été analysés tant sur le plan historique, démographique, qu'économique ou environnemental avant la présentation des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et les règlements. L'état initial de l'environnement est étudié et permet de dégager les enjeux. Comme le note la MRAE, les différentes cartes sont « *globalement de bonne facture et donnent accès à des informations utiles* », même si les interactions avec les communes limitrophes ne sont présentées que partiellement.

Si pour la MRAE, de manière générale, le dossier est clair et accessible au public, comme l'a évoqué l'Association « Eaux et Rivières de Bretagne », ce document de 1512 pages peut paraître complexe et technique. D'ailleurs, lors des permanences, les visiteurs ont exprimé leurs difficultés à appréhender l'ensemble des données mises en ligne, notamment les documents graphiques, et ont apprécié l'affichage des plans et les explications fournies par la commission d'enquête.

Certaines insuffisances ont été pointées, telle l'absence d'un résumé non technique, une analyse qualitative de certains milieux naturels, une amélioration du tableau de suivi des indicateurs. Face à la suggestion des associations et des PPA de compléter le rapport par des explications relatives aux différentes hypothèses de progression de la population justifiant l'arbitrage rendu sur le taux de croissance, l'accueil des nouveaux habitants, la production de logements et leurs typologies, le maître d'ouvrage rappelle la présentation des trois scénarios dans le rapport et les débats du PADD. Il accepte d'apporter certains compléments au rapport de présentation, Mais, il convient que le dossier est épais car il répond à un corpus réglementaire très dense, à un traitement et un diagnostic de nombreux sujets et à l'élaboration d'un règlement.

Par ailleurs, la commune fait observer que l'élaboration de son document a démarré le 3 juillet 2018 pour prendre en compte les nouvelles réglementations. Pour éviter la caducité de son document opposable aujourd'hui, elle ne peut attendre le terme du PLUi qui est loin d'être abouti, restant entendu que Lorient-Agglomération s'appuiera sur les dossiers approuvés des communes concernées.

De plus, les services de l'Etat ont demandé de mettre davantage en perspective une adéquation entre la hausse de la consommation d'eau et la capacité de la ressource en eau en prenant en compte les évolutions saisonnières et le changement climatique. Mais, cet équilibre ressort de la mise en œuvre d'un schéma directeur d'alimentation en eau potable. Quant à la prise en compte des risques de submersion marine, et d'érosion du trait de côte, elle apparaît dans les cartes correspondantes (annexe 6 du PLU) ou les cartes de stratégie de gestion du trait de côte.

Enfin, certains dépositaires ont regretté l'absence de prise en compte d'observations émises précédemment lors des modifications du document d'urbanisme, ou lors de divers échanges avec la collectivité locale. Selon la collectivité locale, elle a tiré le bilan de la concertation et a pris en considération des propositions émises.

***La commission d'enquête estime que le dossier est correctement présenté par l'illustration de photographies, de cartes et tableaux et la synthèse à chaque fin de chapitre. L'état des lieux est particulièrement exhaustif. Toutefois, elle incite la collectivité locale à établir un résumé non technique afin de faciliter la compréhension du contexte et des choix opérés.***

***De plus, elle estime que la présentation des variantes de développement est acceptable et permet de comprendre l'option retenue par la commune en fonction de l'évolution démographique et des besoins de la population.***

***Dans l'optique d'une meilleure lisibilité, le dossier pourrait être complété par l'insertion d'une planche supplémentaire retraçant les liaisons piétonnes et cycles.***

***La commission d'enquête prend note des compléments qui seront apportés au rapport de présentation comme les informations sur la Laïta, l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau, la correction de la phrase relative au retrait des clapets aux étangs du Loc'h ainsi que les références au futur PLH.***

***Elle trouve que les indicateurs de suivi sont suffisants pour appréhender l'évolution des items concernés et comprend que la commune s'appuie sur les diagnostics effectués au travers de programmes opérationnels spécifiques pour inventorier les milieux naturels ainsi que pour l'évaluation de leur suivi.***

## 2.5 SCoT-SRADDET-SDAGE - SAGE – PLH – LOI LITTORAL

Le public ne s'est pas exprimé directement sur ces thématiques.

Personnes Publiques Associées( PPA) ou Commissions consultées	Date de l'avis	Nature et détail de l'avis	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
MRAe	07/09/2023	<p>Le PLU prend en compte les objectifs fixés par le SCoT du Pays de Lorient et le SRADDET de Bretagne.</p> <p>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 2022-2027, 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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Repenser les aménagements de cours d'eau dans leur bassin versant</li> <li>2. Réduire la pollution par les nitrates</li> <li>3. Réduire la pollution organique, phosphorée et bactériologique</li> <li>4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides</li> <li>5. Maîtriser et réduire la pollution due aux micropolluants</li> <li>6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau</li> <li>7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable</li> <li>8. Préserver et restaurer les zones humides</li> <li>9. Préserver la biodiversité aquatique</li> <li>10. Préserver le littoral</li> <li>11. Préserver les têtes de bassin versant</li> <li>12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques</li> <li>13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers</li> <li>14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges</li> </ol>

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

			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 (Voir les illustrations dans « Éléments de réponse aux avis PPA »)
Lorient Agglo	04/09/2023	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 cette remarque en note et mettra son document à jour pour le rendre compatible avec le PLH une fois celui-ci approuvé.
SCoT du Pays de Lorient	01/09/2023	Le projet de PLU répond aux objectifs de renforcement des centralités préconisées par le SCoT du Pays de Lorient. Les zones d'extension de l'urbanisation sont situées en continuité immédiate du bourg de Guidel, identifiées comme centralités par le SCoT. Par ailleurs, les autres secteurs agglomérés identifiés par le SCoT (Guidel-Plage, Saint-Fiacre, la zone d'activité des Cinq chemins et la zone d'activité de Pen Mané) sont identifiés comme secteurs urbains, sans recevoir d'extension. Il en est de même pour les secteurs déjà urbanisés identifiés dans le SCoT lors de sa modification simplifiée approuvée le 15 avril 2021 : Keranna, Locmaria, Kerbrest, Poulezant/villeneuve-Piriou, Kerlého et Saint-Mathieu.	Avis favorable du SCoT le 1 <sup>er</sup> septembre 2023
Département du Morbihan	22/09/2023	Espaces bocagers : la commune doit s'assurer 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.	La commune prend bonne note de ces remarques, et a soumis le document à la CLE Ellé-Isole-Laïta. A la suite des remarques formulées par la CLE, certaines dispositions seront modifiées afin d'être compatibles avec le SAGE EIL. Pour plus de détail, voir réponses à l'avis de la CLE EIL.
Région Bretagne	22/11/2023	Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, en procédant notamment 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 gréver les enveloppes régionales, 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 15,42 hectares 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
Préfet du Morbihan	25/08/2023	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	L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme interdit les constructions et installations dans l'espace non-urbanisé de la bande des 100 m. Les parcelles désignées font partie intégrante de l'agglomération de Guidel-Plages, elles

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		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	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 m du bâti et jusqu'au bout des parcelles à l'ouest. (Voir les illustrations dans « Éléments de réponse aux avis PPA »)
Préfet du Morbihan	25/08/2023	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 régule 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%). (Voir les illustrations dans « Éléments de réponse aux avis PPA »)
Préfet du Morbihan	25/08/2023	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 620m 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.
Préfet du Morbihan	25/08/2023	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. (Voir les illustrations dans « Éléments de réponse aux avis PPA »)
Préfet du Morbihan	25/08/2023	Le règlement écrit de la zone militaire Nm que vous proposez au projet de PLU autorise des constructions qui ne sont pas nécessaires à la défense nationale, notamment les constructions à usage de loisirs. Il convient 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.

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

Lors de l'élaboration de son document d'urbanisme, la commune de Guidel a pris en compte les évolutions législatives et réglementaires découlant de différents textes normatifs et de documents de planification supra-communaux, en particulier la loi ALUR, la loi Elan, la loi Climat, ainsi que 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, le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de Bretagne du 16 mars 2021, et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du 18 mars 2022. Les objectifs énoncés par l'article L 101-2 du code de l'urbanisme ont également été recherchés.

Dans ce contexte, les PPA ont signifié que le PLU était en cohérence avec les orientations du SCoT par le renforcement de la centralité à Guidel-Centre, de la définition de la centralité commerciale et de l'implantation des activités économiques, et de l'identification d'autres secteurs agglomérés et de secteurs déjà urbanisés, sous réserve de l'adaptation du secteur de Locmaria suite au jugement du Tribunal Administratif de Rennes Par la réduction de la consommation d'espace, ils ont admis que ce projet rentre dans la logique imposée par le ZAN. Lorient-Agglomération a mentionné la qualité du document tout en précisant que certaines données devaient être conformes avec le PLH. Sous réserve de certaines actualisations concernant le bocage, les zones humides et cours d'eau, ce document est compatible avec les préconisations du SDAGE. En outre, les dispositions générales du règlement écrit traduisent la mise en application de la loi littoral, qu'il s'agisse de la bande des 100 m ou des espaces proches, des secteurs déjà urbanisés. Toutefois, s'interrogeant sur le critère de la co-visibilité, la Chambre d'Agriculture a remis en cause la délimitation des espaces proches du fait de l'inclusion de certains secteurs en Abr empêchant toute évolution des sites agricoles et va jusqu'à demander une évolution des termes des articles L121-10 et 11 du code de l'urbanisme. Face à cette sollicitation, il est évident que la commune de Guidel ne peut que se retourner vers les services de l'Etat qui lui transmettent les données sur ces espaces.

***La commission d'enquête reconnaît l'effort effectué par la collectivité locale pour rendre conforme et compatible le projet de PLU selon le type d'orientations découlant des recommandations des documents-cadres.***

***Certes, il incombe à la collectivité locale de respecter les dispositions législatives et réglementaires. Toutefois, comme l'observe la Chambre d'Agriculture dans son avis du 2 août 2023, la commission d'enquête s'interroge sur la délimitation des espaces proches du littoral, notamment aux abords des étangs du Loc'h, qui peut nuire au devenir des activités agricoles, et l'encourage fortement à se rapprocher des services de l'Etat pour une adaptation in situ de la fixation des limites concernées.***

## 2.6 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 ?**

### Réponse du maître d'ouvrage

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.

Plusieurs scénarios ont été étudiés, et trois ont été approfondis

**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



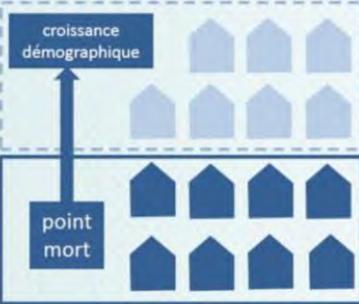
Remplacer les logements détruits ou ayant changé d'affectation

**> 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**

Conserver la population actuelle : le point mort

+

Accueillir de nouveaux ménages : l'effet démographique

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

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

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

**> POINT MORT**

### 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).



Γ – Nicole QUEILLE – EP n°23000103/35

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

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

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

**Réponse du maître d'ouvrage**

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

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

**Réponse du maître d'ouvrage**

**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

- **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 ?**

#### Réponse du maître d'ouvrage

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

- **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 ?**

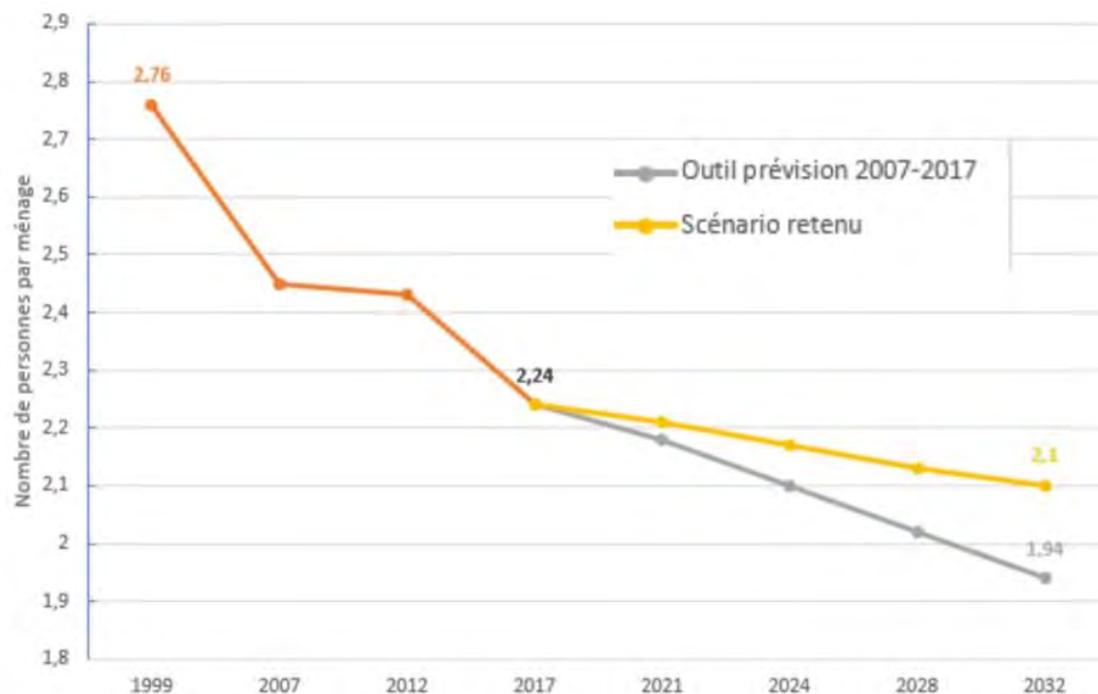
#### Réponse du maître d'ouvrage

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.

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

Depuis les années 1970, la commune de Guidel a connu une forte croissance démographique, avec un taux de croissance de 2,45% ces cinq dernières années, comptant aujourd'hui 11659 habitants. Après l'étude de trois hypothèses, le scénario de développement retenu est un scénario de croissance modérée avec un taux de 0,8% par an, d'où une population évaluée à 13040 habitants en fin de PLU.

A partir de ce postulat, il a été calculé le nombre de logements à construire en prenant en considération un taux de desserrement des ménages de 2,1 personnes par ménage, un taux de vacance stable de 4%, une stagnation des résidences secondaires de 19% dans le but de maintenir un dynamisme touristique, une poursuite d'une diminution du renouvellement du parc de logements, estimée à moins de 29 logements entre 2021 et 2032. Le besoin en logements nouveaux atteint donc 1332, répartis en 674 logements pour maintenir la population actuelle et 658 logements pour répondre à la croissance démographique.

Cependant, la commune pense pouvoir produire 214 en densification, plus 72 en changements de destination, 743 logements étant déjà programmés ou en cours de réalisation, avec une densité attendue de 80 logements par ha en cœur de centralité, ce qui porte le nombre de logements à construire à 374 logements, avec une densité maximale de 35 logements par hectare et une consommation de 13,23 ha pour les différents secteurs en extension consacrés aux OAP.

Certes, il importe de rappeler que 237 logements en renouvellement urbain ou densification sont déjà réalisés ou en cours de réalisation jusqu'à l'approbation du PLU, (secteurs du Goueric<sup>2</sup>, Keranna, Saint-Fiacre pour 1,11 ha, Place Le Montagner), et 506 en densification concernant des logements déjà programmés, mais non réalisés à l'approbation du PLU (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, (72 en potentiel à Guidel-Centre et Saint-Fiacre et 40 à Guidel-Plages), 102 en secteur diffus (30 dans les SDU et 72 en changements de destination).

Il apparaît que ces chiffres semblent élevés et pourraient correspondre aux demandes en logements pour les années à venir. Mais, le maître d'ouvrage affirme que ces constructions ne pourraient suffire, compte-tenu du desserrement des ménages et de l'attractivité de la commune. Aussi, aux dires de la commune, les 374 logements restant à programmer permettent réellement de répondre aux impératifs d'aménagement, d'autant plus qu'un échéancier de l'urbanisation est prévu afin de suivre l'accroche de la tâche urbaine existante. Cependant, la MRAE pense que la réflexion aurait pu être affinée « 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. » Aussi, 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. »

Partant de ces estimations, la consommation d'espace prévisionnelle est de 23,57 ha, représentant une réduction de 51% par rapport à la période précédente 2009-2019 (48 ha). Cette surface se découpe en 15,42 ha en-dehors de la tâche urbaine et 8,15 ha à l'intérieur de la tâche urbaine, dont 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, 8.15 ha d'autres projets générateurs de consommation d'espace naturels et forestiers (5 ha pour la ZAC de La Saudraye, 0,2 ha pour le terrain de l'Estran, 1,80 ha pour l'ancien site du CCE Air France et 1,11 ha pour le lotissement de Saint-Fiacre.

De ces données, comme il ressort de l'examen des observations et avis émis, telle la déposition du Groupe Guidel Avenir, « Concernant la politique globale, du cap pour les dix ans à venir, bien qu'ayant préféré casser un peu plus la courbe de progression de l'urbanisation pour donner une respiration au développement de la commune, considère que la solution finale retenue 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. »

Il convient également de rattraper le retard relatif à la construction de logements sociaux, de logements collectifs. Et, pour éviter le mitage, pour rompre avec les lotissements périphériques, la centralité apparaît adéquate pour créer un véritable cœur de ville, à proximité des équipements et services. Lorient-Agglomération observe d'ailleurs que Guidel faisant partie du secteur 4, comportant des enjeux de mixité sociale et de renforcement des centralités, présente un déficit de 543 logements sociaux par rapport au taux objectif de 20 % ; mais 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), notamment par certaines dispositions du règlement qui mentionnent 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. Tandis que pour les 4 OAP, 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.

Et, la MRAE souligne l'effort notable de densification et la prise en compte des programmes de logements en cours.

Mais, cette urbanisation engendre des craintes de la part des habitants de voir le caractère identitaire de la commune se transformer. Ils s'opposent à la transformation en cité-dortoir. Certes, ils souhaitent conserver le caractère attractif de la commune, ne serait-ce que pour le maintien des écoles, commerces et autres équipements, mais, ils sont très attentifs à ce que ce dynamisme s'effectue sans dénaturer leur commune, qu'un équilibre et une harmonie puissent être trouvés entre le bâti existant et les nouveaux logements.

Selon le maître d'ouvrage, les estimations correspondent aux besoins d'accueil de la nouvelle population et au développement du territoire. A ce propos, il évoque la limitation du foncier, le classement de la commune en « zone tendue » logement depuis septembre 2023, l'attente d'urbanisation pour certains accédants. Toutefois, il reconnaît que si les seuils fixés résultant des calculs effectués sur la référence d'un taux de croissance démographique de 0,8% ne peuvent être atteints pour différents motifs, ceux-ci étant loin d'être un totem, un réajustement pourra être opéré.

De plus, les dispositions du règlement d'urbanisme, relatives spécifiquement aux ombres portées, aux normes techniques de construction liées au changement climatique, et de l'OAP thématique permettent lors de l'instruction des modes d'occupation des sols d'assurer une insertion du bâti dans le milieu environnant et de préserver une qualité du cadre de vie. Il importe de souligner que pour une meilleure insertion, la commune accepte de fixer la hauteur des collectifs à R+1+combles dans l'OAP de Kernod. Et, même en cas d'inexistence d'une charte de l'urbanisme, la collectivité locale entend bien assurer une concertation en amont du lancement des opérations entre les riverains et les promoteurs.

***La commission d'enquête comprend les calculs ayant servi de base aux estimations de production de logements. Cependant, la méthode de projection retenue l'interpelle. Elle se demande s'il ne serait pas plus judicieux pour assurer un équilibre entre un développement maîtrisé et la préservation du cadre de vie, de partir des possibilités résiduelles de constructions neuves sur le territoire communal et en déduire le nombre de personnes susceptibles d'être accueillies, tout en prenant en considération, comme la commune l'a fait d'ailleurs, l'adaptation du parc de logements aux besoins liés aux jeunes couples, aux seniors, à l'appauvrissement des ménages, aux nouveaux modes d'habitation tels les habitats partagés.***

Certes, l'échéancier prévu permet de réguler la programmation de logements. La commission d'enquête pense que la commune aurait même pu aller plus loin et fixer une temporalité en conditionnant l'ouverture des secteurs en extension à court terme (1AU) 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. Mais, compte-tenu des délais de réalisation de certaines opérations d'aménagement, souvent source de contentieux, la commission d'enquête entend la position communale d'engager parallèlement des programmes de renouvellement et densification à des extensions, et que la fixation d'une temporalité risque de nuire à des propositions d'offres diversifiées de logements sur le territoire communal répondant aux attentes de la population.

***La commission d'enquête saisit également la volonté de renforcer la centralité pour créer un véritable cœur de ville, à proximité des équipements et services. Elle admet que les offres foncières restent rares en raison de la configuration des lieux, de la présence d'importants espaces boisés, des caractéristiques littorales des diverses contraintes environnementales et règlementaires.***

***Aussi, elle trouve cohérent que le choix retenu de la commune porte sur le renforcement du centre-ville et de l'emplacement des secteurs en extension au nord de la ville.***

***Mais, comme l'ont très souvent exprimé les habitants, cette urbanisation projetée ne doit pas se faire au détriment de l'identité rurale de la commune. Et la commission d'enquête considère qu'il incombe au maître d'ouvrage de prévoir un aménagement équilibré et harmonieux, tant au niveau du centre-ville que dans les futures OAP.***

***Certes, les densités fixées, soit 80 % par ha en cœur de centralité, et 35% maximale par ha dans les OAP, respectent les orientations du SCoT du Pays de Lorient.***

***Toutefois, pour la commission d'enquête, bien que reconnaissant que les différentes mesures préconisées, telles les règles de construction, l'imposition de***

***coefficients de biotope... conduisent à rechercher un aménagement cohérent, le cœur de ville ne doit pas perdre son caractère traditionnel. Aussi, il importe que l'insertion d'immeubles soit cohérente avec les quartiers existants du point de vue de leur hauteur, gabarit, implantation. Quant aux OAP, une adéquation doit être trouvée entre la production de logements individuels et collectifs et la préservation de la qualité du cadre de vie.***

***La commission d'enquête insiste pour que la densification demeure raisonnable dans un cadre architectural et paysager ne rompant pas avec le milieu avoisinant. Pour une meilleure acceptation sociale des opérations d'aménagement, la commission d'enquête propose de préserver des espaces de transition entre le bâti neuf et le bâti existant, de bien respecter les préconisations de l'OAP thématique.***

***Enfin, la commission d'enquête suggère au maître d'ouvrage l'élaboration d'une charte de l'urbanisme, document contractuel avec les promoteurs, leur imposant une concertation avec les riverains et le suivi de préconisations en matière d'intégration dans le bâti avoisinant, afin d'éviter que toute information préalable au projet reste à la libre appréciation des professionnels.***

## 2.7 ENQUETE PUBLIQUE

### L'expression du public

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

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

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
R8	M et Mme ROUSSE	Ne prenant pas le journal, auraient souhaité recevoir un courrier les informant de l'enquête	La commune a communiqué tout au long de la procédure de révision générale du PLU par des canaux variés : publication d'articles dans le bulletin municipal Terre et Mer, publication d'articles et d'annonces légales dans la presse locale (Ouest France et Le Télégramme), organisation de deux réunions publiques en 2019, et une en 2023, mise en place d'une exposition en mairie sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'août à octobre 2019, publication d'informations et de documents sur le site internet de la commune... (pour le détail de chaque communication, voir le Bilan de la concertation annexé à la délibération du 30 mai 2023).

### Question de la Commission d'enquête

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

#### Réponse du maître d'ouvrage

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.

#### ***Appréciations de la commission d'enquête***

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 du PLU jusqu'à son arrêt. Différents modes d'information de la population ont été mis en œuvre, soit des réunions publiques, soit une boîte à idées, une boîte mail, un registre, une exposition. Le bilan de cette concertation figure en annexe 2 du dossier. Comme le maître d'ouvrage le mentionne, toutes les observations formulées ont été étudiées, et celles qui venaient enrichir la réflexion et les demandes cohérentes avec le projet communal ont été prises en compte.

Puis, le projet arrêté a été soumis à une enquête publique conformément aux articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement. 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, ainsi que les modalités de consultation du dossier et du dépôt des observations. L'enquête publique a donné lieu à 11 observations orales et 108 contributions écrites, et 138 visiteurs se sont déplacés durant les permanences.

***La commission d'enquête considère que les modalités de l'enquête publique ont été respectées et que les moyens d'information ont été suffisants pour que le public puisse prendre connaissance du dossier et formuler ses remarques.***

## 2.8 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 ?**

### Réponse du maître d'ouvrage

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

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

### Réponse du maître d'ouvrage

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 équines
- 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 culturales 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.

➤ **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 ?**

**Réponse du maître d'ouvrage**

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 le 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.

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

La troisième orientation du PADD vise à renforcer le dynamisme économique.

A cet effet, un zonage Ui a été dédié aux secteurs d'activités économiques, soit pour les activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales (Parc d'activités des Cinq Chemins et de Pen Mané), soit pour les activités commerciales sur le secteur de Kergroise et la zone commerciale des Cinq Chemins, sachant que Le SCoT du pays de Lorient définit 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.

Il convient de préciser qu'une étude au titre de la loi Barnier a été effectuée sur la zone 1AUib des Cinq Chemins en vue de réduire la marge de recul de 75 m à 20 m le long de la RD 765 pour la réalisation d'une aire de stationnement en silo nécessaire au fonctionnement de l'activité de location de véhicules. Comme le fait valoir le maître d'ouvrage, la partie de la zone est déjà artificialisée et favorise la délocalisation partielle de l'activité en maintenant la section marchande en centre-ville.

Pour renforcer les centralités commerciales de la ville et de Guidel-plages, pour éviter les galeries en déshérence, les activités commerciales ont été régulées ; des linéaires commerciaux ont été délimités, confirmant l'emplacement des activités existantes et permettant leur développement ; la vocation des activités commerciales au rez-de-chaussée est préservée ; les commerces de proximité sont interdits à Guidel-Plages afin de préserver le fonctionnement sur toute l'année de ceux du centre comme la supérette.

Et, un autre zonage concerne les secteurs destinés aux activités portuaires afin de maintenir et développer la vocation maritime, portuaire, logistique, fluviale, nautique, de construction et réparation navale et de plaisance. Sans oublier l'affectation principale liée au fonctionnement des activités agricoles en zone A. Il est à signaler l'absence d'activités conchylicoles sur le territoire communal. De plus, 9 STECAL ont été délimités pour identifier des activités existantes de camping et caravaning, de loisirs, d'activités d'horticulture.

Et, pour conforter l'attrait touristique de la commune, sans impact sur la consommation d'espace par l'absence de création de secteurs en extension à Guidel-Plages, la part de résidences secondaires est maintenu à 19%.

Hormis quelques remarques sur l'ancienneté des données INSEE, sur la nomination de la ZACOM des Cinq Chemins, sur le calcul des stationnements en centralité commerciale, ou l'installation des activités de restauration et d'hôtellerie dans certaines zones, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan salue la richesse du diagnostic économique et l'instauration du dispositif en faveur des installations de commerces et services. Il est à noter que le maître d'ouvrage a clarifié la position communale sur les différents points soulevés, en particulier sur la volonté d'autorisation des activités de service dans les parcs d'activités dans l'optique de favoriser l'implantation de commerces du quotidien et de l'artisanat dans les centralités commerciales de Guidel-Centre et Guidel-Plages.

Par ailleurs, à la demande de la Chambre d'Agriculture une adaptation du règlement en ajoutant à 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..., contribue au développement de nouvelles formes d'exploitation et aux circuits courts. La permanence d'un marché le dimanche matin et celui de Guidel-Plages durant la saison estivale contribue à la distribution directe des produits locaux.

***La commission d'enquête admet que par l'instauration de certaines règles et la délimitation de centralités commerciales, linéaires commerciaux, de STECAL spécifiques, les activités économiques sont bien renforcées, en cohérence avec les documents-cadres.***

***Elle regrette le retrait de la marge de recul dans la zone des Cinq Chemins, la loi Barnier ayant été instaurée pour éviter la proximité des activités et entrepôts au bord des axes routiers tant pour la sécurité routière que pour la préservation du paysage. Mais compte-tenu du contexte et de l'artificialisation des sols, elle admet cette diminution à condition d'une bonne insertion architecturale et environnementale des installations.***

## 2.9 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 faiblesses 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 ».

Un dépositaire 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.

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
R 22b	M et Mme LE MESTRIC Jean-François	Signalent une erreur sur le document graphique complémentaire Paysage et Patrimoine du classement de la parcelle CR 86 en lande alors qu'il s'agit d'une pâture.	La parcelle CR86, située à Kerbigot est repérée comme contenant de la lande par l'IGN (institut national de l'information géographique), élément de patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement du PLU (p.35) interdit la plantation d'arbustes et d'arbres, notamment d'espèces invasives, sur cette parcelle. Les landes sont des habitats naturels ou agro-naturels caractérisés

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

			par une végétation rase et/ou d'arbustes, adaptée à des contraintes environnementales fortes. Les pâtures peuvent être des landes.
R30	M LE TEUFF Maurice et Mme LE DAIN Anne -	Signalent les remontées d'eau au rond-point Saint-Marc et Le Clec'h	La commune prend bonne note de cette remarque, des investigations pourront être menées.
C10	M.FILLIOL Eric	Demande de reclasser en NA les parcelles YT 868, entourée de terrains en NA et YT 870, boisée avec un chemin de randonnée pour rejoindre le Tro Kresker, classées en Uba, s'agissant des espaces verts du lotissement " Le Clos de Kerio"	Les parcelles YT 868 et 870 pourront faire l'objet d'un changement de zonage Uba vers Na. Cela les rendra inconstructibles et permettra de protéger les espaces naturels du lotissement Le Clos de Kerio. Ces parcelles sont des terrains communaux.
C17	Mme DAULY Dominique	Insiste sur le maintien de la biodiversité pour lutter contre le changement climatique, de la préservation du corridor écologique pour les cervidés et renards, de l'intégration paysagère par des plantations de haies et d'arbres, de la préservation du cadre de vie et du calme,	<p>Le PLU arrêté prend en compte les sujets majeurs de préservation de la biodiversité et des corridors et réservoirs écologiques, ainsi que l'atténuation des sources de changement climatique et l'adaptation aux effets du changement climatique. Plus globalement, c'est un équilibre entre développement de la commune et préservation du cadre de vie, du patrimoine naturel, paysager, architectural qui est recherché.</p> <p>Quelques dispositifs dans le PLU qui assurent sa prise en compte de ces sujets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement graphique prévoit des zonages Agricoles et Naturels qui prennent appui sur la cartographie des corridors et réservoirs de biodiversité, ainsi que sur l'inventaire actualisé des zones humides de la commune. La planche complémentaire n°1 du règlement graphique identifie les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme : haies, talus, boisements structurants de la trame verte...</li> <li>- Les Espaces Boisés Classés protègent tous les boisements anciens ou faisant partie des réservoirs et corridors de biodiversité identifiés par l'Etat Initial de l'Environnement (751ha classés)</li> <li>- 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 Clec'h, prolongement des continuités cyclables et piétonnes autour du Tro Kreis Ker...).</li> <li>- L'article G4 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....</li> <li>- 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</li> <li>- 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.</li> </ul>
C21	M.ERMAN Théo	Demande de préserver la dizaine d'arbres existants, composés essentiellement de châtaigniers et chênes, âgés d'une trentaine d'années, mais non matérialisés sur le plan graphique, lors de la création de la liaison piétonne et cycles pour conserver les vues paysagères et apporter la nature en ville, souhaite conserver le caractère rural de chemin creux en préservant les talus et haies bocagères.	La création de la liaison piétons-cycles au sud des futurs quartiers s'implantera sur la bordure sud de la route du Clec'h, et non sur la bordure nord. Cela donnera l'occasion de s'appuyer sur le cheminement existant sur une partie du linéaire au sud de la route du Clec'h, et permettra surtout de protéger le talus au nord. Le linéaire d'arbres de la bordure nord de la route du Clec'h est protégé sur une partie. La planche complémentaire du règlement graphique permet de le voir de manière plus aisée que sur la planche principale, où les informations et les prescriptions ont tendance à se superposer. La protection des alignements au titre de l'article L151-23 permet l'interdiction de leur

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

			destruction partielle ou totale (sauf dans le cas de projets en justifiant l'impérative nécessité), et est subordonnée à la mise en oeuvre d'une compensation par la recréation d'un linéaire de bocage au moins égal à celui impacté.
C29	Collectif Le Clec'h Est	Demande d'aménagement d'un espace végétalisé en fond de parcelle 2Au afin de conserver la qualité d'une activité sociale créée par la MAM	L'ensemble du secteur 2AU du Clec'h est voué à accueillir un collège. Les 1,15ha de la parcelle réservée ne seront pas bâtis dans leur totalité, puisqu'ils seront répartis entre le bâtiment du collège et ses espaces extérieurs. L'implantation des bâtiments ne sera connue qu'en phase de dépôt de permis, qui n'interviendra qu'après une procédure pour passer la zone 2AU en 1AU et la rendre effectivement urbanisable.
M15	M.RAMPINI Pierre	Souhait 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 d'une barrière de végétation, d'agencer la zone pour rester un poumon vert et une zone culturelle au sens de la préservation écologique globale	L'ensemble des secteurs d'OAP ont fait l'objet d'une étude environnementale : diagnostic, identification des caractéristiques de chaque zone et des incidences prévisibles de leur urbanisation, localisation des milieux à enjeux et des contraintes environnementales à mettre en place. Le tracé des secteurs d'OAP a aussi fait l'objet de cette étude environnementale, et a été plusieurs fois modifié pour garantir la protection de plusieurs éléments. A titre d'exemple, l'évaluateur environnemental du PLU a réalisé des études de terrain en 2022 pour parvenir à cartographier de la manière la plus exacte la zone humide de Béatus. A la suite de son étude, la limite de la zone 1AU a été revue pour contourner la zone humide. Une attention particulière sera portée à sa préservation lors de la phase opérationnelle des travaux d'aménagement de Béatus, comme préconisé par l'évaluation environnementale du PLU. De plus, le classement des bois existants en EBC est la protection la plus forte que le PLU peut mettre en place pour empêcher toute destruction des bois structurants sur le secteur de Béatus. Ils auront un rôle de "poumon vert" en constituant des réservoirs de biodiversité et une action rafraîchissante pour les alentours. Le dessin de l'OAP D Béatus-Parc Bonal prévoit la création de haies bocagères avec arbres de haute tige tout le long de la route du Clec'h pour isoler les habitations de la voirie. Quelques arbres à conserver sont également repérés sur le dessin.
M16	Anonyme	Satisfait de constater que le vallon à côté de l'école Prat-Foën est protégé. Surpris de l'absence de l'identification de l'espace boisé avec liaison piétonne rue Prat kerio	L'espace boisé est bien identifié. Le changement de zonage est prévu (cf. C10)
M19	Anonyme	La zone humide entre Béatus et Kernod accueille beaucoup de chevreuils : il faudrait préserver des zones suffisamment grandes pour permettre à ces chevreuils de continuer à vivre dans cette zone.	La zone humide entre Béatus et Kernod a été repérée comme zone à enjeu lors de l'élaboration du PLU. Elle fait bien entendu l'objet d'un zonage Nzh très protecteur, et son tracé a été légèrement modifié après le diagnostic terrain de l'évaluateur environnemental. Cette protection est étendue aux abords de la zone à l'ouest et au sud, puisque le zonage Na permet de matérialiser une coupure d'urbanisation avec le hameau de Kernod. le choix a été fait de ne pas créer de secteur à urbaniser (AU) entre la zone humide et Kernod.
E-MAIL	Mme LESCOAT Brigitte	Une haie bocagère est-elle envisageable entre le chemin d'accès à B141 de la parcelle 66 à cette pompe de relevage et les futures constructions ? Lors de la présentation du PLU en octobre dernier, il était question d'un espace vert sur la partie réservée à l'époque à la construction d'un collège. Est-ce toujours d'actualité ? D141	Faute de précision sur les parcelles concernées, la commune ne pourra pas apporter une réponse entièrement circonstanciée. Cependant, la plantation de haies bocagères n'est interdite que dans très peu de cas, et seulement quand elle nuirait à la biodiversité spécifique d'un milieu : par exemple les landes protégées repérées sur les planches complémentaires des règlements graphiques ne peuvent recevoir de plantations d'arbustes, ce qui permet de préserver leur milieu spécifique. De plus, les OAP E et F, de l'est de la route du Clec'h, prévoient toutes les deux la plantation de haies bocagères avec arbres à hautes tiges sur leurs lisières (au sud en limite de la route, à l'ouest en limite avec les futurs quartiers de Béatus, et à l'est en bordure du milieu agro naturel). Le projet a évolué depuis la présentation du PLU lors de la réunion publique de janvier 2023, puisque l'emplacement de la gendarmerie a du être revu, et celui du collège également. La commune accepte de dessiner un principe d'espace vert/cour végétalisée dans l'emprise du collège.
M29	Mme LE GAC Jennifer	Demande de préserver le corridor vert pour le passage de la faune, notamment les cervidés, en créant par exemple un passage identifié; de favoriser l'insertion paysagère de ce projet de près de 200 logements; de réagencer les prairies en entourant les logements d'une barrière de végétation; ; d'agencer la zone pour le maintien d'un poumon vert et d'une zone culturelle;	L'ensemble des secteurs d'OAP ont fait l'objet d'une étude environnementale : diagnostic, identification des caractéristiques de chaque zone et des incidences prévisibles de leur urbanisation, localisation des milieux à enjeux et des contraintes environnementales à mettre en place. Le tracé des secteurs d'OAP a aussi fait l'objet de cette étude environnementale, et a été plusieurs fois modifié pour garantir la protection de plusieurs éléments. A titre d'exemple, l'évaluateur environnemental du PLU a réalisé des études de terrain en 2022 pour parvenir à cartographier de la manière la plus exacte la zone humide de Béatus. A la suite de son étude, la limite de la zone 1AU

			<p>a été revue pour contourner la zone humide. Une attention particulière sera portée à sa préservation lors de la phase opérationnelle des travaux d'aménagement de Béatus, comme préconisé par l'évaluation environnementale du PLU. De plus, le classement des bois existants en EBC est la protection la plus forte que le PLU peut mettre en place pour empêcher toute destruction des bois structurants sur le secteur de Béatus. Ils auront un rôle de ""poumon vert"" en constituant des réservoirs de biodiversité et une action rafraîchissante pour les alentours.</p> <p>Le dessin de l'OAP D Béatus-Parc Bonal prévoit la création de haies bocagères avec arbres de haute tige tout le long de la route du Clec'h pour isoler les habitations de la voirie. Quelques arbres à conserver sont également repérés sur le dessin.</p> <p>Enfin, pour ce qui est de l'insertion paysagère du projet, plusieurs dispositions existent dans les différents documents du PLU. Dans les OAP (dessins de principes d'urbanisation future, et assortis de textes explicatifs), la répartition entre les habitations individuelles et les logements collectifs est pensée pour favoriser leur insertion. Les maisons individuelles de Béatus - Parc Bonal (OAP D) s'implanteront donc en lisière de la route du Clec'h et des habitations existantes, tandis que la majorité des petits collectifs s'implanteront en coeur de quartier, le long du mail paysager, et en bordure d'espace agro-naturel au nord-est. La partie écrite de l'OAP précise "au sud, la limite entre les futures constructions et la route du Clec'h devra être paysagée. Le mail urbain accueillera des plantations basses pour protéger les piétons et cycles, ainsi que de hautes tiges pour ombrager la voie et lui donner un caractère plus urbain". L'OAP thématique Usages et nature en ville quant à elle prévoit par exemple l'intégration paysagère des clôtures avec les interfaces agro-naturelles (i.e. les espaces non urbanisés).</p>
M30	Association Eau et Rivières de Bretagne	<p>Souligne la nécessité d'une reprise totale de l'inventaire du réseau hydrographique communal, l'inventaire présenté datant de 2010; souhaiterait disposer d'une analyse détaillée des éléments structurants des milieux naturels, notamment concernant les zones d'extension, de bénéficier d'inventaires rigoureux sur la faune, flore, haies, boisements, zones humides; d'analyses détaillées de la TVB( arbres remarquables, souches, arbres creux), d'éléments d'analyse qualitatifs relatifs aux milieux aquatiques et sur le maintien et la reconquête des populations piscicoles, d'une cartographie détaillée des plans d'eau; déplore l'ancienneté et la disparité de l'inventaire des zones humides; souligne l'absence d'analyse détaillée des inventaires faune et flore pour appréhender les mesures ERC des OAP sectorielles ; il serait également indispensable de disposer d'éléments complémentaires et de l'avis de l'ARS au regard de la localisation du nouveau captage sur le secteur de Saint-Mathieu.</p>	<p>Sur l'inventaire du réseau hydrographique : l'inventaire complet date bien de 2010, il avait été réalisé à l'époque par un groupe de travail composé d'élus, d'agriculteurs, de chasseurs et de représentants d'associations environnementales. Il a par la suite été mis à jour de manière sectorielle au gré des projets de la commune : en 2018 autour de la voie de contournement, en 2022 autour des secteurs d'OAP (uniquement pour les zones humides et non les cours d'eau). Avant l'approbation et suite à des remarques déposées à l'enquête publique, plusieurs zones humides seront réexaminées afin de déterminer leurs limites.</p> <p>Sur les inventaires faune-flore : la commune a lancé une étude sur les nouveaux secteurs d'OAP (C à F) au cours de l'année 2023. Cette étude nécessite un diagnostic à chaque saison, les résultats définitifs ne sont donc pas encore connus. Ils constitueront un Etat Initial de l'Environnement précieux en phase opérationnelle.</p> <p>Sur les inventaires paysagers et des éléments naturels structurants de la commune : un diagnostic paysager poussé est présent dans le rapport de présentation, qui présente également des cartes de couverture des boisements, des vallons, des secteurs paysagers de la commune</p> <p>Sur l'analyse des éléments naturels structurants des secteurs d'extension : cette analyse a été réalisée par l'évaluateur environnemental du PLU. Chaque OAP a fait l'objet d'une étude de terrain et de la production d'une carte détaillant l'existant (boisements, prairies, haies existantes, boisements humides, zones humides, cultures, prairies humides etc...).</p> <p>Sur les captages de St Mathieu : l'avis de l'ARS est en effet indispensable, et seulement un arrêté de sa part permettra de mettre effectivement en marche le captage.</p>
M30	Association Eau et Rivières de Bretagne	<p>Concernant les réseaux d'assainissement des eaux usées, il serait judicieux de préciser le plan d'action prévu et organisé pour évaluer l'incidence des rejets des 40% des installations non conformes, et de disposer d'éléments caractérisés des rejets afin d'apprécier la compatibilité des projets avec la reconquête des objectifs de qualité des milieux récepteurs, et de préciser les calculs de charge hydraulique pour la station de Kergroise du fait du raccordement du domaine militaire de la base de Lann-Bihoué;</p>	<p>Les sujets d'assainissement sont de la compétence de Lorient Agglomération et non de la commune. Lorient Agglomération fait des relances régulièrement des propriétaires dont l'installation n'est pas aux normes. Pour les installations d'assainissement non collectif, la priorité est donnée aux propriétés non conformes lors d'une cession immobilière. Les propriétaires ont un an pour se remettre aux normes. En cas de non-respect de ce délai, Lorient Agglomération envoie une mise en demeure, et au bout d'un an sans travaux applique une pénalité de 600 € par année tant que les travaux de mise en conformité ne sont pas réalisés.</p> <p>S'agissant des installations non conformes, il ne s'agit pas de 40% mais de 12% des installations qui sont classées inacceptables, avec une pollution pouvant être démontrée. Les autres installations classées acceptables (A- et A), le sont soit parce que le fonctionnement est aléatoire mais la pollution est non démontrée, soit il est mis une réserve quand au fonctionnement dans le temps.</p>

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

			<p>Le suivi des rejets des installations non conformes est difficile à assurer. A notre connaissance aucune collectivité ne le fait. Cela nécessite de moyens humains et financiers que Lorient Agglomération n'a pas actuellement. Par ailleurs, ces rejets sont la plupart du temps diffus par infiltration dans le sol (fosse non étanche, puisard avec des dysfonctionnements, etc...) et difficile à caractériser car les prélèvements impossibles à faire dans le sol. Peu de filières anciennes ont des rejets sur lesquels un prélèvement est possible du fait de leur conception enterrée. En revanche on est capable de considérer une filière polluante à partir du moment où, soit elle est inexistante, soit très sommaire.</p> <p>S'agissant des calculs de la charge hydraulique du fait du raccordement de la BAN, les éléments sont dans le dossier à la p114 de la notice du zonage d'assainissement des eaux usées (annexe 4 du PLU). Le raccordement de la BAN est estimé à 1500 EH et 300 m3/j max.</p>
M30	Association Eau et Rivières de Bretagne	<p>Quant à l'eau potable, aucune étude spécifique n'existant, il reste hasardeux d'affirmer que la ressource en eau est suffisante et qu'il n'est pas prévu de mesures visant à limiter la consommation, d'où la nécessité de faire référence à un schéma directeur avec un descriptif détaillé et un diagnostic des ouvrages et équipements nécessaires à la distribution, la production, le transport, le stockage de l'eau potable; complétés par un programme d'actions chiffrées et hiérarchisées visant à améliorer le fonctionnement des installations ainsi que d'un plan d'actions comprenant un projet de programme pluriannuel de travaux d'amélioration du réseau</p>	<p>Lorient Agglomération dispose d'un schéma directeur d'eau potable depuis 2015. Ce schéma directeur a permis de diagnostiquer l'ensemble des ouvrages de production et de distribution d'eau potable (usines et châteaux d'eau) sur l'ensemble de son territoire. Lors de ce diagnostic une analyse des risques a été réalisée. Il a été identifié les sites de production sensibles, les ouvrages de stockage ayant un impact fort en cas d'arrêts ou d'indisponibilités, les canalisations stratégiques en fonction des risques de ruptures. A ce jour, il n'y a eu aucune rupture d'alimentation en eau potable de la commune de Guidel, même en 2022, année de canicule et de sécheresse. Le schéma directeur prévoit la création d'une nouvelle usine (130 m3/h) pour exploiter les forages de St Mathieu sur la commune de Guidel. Un emplacement réservé sera dessiné au PLU sur le site dédié. Cet investissement, incluant les réseaux de transfert nécessaires et le stockage supplémentaire a été évalué en 2015 à 3 250 000 € HT. Cette enveloppe devra être réestimée au regard des nouvelles contraintes réglementaires. La nouvelle usine permettra de sécuriser l'alimentation de Guidel et plus largement du secteur ouest du territoire, en soulageant l'usine de Leslur sur le Scorff, ainsi que le réservoir de Gestel qui sera moins sollicité. Ce projet ne sera pas lancé avant 2026, compte tenu des besoins actuels.</p> <p>Par ailleurs, s'agissant des mesures visant à limiter la consommation, Lorient Agglomération met en œuvre actuellement son programme de Résilience Eau adopté en 2023 et consultable sur son site internet <a href="https://www.lorient-agglo.bzh/fileadmin/user_upload/Services/Eau/PRE/Plan_de_resilience_Eau_Lorient_Agglo.pdf">https://www.lorient-agglo.bzh/fileadmin/user_upload/Services/Eau/PRE/Plan_de_resilience_Eau_Lorient_Agglo.pdf</a>. L'axe 3 du plan de résilience est d'encourager la sobriété des usages de l'eau. Un certain nombre d'objectifs et d'actions sont et seront mis en œuvre dans les prochains mois.</p>
M30	Association Eau et Rivières de Bretagne	<p>Enfin, la commune doit se prémunir des modifications à venir du trait de côte, pouvant induire des relocalisations contraintes, un état des lieux et une cartographie détaillée permettrait d'en appréhender les menaces futures. Après examen des différents documents, il en résulte que ce projet de révision de PLU ne répond entièrement pas aux prescriptions du SAGE Ellé-Isole-Laïta.</p>	<p>La commune de Guidel est victime du recul du trait de côte sur une partie de son territoire, de manière particulièrement prononcée sur la plage de la falaise notamment. Des études sont en cours pour comprendre ce phénomène et pouvoir projeter son avancée. L'étude menée par la DDTM56 dans le cadre de la Stratégie de Gestion de Recul du Trait de Côte dans le Morbihan (SGTC56) permet une projection du recul du trait de côte à horizon 2025, 2050 et 2100. Dans le cas de Guidel, un seul bâtiment est exposé à horizon 2050 dans cette étude, il fait partie des hébergements du VVF. La carte de projection du trait de côte produite dans le cadre de la SGTC56 sera annexée au PLU.</p> <p>Sur la compatibilité avec le SAGE EIL, voir réponse à l'avis rendu par le SMBSEIL en sa qualité de Personne Publique Associée au PLU.</p>
M30	Association Eau et Rivières de Bretagne	<p>Pour Eaux et Rivières de Bretagne, il est impératif que soit confirmé la mesure d'interdiction de retenues d'irrigation agricole sur l'ensemble du territoire communal; et que soit interdite la création d'aires de stationnement dans les zones humides des secteurs NDS;-soit réalisé un inventaire global et actualisé des zones humides sur la commune de Guidel et que leur protection soit pleinement garantie en application des dispositions des documents en vigueur</p>	<p>L'autorisation des retenues d'irrigation agricole sera supprimée du règlement du PLU, conformément aux dispositions des SAGE Ellé-Isole-Laïta et Scorff.</p> <p>La règlement actuel des zones Nds est conforme à celui imposé par l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme relatif aux espaces naturels sensibles. La délimitation des espaces naturels sensibles, et donc des zonages Nds, est imposée à la commune par l'Etat. Cependant, une solution sera mise en place pour assurer la protection des zones humides présentes en Espaces Naturels Sensibles. Un figuré spécifique permettra de matérialiser leur présence sur le règlement graphique, et une phrase sera ajoutée au règlement écrit pour y interdire les zones de stationnement, comme sur l'ensemble des zones humides du territoire. Un paragraphe sera également ajouté au rapport de présentation du PLU pour expliquer la démarche de protection des zones humides dans les Espaces Naturels</p>

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

			<p>Sensibles.</p> <p>L'inventaire des zones humides de la commune a été réalisé en 2007 puis consolidé en 2011 et mis à jour en 2018 sur les secteurs de la voie de contournement et du vallon de Villeneuve-le-Bourg. Des délimitations précises ont également été menées en 2022 dans le cadre de la révision du PLU autour des secteurs d'extension.</p>
M31	M. et Mme BAUMAL	<p>Sont satisfaits du classement de talus, haies et arbres au titre de l'article L151-9=19 du code de l'urbanisme, sollicitent le classement d'éléments plus jeunes comme le talus à l'est de Coat Er Malo, de reprendre la zone d'espace nature pour assurer la continuité paysagère, la préservation de la biodiversité, l'esprit rural du bâti protégé, le périmètre des sites archéologiques, d'intégrer le four à pain dans les règlements graphiques et dans l'inventaire du petit patrimoine.</p>	<p>Le classement de nouvelles haies pourra se faire lors d'un prochain relevé-diagnostic des haies de la commune.</p> <p>Les évolutions du projet et notamment la confirmation de l'accueil d'une nouvelle brigade de gendarmerie ont conduit à une réorganisation des aménagements dans les OAP. L'espace de nature prévu dans le collège pourra être à nouveau dessiné dans l'OAP F ?? La transition entre les zones AU et les espaces agronaturels est cependant toujours traitée par l'OAP thématique Usages et nature en ville, et le dessin des OAP prévoit des zones tampons plantées, qui permettent la gestion intégrée des eaux pluviales ainsi qu'une transition douce entre les futurs quartiers et le reste de la commune.</p>
M34	Anonyme	idem que M 29	idem que M29
M35 et M 37+ E-Mail	Groupe Guidel Avenir	<p>Loue la volonté de soigner les entrées de ville, mais constate que le traitement de l'entrée de ville côté Clos de Kerbastic est emblématique des contraintes environnantes ; précise qu'il est nécessaire de prévoir d'adapter la route de campagne du Clec'h à sa future vocation de voie citadine, sans nécessairement la doter de giratoire à chaque carrefour comme cela est prévu. Souscrit à l'inventaire et la préservation des zones humides d'eau douce, mais s'oppose au retrait des clapets à l'étang du Loc'h afin de ne pas 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, pour ne 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, pour éviter de faire une expérience de dépoldérisation in vivo, à la grande satisfaction de quelques scientifiques en mal d'expérimentation et d'associatifs militants.</p>	<p>La route du Clec'h sera adaptée à sa future vocation de desserte des quartiers à venir. En page 13 du document arrêté des OAP se trouve un profil en travers du projet pour la route du Clec'h, qui comprendra une voirie double sens dédiée aux voitures (ponctuée de rétrécissements réguliers afin d'éviter les allures trop rapides), puis une voie piétons-cycles par-delà le talus et les arbres existants au sud de la route. Il n'est nullement envisagé de créer des carrefours giratoires le long de la route du Clec'h, car cela altérerait grandement la fluidité de déplacement de piétons et des cycles. Des carrefours seront aménagés, qui permettront des franchissements de la voie pour les piétons et les cycles. Il est par ailleurs à noter que la route du Clec'h, bien que structurante pour l'aménagement et l'accès aux futurs quartiers, a vocation à conserver un aspect paysager rural de chemin creux. C'est la raison pour laquelle un maximum d'arbres et les talus seront conservés lors de son aménagement.</p> <p>Sur les clapets du Loch, la commune a répondu dans son mémoire en réponse paragraphe 3.8 point 4</p>
M38+ C 31	M.LE GROGNIEC	<p>Mentionne l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau pour l'avenir, et explicite la situation actuelle de certains plans d'eau,( aspect historique, implantations, usage économique ou d'agrément, parfois leur inutilité, leur dégradation pouvant accroître le phénomène d'eutrophisation); déplore l'absence d'un inventaire exhaustif des plans d'eau en taille et en finalité; demande la définition et la mise en oeuvre d'une démarche consistant à répertorier l'ensemble des plans d'eau implantés sur le territoire communal, répondant aux objectifs du SDAGE, pour disposer d'outils d'aide à la décision, pour être capables d'évaluer l'impact cumulé de ces espaces, pour évaluer leur dangerosité pour la sécurité publique et leur usage en vue d'une suppression le cas échéant; ; demande donc la conformité aux prescriptions du SDAGE de Loire Bretagne et des SAGE El et Scorff ainsi que la prise en compte de leurs préconisations, à ce que soit reprise la formulation d'interdiction relative à la création de tout nouveau</p>	<p>Sur l'interdiction de création de nouveaux plans d'eau : il sera précisé dans le RP et le RE que cela concerne l'aménagement en plan d'eau/bassin de rétention ou exutoire d'eaux pluviales des zones humides (en accord avec les prescriptions du SCoT du Pays de Lorient).</p> <p>Sur le fait de répertorier les plans d'eau : l'inventaire des plans d'eau est réalisé en même temps que celui des cours d'eau, et doit être validé par la CLE puis voté en Conseil Municipal. Cet inventaire pourra avoir lieu au cours de la vie du PLU, puis intégré à l'occasion d'une procédure de modification.</p>

		plan d'eau sur l'ensemble du territoire communal, telle qu'elle est écrite dans le tome 1 du Rapport de présentation – page 36, à ce que le principe d'un inventaire communal des plans d'eau soit retenu permettant un recensement et une qualification des situations;	
M38+ C 31	M.LE GROGNIÉC	<p>Demande le réexamen concernant: la prise en compte d'une parcelle de 3 ha classée en zone Aa, située au nord du parc d'activités de La Garderie (à l'Est du hameau de la Chaumière – face entrée Entreprise Colas). Le projet de révision du Plu prévoit une extension du parc d'activité sur partie de cette zone humide, comportant un cours d'eau et sur laquelle des dépôts de remblais ont été réalisés –Photo 1, - L'examen des parcelles classées Aa et situées de part et d'autre de la route qui joint la RD 765 à Ristinec. Les emprises recensées paraissent largement sous-dimensionnées. La zone recensée entre les hameaux de Saint Michel et Keryhuel paraît sous-dimensionnée Photo 4,- A l'intersection de la route de Locmaria avec le chemin qui mène au village de Kervignou, remplacer la prairie humide recensée par un espace boisé humide,- Le triangle Kermartin – Kernante – Keroouarch, comporte des zones humides répertoriées qui paraissent sous-dimensionnées par rapport à la réalité. Une actualisation s'avère nécessaire. Sur les espaces agricoles classés Aa-Photo 6,- De même, une vérification est souhaitable pour les parcelles le long de la route qui mène de Kernante à Penquelen (Quéven) classées Aa). Demande à ce que l'inventaire proposé soit complété afin que notre commune dispose d'un outil de référence permettant une meilleure connaissance de son patrimoine en la matière, important pour la régulation de la ressource en eau, des crues et l'évolution climatique. Il doit répondre également aux obligations qu'imposent les dispositions du Code de l'Environnement pour leur protection, sollicite que les règles applicables pour la protection des zones humides périphériques soient explicitement exigées et inscrites dans les cahiers des charges en complément des pièces graphiques élaborées pour les OAP de Béatus et le Clec'h.</p>	<p>Comme rappelé dans le courrier lié, l'inventaire des zones humides de la commune a été validé et voté à l'unanimité par le conseil municipal le 30 mai 2023. Ces remarques auraient pu intervenir à cette étape de la procédure pour être intégrées efficacement. La commune va mandater un réexamen des zones humides ici citées, et après avoir soumis les résultats à la CLE pourra intégrer leur emprise au PLU.</p> <p>Les OAP sont des documents d'orientation et non des cahiers des charges, ils ne peuvent à ce titre par entrer dans trop de précisions. Il est cependant possible d'ajouter des indications sur la protection des zones humides dans leur partie écrite, ce qui sera fait avant l'approbation du document</p>
oral	Anonyme	Un aménagement arboré de style haie est-il prévu aux abords de la voie prévue en emplacement réservé 1-22 ?	Aucun aménagement arboré n'est prévu au PLU arrêté.

## Etangs du Loc'h

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
M2, M3+E-Mail	Collectif Les amis des étangs du Loch représenté par M. Louis MEDICA	<p>Rappel : du 12 septembre au 12 décembre 2022, les citoyens étaient appelés à donner leur avis sur le dossier de « RENOUELEMENT DE CLASSEMENT DE LA RESERVE NATURELLE REGIONALE DES ETANGS DU PETIT ET DU GRAND LOC'H - REVISION DU PERIMETRE ET DE LA REGLEMENTATION ». Ce dossier élaboré à l'initiative de la Région Bretagne précisait en particulier une ouverture à la mer des étangs par relèvement des clapets. L'opération était programmée pour l'été 2023. Le résultat de cette consultation fut rendu public le 15 juin 2023 lors de la première réunion du Comité d'Information convoquée par Lorient Agglomération en charge de la GEMAPI.</p> <p>Cette consultation citoyenne ne portait que sur le projet de classement. L'ouverture à la mer ne faisait pas l'objet de la consultation. Pourtant, les avis (84%) portent sur le projet d'ouverture à la mer et sont à 95% défavorables à ce projet. Ainsi, <b>nous pensons qu'il est prématuré d'inscrire au Rapport de Présentation du PLU (Vol 1 ; page 21) : « Les étangs du Loc'h présentent deux secteurs irrigués par le ruisseau de La Saudraye : le Petit Loc'h arrière du cordon dunaire : <b>des clapets empêchant l'eau de mer de remonter naturellement (amené à disparaître)</b> et le polder du Grand Loc'h .... ».</b></p> <p><b>L'expression « (amené à disparaître) » doit être supprimée.</b></p> <p>Les raisons en sont que :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1- Des études sont en cours. Les premiers résultats ne sont pas favorables à une ouverture à la mer de ce site remarquable (risque moustiques avéré, salinisation des eaux souterraines nécessaires à l'abreuvement du bétail, destruction d'habitats et actions néfastes sur la faune et la flore dulcicoles, élimination d'espèces protégées, qualité chimique des eaux des étangs plutôt bonne, ...)</li> <li>2- Si le projet de retirer les clapets a été plusieurs fois évoqué, il n'est plus d'actualité. C'est un relèvement maîtrisé qui a la préférence (action prudente des acteurs).</li> <li>3- La réglementation française a confié le soin de mettre en application le Directive Cadre sur l'Eau (DCE) aux intercommunalités à compétence GEMAPI. La ville de Guidel n'est donc pas compétente.</li> </ol>	Cf. mémoire en réponse paragraphe 3.8 point 4
M4+ E-Mail	M. Alain GAUTIER	<p>Dans le projet de PLU 2023 de la ville de GUIDEL je souhaite marquer ma désapprobation sur une phrase du rapport de présentation (volume 1 - page 21) qui contient l'expression "les clapets empêchant l'eau de mer de remonter naturellement sont amenés à disparaître : il me semble que la décision de faire disparaître ces clapets a été remise à 2024 voire à une date ultérieure. Il serait donc bienvenu de faire disparaître ce texte ou, à tout le moins, de le réécrire en laissant la possibilité de rester dans situation actuelle, sans aucun changement.</p> <p>Laisser telle quelle cette expression revient à entériner une décision contestée par de nombreuses associations soucieuses de l'environnement et du statu quo pour un site qui fonctionne parfaitement sans ouverture à la mer.</p>	Sujet hors PLU Cf. mémoire en réponse paragraphe 3.8 point 4
M5	Mme Josiane Di Gioia	idem observation M3	Sujet hors PLU Cf. mémoire en réponse paragraphe 3.8 point 4
M6	M. Jean Yves LOHIER	<p>Pourquoi s'obstiner à vouloir tout détruire en enlevant les clapets du Loch ?</p> <p>Une fois enlevés, va-t-on laisser l'édifice se détériorer ? S'il est détérioré, il n'a plus lieu d'être et la départementale disparaît, le loch devient un vallon.</p> <p>Quel devenir pour la biodiversité ? Est-ce pour s'accaparer le site ? Il faut traiter du devenir de la ferme qui a du potentiel.</p>	Sujet hors PLU Cf. mémoire en réponse paragraphe 3.8 point 4
M21+ E-Mail	Mme LE MAIGRE Catherine	S'indigne de la décision éventuelle d'ouvrir les clapets en vue d'une préservation des zones humides, d'un maintien d'un des endroits préservés du Morbihan, d'évitement de la disparition des batraciens et d'oiseaux, et d'apparition d'algues souvent nauséabondes, et pour le bien-être animal et la santé des citoyens ploemeurois et guidélois.	Sujet hors PLU Cf. mémoire en réponse paragraphe 3.8 point 4

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

M23	Anonyme	idem M3	Sujet hors PLU Cf. mémoire en réponse paragraphe 3.8 point 4
M32+ E-mail	Mme DECROIX Claire	idem M3	Sujet hors PLU Cf. mémoire en réponse paragraphe 3.8 point 4
M38 + C31	<b>M. LE GROGNIEC</b>	Quant aux clapets de l'étang du Loc'h, estime qu'une analyse documentaire des différentes études menées sur cette thématique en différents points du territoire national doit faciliter la construction d'une méthodologie à définir	Sujet hors PLU Cf. mémoire en réponse paragraphe 3.8 point 4

Personnes Publiques Associées( PPA) ou Commissions consultées	Date de l'avis	Nature et détail de l'avis	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage
MRAe	07/09/2023	<p>Dans l'ensemble, les différentes composantes de l'état initial de l'environnement ont été caractérisées de manière complète et pertinente.</p> <p>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.</p> <p>L'analyse agricole assez fine n'a pas été complètement mobilisée.</p> <p>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.</p>	<p>Un <b>inventaire forestier</b> 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'<b>identifier les boisements d'intérêt</b> 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.</p> <p>De même, un <b>inventaire des haies</b> 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.</p> <p>Un <b>Atlas de la Biodiversité Communal</b> 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...) <b>se trouvent préservés par le zonage réglementaire et les outils de protection</b> (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, <b>le PLU n'est pas un outil permettant de mobiliser davantage de leviers pour assurer leur préservation et leur restauration</b>. 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.</p> <p>Il est à noter que la commune de Guidel, Lorient Agglomération (au titre de la compétence GEMAPI) et le Syndicat Mixte</p>

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

			<p>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 <b>les travaux de restauration du vallon de Villeneuve-le-Bourg</b>, 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 <b>au travers des contrats de bassins-versants</b> : le ruisseau de Lann-Hir a ainsi été renaturé sur 280 ml en 2022.</p> <p>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).</p>
MRAe	07/09/2023	<p>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...).</p> <p>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.</p>	<p>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 <b>structures en charge du suivi des milieux aquatiques dans le cadre de programmes opérationnels comme les contrats de bassin</b>, 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.</p> <p>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</p> <p>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 <b>restaurations de milieux fonctionnels</b>, davantage liées aux actions concrètes menées par les acteurs publics du territoire que par le PLU en lui-même</p>
MRAe	07/09/2023	<p>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.</p>	<p>La commune prend bonne note de cette remarque, une phrase pourra être ajoutée au règlement écrit pour préciser ce point.</p>
MRAe	07/09/2023	<p>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, un inventaire aurait dû être présenté pour les secteurs ouverts à l'urbanisation.</p> <p>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.</p>	<p>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'efficience, il a été préféré un travail de protection des milieux pouvant potentiellement héberger des habitats ou espèces d'intérêt.</p> <p>Un inventaire faune-flore sur les nouveaux secteurs d'OAP (C à F, au nord de la route du Clec'h) a été lancé sur un cycle annuel à la fin de l'année 2022. Cet inventaire faune-flore se trouve en annexe du mémoire en réponse aux personnes publiques associées.</p>

MRAe	07/09/2023	Le linéaire des cours d'eau répertoriés n'apparaît pas au dossier, bien qu'il soit identifié dans les différents documents graphiques et cartographiques du dossier	Le linéaire des cours d'eau est cartographié dans l'annexe AG7 du PLU, dédiée aux cours d'eau et zones humides. Cette carte pourra être ajoutée au dossier.
MRAe	07/09/2023	Pour la trame verte, les éléments inventoriés sont protégés principalement via des mesures prévues au règlement (recul minimal de 4 m de l'axe des haies, talus et arbres remarquables ; abattage interdit sauf exception et dans ce cas soumis à compensation. Pour assurer l'efficacité de l'outil, il conviendrait de mieux préciser quels critères la commune compte utiliser pour statuer sur la destruction d'un élément protégé en cas de demande.	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 poursuite, sanction ou "conséquence".
Préfet du Morbihan	25/08/2023	L'article 7 du règlement écrit des zones A et N dispose que la destruction de zones humides est compensée par la recréation 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

### 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 ?**  
Réponse du maître d'ouvrage

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...

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

**Réponse du maître d'ouvrage**

**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

➤ **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 ?**

**Réponse du maître d'ouvrage**

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 ».

➤ **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 ?**

**Réponse du maître d'ouvrage**

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 1er 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

***Appréciations de la commission d'enquête***

La commune de Guidel présente de nombreux atouts naturels qu'elle souhaite préserver et valoriser. Elle comporte de grands ensembles naturels de dunes et étangs littoraux dont les étangs de Lannéec et du Loc'h, d'une grande valeur écologique, qui s'étendent, sur 4,5 kms, de l'embouchure de la Laïta à Fort Bloqué, ainsi que 3 entités principales de vallées, la Laïta, la Saudraye et la Scave, et près de 753, 25 ha d'espaces boisés, constituant des corridors verts. Sur ce territoire, sont recensées également 5 ZNIEFF, une grande Réserve Naturelle Régionale. Il importe de rappeler qu'une protection foncière s'exerce sur le littoral guidelois par le biais de zones de préemption au bénéfice du Conservatoire du Littoral, du Département du Morbihan, de Lorient-Agglomération. Cet espace sensible a fait l'objet de grosses opérations de réhabilitation.

Le tiers Nord/Nord-Ouest de Guidel, par ses boisements le long des cours d'eau et par son bocage, fait partie du grand ensemble de perméabilité « de l'Isle au Blavet », considéré 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 ». Toutefois, ces unités sont fragmentées par la présence de l'urbanisation, d'infrastructures comme la RN 165, ou la voie ferrée, limitant les échanges entre les bassins, les déplacements des espèces.

Fortes de ses caractéristiques, la commune de Guidel s'est fixée comme une des orientations majeures du PADD la valorisation du cadre de vie en préservant la diversité des paysages, la biodiversité et en intégrant la transition écologique. A cette fin, non seulement, elle s'engage pour la préservation des milieux, en accompagnant et en assurant la réhabilitation du littoral, en permettant la découverte des milieux et paysages, mais aussi elle favorise 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. Ces préconisations figurent dans l'OAP thématique « usages et nature en ville » et sont renforcés par les dispositions des règlements écrits et graphiques.

Lors des échanges durant l'enquête publique, les Guidémois se sont montrés conscients de la richesse de leur paysage et désireux de le protéger. Certains ont remarqué quelques erreurs de tracé des haies sur le document graphique ou ont insisté sur la nécessité de planter le long des chemins.

L'Association « Eaux et Rivières de Bretagne », et la MRAE ont insisté sur la faiblesse et l'ancienneté des inventaires, (réseau hydrographique communal, milieux naturels, notamment concernant les zones d'extension de l'urbanisation). Mais, comme le remarque le maître d'ouvrage, le diagnostic d'éléments paysagers ou de la faune, flore, cours d'eau relève davantage de programmes opérationnels spécifiques. A titre d'exemple, elle cite les travaux de restauration du vallon de Villeneuve-le-bourg ou les contrats de bassins-versants lors desquels l'analyse de la biodiversité est approfondie. En outre, des études sont en cours pour l'inventaire de la faune, flore sur les secteurs en extension. Par ailleurs, certaines adaptations du règlement ont été actées pour préserver le bocage, la biodiversité, les zones humides, les plans d'eau. Et, Lorient-Agglomération mène une action liée au bocage avec des campagnes d'information sur l'intérêt de sa préservation auprès de la population.

Mais, le point le plus crucial réside en le retrait des clapets à l'étang du Loc'h qui a entraîné de vives réactions des habitants dont celle du collectif « les amis des étangs du Loc'h ». Sur cette problématique, la commune s'en remet à Lorient-Agglomération dotée de la compétence Gemapi et des transpositions françaises des directives européennes.

*La commission d'enquête apprécie l'OAP thématique « usages et nature en ville » qui vise notamment à aménager et entretenir des espaces verts qualitatifs, à consolider la trame verte dans les projets. Elle loue également l'ajout de l'annexe relative aux plantes allergisantes. De même, l'instauration d'un coefficient de biotope fixé en fonction de chaque zone, la préservation des zones humides et les compensations en cas de destruction d'un élément paysager ne peuvent que contribuer à la préservation de la biodiversité. Cependant, compte-tenu de la diversité et la richesse du patrimoine naturel sur la commune de Guidel, la commission d'enquête s'interroge sur l'absence d'une OAP spécifique à cette trame verte et bleue qui aurait permis de regrouper les opérations de réhabilitation dunaire, de détailler les objectifs recherchés et les incidences entraînées par l'enlèvement des clapets des étangs du Loc'h, de préciser les connexions nécessaires à mettre en place pour les déplacements des espèces.*

*La commission d'enquête signale la nécessité de prendre en compte les recommandations prescrites par l'OAP thématique lors des opérations d'aménagement, notamment la perméabilité à la petite faune lors de la réalisation de clôtures.*

*La commission enquête prend acte de la correction de certaines erreurs à apporter au document. Elle trouve que les indicateurs de suivi sont suffisants pour appréhender l'évolution des items concernés et comprend que la commune s'appuie sur les diagnostics effectués au travers de programmes opérationnels spécifiques pour inventorier les milieux naturels ainsi que pour l'évaluation de leur suivi. Quant à la proposition de dresser un répertoire des plans d'eau, un tel inventaire semble relever davantage des objectifs prévus par le SDAGE.*

*Concernant le point spécifique de l'éventuel relèvement des clapets de l'étang du Loc'h, la commission d'enquête recommande d'attendre le résultat des études en cours pour analyser correctement les incidences qu'un tel retrait pourrait engendrer sur ce milieu remarquable. Au vu de l'état actuel du dossier, elle suggère au-moins qu'un relèvement maîtrisé puisse être mis en œuvre et qu'un suivi soit effectué par les services compétents en matière de gestion des eaux et milieux aquatiques. Dans cette attente, elle demande de rectifier l'expression "les clapets empêchant l'eau de mer de remonter naturellement sont amenés à disparaître » dans le rapport de présentation.*

## 2.10 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.

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
R10	Mme BERTHES Marie	Souhaite que l'accès venant de rue de Kério vers la place le Montagner soit aménagée en liaison piétonne-cycle comme l'accès rue des Ajoncs d'Or; s'inquiète de la sécurité au sein du lotissement de Kério du fait du dimensionnement des voies et du manque de visibilité; signale la dangerosité au carrefour de sortie du clos de Kério et de la RD en raison de constructions récentes et du maintien du chêne en bord de la voie empêchant la visibilité.	Il n'y aura pas de commentaire sur l'OAP B car dossier en instruction à la CAA de Nantes. Le chêne est dans une propriété privée. En revanche, le panneau d'agglomération sera déplacé au niveau des dernières constructions.
R14	M. RAINELLI-LE MONTAGNER Pierre et Annaik	Signalent l'intensification du trafic par Coat-er-Malo du fait de la densification des OAP de Kernod, Beatus, Le Clec'h, ce qui engendre des problèmes de dangerosité et de sécurité. Souhaitent la mise en place d'aménagements fluidifiant la circulation et limitant le passage des véhicules, notamment les poids lourds. Notent que la densité prévue, avoisinant 207 logements, ne favorise guère les circulations douces.	Les effets sur le trafic de la future urbanisation ne sont pas encore connus. La route du Clec'h sera aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules et pour la sécurité de tous. La densité des constructions n'a pas d'impact direct sur les modes de circulation. Le dessin de l'OAP Béatus-Parc Bonal prévoit au contraire de nombreux cheminements piétons et voies cyclables, qui favorisent les circulations douces.
R23	M. LE DYLIO Daniel-Architecte Urbaniste	Suggère de créer un ER pour une liaison piétonne paysagère provenant de la voie de Trezeveguen passant par la chapelle à Saint-Mathieu	Une analyse initiale des déplacements sera à réaliser tout d'abord.

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

R29	M. et Mme LEROY-LEMARREC Régis et Christine	Demandent un accès depuis la RD 765 pour accéder à leurs parcelles boisées pour faciliter l'entretien , notamment l'enlèvement d'arbres endommagés par la tempête	Ne connaissant pas les parcelles concernées par la demande d'accès, la réponse ne peut être circonstanciée. En tout état de cause, les accès sont régis par les dispositions générales du PLU notamment (p, 51) : tout accès potentiellement dangereux est interdit, il doit être adapté et proportionné à la taille et aux stricts besoins, un seul accès pour véhicules est autorisé par unité foncière (sauf impératif technique...). De plus, les accès sur des voies départementales sont accordés uniquement par le Département.
C14	Collectif Lorient-Agglomération à Vélo	Mentionne l'absence de référence au schéma cyclable de Lorient-Agglomération de mars 2023 et de sa cohérence territoriale pour les 25 communes concernées; le schéma n'est pas repris dans le PLU et les éléments qui apparaissent dessinent un autre schéma très partiel qui ne recouvre pas le schéma cyclable de Lorient-Agglomération; ainsi, la section Kerméné/rond-point Kerrouac'h est prévue bien que défendue par le CLAAV, mais non retenue par le schéma de Lorient-Agglomération, la voie allant du bourg de Guidel via Locmaria pour rejoindre le Finistère et la voie de Guidel-plages à la RD 162 et le Pont Saint-Maurice ne sont pas indiquées; signale la voie vélo dans la zone des cinq chemins, mais sans continuité avec la RD 765, et sans liaisons à l'intérieur de la zone agglomérée	L'élaboration du nouveau PLU de Guidel a démarré en 2018. Sa phase de diagnostic s'est arrêtée en 2021, raison pour laquelle le Schéma de 2023 n'a pas pu être intégré tel quel. Le service des mobilités de Lorient Agglomération a cependant été associé, notamment lors de la phase de consultations PPA. Le Schéma Cyclable de l'Agglomération est un outil support pour les communes, qui identifie des aménagements prioritaires pour relier les communes entre elles et flécher les financements possibles pour les mairies. Il s'articule avec les réseaux cyclables communaux, mais les deux n'ont pas vocation à se superposer exactement. Après examen, la commune accepte de créer 4 nouveaux emplacements réservés dédiés à l'aménagement de voies cyclables : - de part et d'autre d'un tronçon de la RD765 aux Cinq Chemins - de part et d'autre de la RD163 pour créer une continuité avec les ER prévus dans le PLU de Quéven. Il est cependant à noter que l'aménagement de voies cyclables le long des routes départementales ne dépend pas du choix de la commune, mais bien du Département.
C14	Collectif Lorient-Agglomération à Vélo	S'étonne de l'absence de remarques des PPA, notamment de l'avis de Lorient-Agglomération qui se réfère au schéma structurant de 2005 et qui indique la réalisation de jonctions sécurisées avec les communes voisines, en particulier pour les déplacements domicile-travail comme l'indique la MRAE;	La commune n'a pas de prise sur le contenu des avis PPA.
C17	Mme DAULY Dominique	Insiste sur la limitation de la circulation pour ne pas dénaturer le village, de la sécurisation des entrées et sorties par le haut du champ du fait de l'inadaptation des chaussées actuelles, du maintien du chemin d'accès privé pour éviter des passages intenses,	La route du Clec'h fera l'objet d'un réaménagement pour l'adapter à son nouvel usage de desserte des futurs quartiers. De nouveaux carrefours fluidifieront le passage de piétons et des vélos, et des chicanes pourront être installées pour limiter la vitesse. Sur le maintien du chemin d'accès privé : sans précision sur ledit chemin/la parcelle concernée il n'est pas possible d'apporter de réponse circonstanciée.
C20	Mme LE BAIL Marie-Claire	Formule une observation concernant l'espace situé face au château. Il ne semble pas compris dans le nouveau PLU. Si c'est le cas, la surface restant à l'agriculture n'est pas exploitable. De plus, l'accès sera compliqué à cause du chemin doux à franchir.	La localisation et les frontières des zones d'extension ont été étudiées de près par la commune, avec le conseil de l'évaluateur environnemental du PLU. Les secteurs choisis et leurs limites sont ainsi le produit de plusieurs contraintes : - la loi littoral, qui impose de créer ces extensions en accroche de la tache urbaine existante - la loi Climat et Résilience de 2021, qui introduit le principe de Zero Artificialisation Nette et limite grandement les surfaces urbanisables pour l'avenir - la présence de zones humides, d'un cours d'eau et de son vallon qu'il faut protéger par des zonages inconstructibles (Nzh, A...) - la cohérence urbaine pour permettre l'aménagement de futurs quartiers vivants, bien reliés au centre existant et entre eux. Il n'a ainsi pas été souhaité s'étendre plus au nord sur le terrain agricole ici mentionné.

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

C25+M43	M. BRETON Serge et LE ROMANCER Jean-Michel	Demandent, depuis 2017, la sécurisation de la route Auguste Renoir, voie de lotissement, sans trottoir, sans matérialisation de places de stationnement, qui est empruntée par des usagers voulant éviter le bourg et d'autres venant du Finistère; en 2008, 1400 véhicules/jour avaient été dénombrés en plus du passage de camions de plus de 44 tonnes, engendrant des problèmes de circulation, trafic et sécurité; une pétition de 30 signataires a été déposée en 2018; souhaite la réalisation d'aménagements destinés à ralentir la circulation, à inciter les usagers à emprunter la C315, la pose d'une signalétique.	Les aménagements destinés à ralentir ne sont pas traités dans le PLU. En revanche, sujet à prévoir dans l'étude de mobilités prévues (cf mémoire en réponse point 3.9)
M15	M. RAMPINI Pierre	Demande, dans la zone Beatus, d'intégrer les zones de mobilité écologique promises, notamment les pistes cyclables, de détailler les modifications de chaussée, d'avoir une projection identifiée et aboutie sur la hausse de la circulation, sur les mobilités et sur la route passant par Coat er Malo, d'éviter une surcharge des axes secondaires propices aux randonnées, d'explicitier les circulations et stationnements associés aux logements et à la gendarmerie.	Sur les mobilités : des liaisons douces existent et seront confortées (objet de l'emplacement réservé au sud de la route du Clec'h) et d'autres seront créées (leur tracé se trouve dans le dessin des OAP) Sur les modifications de chaussée : le PLU n'a pas vocation à entrer dans le détail des aménagements de voirie. La route du Clec'h fera l'objet d'un aménagement pour l'adapter à son nouvel usage de desserte des futurs quartiers. Une étude sera menée à ce stade. Les chemins de randonnée ont été pris en compte dans le PLU à travers le confortement et la liaison entre cheminements existants ainsi que la création d'emplacement réservés dédiés. Ce travail a été mené en concertation avec les associations de randonnée de la commune. Les stationnements liés à la gendarmerie seront réalisés dans son enceinte, ils devront être prévus au moment du dépôt de permis de construire et respecter les dispositions du PLU. Les stationnements des autres futures constructions sont règlementés par l'article G8 du règlement.
M16	Anonyme	S'étonne du maintien de l'accès voirie au sud-ouest, s'interroge sur l'ER 1-5 débouchant sur la ferme et souhaite de reboucler plus haut, ne perçoit pas l'intérêt d'une connexion au sud-ouest entre le quartier existant, rue Prat Kerio, et les futurs lots pouvant engendrer des flux supplémentaires et des coûts de voirie inutiles.	Cet emplacement réservé sera supprimé.
M19	Anonyme	Prévoir une voie de déplacement doux et sécurisé de Béatus pour rejoindre la voie verte du haut de Béatus.	Un emplacement réservé qui a vocation à créer une voie piétonne est dessiné sur le règlement graphique au coeur de l'OAP. Il permet de relier à pieds la route du Clec'h et le hameau de Béatus, à partir duquel on peut rejoindre la voie verte.
E-Mail	Mme LESCOAT	Formule quelques remarques et observations : -quelle est l'utilité de l'aménagement d'un carrefour à la sortie du VC N° 317 puisqu'il est inscrit; au sujet de notre surface bientôt constructible(S/O 66), il apparaît une emprise pour la création d'une piste cyclable, à quel moment cela nous sera-t-il confirmé ? Le talus sera-t-il préservé ? Si oui, le talus fera partie de l'emprise et l'entretien à charge de la collectivité. La piste cyclable se fera de quel côté de ce talus ? Quelle est la surface requise pour le projet, surface qui vient en déduction de la surface constructible ? Un revêtement poreux sera-t-il utilisé pour éviter le ruissellement ? Un autre talus au nord de la piste	Un emplacement réservé qui a pour objet la création d'une voie cyclable reliant Kernod au Rond-Point du Clec'h est prévu. Le dessin sur le règlement graphique fait foi pour son positionnement, il est donc bien prévu au sud, par-delà la route du Clec'h et non dans l'emprise constructible de l'OAP (malgré une erreur matérielle de dessin en page 139 du Règlement Ecrit, qui sera corrigée avant approbation du document). La commune souhaite préserver le talus dans la mesure du possible, même s'il pourra être impacté par endroit en fonction de sa largeur et des besoins liés à l'aménagement de la voie cyclable. Le revêtement de la future voie cyclable n'est pas encore connu, cela nécessitera davantage d'études de voiries.
M24	M. ROGER	Est-il possible de déplacer le panneau d'entrée d'agglomération kerio au niveau des dernières constructions (Chataigneraie) Billerit ( limitation de vitesse) ?	Le PLU n'a pas vocation à réglementer l'emplacement des panneaux d'entrée d'agglomération. La commune entend accéder à cette demande.
M26	M. MARQUES Kévin	Demande de modifier le tracé du projet de voie verte qui emprunte la rue de la Quintinie et qui traverse son terrain ( 2 parcelles cadastrées YT N° 901 et 902)	Le tracé de cet emplacement réservé sera modifié pour ne plus traverser les parcelles 901 et 902. Sa partie nord sera supprimée.
M29	Mme LE GAC Jennifer	Demande de détailler les modalités de chaussée, de densité de circulation, d'avoir une projection identifiée et aboutie sur la hausse de la circulation, sur les mobilités, sur le passage de la voie à l'arrière, vers Coat er Malo; d'éviter une surcharge des axes secondaires propices aux randonnées; d'étudier les	Sur les mobilités : des liaisons douces existent et seront confortées (objet de l'emplacement réservé au sud de la route du Clec'h) et d'autres seront créées (leur tracé se trouve dans le dessin des OAP). Le développement des mobilités douces permet de modérer la hausse de la circulation engendrée par les nouvelles constructions. Sur les modifications de chaussée : le PLU n'a pas vocation à entrer dans le détail des aménagements de

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		circulations associées aux zones d'habitation et équipements; d'expliquer les stationnements associés aux logements et à la future gendarmerie.	voirie. La route du Clec'h fera l'objet d'un aménagement pour l'adapter à son nouvel usage de desserte des futurs quartiers. Une étude sera menée à ce stade. Les chemins de randonnée ont été pris en compte dans le PLU à travers le confortement et la liaison entre cheminements existants ainsi que la création d'emplacement réservés dédiés. Ce travail a été mené en concertation avec les associations de randonnée de la commune. Les stationnements liés à la gendarmerie seront réalisés dans son enceinte, ils devront être prévus au moment du dépôt de permis de construire et respecter les dispositions du PLU. Les stationnements des autres futures constructions sont règlementés par l'article G8 du règlement.
M31	M. et Mme BAUMAL	Sont satisfaits des 33 ER réservés à la création de cheminements doux, voies cyclables ou mixtes; demandent de rechercher des voies sécurisées, de préférence éloignées des voitures, pour se déplacer dans Guidel mais aussi pour rejoindre les villes limitrophes; trouvent opportun d'améliorer les liaisons entre Kermartret et Gestel en raison du développement du trafic ferroviaire rejoignant Queven et Lorient; souhaite prévoir des ER pour les stationnements vélos et les bornes de recharge électrique; espèrent le maintien de la largeur de la route C 315 et des haies, talus, avec des aménagements pour sécuriser les sorties des zones habitées pour les voitures et piétons; demandent l'aménagement d'un carrefour à l'est du village du Clech du fait de la desserte de logements et maisons ainsi qu'un aménagement piéton pour permettre un accès(marches?) vers le centre-bourg; estiment plus judicieux d'agrandir et d'aménager la piste cyclable existante au sud plutôt que de créer un ER 2-4 au nord de la route avec un revêtement perméable.	Deux emplacements réservés, de part et d'autre de la D306, seront ajoutés pour envisager la création de pistes cyclables. L'aménagement de la RD dépend cependant de la volonté du Département. Une étude du Département est en cours autour de l'échangeur, et donc de la liaison Kermartret/Gestel. La route du Clec'h, ou C315 devra faire l'objet d'un réaménagement dont on ne connaît pas encore la teneur.
M34	anonyme	idem que M 29	réponse idem que M29
M35 et M37+ E-mail	Groupe "Guidel Avenir"	Rappelle que Guidel est une commune rurale où les habitants travaillent généralement à l'extérieur, et que la géographie de la commune, la dispersion de l'habitat, le relatif éloignement de la ville par rapport à ses voisines ou aux bassins d'emploi et la pauvreté des transports en commun, ne facilitent pas la pratique du vélo et font que la voiture sera encore nécessaire pendant assez longtemps. Estime que ce PLU ne prévoyant aucune réservation pour une voirie structurante future, le trafic routier, y compris le trafic de transit qui continuera certainement à augmenter, continuera d'être acheminé par les voies existantes ce qui posera à terme des problèmes de circulation dans certains secteurs, que ce soit en centralité ou en campagne (en particulier dans le secteur Scubidan/Brunénant);	Pendant les travaux de révision du PLU aucun projet de nouvelle voie de transit ou de contournement n'a été évoqué. Les problèmes de déplacements, de sécurité routière et l'intégration des voies douces sont à analyser de manière globale (cf. mémoire en réponse 3.9)
M35 et M37+ E-mail	Groupe "Guidel Avenir"	Considère que la réservation des nombreux ER pour des voies cyclables ne peut constituer la trame essentielle des déplacements que pour préserver le cadre de vie dans les OAP, il paraît donc incongru d'imaginer, dès la conception des OAP, des « circulations apaisées » à grand renfort de ralentisseurs, de zones 30 de plus en plus étendues, de zones de rencontre et autres dispositifs destinés à pénaliser la circulation automobile.	La réservation d'ER est une partie des outils mis en place pour renforcer la trame de déplacements actifs à Guidel. Les OAP sont conçues pour favoriser ces mobilités (proximité de Guidel-Centre, limitation des voies circulables en voiture, principes de cheminements cyclables qui devront se retrouver dans les aménagements futurs...). La circulation automobile n'est pas pénalisée mais doit faire l'objet d'études et d'aménagements pour permettre un partage des routes/voies/cheminements par les usagers.
M35 et M37+ E-mail	Groupe "Guidel Avenir"	En ce qui concerne les voies routières, en centralité ou en campagne, où l'on multiplie giratoires, ralentisseurs et rétrécissements. Il est préférable de mettre en place des espaces distincts et adaptés pour les différents types de déplacement. de vie dans les OAP craint que les principes adoptés ne conduisent à une insuffisance de places de stationnement, notamment en centralité. Il	Des espaces distincts sont effectivement prévus dans les OAP : voies structurantes et mail urbain pour les voitures, chemins doux pour les piétons et les vélos, voie cyclable séparée de la route du Clec'h et du mail urbain de Béatus... L'impact des futurs quartiers sur les circulations dans Guidel n'est pas encore

		s'agira donc de bien organiser les voies de circulation et le stationnement lors de la réalisation des futures opérations d'aménagement.	connu, une étude a été lancée par la commune afin d'anticiper au mieux les potentiels secteurs bloquants.
M42	Mme ROBIN Micheline	Rappelle préalablement les voies à créer et les perspectives de développement prévues dans le PLU mais se pose la question selon laquelle il aurait peut-être fallu anticiper les accès futurs, particulièrement dans le secteur de Kerio? Privilégier le statu-quo des années 1970, pour certains quartiers -comme les habitants de Kerio- (tranquillité, sécurité...), en demandant la non-ouverture aux automobiles ne peut se faire qu'aux dépens d'autres quartiers, dont les habitants ne se sont pas mobilisés pour faire entendre leurs préoccupations. Le site de la commune met pourtant en avant son souci de sécurité et d'environnement. La future circulation dans le centre n'a pas été prévue ; les parents qui conduisent leurs enfants, les cars et les bus bloquent déjà complètement la circulation à certaines heures ; il est impossible pour les habitants de quitter leurs jardins. Qu'est-ce qui est prévu ? Rien..  La future circulation dans le centre n'a pas été prévue ; les parents qui conduisent leurs enfants, les cars et les bus bloquent déjà complètement la circulation à certaines heures ; il est impossible pour les habitants de quitter leurs jardins. Qu'est-ce qui est prévu ? Rien.in	Ce sujet important des circulations et de la sécurité n'est pas éludé, mais il doit être analysé de manière globale. Il est traité dans le mémoire en réponse 3.9 - mobilités
M43+ C 25+ R 31	M. BRETON Serge et LE ROMANCER Jean-Michel	Demande, depuis 2017, la sécurisation de la route Auguste Renoir, voie de lotissement , sans trottoir, sans matérialisation de places de stationnement, qui est empruntée par des usagers voulant éviter le bourg et d'autres venant du Finistère; en 208, 1400 véhicules/jour avaient été dénombrés en plus du passage de camions de plus de 44 tonnes, engendrant des problèmes de circulation ,trafic et sécurité; une pétition de 30 signataires a été déposée en 2018; souhaite la réalisation d'aménagements destinés à ralentir la circulation, à inciter les usagers à emprunter la C315, la pose d'une signalétique.	Les aménagements destinés à ralentir la circulation ne sont pas traités dans le PLU. En revanche, sujet à prévoir dans l'étude de mobilité prévue (cf paragraphe 3.9 du mémoire en réponse, relatif aux mobilités)

### Avant-propos du maître d'ouvrage

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

#### 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 ?**

#### Réponse du maître d'ouvrage

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 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.

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

#### Réponse du maître d'ouvrage

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.

**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 ?**

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.**

- **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 ?**

**Réponse du maître d'ouvrage**

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 relient 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.**

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

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.**

- **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 ?**

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.**

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

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.**

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

La commune de Guidel est traversée par la RN 165, dans sa partie nord-est, sur près de 6 kms, et en parallèle par la voie ferrée reliant Nantes-Quimper, mais sans aucun arrêt. Les routes départementales, notamment la route côtière, RD 152, 162,306, 765, complètent cette infrastructure importante. Le trafic y est relativement dense, avec un relevé de plus de 11 000 véhicules/jour pouvant atteindre 14 000 en période estivale. De plus, 89,9% des déplacements domicile-travail s'effectuent par l'utilisation des véhicules motorisés.

Aussi, un des objectifs recherchés par la commune de Guidel lors de la révision générale de son document d'urbanisme consiste en la confortation des déplacements doux et en la fluidification de la circulation, ce qui est conforme avec les orientations des documents supérieurs.

Dans ce cadre, des places de stationnement ont été aménagées, 952 dans un rayon de 500 m autour de l'Eglise, et 1600 sur le littoral, « côté terre ». Deux aires de covoiturage ont été créées. Des zones de stationnement vélo ont également été installées. L'itinéraire vélo-route le long du littoral est très fréquenté. Un plan de circulation « petite reine » a été mis en place. Et, près de 110 kms de sentiers sont inscrits au plan départemental des itinéraires de promenades et randonnées. 23 ER sont réservés à la création de liaisons piétonnes et cycles.

Certes, la commune estime que sa liaison de transports collectifs 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. Néanmoins, elle insiste sur la qualité des sentiers de randonnée existants sur l'ensemble du territoire et sur la mise en œuvre de circuits au bénéfice des piétons, des cycles, y compris dans les futures OAP, qui doivent favoriser les liaisons inter-quartiers et faciliter pour tous les déplacements vers les équipements et services. Elle précise que les propositions contenues dans le projet du PLU émanent du groupe de travail sur les transports doux, qui n'a pu prendre en compte que certains aspects des Schéma des Mobilités du département du Morbihan (adopté en juin 2023), et du Schéma cyclable de Lorient Agglomération (adopté en février 2023) en raison du coût et des emprises foncières nécessaires, de l'ordre de 2, 5 ha, pour répertorier tous les chemins envisagés, d'autant plus que certains ne peuvent réellement se concrétiser du fait de la configuration des lieux comme entre Locmaria et Quimperlé. Mais, des ER ont été dessinés de part et d'autre de la RD 765 et RD 306 pour montrer au Conseil Départemental la nécessité des aménagements de ces itinéraires, contribuant à l'amélioration et la sécurisation des accès vers Lorient ou Ploemeur. En ce qui concerne les flux supplémentaires, une étude globale de circulation sera lancée et pourra mettre en évidence des points noirs et proposera des solutions d'aménagement routier en ayant une image d'ensemble. Elle tient à ajouter que le thème de la sécurité routière ne relève pas directement de l'objet du PLU.

Il est à remarquer l'adhésion à ces nouveaux modes de déplacement doux par la population qui souhaite même renforcer certaines liaisons, particulièrement en rapport avec les Schéma des Mobilités du département du Morbihan et Schéma cyclable de Lorient Agglomération. Toutefois, l'inquiétude de riverains se focalise sur l'augmentation démographique susceptible d'engendrer une circulation supplémentaire, avec ses différents impacts sur la sécurité et le cadre de vie.

*La commission d'enquête approuve les nombreuses actions menées par la commune afin de favoriser les mobilités douces. Ainsi, elle ne peut qu'encourager la création de liaisons inter-quartiers, l'organisation et le maillage des voies, favorisées par l'édiction d'emplacements réservés dont le détail cartographique et photographique permet à tout intéressé de prendre connaissance du détail des opérations envisagées. Toutefois, la commission d'enquête rappelle l'intérêt de la concertation avec les riverains et les autres autorités tel le Conseil Départemental pour l'aménagement et la sécurisation de ces chemins, en particulier en respect de l'OAP thématique relative à la création de cheminements bordés d'arbres, de l'adaptation de ceux-ci aux différents modes de transport doux aussi bien pour les loisirs que pour les déplacements quotidiens, comme certains dépositaires l'ont demandé.*

*Par ailleurs, la commission d'enquête attire l'attention sur la réalisation de la liaison bordant la route du Clec'h, voie communale, VC 315 Kernod-le Clec'h, située à l'interface entre l'agglomération actuelle et les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. En effet, compte-tenu de l'augmentation du trafic engendré par la concrétisation des OAP C, D, E et F, il apparaît primordial de prévoir un aménagement sécurisé et paysager de l'ensemble des voies de ce secteur. Et, comme le souligne Lorient-Agglomération, le rabattement en modes actifs entre les nouvelles constructions et les arrêts de bus doit être étudié.*

*A ce propos, la commission d'enquête incite la commune de Guidel à poursuivre les négociations avec Lorient – Agglomération dans le but d'améliorer la desserte de l'ensemble du territoire communal en transports collectifs non seulement en direction des scolaires mais aussi des professionnels et tous usagers.*

*Quant à la prescription de règles relatives aux stationnements de véhicules motorisés et des cycles, la commission d'enquête agréé la mise en œuvre de ces dispositifs visant au développement des mobilités douces. Elle précise que des adaptations peuvent être proposées pour correspondre davantage aux modes d'habitat, particulièrement pour les logements sociaux.*

*Elle note la mise en place du Schéma des Mobilités du département du Morbihan et du Schéma cyclable de Lorient Agglomération permettant les jonctions sécurisées entre Guidel et les communes voisines. Dans l'optique d'une meilleure lisibilité et d'une bonne appréhension des circuits existants et des opérations projetées, le dossier pourrait être complété par l'insertion d'une planche supplémentaire retraçant les liaisons piétonnes et cycles.*

*En outre, la commission d'enquête regrette la réduction de la marge de recul passant de 75 m à 20 m dans la Zone 1AUib des Cinq Chemins, la loi Barnier ayant été instaurée pour éviter la proximité des activités et entrepôts au bord des axes routiers tant pour la sécurité routière que pour la préservation du paysage. Mais compte-tenu du contexte et de l'artificialisation des sols, elle admet cette diminution à condition d'une bonne insertion architecturale et environnementale des installations.*

## 2.11 OAP (toutes 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 ?**

#### Réponse du maître d'ouvrage

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 collègue 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.
- **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 utilisé de zonage 2 Au pour les secteurs résidentiels ?**

#### Réponse du maître d'ouvrage

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.

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

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.

➤ **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 ?**

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.

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

**Réponse du maître d’ouvrage**

**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
<b>Kernod</b>	37	13	4
<b>Béatus-Parc Bonal</b>	207	73	20
<b>Le Clec’h</b>	11	4	0
<b>Le Clec’h est</b>	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>255</b>	<b>90</b>	<b>24</b>

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

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

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

La commission d'enquête prend acte des contacts déjà bien établis entre propriétaires et promoteurs, en attente de l'approbation du PLU.

La commission note les dispositions voulues par la commune en matière de logements sociaux. 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 et pour toute opération d'au moins 20 logements, 10% de logements en accession abordable (dont au moins 60% d'accession sociale en BRS).

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.

Concernant les hauteurs des bâtiments, les OAP du nord du bourg constituent probablement 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.

***La commission d'enquête estime, qu'en matière de rythme de l'urbanisation, le choix des élus d'imposer un cadencement de l'urbanisation sans différencier les zonages est logique et plus « opérationnel » que la pratique du zonage 2Au, compte-tenu de la demande actuelle de logements sur la commune.***

***Elle approuve également la volonté de rattrapage de la commune en matière de logements sociaux.***

***La commission d'enquête se félicite et prend acte de l'engagement de limiter la hauteur des collectifs sur Kernod et au Clec'h. Elle comprend la logique du maître d'ouvrage sur Béatus. Elle estime cependant que l'urbanisation logiquement prévue sur Béatus en raison des objectifs de construction de logements, s'avère déraisonnable et excède les capacités des lieux. Le projet d'extension de l'urbanisation sur Béatus ne parviendra pas à concilier tous les objectifs visés, la configuration des lieux, en particulier la présence du vallon et la déclivité ne le permettant pas.***

## 2.11.1 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.

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
R10	Mme BARTHES Marie	Souhaite que l'accès venant de rue de Kerio vers la place le Montagner soit aménagée en liaison piétonne-cycle comme l'accès rue des Ajoncs d'Or; s'inquiète de la sécurité au sein du lotissement de Kerio du fait du dimensionnement des voies et du manque de visibilité; signale la dangerosité au carrefour de sortie du clos de Kerio et de la RD en raison de constructions récentes et du maintien du chêne en bord de la voie empêchant la visibilité.	Concernant l'OAP B, celle-ci a fait l'objet d'un recours à la cour administrative d'appel de Nantes. Aucun commentaire ne sera fait Le chêne est dans une propriété privée. En revanche, le panneau d'entrée d'agglomération sera déplacé au niveau des dernières constructions
C28	M.LE CHATON	Demande de classer la parcelle CH 227 en ER en qualité d'aire multifonction à usage scolaire; de classer en 1AU la parcelle CH 228, étant desservie par les réseaux et adaptée à l'extension de l'urbanisation, de retirer l'ER 1-5 pour voie pédestre impactant l'activité agricole et la commune possédant des terrains voisins pour réaliser cette liaison, ce qui réduirait le coût et la réalisation de passage pour animaux, de ne pas étendre l'urbanisation dans les secteurs de Kernod, Béatus et Le Clech, ceux-ci ne pouvant être considérés comme villages selon la loi littoral, de se référer à l'évolution de la jurisprudence pour Locmaria	L'aire multi-sport mentionnée est bien dessinée dans l'OAP de Prat Foën sud. La parcelle CH228, bien qu'en continuité d'urbanisation, n'a pas été retenue parmi les secteurs d'extension de la commune (dont la surface est limitée par la loi Climat et Résilience, et la trajectoire ZAN qui en découle). L'Emplacement réservée 1-5 sera retiré du PLU.
M16	Anonyme	Satisfait de constater que le vallon à côté de l'école Prat-Foën est protégé, s'étonne du maintien de l'accès voirie au sud-ouest, s'interroge sur l'ER 1-5 débouchant sur la ferme et souhaite de reboucler plus haut, ne perçoit pas l'intérêt d'une connexion au sud-ouest entre le quartier existant, rue Prat Kerio, et les futurs lots pouvant engendrer des flux supplémentaires et des coûts de voirie inutiles. Surpris de l'absence de l'identification de l'espace boisé avec liaison piétonne rue Prat kerio. Note les différentes couleurs de clôtures	

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.

**Questions de la Commission d'enquête :**

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

**Réponse du maître d'ouvrage**

L'OAP A prévoit une aire de sport en stabilisé d'une superficie de 4000 m<sup>2</sup> 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

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

**Réponse du maître d'ouvrage**

**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.

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

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

L'OAP A prévoit une aire de sport en stabilisé d'une superficie de 4000 m<sup>2</sup> 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.

Par ailleurs, la justice a été saisie sur l'OAP B ; en attente du jugement, la commune ne peut répondre aux différents points supplémentaires soulevés.

***Concernant l'OAP A, la commission d'enquête prend acte de la délivrance du permis d'aménager le 22 décembre 2021. Elle constate que l'urbanisation de ce secteur est quasiment arrivée à terme. Elle se satisfait de la répartition entre les logements individuels et collectifs, répondant à un besoin de mixité sociale. Et, elle apprécie la réservation de terrains pour la création d'une aire de sports aux abords des équipements publics et favorisant un lieu de convivialité.***

***Mais, la commission d'enquête attire l'attention sur l'aménagement des accès inter-quartiers, piétons, cycle ou motorisés, dans le cadre d'une éventuelle future évolution vers l'ouest.***

***Quant à l'OAP B, la commission ne peut que se référer à la procédure en cours auprès de la Cour Administrative d'Appel de Nantes à l'encontre du permis d'aménager du 29 juin 2019. La commission d'enquête agrée la position communale de vouloir densifier ce secteur aux portes de la ville et à proximité des équipements et services. Toutefois, comme sur le centre-bourg, cette urbanisation ne doit pas rompre avec l'identité communale.***

***Certes, la commission d'enquête apprécie la préservation des espaces boisés, la plantation de talus, d'espaces verts. Ces aménagements montrent la volonté du maître d'ouvrage de vouloir instaurer des espaces communs de convivialité. Mais, elle incite le maître d'ouvrage à mener des concertations avec les riverains pour que le maillage de liaisons corresponde véritablement aux souhaits des habitants. Enfin, la commission d'enquête suggère que l'étude de circulation qui doit être menée sur le territoire communal aborde le point du lotissement de Kério qui a suscité quelques observations sur les flux supplémentaires pouvant provoquer des troubles à la sécurité routière.***

## 2.11.2 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 2000m<sup>2</sup> en continuité de l'habitat existant au nord du hameau de Kernod.

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
C3	M. ROTURIER Joel	Demande de modification de l'OAP : les secteurs plus denses doivent être éloignés des pavillons existants	Les secteurs d'extension au nord de la commune ont été dessinés et programmés en fonction de leurs caractéristiques existantes. En l'espèce, le futur quartier de l'OAP C de Kernod constituera une véritable entrée de ville pour les personnes arrivant par le nord. L'insertion paysagère des constructions a ainsi été mûrement réfléchi par la commune et l'architecte qui l'a accompagnée dans le dessin des OAP. L'OAP C de Kernod est la moins dense de toutes (excepté l'OAP E dont l'emprise de 0,56ha limite les constructions envisageables). Elle n'accueillera ainsi que 26 logements par hectare, contre 34 à Prat Foën sud par exemple. Les 37 logements accueillis sur les 1,42ha d'emprise de l'OAP de Kernod seront répartis de manière à favoriser l'intégration paysagère du futur quartier. Eloigner les secteurs les plus denses du nord-est de l'OAP reviendrait à ce qu'ils jouxtent la route de Kerbastic ou la route du Clec'h, entraînant un effet "massif" depuis les voies de passage. Cela masquerait les vues sur le quartier et sa future placette. Enfin, l'OAP prévoit un traitement paysager des abords nord-est de l'opération pour créer une limite entre le hameau existant et les futures habitations. La commune accepte de limiter le gabarit des collectifs à Kernod (et au Clec'h) à R+1+combles.

C4	M.Mme TOULLIOU Patrick	Demande portant sur l'implantation, l'orientation, la vue, l'ensoleillement en particulier pour les collectifs R+2+combles. Pourquoi ne pas éloigner les collectifs des pavillons existants vu qu'une partie du terrain se trouve en contre bas ?	<p>Sur l'implantation des collectifs à Kernod, voir réponse C3.</p> <p>L'OAP contient des dispositions notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation des constructions, qui doit permettre de structurer l'espace public et de placer préférentiellement les jardins en continuités des terres agricoles et des fonds de parcelles de Kernod.</li> <li>- l'impact visuel des futures constructions depuis la campagne environnante, qui sera limité par la végétalisation des abords de l'opération</li> </ul> <p>Le règlement écrit quant à lui règlemente les implantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- article G4 : au moment du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, "certaines implantations peuvent être imposées pour des raisons architecturales ou d'urbanisme pour tenir compte de la configuration des lieux et de la parcelle, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée" 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 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". Ces sujets devront donc bien être pris en compte au moment de l'instruction des permis d'aménager et permis de construire.</li> </ul> <p>Demande accordée pour limiter la hauteur des collectifs à R+1+combles dans le secteur de Kernod et du Clec'h.</p>
C13	M et Mme LE CROM Régis et Nelly	Souhaitent privilégier les habitations individuelles près des habitations existantes et décaler les petits immeubles dans la partie basse en vue d'assurer une certaine quiétude aux habitants	Voir réponses C3 et C4
C20	Mme.LE BAIL Marie-Claire	Formule deux observations; l'une concerne l'espace situé face au château qui ne semble pas compris dans le nouveau PLU, rendant alors inexploitable la surface restante à l'agriculture, avec un accès difficile ; l'autre vise la partie située au nord de la parcelle N°4 (2000 m2 environ), trop petite pour l'agriculture, les réseaux arrivant à proximité par le chemin existant permettent une urbanisation en continuité de l'habitat existant au nord du hameau; demande de permuter ce terrain avec celui prévu à l'ouest des parcelles N°1,2 et 3 et prévoir de l'habitat (maisons, habitat dense ou collectif...); souligne qu'elle a déjà cédé des terrains et diverses servitudes à la commune en vue de futures viabilisations et raccordements à l'assainissement collectif, comme à Béatus.(convention d'autorisation 2003)	<p>La localisation et les frontières des zones d'extension ont été étudiées de près par la commune, avec le conseil de l'évaluateur environnemental du PLU. Les secteurs choisis et leurs limites sont ainsi le produit de plusieurs contraintes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la loi littoral, qui impose de créer ces extensions en accroche de la tache urbaine existante</li> <li>- la loi Climat et Résilience de 2021, qui introduit le principe de Zero Artificialisation Nette et limite grandement les surfaces urbanisables pour l'avenir</li> <li>- la présence de zones humides, d'un cours d'eau et de son vallon qu'il faut protéger par des zonages inconstructibles (Nzh, A...)</li> <li>- la cohérence urbaine pour permettre l'aménagement de futurs quartiers vivants, bien reliés au centre existant et entre eux.</li> </ul> <p>Il n'a ainsi pas été souhaité s'étendre plus au nord sur les terrains agricoles ici mentionnés.</p>

M8	Mme ROTURIER Marion	Interrogation sur la construction de ce secteur considéré comme "non constructible" depuis plusieurs années. Absence de transmission d'informations sur cette future urbanisation. Demande de construction de maisons plutôt que des immeubles collectifs dans la partie haute. Demande d'explications sur l'absence d'impact sur le champ proche du bois et en face de l'entrée du domaine de Kerbastic.	Sur l'implantation des maisons individuelles et des collectifs : voir réponses C3 et C4 Sur le choix des secteurs AU et le tracé de leur limite en face de Kerbastic : voir réponse C20 La commune a communiqué tout au long de la procédure de révision générale du PLU par des canaux variés : publication d'articles dans le bulletin municipal Terre et Mer, publication d'articles et d'annonces légales dans la presse locale (Ouest France et Le Télégramme), organisation de deux réunions publiques en 2019, et une en 2023, mise en place d'une exposition en mairie sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable d'août à octobre 2019, publication d'informations et de documents sur le site internet de la commune... (pour le détail de chaque communication, voir le Bilan de la concertation annexé à la délibération du 30 mai 2023).
----	---------------------------	---	--

### Question de la Commission d'enquête :

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

#### Réponse du maître d'ouvrage

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.

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

***Le secteur de Kernod constitue une entrée de ville, méritant un aménagement adapté assurant une transition douce entre la campagne et la ville. Il se trouve nettement séparé des quartiers nord du bourg par une voie communale et un espace de respiration.***

***La commission d'enquête note que la densité de l'OAP annoncée à 26 logements/ha a été astucieusement équilibrée avec des densités supérieures envisagées sur l'OAP de Béatus. En raison de la disposition des maisons individuelles couvrant la plupart de la zone de l'OAP, le ressenti de cette densité devrait encore être atténué. En outre, la commission d'enquête se félicite de la réduction des gabarits prévus à R+1+combles/attiques pour les petits collectifs, rendant leur insertion plus satisfaisante.***

***La commission d'enquête insiste pour que cette urbanisation ne se réalise que dans un deuxième temps, selon l'échéancier prévisionnel, afin de maintenir une accroche avec le bâti avoisinant.***

***Cependant, en raison de la configuration des lieux la commission d'enquête n'est pas convaincue de la pertinence de cette greffe d'urbanisation qui se contente d'un traitement paysager des abords de l'opération. Le hameau de Kernod ne doit pas être sacrifié ; il mérite que l'urbanisation ne s'approche pas plus près qu'une distance à définir pour préserver tous les intérêts.***

***La commission d'enquête estime que tout projet d'urbanisme dans ce secteur, à défaut d'être banni, devrait au minimum, respecter une « coupure » d'urbanisation et ne pas se contenter d'un « traitement des limites ou traitement paysager de l'OAP » qui peut que s'avérer insuffisant.***

## 2.11.3 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.

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
R8	M et Mme ROUSSE	Demandent de réduire de 30% de logements locatifs sur l'OAP Beatus-parc Bonal, secteur D.	La commune est tenue de respecter des objectifs de création de logements sociaux, notamment dans les secteurs d'extension de l'urbanisation où 35% de logements locatifs sociaux doivent être construits pour toute opération à partir de 6 logements, ainsi que 10% de logements en accession abordable pour toute opération à partir de 20 logements (cette dernière mention sera ajoutée au règlement écrit et aux OAP). Leur nombre ne sera pas réduit.
R14	M.RAINELLI-LE MONTAGNER Pierre et Annaik	Signalent l'intensification du trafic par Coat-er-Malo du fait de la densification des OAP de Kernod, Beatus, Le Clec'h, ce qui engendre des problèmes de dangerosité et de sécurité. Souhaite la mise en place d'aménagements fluidifiant la circulation et limitant le passage des véhicules, notamment les poids lourds. Notent que la densité prévue, avoisinant 207 logements, ne favorise guère les circulations douces. Souhaitent diminuer cette densification au profit d'espaces verts.	Les effets sur le trafic de la future urbanisation ne sont pas encore connus. La route du Clec'h sera aménagée de manière à limiter la vitesse des véhicules et pour la sécurité de tous. La densité des constructions n'a pas d'impact direct sur les modes de circulation. Le dessin de l'OAP Béatus-Parc Bonal prévoit au contraire de nombreux cheminements piétons et voies cyclables, qui favorisent les circulations douces.
C17	Mme.DAULY Véronique	Insiste sur le maintien de la biodiversité pour lutter contre le changement climatique, de la préservation du corridor écologique pour les cervidés et renards, de l'intégration paysagère par des plantations de haies et d'arbres, de la préservation du cadre de vie et du calme, du versement d'une indemnité	Outre le passage de cervidés signalé par les habitants, les enjeux de biodiversité repérés par l'évaluateur environnemental du PLU sur le secteur de Parc Bonal se concentrent sur les bordures : la zone humide et ses abords ainsi que les boisements et les haies sont tous protégés par des zonages (Nzh, Na), un classement (EBC) ou une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		raisonnable pour les inconvénients liés aux futures constructions, de la limitation de la circulation pour ne pas dénaturer le village, de la sécurisation des entrées et sorties par le haut du champ du fait de l'inadaptation des chaussées actuelles, du maintien du chemin d'accès privé pour éviter des passages intensifs, de la résorption des logements vacants, de la concertation entre les promoteurs et les riverains;	Sur l'intégration paysagère : outre les espaces boisés classés du sud de l'OAP et les arbres à conserver repérés en son coeur, un traitement paysager de la lisière sud en interface de la route du Clec'h est prévu. Les discussions entre promoteurs et riverains interviendront en phase projet. La vacance de logements est faible sur le secteur guidéolois mais ne pas oublier que sont tout d'abord des logements privés. L'absence de définitions précise au stade de l'OAP suscite des craintes mais seul le projet détaillé réalisé par le promoteur peut apporter des réponses précises et permettre une concertation utile avec les guidéolois. Voir mémoire en réponse paragraphe 3.5 densification - logements neuf.
C18	Mme.KERNEN Paule	Crainte que les collectifs vont faire perdre l'image du bien vivre de Guidel et de son côté campagne, dénaturer la nature environnante, engendrer du bruit, de la circulation, souhaite privilégier les habitations individuelles plutôt que les collectifs trop importants.	Les futurs quartiers ont vocation à accueillir un mélange de maisons individuelles et de petits collectifs, dont la qualité architecturale et l'intégration paysagère feront l'objet d'attention. Il est important de prévoir la construction de collectifs afin de répondre aux besoins en logements des familles, des personnes âgées et des jeunes sur la commune de Guidel sans grignoter davantage d'espaces agronaturels.
C21	M.ERMAN Théo	Demande de préserver la dizaine d'arbres existants, composés essentiellement de châtaigniers et chênes, âgés d'une trentaine d'années, mais non matérialisés sur le plan graphique, lors de la création de la liaison piétonne et cycles pour conserver les vues paysagères et apporter la nature en ville, souhaite conserver le caractère rural de chemin creux en préservant les talus et haies bocagères; souhaite maintenir le projet de l'OAP avec l'implantation de maisons individuelles en bordure de route pour préserver leur cadre de vie	La création de la liaison piétons-cycles au sud des futurs quartiers s'implantera sur la bordure sud de la route du Clec'h, qui fera l'objet d'une étude et d'un réaménagement. Cela donnera l'occasion de s'appuyer sur le cheminement existant sur une partie du linéaire au sud de la route du Clec'h, et permettra surtout de protéger le talus au nord. Le linéaire d'arbres de la bordure nord de la route du Clec'h est protégé sur une partie. La planche complémentaire du règlement graphique permet de le voir de manière plus aisée que sur la planche principale, où les informations et les prescriptions ont tendance à se superposer. La protection des alignements au titre de l'article L151-23 permet l'interdiction de leur destruction partielle ou totale (sauf dans le cas de projets en justifiant l'impérative nécessité), et est subordonnée à la mise en oeuvre d'une compensation par la recréation d'un linéaire de bocage au moins égal à celui impacté.
M15	M.RAMPINI Pierre	Demande 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, concourant à ralentir les écoulements, 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 d'une barrière de végétation, de proposer un projet plus respectueux du cadre de vie et mieux équilibré pour les riverains en préservant la zone calme et la vue, en limitant les nuisances sonores, les îlots de chaleur, les pollutions lumineuses	L'ensemble des secteurs d'OAP ont fait l'objet d'une étude environnementale : diagnostic, identification des caractéristiques de chaque zone et des incidences prévisibles de leur urbanisation, localisation des milieux à enjeux et des contraintes environnementales à mettre en place. Le tracé des secteurs d'OAP a aussi fait l'objet de cette étude environnementale, et a été plusieurs fois modifié pour garantir la protection de plusieurs éléments. A titre d'exemple, l'évaluateur environnemental du PLU a réalisé des études de terrain en 2022 pour parvenir à cartographier de la manière la plus exacte la zone humide de Béatus. A la suite de son étude, la limite de la zone 1AU a été revue pour contourner la zone humide. Une attention particulière sera portée à sa préservation lors de la phase opérationnelle des travaux d'aménagement de Béatus, comme préconisé par l'évaluation environnementale du PLU. De plus, le classement des bois existants en EBC est la protection la plus forte que le PLU peut mettre en place pour empêcher toute destruction des bois structurants sur le secteur de Béatus. Ils auront un rôle de "poumon vert" en constituant des réservoirs de biodiversité et une action rafraîchissante pour les alentours. Le dessin de l'OAP D Béatus-Parc Bonal prévoit la création de haies bocagères avec arbres de haute tige tout le long de la route du Clec'h pour isoler les habitations de la voirie. Quelques arbres à conserver sont également repérés sur le dessin.

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

M15	M.RAMPINI Pierre	<p>Demande de prendre appui davantage sur les textes législatifs et de trouver d'autres perspectives dans un contexte de planification locale, régionale et nationale pour une politique globale et de bon sens, de ne pas détourner les logements en vue d'une vocation touristique, d'avoir un élargissement du foncier et de l'accessibilité au logement pour tous, de ne pas faire une cité-dortoir,</p>	<p>Le PLU prend appui sur des textes législatifs dont les plus importants sont : la loi littoral, la loi ALUR, la loi Climat et Résilience... C'est un document réglementaire qui respecte la hiérarchie des normes et intègre des dispositions de textes, plans et schémas supérieurs (SCoT, SRADET...). A la suite de son approbation par le Conseil municipal et avant son opposabilité effective, il fera l'objet d'un contrôle de légalité effectué par les services de l'Etat.</p> <p>Sur l'accessibilité au logement pour tous : l'intégration du PLH notamment permet de faciliter l'accès à la location et à la propriété en construisant des logements locatifs sociaux et des logements en accession à prix encadrés.</p> <p>Les dispositions du PLU relatives à l'aménagement commercial (confortement de Pen Mané et des Cinq Chemins, protection des commerces de Guidel-Centre et Guidel Plages...) contribuent à lutter contre l'effet "cité-dortoir".</p>
M15	M.RAMPINI Pierre	<p>Demande de préciser le tracé des évacuations des eaux usées, de déterminer si les canalisations existantes sont suffisantes pour supporter la densification,</p>	<p>Le traitement des eaux usées fait l'objet d'un zonage d'assainissement spécifique, qui sera annexé au PLU approuvé. Ce zonage a fait l'objet d'une enquête publique conjointement à celle du PLU. Des analyses sur la charge nouvelle des réseaux et des stations d'épuration s'y trouvent.</p>
M15	M.RAMPINI Pierre	<p>Demande d'intégrer les zones de mobilité écologique promises, notamment les pistes cyclables, de détailler les modifications de chaussée, d'avoir une projection identifiée et aboutie sur la hausse de la circulation, sur les mobilités et sur la route passant par Coat er Malo, d'éviter une surcharge des axes secondaires propices aux randonnées, de travailler sur des zones d'habitation aux entrées de la commune comme aux cinq Chemins et la zone entre Kerblesten et Kerguéro, d'expliciter les circulations et stationnements associés aux logements et à la gendarmerie</p>	<p>Sur les mobilités : des liaisons douces existent et seront confortées (objet de l'emplacement réservé au sud de la route du Clec'h) et d'autres seront créées (leur tracé se trouve dans le dessin des OAP)</p> <p>Sur les modifications de chaussée : le PLU n'a pas vocation à entrer dans le détail des aménagements de voirie. La route du Clec'h fera l'objet d'un aménagement pour l'adapter à son nouvel usage de desserte des futurs quartiers. Une étude sera menée à ce stade.</p> <p>Les chemins de randonnée ont été pris en compte dans le PLU à travers le confortement et la liaison entre cheminements existants ainsi que la création d'emplacement réservés dédiés. Ce travail a été mené en concertation avec les associations de randonnée de la commune.</p> <p>Les stationnements liés à la gendarmerie seront réalisés dans son enceinte, ils devront être prévus au moment du dépôt de permis de construire et respecter les dispositions du PLU. Les stationnements des autres futures constructions sont règlementés par l'article G8 du règlement.</p>
M15	M.RAMPINI Pierre	<p>Demande de réserver un espace de production en permaculture bio et un espace de régénération pour maintenir une économie locale et diversifiée, de vérifier la zone du site archéologique, d'agencer la zone pour rester un poumon vert et une zone culturelle au sens de la préservation écologique globale</p>	<p>L'extension d'urbanisation de Béatus-Parc Bonal n'a pas vocation à accueillir une activité agricole de maraîchage.</p> <p>La zone du site archéologique a été vérifiée et transmise à la commune par la DRAC, Direction Régionale des Affaires Culturelles.</p> <p>Les Espaces Boisés Classés préservés dans le futur quartier, les haies et talus ainsi que le coefficient de biotope de 30% imposé à toutes les opérations permettront de végétaliser.</p>
M19	Anonyme	<p>Le ruisseau identifié entre Béatus et Kernod prend de plus en plus d'ampleur au fil des années mais il n'est pas entretenu et l'eau a des difficultés à s'évacuer, et ça risque de s'aggraver avec les nouvelles constructions : il faudrait que tous les ruisseaux soient suivis par la commune et entretenus pour faciliter l'évacuation des eaux pluviales ;- il faudrait que le lotisseur des futures habitations entre Béatus et Kernod s'engage à installer des clôtures pour séparer les propriétés existantes mitoyennes des futures habitations ;- la zone humide entre Béatus et Kernod accueille beaucoup de chevreuils: il faudrait préserver des zones suffisamment grandes pour permettre à ces chevreuils de continuer à vivre dans cette zone ;- prévoir une voie de déplacement doux et sécurisé de Béatus pour</p>	<p>Le PLU n'a pas vocation à traiter de l'entretien des ruisseaux.</p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires dans le PLU. Le sujet d'en créer ou non sera traité au moment des dépôts d'avant-projets ou d'autorisations d'urbanisme.</p> <p>Sur les implantations des constructions à Kernod voir réponses C3 et C4 notamment.</p> <p>Un emplacement réservé qui a vocation à créer une voie piétonne est dessiné sur le règlement graphique au coeur de l'OAP. Il permet de relier à pieds la route du Clec'h et le hameau de Béatus, à partir duquel on peut rejoindre la voie verte.</p> <p>Les élus portent une attention particulière aux clôtures mais ce sujet n'est examiné qu'en phase projet c'est à dire lors du permis d'aménager qui en précise tous les détails.</p>

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		rejoindre la voie verte du haut de Béatus; éviter l'implantation des logements collectifs avec vue sur les jardins des propriétés existantes et privilégier l'implantation de maisons individuelles au voisinage des jardins et maisons existantes	
M27	Mme CROSLARD Laurence- Architecte Urbaniste	D'une façon générale, cette OAP est trop précise sur les prescriptions données dans le secteur réservé à l'habitat, un secteur de cette taille permet une grande diversité d'approches, qui prennent en compte de nombreux enjeux, la densité, la mobilité, la gestion des eaux pluviales, qui peuvent recouvrir diverses réponses techniques mais aussi paysagères. Des zones densités sont indiquées, sont-elles indicatives ? Les alignements de bâtis sont également indiqués de façon répétée, ces principes sont-ils également indicatifs ? Le tracé de la voie au centre des secteurs est-il également indicatif ? Ne pourrait pas énoncer des objectifs, des principes d'aménagement, le nombre de logements, le pourcentage de logements sociaux, la localisation des accès, les liaisons piétonnes nécessaires sans les dessiner, afin de laisser une part d'échanges sur la construction du projet	La commune n'a pas fait le choix de dessiner des OAP trop précises. Leur contenu est conforme aux articles R151-6 et suivants du Code de l'urbanisme : qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; mixité fonctionnelle et sociale ; qualité environnementale et prévention des risques ; besoins en stationnement ; desserte des transports en commun, desserte des terrains par voies et réseaux ; schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. Certaines dispositions portent également sur "la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique". Il est important de dessiner ces Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de cadrer les aménagements futurs et de porter un projet porteur de sens pour la commune. Les OAP sont cependant soumises à un rapport de compatibilité et non de conformité, ce qui permet de laisser de la marge de manoeuvre pour la discussion entre les élus et les aménageurs sur les questions techniques, la mobilité, la gestion des eaux pluviales, le paysage. Les projets d'aménagement devront présenter un rapport de compatibilité avec le dessin et le texte lié, et donc avec les zones de densité élevée et moins élevée, les alignements de bâti qui structurent les voies, le tracé des voiries.
M29	Mme LE GAC Jennifer	Demande de répartir les logements en suivant l'avis du PLH pour que la zone soit plus aérée et moins dense, pour respecter le côté "campagne"; de préserver le corridor vert pour le passage de la faune, notamment les cervidés, en créant par exemple un passage identifié; de favoriser l'insertion paysagère de ce projet de près de 200 logements; de réagencer les prairies en entourant les logements d'une barrière de végétation; d'améliorer le bâti existant plutôt que de créer un autre ; de limiter les nuisances sonores, visuelles, de chaleur, les pollutions lumineuses.	Les densités envisagées dans les OAP suivent l'avis du PLH : la moyenne des densités sur les secteurs du nord de la route du Clec'h est compatible avec le PLH, et Lorient Agglomération (en tant que Personne Publique Associée, notamment au titre du PLH) n'a pas remis en cause ce choix de la commune. Le choix d'imposer une densité plus importante au cœur de Béatus permet d'alléger la densité de l'OAP C de Kernod et ainsi de préserver cet aspect d'entrée de ville. L'OAP thématique Usages et nature en ville traite du confort thermique des bâtiments et des espaces publics. Elle sera prise en compte au moment des choix plus fins d'aménagements. Sur le corridor vert, l'insertion paysagère et la création d'une barrière de végétation, voir réponses précédentes.
M29	Mme LE GAC Jennifer	Demande de prévoir un espace pédagogique autour des nouvelles consommations, un espace de permaculture bio et un espace de régénération en faveur de l'écologie et de la résilience alimentaire; de vérifier la zone du site archéologique répertorié; d'agencer la zone pour le maintien d'un poumon vert et d'une zone culturelle;	L'extension d'urbanisation de Béatus-Parc Bonal n'a pas vocation à accueillir une activité agricole de maraîchage. La zone du site archéologique a été vérifiée et transmise à la commune par la DRAC, Direction Régionale des Affaires Culturelles. Les Espaces Boisés Classés préservés dans le futur quartier, les haies et talus ainsi que le coefficient de biotope de 30% imposé à toutes les opérations permettront de végétaliser.
M29	Mme LE GAC Jennifer	Compte-tenu de la déclivité du terrain et de la zone d'implantation retenue, notamment pour les logements collectifs, demande de réorienter l'implantation en tenant compte des écoulements des eaux pluviales ; de préciser les tracés d'évacuation d'eaux usées et de savoir si les canalisations existantes sont suffisantes	La gestion des eaux pluviales dans les futurs quartiers et sur l'ensemble du territoire de la commune est un sujet pris au sérieux et traité par le PLU. L'obligation d'un coefficient de biotope de 30%, dont la moitié en pleine terre, ainsi que les dispositions de l'article G2 du règlement imposent et permettent une gestion à la parcelle des eaux de pluie. Le principe et d'infiltrer la goutte d'eau au plus proche de son point de chute. Des ouvrages de gestion des eaux de pluie sont créés en plus, pour les eaux qui

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

			viendraient à ruisseler (sur les voiries, les toitures...). Des noues végétalisées devront par exemple être créées aux abords du mail paysager au coeur de l'OAP. La déclivité du terrain n'empêche aucunement cette gestion intégrée des eaux pluviales. En dernier recours, et si c'est nécessaire, les eaux pluviales seront évacuées dans le réseau. Sur la question des eaux usées, voir réponse M15
M29	Mme LE GAC Jennifer	Demande de prendre appui sur les différents textes législatifs, sur le ZAN et de trouver d'autres perspectives ; de ne pas détourner les logements pour une vocation touristique; d'avoir une visée de l'élargissement du foncier et de l'accessibilité au logement pour tous	Voir réponse M15
M29	Mme LE GAC Jennifer	Demande de détailler les modalités de chaussée, de densité de circulation, d'avoir une projection identifiée et aboutie sur la hausse de la circulation , sur les mobilités, sur le passage de la voie à l'arrière, vers Coart er Malo; d'éviter une surcharge des axes secondaires propices aux randonnées; ; d'envisager les déplacements futurs; de travailler sur des zones d'habitation aux entrées de la commune comme à Cinq Chemins, ou la zone entre Kerblesten et kerguéro; d'étudier les circulations associées aux zones d'habitation et équipements; d'expliquer les stationnements associés aux logements et à la future gendarmerie, la gestion des eaux pluviales;	Voir réponse M15
M34	Mme TALLEC Julie	idem que M 29	Voir réponse M29
M38+ C 31	M.LE GROGNEC Pierre-Yves	Rappelle les sujétions inhérentes à la proximité, voire à la contiguïté des OAP prévues à Béatus et au Clech. Faut-il rappeler l'importance du réservoir hydrographique, de la surface des zones humides situées au Nord de ces nouvelles OAP. La nécessité de prévoir des espaces périphériques suffisants est impérative pour ne pas voir rapidement l'environnement se dégrader. Il appartiendra à la collectivité de veiller tout particulièrement lors de l'engagement des opérations relatives à Béatus et au Clech de s'assurer du strict respect par les acteurs intervenants :- De la nouvelle configuration des zones humides établie au terme de l'examen sur place par le SMBSEIL.- des prescriptions définies par le BET et validées dans ce PLU tout au long de l'exécution des chantiers concernés- Des zones tampons en principe définies au nord des emprises des OAP. Pour cela, il convient que des règles applicables pour la protection de ces zones humides périphériques soient explicitement exigées et inscrites dans les cahiers des charges en complément des pièces graphiques élaborées pour ces OAP.	La protection des zones humides est assurée par le règlement des zones Azh et Nzh du PLU, et l'évaluation environnementale rappelle l'importance de les protéger en phase opérationnelle. Ce sujet est pris au sérieux par les élus de la commune, qui veilleront au respect des règles de protection en phase projet.
Oral	Anonyme	Question sur l'implantation des hébergements denses et moins denses, souhait de préserver la "béatitude" du secteur.	Sur l'implantation des secteurs denses et moins denses voir réponses plus haut, notamment M27

### 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 ?**

#### Réponse du maître d'ouvrage

**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.

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

#### Réponse du maître d'ouvrage

L'intérêt du tableau en page 17 des OAP est de comprendre la répartition des hectares de terres agronaturelles 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.

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

#### Réponse du maître d'ouvrage

**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 manœuvre 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.

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

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.

➤ **Quelle est la valeur agronomique des terres agricoles sur Beatus ?**

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.**

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

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.

La commune n'a pas fait le choix de dessiner une OAP trop précise. Le contenu est conforme aux articles R151-6 et suivants du Code de l'urbanisme. Cela permet de laisser une marge de manœuvre 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.

Concernant la future gendarmerie, 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 connus. Elle devrait s'étendre sur 1.1ha, « secteur violet » de l'OAP. 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. 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.

*La commission d'enquête prend note de l'état d'avancement du projet de la gendarmerie. Elle se félicite que Guidel ait été choisie pour accueillir une nouvelle brigade et estime que le nord du bourg constitue bien la meilleure option pour accueillir les locaux techniques et opérationnels ainsi que les logements des familles des gendarmes. Elle souligne qu'à ses yeux, au moins une autre parcelle équivalente est susceptible d'accueillir la caserne dans les meilleures conditions.*

*Bien que séduisante sur le papier, la commission d'enquête considère que l'urbanisation telle qu'envisagée au nord du bourg est incompatible avec la configuration des lieux. Elle souhaite moins et mieux. Elle note qu'elle ne dispose pas de perspectives ou d'un projet d'aménagement de la part d'un promoteur, mais elle estime que, en l'état, l'OAP de Béatus dénature le site.*

*Les densités ont été astucieusement réparties pour éviter, autant que faire se peut, des contrastes inesthétiques ou trop violents, mais cette démarche concerne Kernod ou Le Clec'h. La conséquence inévitable de ce choix, le SCoT ne laissant pas de marge de manœuvre, est de se retrouver avec une densité imposée de 46 logements à l'hectare sur l'OAP de Béatus sur environ 4,4 ha, soit 207 logements neufs à construire.*

*De même, si sur Kernod, la maîtrise d'ouvrage a consenti dans son mémoire en réponse, à ramener les petits collectifs de R+2 à R+1+combles/attiques, la commission d'enquête comprend ses réticences à faire de même sur Béatus ; la commune, compte-tenu de ses choix initiaux, est en effet tenue à des objectifs quantitatifs de production de logements neufs. C'est la quadrature du cercle !*

*Conséquence du constat précédent, l'urbanisation logiquement prévue sur Béatus s'avère déraisonnable et excède les capacités des lieux. Bien que le maître d'ouvrage affirme que la valeur agronomique des terres à artificialiser n'est ni meilleure ni moins bonne qu'ailleurs sur la commune, que la trame verte et bleue et la zone humide toute proche sont bien préservées, la commission d'enquête estime que le projet d'urbanisation sur Béatus ne parviendra pas à concilier tous les objectifs visés, la configuration des lieux et en particulier la présence du vallon et la déclivité ne le permettant pas.*

## 2.11.4 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.

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
E-MAIL	Mme LESCOAT Brigitte	<p>Formule quelques remarques et observations: accès équipement prévu à l'ouest de la parcelle 66, dessert elle uniquement l'accès à la pompe de relevage ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une haie bocagère est-elle envisageable entre le chemin d'accès à cette pompe de relevage et les futures constructions ?</li> <li>- quelle est l'utilité de l'aménagement d'un carrefour à la sortie du VC N° 317 puisqu'il est inscrit dans le PLU un giratoire desservant la rue Gauguin, le futur équipement public et les lotissement adjacents.</li> <li>- nous souhaiterions avoir des maisons particulières (habitat moins dense) en riverain de notre parcelle 66 plutôt qu'un équipement public qui d'après le PLU article AU5, ne dit pas répondre à des règles de hauteur et de gabarit.</li> <li>- peut-on privilégier un esthétisme naturel en lien avec l'environnement sur le futur bâti (pierre, bois, couleur terre...)</li> <li>- lors de la présentation du PLU en octobre dernier, il était question d'un espace vert sur la partie réservée à l'époque à la construction d'un collège (power point, capture d'écran ci-jointe, espace vert indiqué par la flèche orange) Est-ce toujours d'actualité ? C'est un souhait bien entendu</li> <li>- mise à jour du petit patrimoine, il n'apparaît pas sur tous les plans du PLU, dans notre petit village du Clec'h : le four à pain, le puits, la fontaine et le lavoir. A ce sujet le bosquet où se situent les deux derniers éléments, qui apparaissent notamment dans plusieurs livres dédiés au patrimoine guidéolois, ne pourrait-il pas être classé ?</li> <li>- au sujet de notre surface bientôt constructible ( S/O 66), il apparait une emprise pour la création d'une piste cyclable, à quel moment cela nous sera t-il confirmé ? Le</li> </ul>	<p>Un principe de liaison douce est dessiné à l'ouest de l'OAP du Clec'h, qui borde donc la parcelle BZ66. Ce cheminement n'a rien à voir avec la pompe de relevage, mais constitue une partie du réseau de chemins qui traversent et relient les futurs quartiers entre eux. On retrouve d'ailleurs ce principe de cheminement dans le dessin de l'OAP D Béatus-Parc Bonal, sur sa limite est. L'une des fonctions principales de ce chemin est de créer des perméabilités de circulation entre les futurs quartiers, malgré la présence structurante d'une gendarmerie fermée en leur coeur.</p> <p>Une haie bocagère est envisageable dans presque tous les cas de figure, sauf quand un milieu spécifique de lande doit être protégé. Ce n'est pas le cas ici, il est donc envisageable de planter une haie avec des arbres de haute tige.</p> <p>Aucun giratoire n'est prévu dans le PLU arrêté. Plusieurs carrefours devront cependant être réaménagés dans le cadre de l'adaptation de la voirie à ses usages futurs (augmentation des passages journaliers, création d'une voie piétons/cycles...).</p> <p>L'emplacement choisi par la commune pour l'implantation de la gendarmerie ne peut être modifié, car il répond à des contraintes techniques, de sécurité et de praticité pour l'activité quotidienne des gendarmes. Cet équipement sera tenu de respecter le règlement du PLU.</p> <p>L'OAP E du Clec'h prévoit que les futures constructions reprennent la typologie des hameaux traditionnels (grange, longère...) mais les matériaux et couvertures ne sont pas règlementés dans le détail. La commune accepte de limiter les hauteurs à R+1+combles dans le secteur du Clec'h. L'article G6 du règlement écrit exige cependant que les constructions s'intègrent à leur environnement par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur. De plus, les constructions ne</p>

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

		<p>talus sera-t-il préservé ? Si oui, le talus fera partie de l'emprise et l'entretien à charge de la collectivité. La piste cyclable se fera de quel côté de ce talus ? Quelle est la surface requise pour le projet, surface qui vient en déduction de la surface constructible ? Un revêtement poreux sera-t-il utilisé pour éviter le ruissellement ? Un autre talus au nord de la piste cyclable est-il prévu pour éviter le visuel ?</p>	<p>doivent pas présenter de caractère précaire ou inachevé, les bardages en ardoise ne sont pas autorisés en façade, et les imbrications de toitures sont interdites.</p> <p>Le projet a évolué depuis la présentation du PLU lors de la réunion publique de janvier 2023, puisque l'emplacement de la gendarmerie a du être revu, et celui du collège également. Demande accordée de prévoir un espace vert/une cour végétalisée dans le collège.</p> <p>Le four à pain est repéré sur l'OAP comme élément à conserver lors de l'aménagement futur. Il pourra être reporté, ainsi que le lavoir, la fontaine et le puits sur la planche complémentaire du règlement graphique traitant du petit patrimoine.</p> <p>Un emplacement réservé qui a pour objet la création d'une voie cyclable reliant Kernod au Rond-Point du Clec'h est prévu. Le dessin sur le règlement graphique fait foi pour son positionnement, il est donc bien prévu au sud, par-delà la route du Clec'h et non dans l'emprise constructible de l'OAP (malgré une erreur matérielle de dessin en page 139 du Règlement Ecrit, qui sera corrigée avant approbation du document). La commune souhaite préserver le talus dans la mesure du possible, même s'il pourra être impacté par endroit en fonction de sa largeur et des besoins liés à l'aménagement de la voie cyclable. Le revêtement de la future voie cyclable n'est pas encore connu, cela nécessitera davantage d'études de voiries.</p>
R30	M. LE TEUFF Maurice et Mme LE DAIN Anne -	<p>Demandent de préserver les talus, arbres, bois et zones naturelles et arbres, de ne pas élargir la route, de ne pas oublier la proximité des zones humides lors des opérations, de respecter les liaisons douces ; signale les remontées d'eau au rond-point Saint-Marc et Le Clec'h</p>	<p>Le PLU édicte des protections environnementales comme le classement des Espaces Boisés et la protection des haies et atalus repérées au règlement graphique. Le règlement écrit demande également la préservation des arbres existants, et en cas de suppression obligatoire leur remplacement par des plantations équivalentes.</p> <p>L'évaluateur environnemental du PLU a réalisé des études de terrain en 2022 pour parvenir à cartographier de la manière la plus exacte les zones humides autour des secteurs d'OAP. A la suite de son étude, la limite des zones 1AU a été revue pour contourner les zones humides. Une attention particulière sera portée à leur préservation lors de la phase opérationnelle des travaux d'aménagement, comme préconisé par l'évaluation environnementale du PLU.</p> <p>Le dessin de l'OAP Le Clec'h prévoit par ailleurs la conservation et la plantation de haies bocagères avec arbres de haute tige sur les abords sud, ouest et est de l'opération.</p>
C27	M et Mme PLANCON	<p>Voudraient étendre le périmètre de l'OAP afin de réunir la zone 1 AU à la zone 2 AU, et demande de classer en zone constructible une partie de la parcelle B267, en laissant inconstructible la partie dans la marge de recul du ruisseau, en vue d'une nouvelle construction satisfaisant aux normes énergétiques et compte-tenu de l'urbanisation dans le secteur du Clec'h, et en prévision de l'application du ZAN.</p>	<p>La commune n'envisage d'étendre aucun périmètre d'OAP. Les surfaces de zones 1AU résultent en effet d'études précises pour répondre aux besoins en termes de création de logements sans grignoter plus de terres agro naturelles que nécessaire. De plus, la loi Climat Résilience d'une part (qui empêche de créer des zones à urbaniser trop étendues), et la loi littoral d'autre part (qui n'autorise les extensions d'urbanisation qu'en accroche des taches urbaines existantes) ne permettent pas de classer constructible tout ou partie de la parcelle BZ67.</p>
C29	Collectif Le Clec'h Est	<p>Demande d'aménagement d'un espace tampon et végétalisé en fond de zone 2AU, afin de conserver la qualité d'une activité sociale créée par la MAM</p>	<p>L'ensemble du secteur 2AU du Clec'h est voué à accueillir un collège. Les 1,15ha de la parcelle réservée ne seront pas bâtis dans leur totalité, puisqu'ils seront répartis entre le bâtiment du collège et ses espaces extérieurs. Leur implantation ne sera connue qu'en phase de dépôt de permis, qui n'interviendra qu'après une procédure permettant de passer la zone 2AU en 1AU pour la rendre effectivement urbanisable. Un principe d'espace vert ou de cour végétalisée sera dessiné dans l'OAP du collège.</p>

Commune de Guidel – Projet de révision générale du PLU – AVIS ET CONCLUSIONS

M31	M. et Mme BAUMAL	Souhaitent un quartier esthétique, intégré dans son environnement, agréable à vivre; prévoir des toitures à double pente pour les établissements publics, d'insérer l'habitat moins dense à proximité des hameaux plutôt que les collectifs ou le bâtiment public, une palette de couleurs d'enduits et menuiseries, de typologies d'habitations pour rendre l'ensemble harmonieux, d'envisager des logements de petite taille de type T2-T3, de l'habitat mutualisé, d'introduire des solutions innovantes de constructions limitant l'impact écologique et le ruissellement des eaux, de reprendre la zone d'espace nature pour assurer la continuité paysagère, la préservation de la biodiversité, l'esprit rural du bâti protégé, le périmètre des sites archéologiques, d'intégrer le four à pain dans les règlements graphiques et dans l'inventaire du petit patrimoine;	Le règlement écrit du PLU ne règlemente pas l'aspect des toitures (plates ou double-pente) ni les couleurs d'enduits et de menuiserie dans les zones AU, afin de laisser une marge de manoeuvre aux aménageurs et architectes lors de la réalisation du projet. Les établissements publics pourront, au choix, présenter une toiture double-pente ou plate. Les règles générales sur les toitures prévues à l'article G5 s'appliquent cependant : interdiction des imbrications complexes et des matériaux d'aspect précaire. L'OAP E au Clec'h prévoit des typologies d'habitations de type hameau (longères et granges), et l'article G5 du règlement écrit est le garant de la bonne insertion paysagère et architecturale des futures constructions. Ok pour limiter leur hauteur à R+1+combles dans ce secteur du Clec'h. La gestion intégrée des eaux pluviales par des principes de noues en points bas est prévue dans toutes les OAP du Clec'h. L'article G7 du règlement écrit impose des coefficients de biotope et de pleine terre, et l'article G2 une gestion qualitative des eaux pluviales. Sur l'insertion de l'habitat dense en accroche des hameaux existants, voir notamment réponses C3 et C4. Le four à pain dessiné dans l'OAP sera reporté sur la planche complémentaire du règlement graphique relative au petit patrimoine.
M31	M et Mme BAUMAL	Espèrent le maintien de la largeur de la route C 315 et des haies, talus, avec des aménagements pour sécuriser les sorties des zones habitées pour les voitures et piétons; demandent l'aménagement d'un carrefour à l'est du village du Clec'h du fait de la desserte de logements et maisons ainsi qu'un aménagement piéton pour permettre un accès(marches?) vers le centre-bourg; estiment plus judicieux d'agrandir et d'aménager la piste cyclable existante au sud plutôt que de créer un ER 2-4 au nord de la route avec un revêtement perméable;	Dans le cadre de l'urbanisation des futurs quartiers au nord, la route du Clec'h devra faire l'objet d'un réaménagement. L'étude de voirie déterminera les besoins ponctuels d'élargissement. Des aménagements seront prévus pour limiter la vitesse (chicanes et ralentisseurs) et permettre les franchissements piétons et cycles. Pour l'ER 24 et l'erreur matérielle de dessin, voir réponse 119 à l'email de Mme LESCOAT
M38+ C 31	M.LE GROGNEC Pierre-Yves	Rappelle les sujétions inhérentes à la proximité, voire à la contiguïté des OAP prévues à Béatus et au Clec'h. Faut-il rappeler l'importance du réservoir hydrographique, de la surface des zones humides situées au Nord de ces nouvelles OAP. La nécessité de prévoir des espaces périphériques suffisants est impérative pour ne pas voir rapidement l'environnement se dégrader. Il appartiendra à la collectivité de veiller tout particulièrement lors de l'engagement des opérations relatives à Béatus et au Clec'h de s'assurer du strict respect par les acteurs intervenants :- De la nouvelle configuration des zones humides établie au terme de l'examen sur place par le SMBSEIL.- des prescriptions définies par le BET et validées dans ce PLU tout au long de l'exécution des chantiers concernés- Des zones tampons en principe définies au nord des emprises des OAP. Pour cela, il convient que des règles applicables pour la protection de ces zones humides périphériques soient explicitement exigées et inscrites dans les cahiers des charges en complètement des pièces graphiques élaborées pour ces OAP.	Sur l'attention portée aux zones humides et leur cartographie mise à jour par l'évaluateur environnemental en 2022, voir notamment réponse M29
oral	M.GATEL	Souhaite savoir si une extension mesurée de l'habitation en zone NA serait possible pour améliorer le service d'assistante maternelle de sa compagne tout en préservant les éléments paysagers.	L'extension mesurée (dans la limite de 50% de l'emprise existante et 50m <sup>2</sup> ) est autorisée en zone Na.
oral	Anonyme	Souhaite connaître le tracé de la liaison piétonne pour savoir si les haies et talus existantes sont maintenues	Les principes de cheminements piétons envisagés sont dessinés dans les OAP. Les projets qui seront mis en place devront être compatibles avec ces dessins (et non strictement conformes).

**Questions de la Commission d'enquête :**

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

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.

➤ **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 ?**

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

***La commission d'enquête approuve l'argumentaire développé pour l'implantation de l'éventuel futur collège à proximité immédiate du bourg. Elle comprend la nature conservatoire de la demande du conseil départemental de réserver une parcelle dévolue à l'implantation d'un éventuel futur collège. Elle souhaite cependant une décision qui permettrait à la commune de statuer différemment et de mieux préparer l'avenir. En effet, si pour des raisons de mixité scolaire, de coûts de fonctionnement, de facilités de gestion, d'efficacité pédagogique, voire de besoins d'efficacité énergétique des établissements, la tendance actuelle est aux regroupements des collèges, cette tendance pourrait laisser penser que Guidel ne sera pas doté d'un collège public sur son territoire. Quelle qu'elle soit, cette décision est attendue, et pourrait, pour la commune, alléger les contraintes et clarifier la situation.***

***Concernant le projet d'habitat, dont les transactions semblent déjà en cours, la commission d'enquête approuve les dispositions concernant les futures constructions qui reprendront la typologie des hameaux traditionnels (grange, longère...), notamment par l'instauration de la limitation des hauteurs à R+1.***

***Elle prend note de l'erreur matérielle sur la voie cyclable qui est bien prévue au sud de la route du Clec'h et non dans l'emprise constructible de l'OAP. Cette erreur sera corrigée avant approbation du document.***

## 2.12 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.

Réf. Observation (suivant registre)	NOM Prénom (intervenant)	Nature et détail de l'observation	Réponse du maître d'ouvrage
R2	M.LE BIBOUL Maxime	Demande d'étendre le périmètre du STECAL Croix Notre Dame, Nic, pour développer son activité de vente accessoire par Internet, Flash Motos pièces, créée en 2016 et existante depuis 2020 sur Guidel, en vue d'étendre son hangar de stockage sur la parcelle YM303, anciennement usine de bois, et difficulté de financement pour un déplacement.	Les STECAL, Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités sont des exceptions à la loi littoral très règlementées et limitées par les services de l'Etat. Notamment, elles 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.
M17	Lorient- Agglomération	Demande d'adapter le règlement de la zone A afin de permettre un usage du sol compatible avec l'installation temporaire de caravanes, tout en maintenant l'inconstructibilité de la zone, sur la parcelle cadastrée ZB N° 17, sur 4 ha, 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	Voir la réponse à la question 3.11.2 du PV de synthèse pour les détails sur la solution réglementaire proposée par la commune pour la réservation de ce terrain au projet de création de l'aire de grand passage pour les gens du voyage

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

### **la commune de Guidel en matière d'accueil des gens du voyage ?**

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

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.**

#### ➤ **Quelles sont les dispositions réglementaires envisagées pour permettre l'accueil des grands rassemblements culturels des gens du voyage sur la parcelle identifiée ?**

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

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 35 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 :

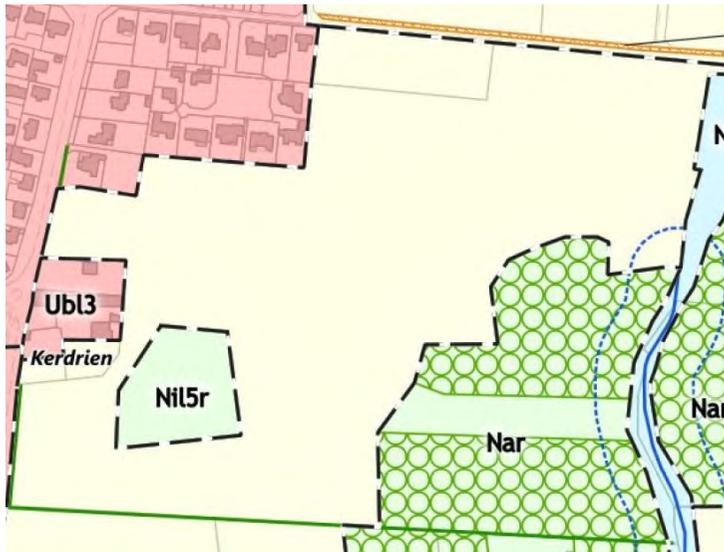
- **créer un zonage Av** se limitant à la parcelle ZB17, dont les dispositions sont dérogatoires au reste de la zone A en ce qu'elles autorisent l'installation temporaire de caravanes, tout en maintenant l'inconstructibilité de la zone
- **dessiner sur cette même emprise un emplacement réservé** dont la vocation sera la réalisation de la future AGP

#### ➤ **L'autorisation d'installations d'hébergements insolites à Kerdrien ne contrevient-elle pas à la préservation de ce site littoral ?**

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

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 6000m<sup>2</sup> (zonage Nil5r) 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.



- **Comptez-vous créer un STECAL supplémentaire au lieu-dit Croix Notre-Dame pour permettre une extension mesurée d'un bâtiment de stockage ?**  
**Réponse du maître d'ouvrage**

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.

### ***Appréciations de la commission d'enquête***

En zone agricole, ont été délimités 9 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitées en application de l'article 1 151-13 du code de l'urbanisme. Il s'agit :

-des activités existantes de camping et caravaning , les campings de la Plage, de Pen Er Malo, et les Jardins de Kergal, qui 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 30m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Aucun bâti n'existe sur la zone, et aucun n'est permis. Le zonage Nil5r autorise l'installation d'hébergements légers démontables uniquement.

-du Parc Résidentiel de Loisirs existant, le Parc de Loc'h Malo, d'une surface de 19 630 m<sup>2</sup>, qui fait l'objet d'un zonage Nil3r . Seul le remplacement des hébergements de loisirs existants, dans le respect strict des autorisations en vigueur et dans la limite de 70m<sup>2</sup> au sol, y est autorisé.

-des activités de loisirs, sports, plein air , à Kergaher, d'une surface de 32 522m<sup>2</sup>, zoné Nil1r, et destiné à l'accueil d'un centre de loisirs, de vacances, de découvertes et de plein air et ses activités 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 50m<sup>2</sup> 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 663m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> et de 50 % de l'emprise au sol des constructions existantes qu'elles étendent à la date d'approbation du présent PLU.

-d'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 367m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

-des terrains d'accueil de gens du voyage existants, au sud de Kergroise, d'une surface de 8 441 m<sup>2</sup>. 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. Il importe d'ajouter que pour être conforme au schéma directeur, la commune de Guidel doit augmenter ses emplacements et passer de 8 à 16 places.

A la demande de Lorient-Agglomération, la commune entend corriger son règlement de la zone A afin de pouvoir accueillir les grands passages des gens du voyage, sachant que ce type d'aire ne nécessite aucune délimitation particulière, ni n'exige aucune construction.

Cependant, elle se réfère à l'approbation des services de l'Etat concernant le choix des périmètres fixés pour les STECAL et lui paraît difficile d'accorder des nouveaux, surtout si les activités correspondantes peuvent se déplacer dans des sites plus appropriés qu'en zone affectée à l'agriculture.

***La commission d'enquête attire l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessaire préservation du paysage sur le site de Kerdrien et suggère la plantation de haies ou arbres destinés à masquer les hébergements insolites qui doivent rester démontables et saisonniers***

***La commission d'enquête approuve les dispositions envisagées pour l'aire de grand passage destinée aux gens du voyage.***

***Elle considère également que la délimitation des STECAL constitue un bon levier pour conforter les activités existantes tout en limitant leurs extensions. Elle encourage le maître d'ouvrage à étudier en concertation avec les services de l'Etat la création d'un STECAL supplémentaire à la Croix Notre Dame compte-tenu de la présence autorisée d'une activité économique dans un espace bien artificialisé et de la difficulté à s'installer ailleurs sur la commune.***

## 2.13 CIMETIERE

### L'expression du public

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

### **Avant-propos du maître d'ouvrage**

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

### **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 ?**

### **Réponse du maître d'ouvrage**

Composition du cimetière actuel Le cimetière situé rue Marc Mouelo est actuellement composé de 1481 emplacements (+ 47 à prévoir) répartis comme suit

Types d'emplacements	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.

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."

- **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 ?**

#### Réponse du maître d'ouvrage

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

➤ **Quels sont les arguments de compatibilité du nouveau cimetière paysager avec le besoin de préservation de l'environnement ?**

**Réponse du maître d'ouvrage**

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.

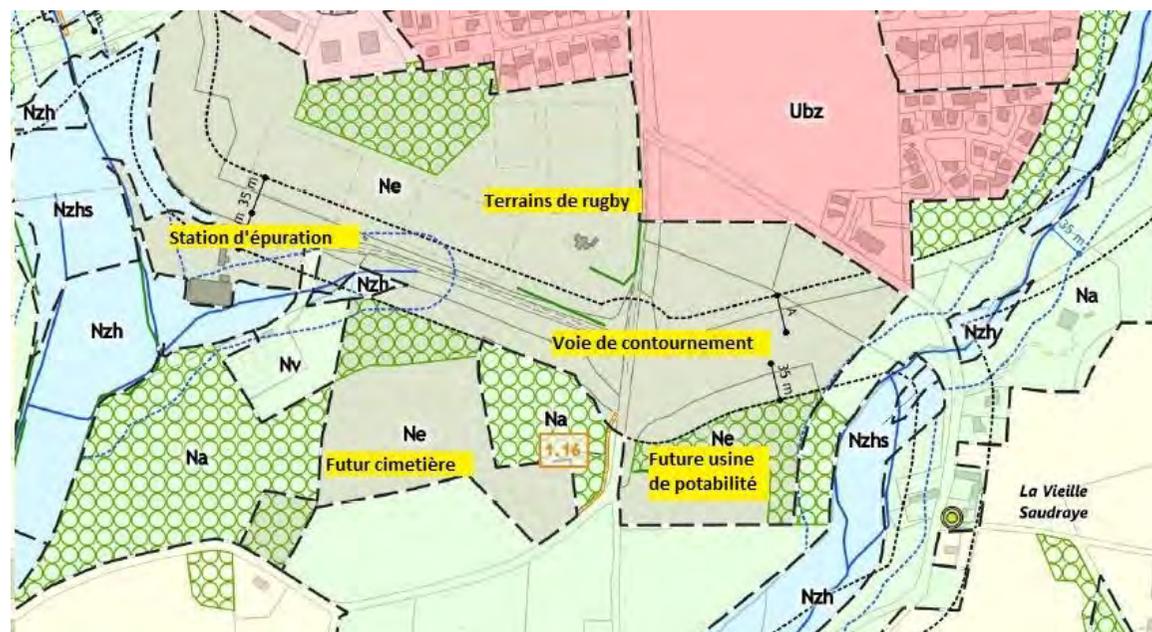
Enfin, des secteurs boisés et des parties basses seront conservés en l'état.

➤ **Pourquoi ne pas avoir fait un STECAL pour le nouveau cimetière ?**

**Réponse du maître d'ouvrage**

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



### ***Appréciations de la commission d'enquête***

Un espace de 2, 19 ha a été réservé pour l'installation d'un nouveau cimetière paysager au sud de Guidel -Centre, au-delà de la voie de contournement, destiné à se substituer au cimetière actuel situé rue Marc Mouelo, créé en 1857 dont les 1481 emplacements arriveront à saturation dans les prochaines années. En se basant sur l'échéance des concessions actuelles, de la rotation constatée, de la saturation des caveaux et des nouveaux besoins (crémations..), la commune a déjà acquis les terrains en vue de créer un espace de rencontres, véritable parc avec la conservation d'espaces boisés, de cheminements enherbés, sans construction de chambre mortuaire. Seuls des abris techniques pourront être implantés, mais restent autorisés en zones A et N, ne justifiant donc pas l'instauration d'un STECAL. L'ARS a donné son aval à ce projet.

***La commission d'enquête est bien consciente de la nécessité d'agrandir le cimetière communal. La précision des données fournies démontre la rigueur du maître d'ouvrage dans la gestion du cimetière. La commission d'enquête approuve l'argumentaire de la commune ainsi que les différentes dispositions envisagées pour le nouveau cimetière. Elle note qu'elle ne dispose pas du rapport de l'hydrogéologue démontrant l'aptitude du sol à recevoir un cimetière. Dès lors elle prend acte de l'avis émis par l'ARS.***

## 3 AVIS ET CONCLUSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

### 3.1 Propos liminaire

**La commission d'enquête souligne le sérieux, la compétence et la volonté qui transparaît au quotidien chez les élus en charge du projet de révision du PLU, et en particulier de M. Thiery ancien adjoint à l'urbanisme et actuel conseiller délégué au PLU.**

**Elle reconnaît l'ampleur de la tâche accomplie depuis 2018, qui a permis de produire un document de grande qualité et elle salue le souci du maître d'ouvrage de prise en compte et de mise en cohérence de tous les règlements.**

### 3.2 Développement

***Le projet de PLU est à la hauteur.***

- **Le document d'urbanisme sera amélioré suite à l'enquête publique et aux observations du public et des personnes publiques associées.**

La commission d'enquête prend acte des positions de la commune de Guidel en ce qui concerne certaines rectifications, adaptations, comme l'intégration de certains boisements en EBC, les aménagements autorisés en Nds, ou encore les mentions correspondant aux zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité, le choix des termes de zones de protection au titre de l'archéologie et leur réglementation, l'adaptation des règles de stationnement pour les logements sociaux, la prise en compte des marges d'isolement, le choix des couleurs des toitures des bâtiments agricoles, le rappel de recommandations du règlement départemental de voirie.

Elle note la mise en cohérence d'éléments chiffrés, notamment en matière de logements, de consommation d'espaces, et des corrections de décalages entre les plans tel au secteur du bas Pouldu. En outre, elle apprécie l'ajout des dispositions pour faciliter la lisibilité des règles de hauteur et d'emprise au sol dans les espaces proches du littoral, l'apport de modifications concernant les seules autorisations d'usage militaires et aéronautiques en zone Nm, l'insertion du zonage Nmer, le report sur le document d'urbanisme du projet de périmètre du futur captage d'eau potable à Saint Mathieu, et l'intégration d'une carte de stratégie de gestion du trait de côte.

Le projet du PLU révisé de Guidel comporte un règlement écrit avec 6 annexes. Ce règlement correspond aux exigences prévues par le code de l'urbanisme, notamment les articles L 151-1 et L 101-2 du code de l'urbanisme. Certaines règles méritent d'être corrigées ou adaptées dans une optique de clarification et d'une meilleure compatibilité avec des documents supérieurs, et pour une majorité d'entre elles, le maître d'ouvrage a répondu favorablement aux diverses propositions.

- **Le PLU est à la hauteur en matière de renouvellement du cimetière.**

Un espace de 2, 19 ha a été réservé pour l'installation d'un nouveau cimetière paysager au sud de Guidel -Centre, au-delà de la voie de contournement, destiné à se substituer au cimetière actuel situé rue Marc Mouelo, créé en 1857 dont les 1481 emplacements arriveront à saturation dans les prochaines années. En se basant sur l'échéance des concessions actuelles, de la rotation constatée, de la saturation des caveaux et des nouveaux besoins (crémations..), la commune a déjà acquis les terrains en vue de créer un espace de rencontres, véritable parc avec la conservation d'espaces boisés, de cheminements enherbés, sans construction de chambre mortuaire. Seuls des abris techniques pourront être implantés, mais restent autorisés en zones A et N, ne justifiant donc pas l'instauration d'un STECAL. L'ARS a donné son aval à ce projet,

Consciente de la nécessité d'agrandir le cimetière communal, et de la rigueur du maître d'ouvrage dans sa gestion, la commission d'enquête approuve l'argumentaire de la commune en faveur du nouveau cimetière ainsi que les différentes dispositions envisagées pour le nouveau cimetière. Elle note qu'elle ne dispose pas du rapport de l'hydrogéologue démontrant l'aptitude du sol à recevoir un cimetière. Dès lors elle prend acte de l'avis émis par l'ARS.

- **La commission d'enquête agréée l'entorse faite à la loi Barnier sur les marges de recul.**

La commission d'enquête regrette la réduction de la marge de recul passant de 75 m à 20 m dans la Zone 1AUib des Cinq Chemins, la loi Barnier ayant été instaurée pour éviter la proximité des activités et entrepôts au bord des axes routiers tant pour la sécurité routière que pour la préservation du paysage. Mais compte-tenu du contexte et de l'artificialisation déjà existante, elle admet cette diminution sous condition d'une bonne insertion architecturale et environnementale des installations.

- **La consommation foncière est maîtrisée.**

La loi Climat et résilience du 22 août 2021 porte un objectif national de réduction de la consommation foncière de moitié par rapport à la décennie 2011-2021. Le portail de l'artificialisation fournit le chiffre de 48 hectares consommés à Guidel entre 2011 et 2021. Le PLU prévoit une consommation d'espace de 23,57 hectares, respectant ainsi l'objectif de réduction de la consommation foncière de moitié par rapport à la décennie précédente (précisément -50.9%).

- **Guidel fait sa part en matière de construction de logements.**

L'objectif recherché par le maître d'ouvrage de la production de 1330 logements est compatible avec les prévisions affichées par le futur PLH (550 logements en 5 ans). Par les mesures envisagées, la commission d'enquête estime que la trajectoire de rattrapage est bien lancée.

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. Elle concerne l'ensemble de la commune et est plus restrictive dans les OAP du nord de la route du Clec'h. En effet, le PLU de la commune de Guidel intègre pour 4 de ses 6 OAP (qui concentrent 255 des 374 logements neufs prévus), des objectifs renforcés, à savoir, une hausse du taux de LLS dans toute opération de plus de 6 logements à 35 %, et un taux de 10 % de logements en accession abordable.

Par ailleurs, la commune de Guidel sera concernée par une opération de renouvellement urbain dans un secteur d'habitat principalement social. La commune s'est engagée sur 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.

- **Guidel fait sa part en matière d'accueil des gens du voyage.**

La capacité de l'aire d'accueil des gens du voyage sera doublée, portant sa capacité à 16 places. De même, Guidel va adapter son règlement pour permettre, à la demande de Lorient Agglomération, les grands rassemblements culturels estivaux sur un terrain de plus de 4 hectares dans la partie nord de la commune.

- **Le PLU est compatible avec les documents supra communaux, notamment le SCoT.**

Le projet de PLU répond aux objectifs de renforcement des centralités préconisés par le SCoT du Pays de Lorient. Les zones d'extension de l'urbanisation sont bien situées en continuité immédiate du bourg sous réserve du respect de l'échéancier foncier. Et, avec certaines actualisations concernant le bocage, les zones humides et cours d'eau, ce document est compatible avec les préconisations du SDAGE.

- **Le PLU est innovant en matière d'amélioration des mobilités et du cadre de vie.**

Le PADD et sa traduction réglementaire traduisent la volonté de contenir le développement urbain de la commune et de maintenir les éléments de la trame verte et bleue ainsi que le prolongement de cette dernière au sein des espaces bâtis.

On y trouve également la volonté de faire découvrir le patrimoine naturel pour les habitants et ce point est très satisfaisant.

La commission d'enquête approuve les nombreuses actions menées par la commune afin de favoriser les mobilités douces. Ainsi, elle ne peut qu'encourager la création de liaisons inter-quartiers, l'organisation et le maillage des voies, favorisées par l'édiction d'emplacements réservés dont le détail cartographique et photographique permet à tout intéressé de prendre connaissance du détail des opérations envisagées. Toutefois, la commission d'enquête rappelle l'intérêt de la concertation avec les riverains et les autres autorités tel le Conseil Départemental pour l'aménagement et la sécurisation de ces chemins, en particulier en respect de l'OAP thématique relative à la création de cheminements bordés d'arbres, de l'adaptation de ceux-ci aux différents modes de transport doux aussi bien pour les loisirs que pour les déplacements quotidiens, comme certains déposataires l'ont demandé.

Comme le souligne Lorient-Agglomération, le rabattement en modes actifs entre les nouvelles constructions et les arrêts de bus reste à étudier. A ce propos, la commission d'enquête incite la commune de Guidel à poursuivre les négociations avec Lorient – Agglomération dans le but d'améliorer la desserte de l'ensemble du territoire communal en transports collectifs pour toutes les catégories d'usagers.

Quant à la prescription de règles relatives aux stationnements de véhicules motorisés et des cycles, la commission d'enquête agréée la mise en œuvre de ces dispositifs visant au développement des mobilités douces. Elle précise que des adaptations peuvent être proposées pour correspondre davantage aux modes d'habitat, particulièrement pour les logements sociaux.

Enfin elle salue la prise en compte des règles relatives à l'ensoleillement, aux normes techniques liées à la consommation d'énergie, à la mise en place de réseau de chaleur.

- **Le PLU préserve la biodiversité et les habitats.**

Le dossier comporte une OAP thématique « usages et nature en ville », très intéressante, prévoyant à la fois des recommandations et des prescriptions relatives à la nature et à la biodiversité dans les espaces urbanisés et abordant également la thématique de la trame noire.

Le PLU prévoit bien des marges de recul systématiques vis-à-vis des cours d'eau. Il est à noter que les cours d'eau non-busés disposent de marges de recul non aedificandi de part et d'autre de leur axe. Dans cette marge de recul, sont également interdits les affouillements, exhaussement des sols, drainages, imperméabilisation et dépôts. Ces marges de recul sont de 35 mètres de part et d'autre du cours d'eau en zones naturelles et agricoles. Elles sont de 10 mètres en zones urbaines et à urbaniser.

En matière de protection de la faune, il est prévu la mise en place de clôtures perméables pour la petite faune, qui peuvent être assurées par des plantations multi-strates qui préservent l'intimité, diversifient la flore et préservent la trame verte.

***Ainsi, c'est indéniable, ce PLU constitue un projet intéressant et très bien structuré.***

***Le projet de PLU est à la hauteur mais, suite à l'enquête publique, la commission d'enquête souhaite souligner différents manques ou points durs qu'elle a pu relever.***

- **La commission d'enquête suggère l'insertion d'un résumé non technique**

Ce genre de document est en effet plus accessible et permet une bonne compréhension et une meilleure appropriation du projet global.

- **Le maître d'ouvrage est invité à reconsidérer sa position sur Croix Notre Dame**

La commission d'enquête considère que la délimitation des STECAL est un bon levier pour concilier le devenir des activités existantes tout en limitant leurs extensions. Mais, elle encourage le maître d'ouvrage à étudier en concertation avec les services de l'Etat la création d'un STECAL supplémentaire à la Croix Notre Dame compte-tenu de la présence d'une activité économique déjà autorisée, dans un espace bien artificialisé et compte-tenu de la difficulté pour ce Guidémois à s'agrandir ailleurs sur la commune.

En outre, elle attire l'attention sur la préservation du paysage sur le site de Kerdrien et suggère la plantation de haies ou arbres destinés à masquer les hébergements insolites qui doivent rester démontables et saisonniers.

- **Le collège public doit être requestionné.**

Concernant le collège public, la commission d'enquête comprend la nature conservatoire de la demande du conseil départemental de réserver une parcelle dévolue à l'implantation d'un éventuel futur collège. Elle regrette cependant que le maître d'ouvrage ne puisse disposer d'une décision qu'elle lui suggère de provoquer, et qui lui permettrait peut-être de statuer différemment et de mieux préparer l'avenir, voire d'alléger les contraintes et de clarifier la situation.

***En sus de ces quelques points qui ont été portés à sa connaissance, la commission d'enquête, à partir d'autres réflexions et dépositions, de la part du public ou des Personnes Publiques Associées, développe et expose ci-après les points du dossier qu'elle estime réhivitoires (formulation de réserves) ou problématiques (formulation de recommandations).***

- **Il manque, au goût de la commission d'enquête, un plan spécifique pour les liaisons piétonnes et cycles, existantes et en projet.**

La commission d'enquête note la mise en place du Schéma des Mobilités du département du Morbihan et du Schéma cyclable de Lorient Agglomération permettant les jonctions sécurisées entre Guidel et les communes voisines. Dans l'optique d'une meilleure lisibilité et d'une bonne appréhension des circuits existants et des opérations projetées, le dossier pourrait être complété par l'insertion d'une planche supplémentaire descriptive des liaisons piétonnes et cycles.

**Ce point fera l'objet d'une recommandation.**

- **Le traitement du zonage à vocation agricole et la délimitation des espaces proches sont perfectibles**

Certes, le projet de PLU transcrit les critères retenus par les services de l'Etat dans les porter à connaissance, notamment en ce qui concerne la délimitation des espaces proches du rivage. Toutefois, s'interrogeant sur le critère de la co-visibilité, la Chambre d'Agriculture a remis en cause la délimitation des EPR du fait de l'inclusion de certains secteurs en Abr empêchant toute évolution des sites agricoles.

**La commission d'enquête encourage le maître d'ouvrage à se rapprocher des services de l'Etat pour une adaptation in situ de la fixation des limites concernées. Ce point fera l'objet d'une recommandation.**

- **La commission d'enquête invite la maîtrise d'ouvrage à initier prochainement une démarche de vérification des délimitations des zones humides.**

Que ce soit pour les étendre autant que de besoin, c'est le sens de la demande d'un dépositaire, mais aussi, et c'est le cas d'une demande en provenance de Locmaria, pour les restreindre quelque peu si, par exemple, le haut d'une parcelle est manifestement hors zone humide, donnant ainsi quelque latitude aux propriétaires pour faciliter l'exploitation de ladite parcelle, la démarche doit être entreprise.

**La commission d'enquête encourage la commune à faire reprendre, par un expert, tiers de confiance, l'inventaire des zones humides. D'éventuels conflits d'usage pourraient ainsi être apaisés. Ce point fera l'objet d'une recommandation.**

- **Les possibilités résiduelles de rénovation et d’extension de l’urbanisation sont insuffisamment exploitées.**

C’est un point à porter au crédit de la maîtrise d’ouvrage, des équipes d’élus ont sillonné le territoire communal à la recherche de bâtiments susceptibles de changer de destination. Une petite centaine de bâtiments ont ainsi été inventoriés, offrant un nombre déjà important de possibilités de rénovation et de logement pour de nouveaux Guidélois. Certes, à l’occasion de l’enquête publique, la maîtrise d’ouvrage a accepté d’étendre les possibilités de changements de destination à plusieurs bâtiments supplémentaires. Ces possibilités de changement de destination favorisent l’entretien et la rénovation du bâti ancien et constituent un levier puissant pour la création de logements.

Dans ce domaine, il faut cependant aller plus loin en généralisant cette possibilité aux bâtiments situés en espaces proches du rivage comme le suggère l’exception au principe d’interdiction du changement de destination dans les Espaces Proches du Rivage.

Hormis le SCoT « intégrateur », il n’y a aucune raison objective de se priver de cette possibilité plébiscitée par nos concitoyens les plus concernés. Même l’argument de l’apport de population supplémentaire dans ces espaces sensibles à protéger est battu en brèche par la réalité du desserrement des ménages. Pour mémoire, lorsque ce taux de desserrement passe de 3 à 2, 2 logements ou 2 logements + 1 logement autorisé par changement de destination en espace proche du rivage, abritent toujours 6 personnes. Et les possibilités de changements de destination sur Guidel en EPR ne concernent pas, loin s’en faut, 50% du nombre de logements existants dans ces espaces.

Dans le même ordre d’idée et bien que certainement symbolique en nombre de bâtiments concernés, la commission d’enquête recommande de revoir le zonage Nds pour généraliser le passage en zonage Nar, Aa ou Abr des « enclaves » habitées qui sont actuellement en zonage Nds et rendant possible les changements de destination de bâtiments jugés intéressants et satisfaisant à la réglementation. En scrutant le règlement graphique, ces enclaves habitées Nar, Aa ou Abr en zonage Nds existent bel et bien (exemples non exhaustifs des hameaux de Kerhop, Beg Nénez, Kerhoat Bénoal ou Cost Er Lann), le contre-exemple du lieu-dit Pivières a été porté à la connaissance de la commission d’enquête. Un bâtiment de ce hameau pourrait changer de destination si l’enclave habitée de Pivières était zonée Nar, Aa ou Abr, à l’image de ce qui s’est pratiqué pour des hameaux voisins.

Pour mémoire, dans ces espaces sensibles pour la protection de l’environnement, le même taux de desserrement des ménages, ne conduit pas à une augmentation de la population en cas de changement de destination.

**Ainsi, le PLU doit davantage diversifier les possibles en allant plus loin dans l’examen des changements de destinations, en particulier dans les espaces proches du rivage. Le PLU adopté doit également être l’occasion d’initier une démarche de correction des classements des enclaves habitées incluses en zones Nds. Ces deux points feront l’objet d’une même recommandation.**

- **Guidel doit éviter l’hypertrophie du bourg.**

En l’état, le SCoT du Pays de Lorient a identifié 3 agglomérations qui peuvent connaître des extensions d’urbanisation à vocation d’habitat. A certains égards, le territoire de la commune de Guidel est à l’image du territoire français.

Il existe un bourg « capitale » qui a connu, depuis la fin de la seconde guerre mondiale, une extension rapide. Il existe deux villages que l’on pourrait comparer sur le plan national, aux métropoles d’équilibre, concept imaginé pour éviter le phénomène de « Paris et le désert français ». Les deux nouveaux villages à densifier ainsi que les quatre Secteurs Déjà Urbanisés de la commune seraient alors l’équivalent des grandes villes françaises qu’il s’agit de conforter. A l’image du territoire national, dans le cas de Guidel, il importe d’éviter l’hypertrophie du bourg capitale.

Guidel est en effet une commune qui a su rester une commune à l’esprit rural et à l’habitat diffus. Les guidélois y sont attachés. Il faut préserver et perpétuer cet esprit qui correspond à l’identité et au caractère profond de la commune. Certes nous sommes bien au 21<sup>ème</sup> siècle mais on ne peut raisonnablement pas se couper brutalement d’une très longue tradition. Faire le contraire, c’est renier collectivement ce que nous sommes. Aussi, faut-il continuer, dans le cas de Guidel, d’offrir des possibilités significatives de logement en campagne, hors du bourg, voir la recommandation précédente. Il faut bien entendu également exploiter les possibilités offertes par le SCoT pour développer les autres centralités.

La commission d’enquête entend bien les souhaits d’une partie de la population de vendre leur résidence « à la campagne », résidence éloignée ou difficile à entretenir et qui souhaite habiter en centre bourg. Mais pour toute une partie de Guidélois ou futurs Guidélois, la politique de densification du centre bourg ne fait pas rêver : « pourquoi s’entasser en ville, se couper de la nature, se couper d’une possibilité d’autonomie alimentaire même très partielle, et pourquoi ne pas offrir une alternative à un modèle (la densification) qui ne produit que maladies, problèmes mentaux et dépendances diverses ? »

Développer uniquement le bourg de Guidel, revient à développer contre-nature. Il faut continuer à offrir de la diversité dans le champ des possibles en permettant à Guidel Plage ou à Saint Fiacre de se développer de manière raisonnable, les possibilités étant, de toute évidence, relativement limitées. C’est bien dans la nature et dans l’esprit de la commune que de continuer à offrir de la diversité dans les possibles. Sauf erreur de la commission d’enquête, ces possibilités existent bien à Guidel Plage ou à Saint Fiacre, sans modification sensible des équilibres actuels et en respectant les prescriptions du SCoT du Pays de Lorient.

**Il faut revenir sur le choix de ne plus étendre l’urbanisation à Saint Fiacre ou à Guidel Plage et continuer d’offrir sur ces autres centralités, autant que faire se peut, des alternatives et de la diversité dans les possibles. L’hypertrophie du bourg n’est pas souhaitable. Elle ne correspond pas à l’histoire de la commune. Ce point fera l’objet d’une réserve.**

- **La manière d’arrêter un scénario d’augmentation de la population communale est à revoir**

La commission d’enquête a pu, dans une certaine mesure, se forger une idée précise des évolutions de la commune sur les quarante dernières années. Guidel est une commune où il fait bon vivre. Elle bénéficie de nombreux atouts dont son cadre rural et littoral et sa proximité de Lorient. Cette attractivité explique l’accroissement démographique significatif qu’elle a connu.

Certes, en retenant un taux de croissance démographique qualifié de médian, de 0,8%, la commune montre son intention d'assurer un équilibre entre besoin de développement et préservation du cadre de vie. Ce sont donc 1332 logements, répartis en 674 logements pour maintenir la population actuelle et 658 logements pour répondre à la croissance démographique, qui ont été dénombrés.

Certes, la commission d'enquête reconnaît que ce taux modéré permet de ralentir le rythme de progression de la population.

Certes, la commune souhaite attirer des foyers de plus de deux personnes (les jeunes familles avec enfants) et ce souhait est bien légitime. De plus, le marché immobilier ancien semble encore hors de portée pour toute une catégorie de primo accédants sur la commune, et il faut donc « réserver » quelques possibilités de logements en lotissement, à prix abordable, ce que le projet de PLU a bien prévu.

Le procédé qui consiste à mesurer les taux passés d'accroissement de la population et d'en déduire un taux d'accroissement souhaitable nous semble obsolète, tout particulièrement dans le cas de Guidel qui voit ses « droits » et possibilités à construire fortement réduits alors que la demande, elle, ne semble pas fléchir.

La démarche revient en effet toujours, une fois le taux d'accroissement arrêté, à définir le nombre de logements à construire pour loger la population. Et cette équation se complique toujours davantage avec les évolutions récentes, et même moins récentes, du cadre réglementaire.

Confrontée à ce même type de problématiques sur d'autres communes, la commission d'enquête considère qu'il faut changer de paradigme en matière de planification urbaine. Compte-tenu des contraintes environnementales et réglementaires actuelles, elle estime que la maîtrise d'ouvrage avec toujours la volonté de ménager l'avenir, devrait partir des possibilités résiduelles et réelles, de constructions neuves sur le territoire communal et en déduire le nombre de personnes susceptibles d'être accueillies. Cette démarche somme toute classique d'inventaire des projets de densification et d'ouvertures à l'urbanisation, doit permettre de mieux concilier deux des principaux objectifs de la commune qui sont de maintenir une bonne dynamique de population et de préserver un cadre de vie reconnu pour sa qualité.

**Plutôt que de fixer un objectif chiffré d'augmentation annuelle de la population (0,8%), il serait préférable de planifier les constructions neuves au mieux des possibilités résiduelles, avec un objectif qualitatif, un cadre de vie préservé et une densité (c'est déjà le cas) au plus près des obligations du SCoT.**

- **La manière d'arrêter un scénario des besoins de construction de logements neufs est également à revoir.**

Certes les prévisions démographiques bretonnes laissent penser que la Bretagne devrait accueillir dans les années à venir une nouvelle population nombreuse et Guidel devra prendre sa part.

La commune, c'est bien compréhensible, souhaite accueillir aussi des jeunes familles (des ménages de plus de 2 personnes). Ce type de foyers participe à freiner le taux de desserrement des ménages qui a été adopté à 2,1 en fin de période du PLU révisé. La commission d'enquête a bien noté par ailleurs que ce taux de 2,1 constitue déjà, en soi, un infléchissement du taux de desserrement actuel. L'autorité environnementale rappelle souvent que ce taux de desserrement détermine mécaniquement les

objectifs de construction de logements neufs. Ce taux a bien été, c'est ce qui a été rapporté à la commission d'enquête, soigneusement soupesé, évalué, comparé puis adopté. La commission d'enquête qui ne dispose pas d'une boule de cristal, constate que ce taux de desserrement a été relativement prédictible par le passé. Les prévisions passées se sont avérées correctes, mais dans ce domaine également, les performances passées ne préjugent pas des performances à venir. Il semble à la commission d'enquête que, compte-tenu de l'appauvrissement quasi généralisé de la France, la notion de taux de « resserrement » des ménages, inexistante à ce jour, se substituera bientôt au taux de desserrement. La pauvreté et les nouvelles formes d'habitat comme moteur de regroupements qu'ils soient familiaux ou amicaux, et ce pour tous les âges, est un phénomène qui n'est pas à exclure. C'est ce que la commission d'enquête ressent au contact du public. Certes les cas portés à notre connaissance sont des cas individuels mais ils portent des besoins de regroupements dont les aspects économiques, difficultés qui concernent bien une majorité de la population, sont un des moteurs principaux.

**Ainsi, compte-tenu des incertitudes, la commission d'enquête estime que les besoins de construction de logements, justifiés en partie par le taux de desserrement des ménages, doivent être réexaminés en collaboration avec les services de l'Etat. Mais compte-tenu de la difficulté liée à ces incertitudes, la commission d'enquête estime à nouveau qu'il est préférable de planifier les constructions neuves au mieux des possibilités résiduelles, avec un objectif qualitatif, un cadre de vie préservé et une densité (c'est déjà le cas) au plus près des obligations du SCoT.**

- **Ces changements de méthode sont d'autant plus souhaitables, qu'en matière d'urbanisation, même Guidel ne peut pas offrir davantage que ce qu'elle a.**

L'urbanisation telle qu'envisagée au nord du bourg est incompatible avec la configuration des lieux.

Certes, les densités ont été astucieusement réparties pour éviter, autant que faire se peut, des contrastes inesthétiques ou trop violents. C'est le cas pour les OAP de Kernod ou du Clec'h, hameaux qu'il convient de préserver.

Mais la conséquence inévitable de cette démarche, le SCoT ne laissant pas de marge de manœuvre, est de se retrouver avec une densité imposée de 46 logements à l'hectare sur l'OAP de Béatus sur environ 4,4 ha, soit 207 logements neufs à construire.

La commission d'enquête estime que l'urbanisation telle que prévue sur Kernod n'est pas satisfaisante.

Le hameau est nettement séparé des quartiers nord du bourg par une voie communale et un espace de respiration. Tout projet d'urbanisme dans ce secteur, à défaut d'être banni, devrait au minimum, respecter un espace de transition aux abords du hameau et ne pas se contenter d'un « traitement des limites de l'OAP » qui, c'est généralement le cas, peut s'avérer nettement insuffisant.

Ce raisonnement pourrait aussi s'appliquer au Clec'h mais dans une moindre mesure. La configuration des lieux et le projet d'OAP en l'état, ne semblent pas incompatibles avec l'extension d'urbanisation prévue qui est du type maisons individuelles qui seraient construites a priori, assez éloignées du hameau du Clec'h, permettant ne pas le dénaturer.

Si, sur Kernod, la maîtrise d'ouvrage a consenti dans son mémoire en réponse, à ramener les petits collectifs de R+2 à R+1+combles/attiques, la commission d'enquête comprend ses réticences à faire

de même sur Béatus ; la commune, compte-tenu de ses choix initiaux, est en effet tenue à des objectifs quantitatifs de production de logements neufs.

**C'est, pour la maîtrise d'ouvrage, la quadrature du cercle !**

Conséquence du constat précédent, l'urbanisation logiquement prévue sur Béatus s'avère déraisonnable et excède les capacités des lieux. Bien que le maître d'ouvrage affirme que la valeur agronomique des terres à artificialiser n'est ni meilleure ni moins bonne qu'ailleurs sur la commune, que la trame verte et bleue et la zone humide toute proche sont bien préservées, la commission d'enquête estime que le projet d'urbanisation sur Béatus ne parviendra pas à concilier tous les objectifs visés, la configuration des lieux, en particulier la présence du vallon et la déclivité ne le permettant pas. Cette urbanisation « aux forceps » ne conviendra à personne, ni aux riverains, ni aux nouveaux habitants qui ne choisissent pas Guidel et la périphérie du bourg pour de telles perspectives.

**En l'état, les extensions d'urbanisation « aux forceps », au nord du bourg ne sont pas satisfaisantes.**

- **L'extension de l'urbanisation au nord du bourg est à revoir.**

Du point de vue de la population, l'intérêt général est atteint lorsque les règlements favorisent le bien vivre et l'esthétique, la complémentarité entre le neuf et l'immobilier plus ancien, en « faisant bien » et en construisant du beau. Ainsi, construire sans dénaturer favorise l'intérêt général. Eviter de dénaturer au sens propre, en réduisant l'artificialisation par l'application des densités de logements fixées par le SCoT et en conservant une place significative pour la nature. Mais il s'agit tout autant d'éviter de dénaturer au sens figuré, en collant au plus près du contexte très local, les hauteurs des bâtiments étant à analyser finement. Certes, la commission d'enquête a bien conscience que dans certains contextes, la mixité des hauteurs, l'alternance des logements collectifs et individuels sont de véritables réussites. Certes elle ne dispose pas de perspectives ou d'un projet d'aménagement de la part d'un promoteur, mais elle estime que, en l'état, l'OAP de Béatus dénature le site. La maîtrise d'ouvrage, tenue par une logique comptable en matière de production de logements a certes fait au mieux, mais le projet des 207 logements neufs, n'est pas satisfaisant.

Il faut repenser l'urbanisation envisagée au nord du bourg, et imaginer une urbanisation adaptée et harmonieuse puis comptabiliser les logements neufs qui pourraient y être produits et traduire in fine cette extension d'urbanisation en apport de populations nouvelles, en multipliant le nombre de logements produits par le taux estimé moyen du nombre de personnes par foyer.

La commission d'enquête n'a pas vocation à refaire le projet mais elle tient à fixer quelques ordres de grandeur, bien consciente de la difficulté de faire passer ce message et du besoin d'expliquer concrètement sa vision de la problématique générale.

Si, au nord du bourg, il est estimé qu'une extension réussie de l'urbanisation, « qui coche toutes les cases », environnement, paysage, qualité de vie, ..., si cette extension artificialise 2 hectares de moins que le projet actuel, cela revient à construire 70 logements de moins. Ce qui signifie 150 habitants de moins en fin de PLU, ce qui revient, sauf erreur, à abaisser le taux de croissance de la population de 0,1 %. La commission d'enquête estime que, en partant d'un taux de croissance de 0,8%, un taux de croissance autour de 0,7% ne modifie qu'à la marge l'économie générale du projet. Elle est bien consciente néanmoins de la difficulté de la remise à plat préconisée, pour les OAP du nord du bourg. Elle considère pourtant qu'avec une feuille de route allégée, 2 ou 3 hectares préservés par rapport au

PLU arrêté, 35 logements/ha sur les surfaces restantes, sans s'interdire des petits collectifs en R+2, la tâche du planificateur est grandement simplifiée.

Enfin, pour mémoire, comme mentionné et développé supra, cette « perte » de foncier au nord du bourg pourrait être plus ou moins compensée par des opérations ailleurs au centre bourg, sur Saint Fiacre ou Guidel Plages.

**Ainsi, une remise à plat de l'extension de l'urbanisation au nord de la voie communale C315, moins gourmande en espace, est nécessaire. Cette extension de l'urbanisation ne doit pas traduire un objectif de production de logements neufs. Tout en tenant compte du contexte réglementaire actuel, elle doit partir de ce qui est souhaitable pour les populations, la préservation du cadre de vie et de l'environnement n'étant pas les moindres des objectifs recherchés. Ce point fera l'objet d'une deuxième réserve.**

### 3.3 Conclusion

La commission d'enquête estime que ses griefs et préconisations listés supra, ne remettent pas en question l'économie générale du projet de PLU arrêté.

***En synthèse, même si la commune de Guidel est tenue par un corpus réglementaire strict et des objectifs quantitatifs en matière de production de logements sociaux, elle dispose néanmoins de quelques marges de manœuvre résiduelles pour éviter une urbanisation aux forceps, qui ne correspond pas à l'identité et au caractère profond de la commune, tels que ressentis auprès du public, par la commission d'enquête.***

Pour ces différentes raisons évoquées supra, la commission d'enquête émet un **avis favorable** au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guidel.

**Avec les réserves suivantes :**

- **Afin d'éviter une urbanisation aux forceps, repenser l'urbanisation au nord du bourg avec comme feuille de route, la réduction, par rapport au PLU arrêté, de la surface à artificialiser ainsi qu'une meilleure insertion dans le milieu environnant.**
- **Maintenir des opportunités d'urbanisation telles que prévues par le SCoT sur les pôles de centralité d'habitat de Saint Fiacre ou de Guidel Plage et ailleurs au centre bourg si nécessaire, afin d'offrir, autant que faire se peut, des alternatives et de la diversité dans les possibles.**

**Et assorti des recommandations suivantes :**

- Insérer dans le document finalisé, un plan spécifique pour les liaisons piétonnes et cycles, existantes et en projet.
- Revoir avec les services de l'Etat la délimitation des espaces proches du rivage, notamment aux abords des étangs du Loc'h.
- Reprendre l'inventaire et les délimitations des Zones humides de la commune.
- Aller plus loin dans les possibilités de changements de destinations en espaces proches du rivage et revoir, avec les services de l'Etat, le zonage d'enclaves habitées incluses en zones Nds.

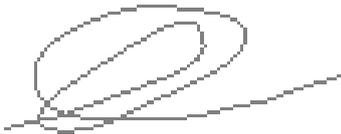
Fait à Plougastel-Daoulas, le 25 février 2024

La commission d'enquête

Jean-Luc ESCANDE



Nicole QUEILLE



Sophie COLLET

