

**Pôle Transformation Responsable du Territoire**

Personnes chargées du dossier :

Youna GEFFRAY, DHAD et Sandrine UGUEN, DMO

Tél. : 02 90 74 72 81 et 02 90 74 73 06

**Monsieur le Maire**

Mairie de Guidel

11 place de Polignac

56520 GUIDEL

Lorient, le 6.09.23

**Objet : arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Guidel**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis pour avis les éléments constitutifs du projet de PLU de Guidel arrêté par votre Conseil Municipal du 30 mai 2023.

Vous trouverez ci-dessous mes remarques sur le projet de PLU arrêté au regard des compétences de Lorient Agglomération.

**A. Concernant les mobilités et la compatibilité au PDU :**

Je note tout d'abord que le PADD intègre parmi ses objectifs de « faciliter les déplacements en favorisant les mobilités douces ou actives » (p.19), et notamment :

- « Anticiper les déplacements routiers dans les futurs quartiers et leurs impacts sur les voies actuelles » : la hiérarchisation et le calibrage des voies doivent à ce titre prendre en compte les transports collectifs,
- « Accroître les mobilités douces inter-quartiers » : cela implique notamment la mise en place, via le règlement, de stationnements sécurisés pour vélos.

D'une manière générale, il est nécessaire de bien intégrer dans les OAP, notamment celles qui créent des quartiers en partie nord de la tache urbaine, le rabattement en modes actifs entre ces futurs projets d'urbanisation et les arrêts de bus existants ; qu'il s'agisse du rabattement à pied (donc cheminement piéton de qualité), ou en vélo (aménagement cyclable continu + aménagements vélos sécurisés pour permettre une intermodalité bus/vélos si besoin).

- A Prat Foen : je constate qu'il n'est pas prévu d'aménagement cyclable spécifique pour le quartier sud, mais plutôt une voirie partagée à 20 km/h. Par ailleurs, la largeur minimum recommandée par le CEREMA et le schéma cyclable de Lorient Agglomération est de 3 m pour une piste cyclable bidirectionnelle.
- A Kernod : il conviendra de ne pas oublier l'aménagement de l'arrêt de bus existant dans la reconfiguration envisagée du carrefour.
- A Béatus Ouest : se pose la question de l'aménagement d'un arrêt de bus sur la C315 pour desservir au plus près le quartier d'habitat dense dans le cadre de la requalification des carrefours.

Je précise deux derniers points. D'une part, sur l'accessibilité PMR : il faut que l'ensemble des voiries/cheminement à créer répondent aux obligations en la matière. D'autre part, sur



l'autopartage : dans les pièces 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.

## B. Concernant l'habitat et la compatibilité au PLH :

Au regard du PLH approuvé le 7 février 2017 et dans le cadre de sa territorialisation, Guidel fait partie du secteur 4, avec les communes de Pont-Scorff et Gestel, dont les enjeux consistent à :

- Continuer à accroître la mixité sociale,
- Poursuivre l'intervention sur le parc existant dans les centralités.

Le PADD, dans son orientation 2, mentionne la volonté de poursuite de l'effort de diversification du parc, avec notamment la rénovation du parc existant et l'ambition de développer la mixité sociale et urbaine dans les nouvelles opérations, ce qui va dans le sens des ambitions du PLH pour la commune. Il est à noter également la volonté de développer des opérations particulières pour répondre aux besoins spécifiques des personnes vulnérables, ce qui correspond également aux orientations du PLH.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, la commune compte 568 logements locatifs sociaux. Selon l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le taux de logements locatifs sociaux représente ainsi 10,2 % des résidences principales (8,6 % si on ne prend en compte que les logements locatifs sociaux familiaux). La commune présente ainsi un déficit de 543 logements sociaux par rapport au taux objectif de 20 % ; à noter que la commune ne bénéficie plus d'une exemption à l'application de la loi SRU pour la période triennale 2023-2025. Ce déficit se manifeste par la tension importante entre les demandes de logement social et les attributions effectives ; alors que la tension moyenne sur Lorient Agglomération est de 4,8 demandes pour 1 attribution sur la période 2021-2023, cette tension est de 5,5 demandes pour une attribution à Guidel.

Un nouveau Programme Local de l'Habitat est en cours d'élaboration. Il sera arrêté le 26 septembre 2023 et devrait être approuvé courant 2024, pour une mise en œuvre entre 2024 et 2029 (et non 2023 et 2028 comme indiqué dans le rapport de présentation). Ce document stratégique de programmation de la politique locale de l'habitat porte une ambition renforcée en matière de production de logements, et notamment concernant la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements en accession abordable.

L'objectif annoncé de production de 1 330 logements dans le présent projet de PLU est compatible avec l'objectif qui sera affiché dans ce nouveau PLH (550 nouveaux logements sur 6 ans).

Le règlement mentionne une servitude de mixité sociale en p.41 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 prévus), les objectifs renforcés et déjà actés dans les travaux du Comité de pilotage, 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. 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.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que le document des OAP indique une date d'arrêt erronée en bas de page (23 mai 2023 au lieu de 30 mai 2023). Par ailleurs, page 22 de ce document, il est indiqué de l'OAP D BEATUS-PARC BONAL accueillera 187 logements, alors que l'ensemble des autres pages et autres documents annonce 207 logements pour ce secteur.

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.

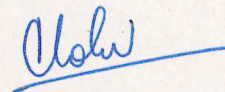
**C. Enfin, au titre de la compétence Eau et Assainissement :**

Nous remarquons que le périmètre de protection du captage d'eau potable à Saint-Mathieu n'est pas reporté au PLU. Ce périmètre, notamment défini dans le projet d'arrêté de l'ARS du 20 octobre 2016 relatif à l'instauration des périmètres de protection des forages de St Mathieu, doit être reporté à titre d'information au règlement graphique du PLU. Son approbation définitive nécessitera, a minima, une mise à jour du PLU et la prise en compte des contraintes et recommandations inscrites dans l'arrêté préfectoral.

Par ailleurs, au titre de sa compétence Eau et Assainissement, Lorient Agglomération souhaite s'assurer de la cohérence entre les articles G2 et G7 du règlement écrit du PLU. Certaines règles sont à questionner, notamment au sujet des coefficients de biotope et d'infiltration.

En page 27 du rapport de présentation, la date de la délibération relative à la mise à jour de l'inventaire zones humides n'est pas indiquée.

**Le Président,**



**Fabrice LOHER**