

Projet de dossier de création

Mai 2012

2. RAPPORT DE PRÉSENTATION

4.2

équipe de maîtrise d'oeuvre :

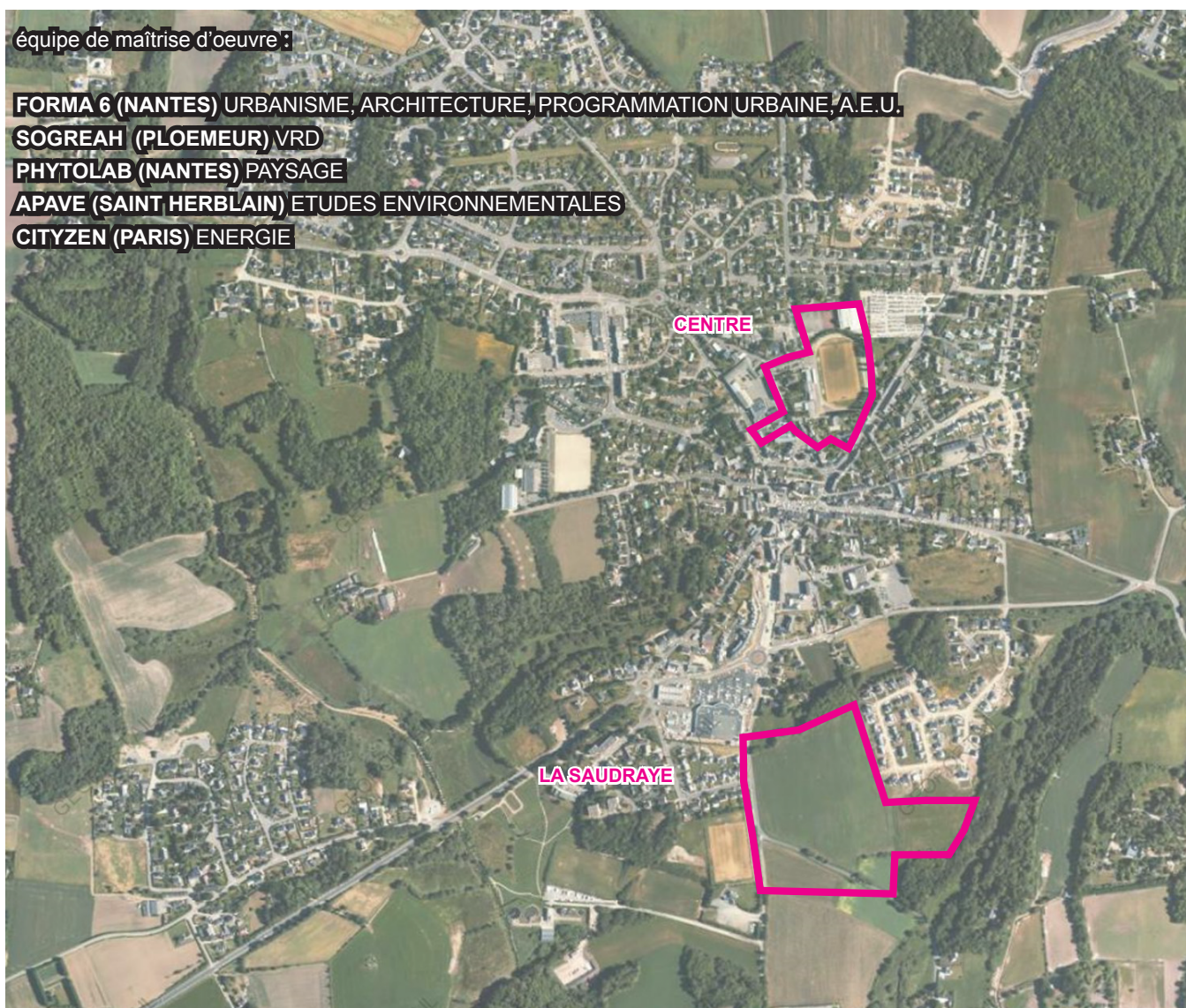
FORMA 6 (NANTES) URBANISME, ARCHITECTURE, PROGRAMMATION URBAINE, A.E.U.

SOGREAH (PLOEMEUR) VRD

PHYTO LAB (NANTES) PAYSAGE

APAVE (SAINT HERBLAIN) ETUDES ENVIRONNEMENTALES

CITYZEN (PARIS) ENERGIE



Ce présent dossier constitue le rapport de présentation qui sera joint au dossier de création de la ZAC multi-sites « du Centre et de la Saudraye » sur la commune de Guidel.

Sommaire

| | |
|---|-------------|
| 1. Objet et justification de l'opération..... | p 1 |
| 2. Description du site et de son environnement..... | p 12 |
| 3. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu..... | p 27 |
| 4. Programme prévisionnel des constructions..... | p 35 |

1. Objet et justification de l'opération

1.1. Situation de Guidel et objet du projet: *un projet de ville au positionnement géographique privilégié, dans l'aire d'influence de l'agglomération lorientaise*

Le projet est situé dans le département du Morbihan, sur la commune de Guidel. Guidel appartient au canton de Pont-Scorff et compte parmi les 19 communes de la Communauté d'agglomération de Lorient (Cap Lorient).

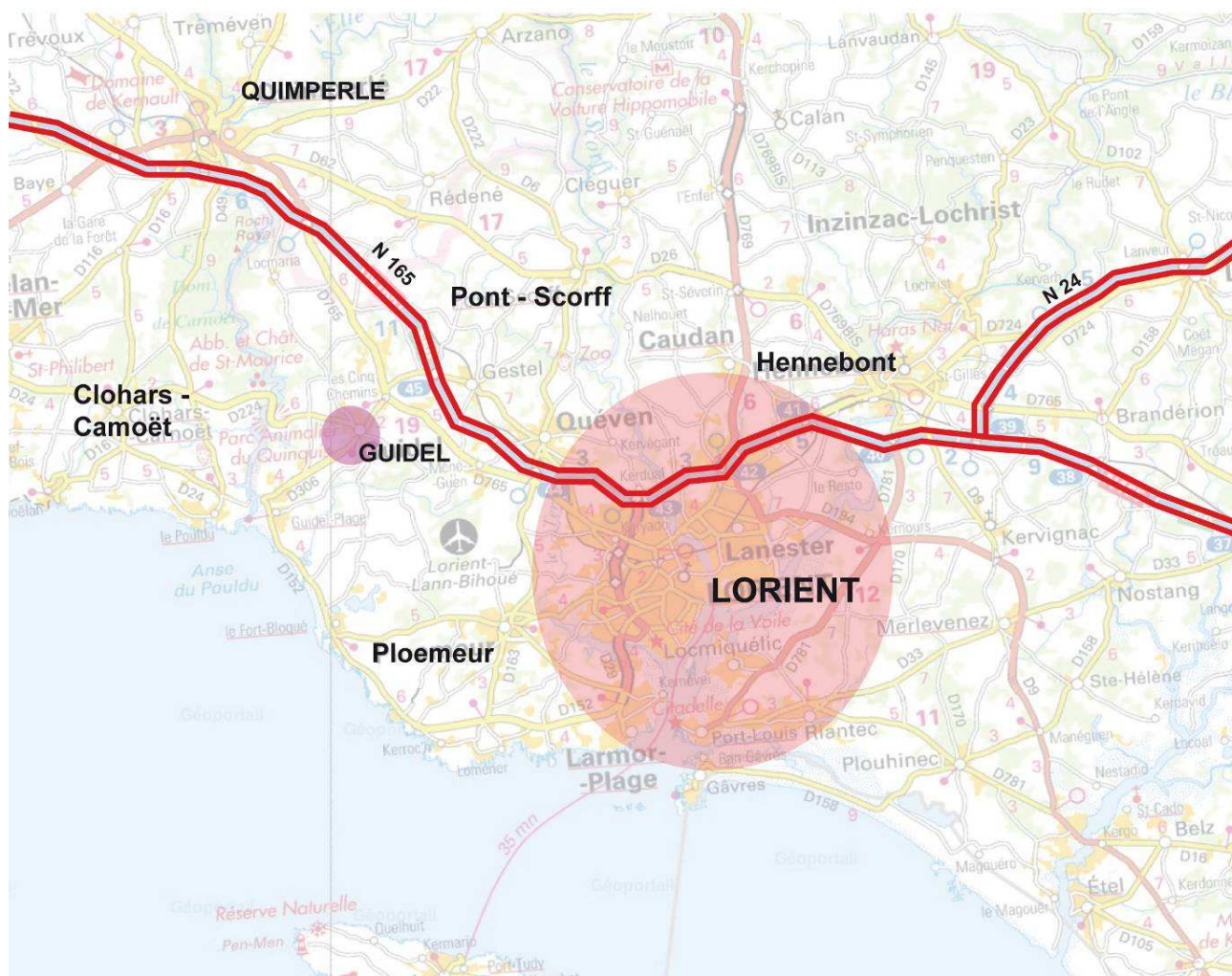
La commune compte 10 526 habitants, y compris la population comptée à part, au 1^{er} janvier 2012 et couvre une superficie de 5 229 hectares.

Les communes limitrophes sont :

- Pont-Scorff / Rédéné et Quimperlé au Nord,
- Gestel / Ploemeur et Queven à l'Est,
- Clohars-Carnoët à l'Ouest

La commune bénéficie d'une situation privilégiée, avec une partie de son territoire qui s'ouvre sur l'océan Atlantique. Elle se situe également dans l'aire d'influence de l'agglomération lorientaise, à 15 minutes de Lorient (une quinzaine de kilomètres) par la RN 165 – E60 sortie :

- Guidel, Guidel plages



Situation de la commune de Guidel (Source : Géoportail)

Cette position stratégique à proximité immédiate de l'agglomération lorientaise conforte l'attractivité de la commune, autour de laquelle s'est constitué un dynamisme économique local.

La commune dispose en effet d'un tissu confortable de commerces et d'entreprises artisanales. Elle est aussi dotée d'un bon niveau d'équipements (scolaires, sportifs, de loisirs, culturels, de tourisme, etc.) et de services. Au total, près de 3 600 emplois sont offerts sur la commune.

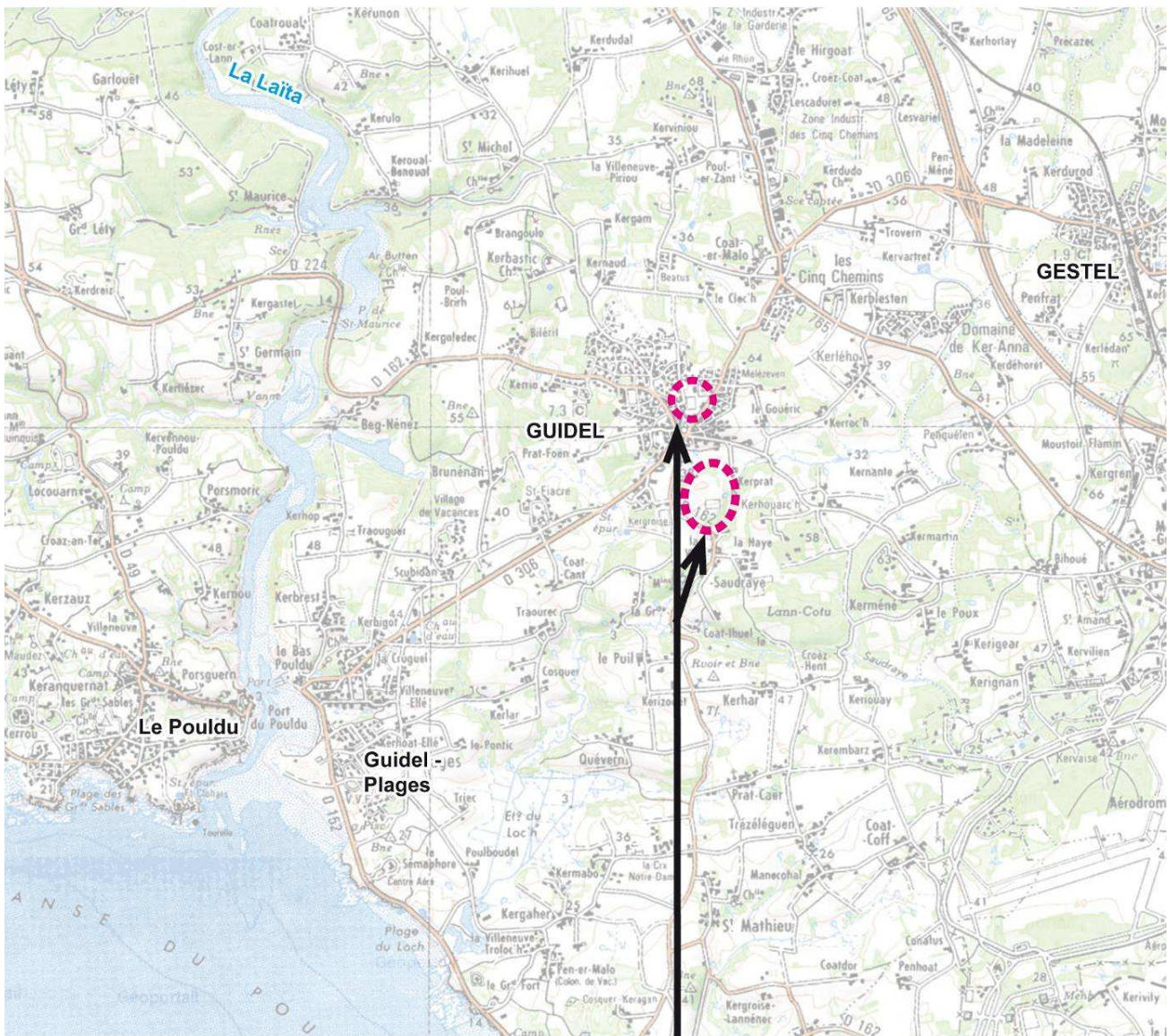
De surcroît, le cadre de vie offert par la commune de Guidel peut influencer sur le choix d'implantation des ménages. En effet, implantée sur le littoral atlantique en lien direct avec l'estuaire de la Laita, la commune offre de magnifiques points de vue.

En plus de ce patrimoine naturel, la commune possède un patrimoine architectural qui marque son identité : le fort du Loch, des chapelles (dont la chapelle Saint-Matthieu), calvaire, fontaines, manoirs, etc.

Le cadre de vie offert par la commune de Guidel, le développement accéléré de sa population ces dernières années, ainsi que les modifications des structures sociologiques des foyers et les évolutions du mode de vie, génèrent de nouveaux besoins en termes de logements.

Ainsi, la commune de Guidel a décidé de mettre en œuvre une politique volontariste afin d'augmenter son offre d'habitat et de répondre au mieux aux besoins des habitants, tout en préservant son environnement et sa qualité de vie.

La Municipalité a ainsi pris la décision de faire une opération de renouvellement urbain de son centre et d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de la Saudraye pour la réalisation de nouveaux quartiers de vie.



secteurs projetés de la ZAC

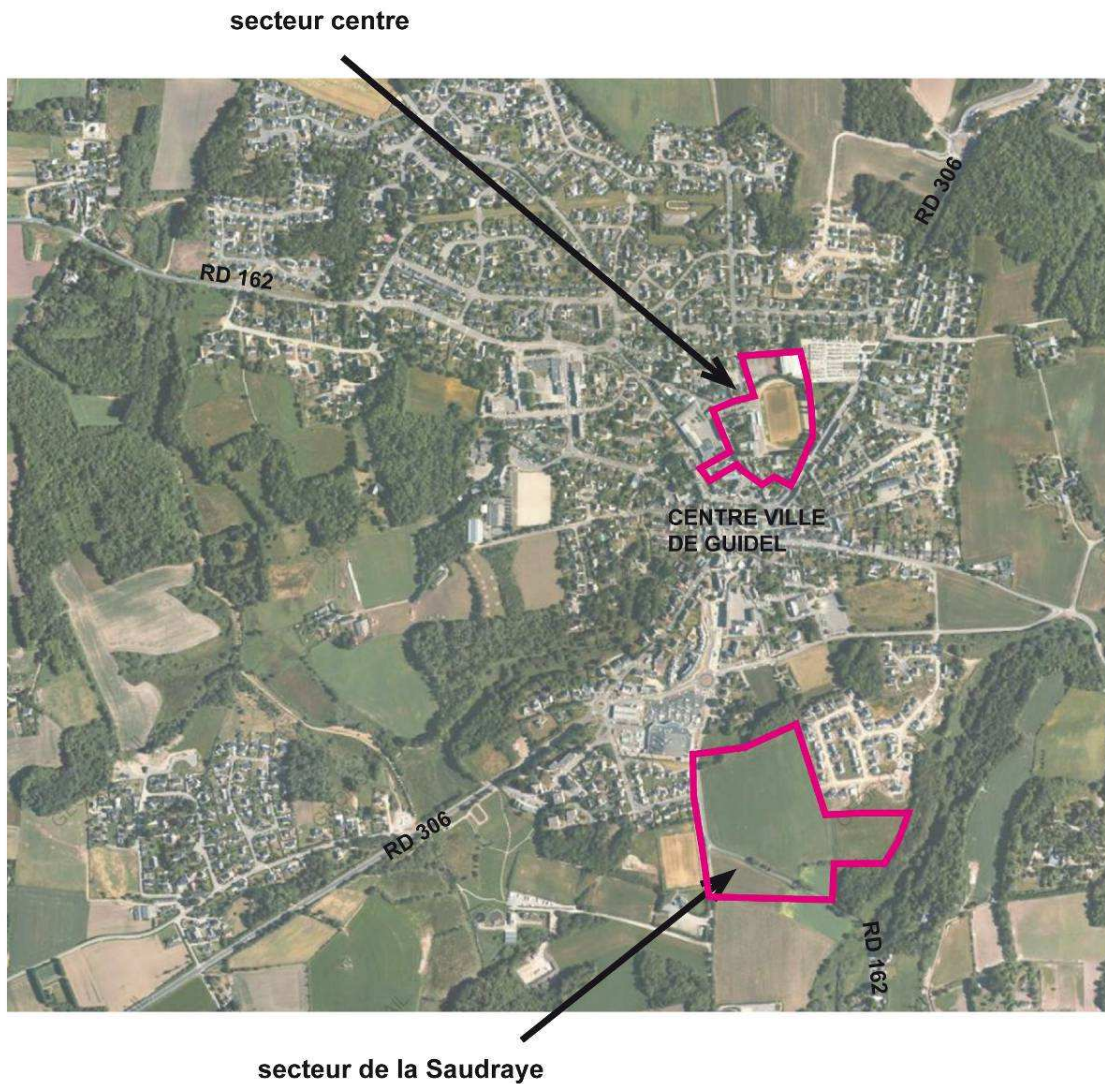
Les limites du projet du centre bourg sont :

- au Nord : la rue J.P Calloc'h
- à l'Ouest : la rue Amiral Fébvrier des Pointes et la rue de Saint-Maurice
- à l'Est: la rue Marc Mouélo
- au Sud : la place de Polignac

Le secteur de la Saudraye, se situe à environ 500 m au sud de centre-ville.

Ses limites sont les suivantes :

- au Nord : la polarité commerciale de la rue Carrigaline et de la rue Joseph Léna
- à l'Ouest : le pôle sportif de Kergroise
- au Sud : la Veille Saudraye, le Moulin de la Saudraye
- à l'Est : le Palméro et le ruisseau de la Saudraye



Le périmètre de ZAC représente environ 11,4 hectares :

- **3,9 hectares pour le renouvellement du centre**
- **7,5 hectares pour le secteur de la Saudraye**

Les principaux objectifs du projet sont :

- Participer, en transférant ses équipements sportifs, à l'agrandissement et la redynamisation du centre ville par l'installation de nouveaux commerces et logements ;
- Améliorer la distribution des échanges routiers en offrant une alternative au schéma viaire en étoile ;
- Proposer une offre de logements diversifiée qui permette de conforter le centre en terme démographique et d'offrir à toutes les catégories de la population la possibilité de résider sur la commune en s'inscrivant dans une politique de mixité sociale et fonctionnelle ;
- Maîtriser les terrains concernés pour y aménager des quartiers de qualité intégrés dans le maillage urbain existant ;
- Mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité tant sur les plans du paysage que des constructions ;
- S'inspirer de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme de l'Ademe pour aboutir à des aménagements et des programmes de constructions économes en énergie et soucieux du respect des milieux récepteurs et du patrimoine naturel

Le potentiel de construction prévu dans l'étude urbaine et paysagère préalable à l'aménagement du renouvellement urbain du centre et du secteur de la Saudraye est estimé à 570 logements

(environ 270 logements pour le renouvellement urbain du centre et environ 300 logements pour le secteur de la Saudraye), auquel s'ajoute une programmation commerciale / services et des équipements publics.

Renouvellement urbain du centre :

- Un agrandissement et une redynamisation du centre ville (commerces et logements)
- Une alternative au schéma routier en étoile
- L'éventuelle relocalisation de la maison des anciens (Club de l'Amitié-boulodrome) et le maintien de la salle de sport existante
- Une programmation commerciale / services estimée à 1 200 m² de SHON

Le secteur de la Saudraye :

- Une offre de logements diversifiée
- Une réserve foncière pour équipements publics (groupe scolaire,...)

Pour mener à bien ce projet, la commune de Guidel a retenu la procédure de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

1.2. Historique des études

Lors des Conseils municipaux du 27 novembre 2008 et du 16 juillet 2009,, la commune de Guidel a décidé d'engager une démarche de création de Zone d'Aménagement Concerté pour le projet de renouvellement urbain et de confortation du centre ville (étendu par la délibération du 25 janvier 2011) ainsi que l'aménagement du secteur de la Saudraye.

En 2010, des ateliers thématiques ont été organisés.

Dans un objectif de préservation de l'environnement et de l'intégration des principes de développement durable dans le projet urbain, la commune de Guidel a souhaité intégrer le projet dans une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Trois ateliers thématiques ont été organisés, auxquels ont été conviés les associations de riverains, des commerçants du bourg, des représentants des services de l'Etat, de Cap l'Orient, du Conseil Général du Morbihan sur les thèmes suivants :

- Atelier 1 : Gestion de l'eau, enjeux environnementaux, paysage
- Atelier 2 : Economie de l'espace, formes et mixité urbaine
- Atelier 3 : Déplacements, accès et circulation

L'animation des ateliers AEU a permis de consulter les entreprises, les riverains et les différents acteurs. Les enjeux ont été débattus au sein de ces ateliers permettant une meilleure transmission des attentes de chacun.

Un atelier de synthèse a été organisé permettant de donner les grandes orientations du projet et d'échanger pour affiner le projet et répondre de manière performante à toutes les attentes.

Des scénarios d'aménagement ont été débattus pendant l'année 2011 avec le comité de pilotage et en concertation avec l'ensemble des acteurs institutionnels

Une réunion publique et une exposition publique ont été organisées par la suite.

Des réunions de concertation avec les riverains, propriétaires, commerçants ont également eu lieu au 2eme semestre 2011 permettant d'affiner le périmètre de projet.

1.2. Justification du projet au regard des besoins de la commune : Le renouvellement urbain du centre ville et le secteur de la Saudraye, la poursuite « logique » de l'urbanisation de la commune

La commune de Guidel connaît depuis 40 ans un fort développement puisqu'elle a vu sa population tripler pour atteindre plus de 10 000 habitants aujourd'hui. Elle doit son attractivité en grande partie à un cadre de vie privilégié, mais aussi à la présence d'activités commerciales, touristiques et industrielles qui ont permis d'offrir de nombreux emplois sur place. Guidel attire les séniors mais aussi de jeunes actifs. Aujourd'hui, 80% du parc de logements de la commune est constitué de logements individuels de grande taille T4 ou plus qui ne peuvent satisfaire à l'accueil de tous les habitants. Ainsi, dans le contexte de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) visant à réduire les extensions urbaines périphériques, à redynamiser les centres bourgs en reconstruisant la ville sur elle-même, la commune a voulu concentrer son attention sur l'évolution de son centre-ville en y offrant de nouvelles possibilités de logements, de commerces et de liaisons piétons-cycles. Aussi, la possibilité de déplacer le stade actuellement situé dans le centre est apparue comme une opportunité pour agrandir le centre-ville et faciliter les circulations. Ce déplacement du terrain d'honneur aussi bien que la nécessaire anticipation des futurs besoins d'équipements, notamment scolaires, en lien avec le développement de la population ont incité la collectivité à mener une réflexion conjointe entre les évolutions du centre et du secteur de la Saudraye.

1.3. Justification du projet au regard du contexte réglementaire

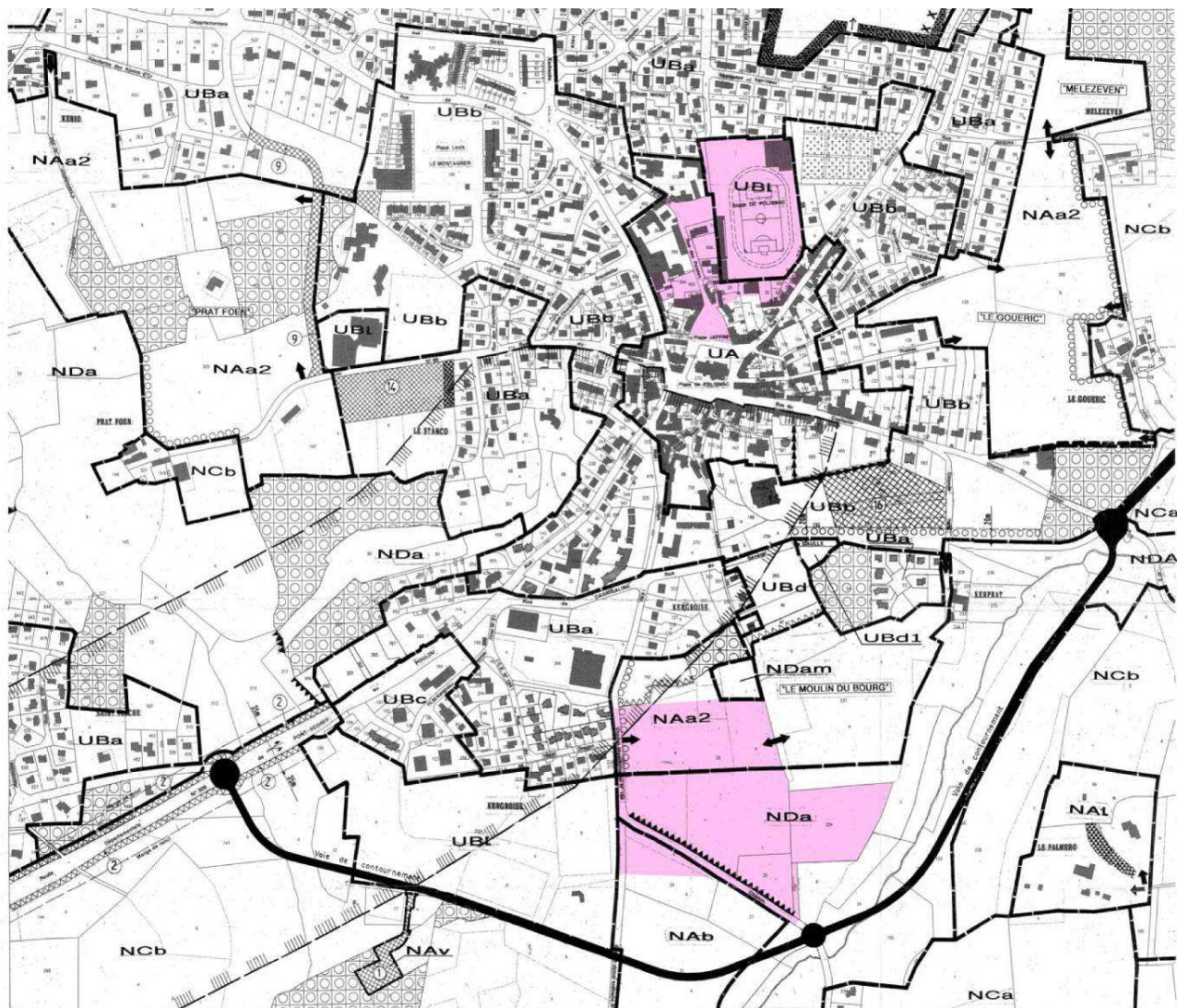
1.3.1. Le contexte du SCOT

Cette décision prise par la ville de Guidel est en cohérence avec les volontés affichées par le SCOT du Pays de Lorient (approuvé en décembre 2006) et son Document d'Orientations Générales parmi lesquels six objectifs prioritaires sont les suivants :

- Fonder le développement sur l'eau et la mer
- Promouvoir l'identité et une image de qualité
- Dynamiser le potentiel économique
- Favoriser une organisation urbaine fondée sur la proximité
- Garantir la cohésion sociale
- Optimiser les interventions publiques

1.3.2. Le contexte réglementaire du PLU

Actuellement, c'est le Plan d'Occupation des Sols de 2002 qui est en vigueur. Il est en révision et le Plan Local d'Urbanisme devrait être achevé cette année 2012.



Plan de Zonage POS de Guidel

Les deux secteurs d'étude correspondent sur le plan de zonage du POS à la zone UA et UBI ainsi qu'aux zones NAA2, NAb et NDa pour le secteur de la Saudraye.

La surface des périmètres de ZAC est d'environ 11,4 hectares.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est créé. Ce document cherche à atteindre un équilibre entre le développement urbain de la commune et la préservation de son identité rurale et agricole.

Il vise notamment à :

- Poursuivre **la réalisation d'une ceinture verte autour de la ville centre**,
- Assurer les continuités piétonnes le long de la Laïta et du littoral et dans les espaces naturels,
- Développer **la réalisation de pistes cyclables**,
- Faciliter la réalisation de projets patrimoniaux,
- Prévoir les **équipements publics** indispensables au fonctionnement de la commune,
- Adapter les règles d'urbanisme afin d'autoriser la réalisation de projets d'importance
- **Conforter l'urbanisation** dans certaines zones précises.

Cela se traduit concrètement par la mise en œuvre des grandes lignes directrices suivantes :

- privilégier **l'ouverture à l'urbanisation autour de Guidel-Centre, avec comme objectif la mixité sociale**
- procéder à des **opérations de renouvellement urbain** dans les cœurs de zones agglomérées que sont Guidel-Centre et Guidel-Plages
- Instaurer une couronne verte autour de Guidel-Centre et préserver l'espace naturel de Guidel-Plages.
- Développer les modes de **déplacements non automobiles** et les transports en commun,
- Inciter à la construction économe en eau et en énergie et à l'utilisation des énergies renouvelables
- Permettre l'évolution des les équipements publics et privés (artisanat, commerce).

Le projet de renouvellement urbain de Guidel-Centre est en cohérence avec le PADD de la commune puisque les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme indiquent la mise en œuvre :

- d'une politique de renouvellement urbain en :

- réutilisant l'espace du stade Polignac,
- confortant la fonction résidentielle du centre [...]

- d'une urbanisation maîtrisée en :

- réalisant de l'habitat collectif dont les programmes devront comporter des logements adaptés à toutes catégories de population dans le respect de la mixité sociale,

- facilitant les programmes de logements sous forme d'opérations globales qui permettent de mieux maîtriser les notions d'aspect architectural, d'économie de l'espace et de mixité sociale. »

1.3.3. Le contexte réglementaire du PLH

Le Programme local de l'habitat 2012-2017 répond à la volonté de Cap l'Orient agglomération d'atteindre les 200 000 habitants d'ici 2020. Pour atteindre cet objectif, le PLH pointe la nécessité de mettre sur le marché 1000 logements par an.

3 défis majeurs ainsi que les conditions de réalisation ont été actés :

- Défi 1 : produire des logements abordables. Ce défi vise à produire des logements aptes à offrir un parcours résidentiel à cout abordable pour tirer profit des dynamismes démographiques de Bretagne Sud.
- Défi 2 : construire selon le principe de développement durable Ce défi vise à mener une politique urbaine permettant le développement des offres de logements et le maintien de l'attractivité du parc ancien, selon les principes du développement durable
- Défi 3 : répondre aux besoins des populations spécifiques et du « mal logement»

Ainsi au regard de l'évolution de la commune, de ses besoins et des objectifs traduits par les documents supra communaux et réglementaires, il apparait justifié que la commune de Guidel envisage la réalisation de la ZAC multi site Centre et Saudraye.

2. Description du site et de son environnement

Les potentialités de la ZAC multi-sites « Centre et de la Saudraye » tiennent à la fois à son insertion dans le centre ville et avec les quartiers existants, et à sa position en limite avec la vallée du Saut du Renard.

2.1. Entre le centre ville et la vallée de la Saudraye, deux secteurs de continuité et de transition :

Le patrimoine naturel et bâti

Le paysage rural de la commune de Guidel se caractérise par une ponctuation de hameaux dans un paysage naturel dynamique : alternance de paysages ouverts à fermés, de hauteurs dégagant des points de vues lointains à des chemins encadrés d'arbres, aux creux de vallées bordées de zones humides... autant de paysages divers à préserver et dont il faut s'inspirer.

Le SCOT met en évidence une ceinture verte enveloppant le centre-ville. Il s'agira de la conforter afin d'offrir au centre de Guidel et au secteur de la Saudraye une qualité paysagère au même titre que celle de la campagne environnante.

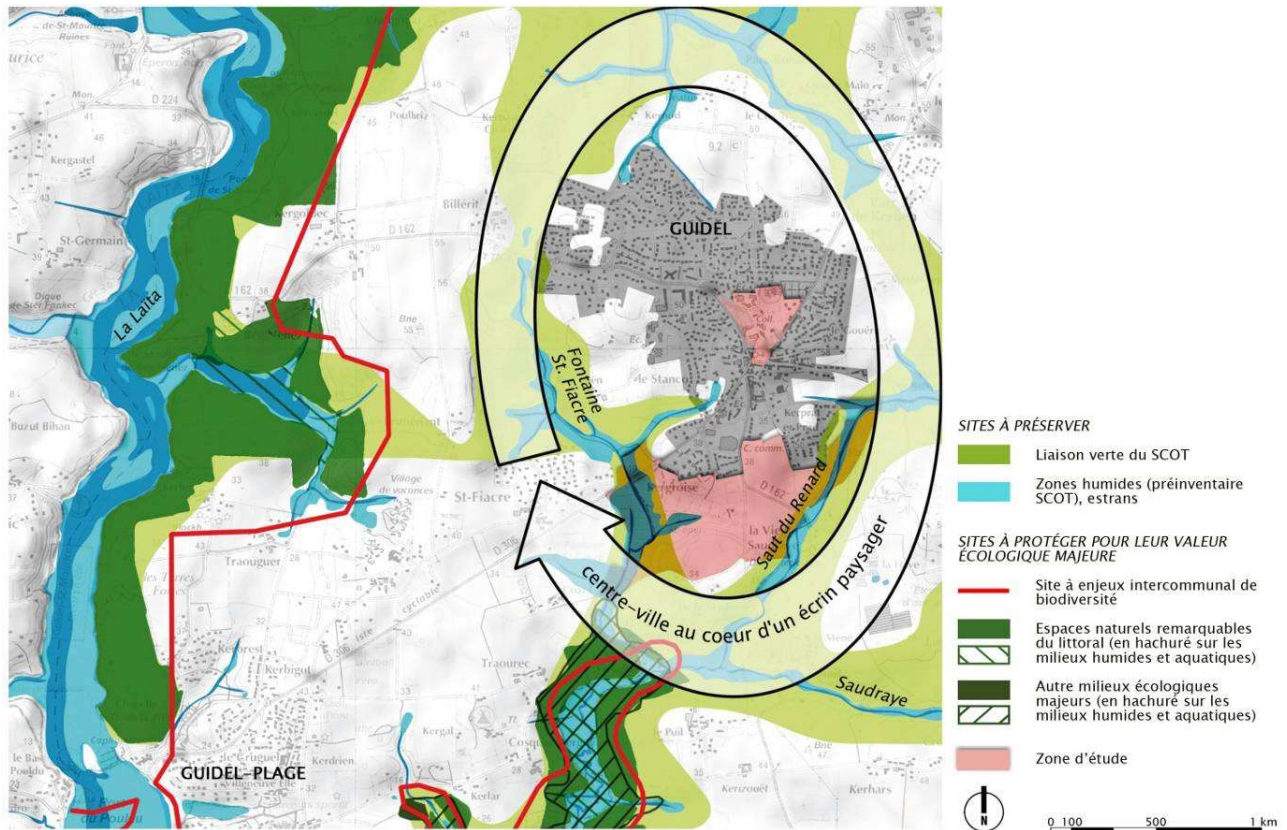
Les boisements participent à la caractérisation des paysages de la commune de Guidel. Afin de répondre à cet objectif, le Plan d'Occupation des Sols de 2002 a mis certains boisements sous protection. Certains ont été protégés au titre de la « loi Paysage », d'autres, plus nombreux, ont été protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).

Les haies et fossés constituent également un patrimoine végétal et paysager intéressant : les haies bocagères issues du remembrement sont le plus souvent accompagnées de talus. On recense des alignements d'arbres remarquables accompagnant le réseau hydrographique.

Les zones humides font partie du patrimoine paysager et culturel à préserver. Cette trame bleue, entourant la ville, régule l'écosystème et représente un réservoir de biodiversité dont dépendent une faune et une flore remarquables.

La commune de Guidel présente un patrimoine architectural et historique riche avec : des chapelles, calvaires et fontaines, église et manoirs.

Les monuments historiques recensés sur la commune sont : le Fort du Loch et la Chapelle Saint-Matthieu.



L'habitat

La commune de Guidel possède un centre urbain ancien concentré autour de l'église. La commune de Guidel a vu également son développement se tourner vers le littoral par l'intermédiaire de Guidel Plages par l'intermédiaire d'une urbanisation balnéaire.

Avant les années 2000, des logements sont venus s'implanter en accompagnement du centre bourg sous la forme de quartiers pavillonnaires. Ces extensions urbaines se sont juxtaposées (sans anticiper la création de liaisons inter-quartiers) avant de rattraper les différents hameaux ou bâtis anciens.

L'habitat, pour l'essentiel composé pour l'essentiel de maisons individuelles aux formes et tailles variées, est donc relativement groupé.

Des extensions plus récentes sont en cours au Nord de la commune et sur le secteur du Gouéric favorisant une plus grande densité de logements notamment par le développement majoritaire de logements collectifs

Aujourd'hui, l'objectif de la construction de nouveaux logements sur la commune est double : il permet d'affirmer la place centrale et la vitalité du centre et de s'ouvrir sur le paysage et la vallée de la Saudraye tout en permettant d'offrir des potentialités d'accueil pour de nouveaux habitants.

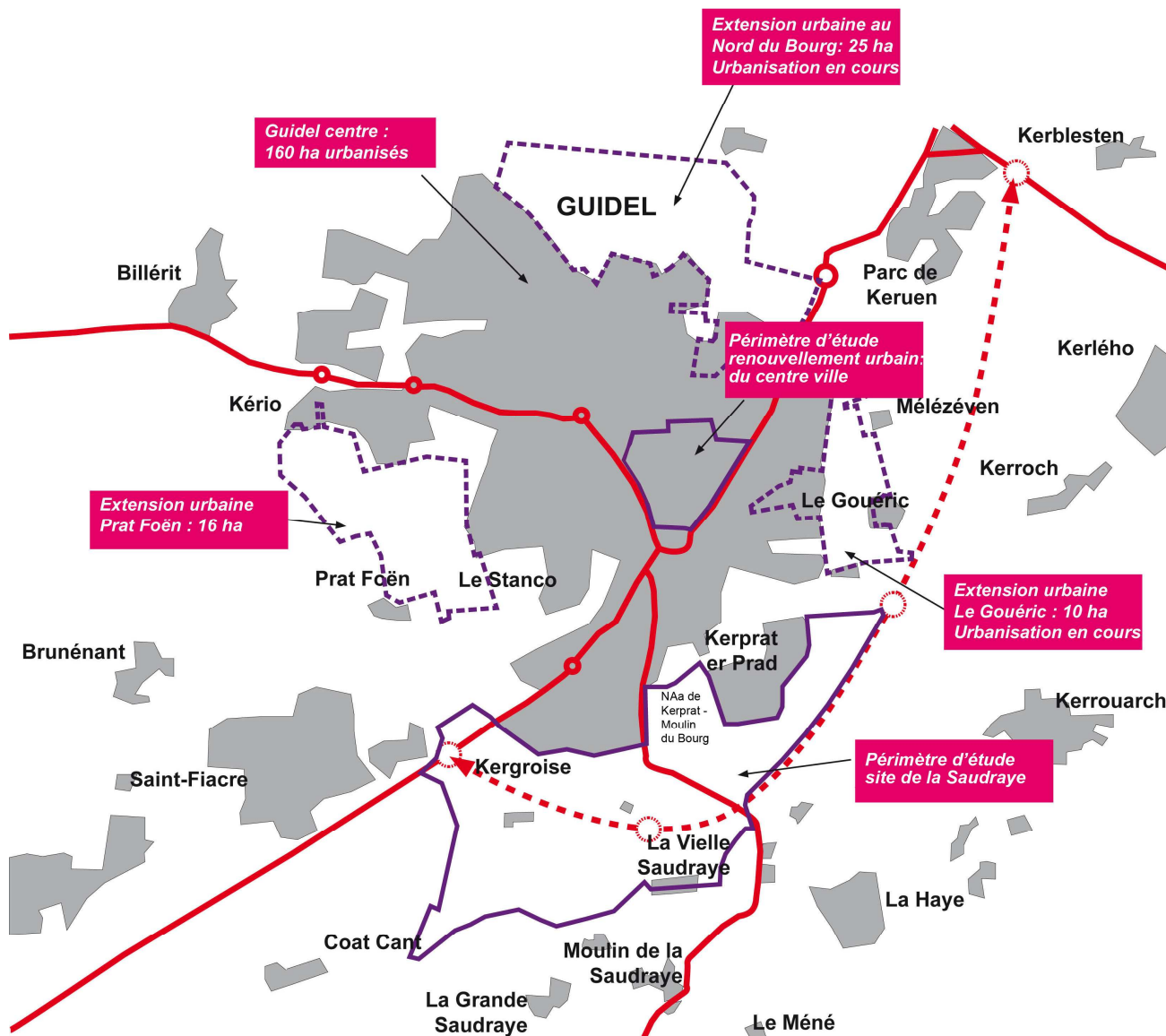
RAPPEL :

Le POS révisé le 1^{er} mars 2002 a permis l'ouverture à l'urbanisation de 4 secteurs sur le territoire de Guidel centre :

- Le secteur Nord du Bourg d'une surface d'environ 25 ha (en cours d'urbanisation)*
- L'extension urbaine de Mélézéven - Le Gouéric d'une surface de 10 ha (en cours d'urbanisation)*
- Le secteur de Prat Foën d'une surface de 16 ha*
- Le secteur de Kerprat -Moulin du Bourg d'une surface de 8,5 ha*

En 2012 la population communale est estimée à 10 526 habitants, y compris la population comptée à part sur une surface de 5 229 ha

Les espaces urbanisés et périmètre d'étude



Les activités économiques

La commune de Guidel se trouve dans l'aire d'attraction directe de Lorient et de Quimperlé. Elle présente toutefois un secteur commercial attractif puisqu'elle compte environ 3 635 salariés sur la commune.

Les sources d'emplois sont essentiellement d'origine tertiaire. Ce secteur représentait 74,3% des emplois en 1999. L'industrie représente 12,5 % des établissements de la commune. Le centre ville de Guidel dispose d'un réseau de commerces et de services qui répondent aux besoins des habitants.

La commune dispose de quatre zones d'activités artisanales et économiques situées au Nord/Est, entre la route départementale 765 et la voie rapide RN 165.

L'activité agricole représente 52,59 % du territoire de Guidel. Ces terres sont soit utilisées par des agriculteurs soit par des personnes qui assurent l'entretien de celles ci.

Le territoire de Guidel possède des atouts propices aux activités touristiques et de loisirs :

- La façade maritime, d'un linéaire de 4,5 km avec ses plages du Bas-Pouldu, de la Falaise, du Loc'h, de Pen Er Malo, son port de plaisance et la station balnéaire de Guidel Plages
- La zone rurale riche d'un patrimoine naturel et architectural
- La vallée de la Laita qui forme sur environ 12,5 km la limite communale ouest et qui offre un cadre de promenade exceptionnel.

Les équipements

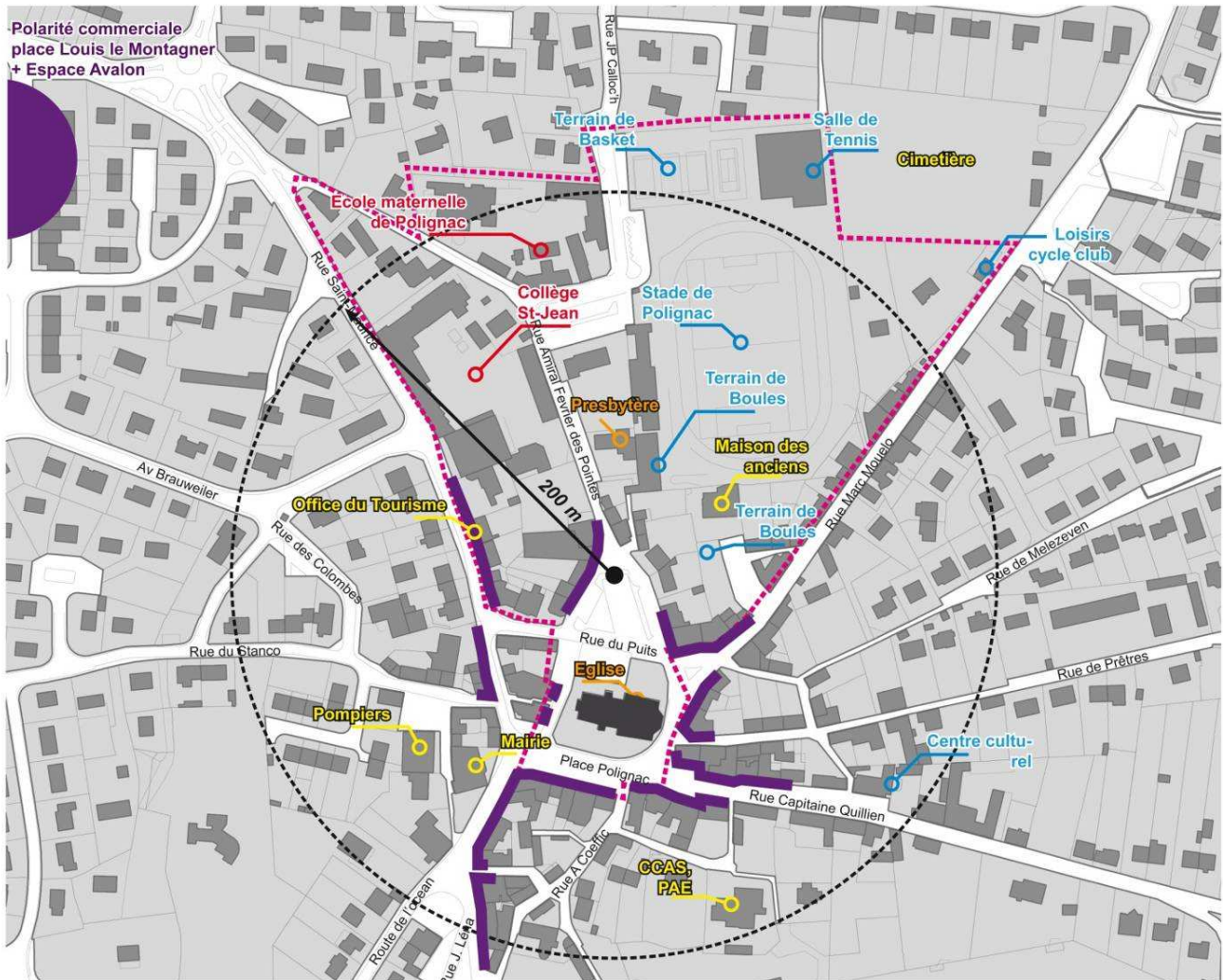
La commune de Guidel est relativement bien pourvue en équipements pour une population de plus de 10 000 habitants.

On recense sur la commune un grand nombre d'équipements sportifs : le stade de Polignac, les terrains de sport de Prat Foën (salle de sport de basket, handball, volley) et le site de Kergroise (terrain de football et de Rugby), piscine (privée)...

Un certain nombre d'équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la commune sont présents : services techniques, cimetière, station d'épuration, port de plaisance, déchetterie, aire d'accueil des gens du voyage, centre de secours, salle de Kerprat, salle de spectacle de l'Estran, MAPA, EHPAD, résidence Séniors (en cours)...

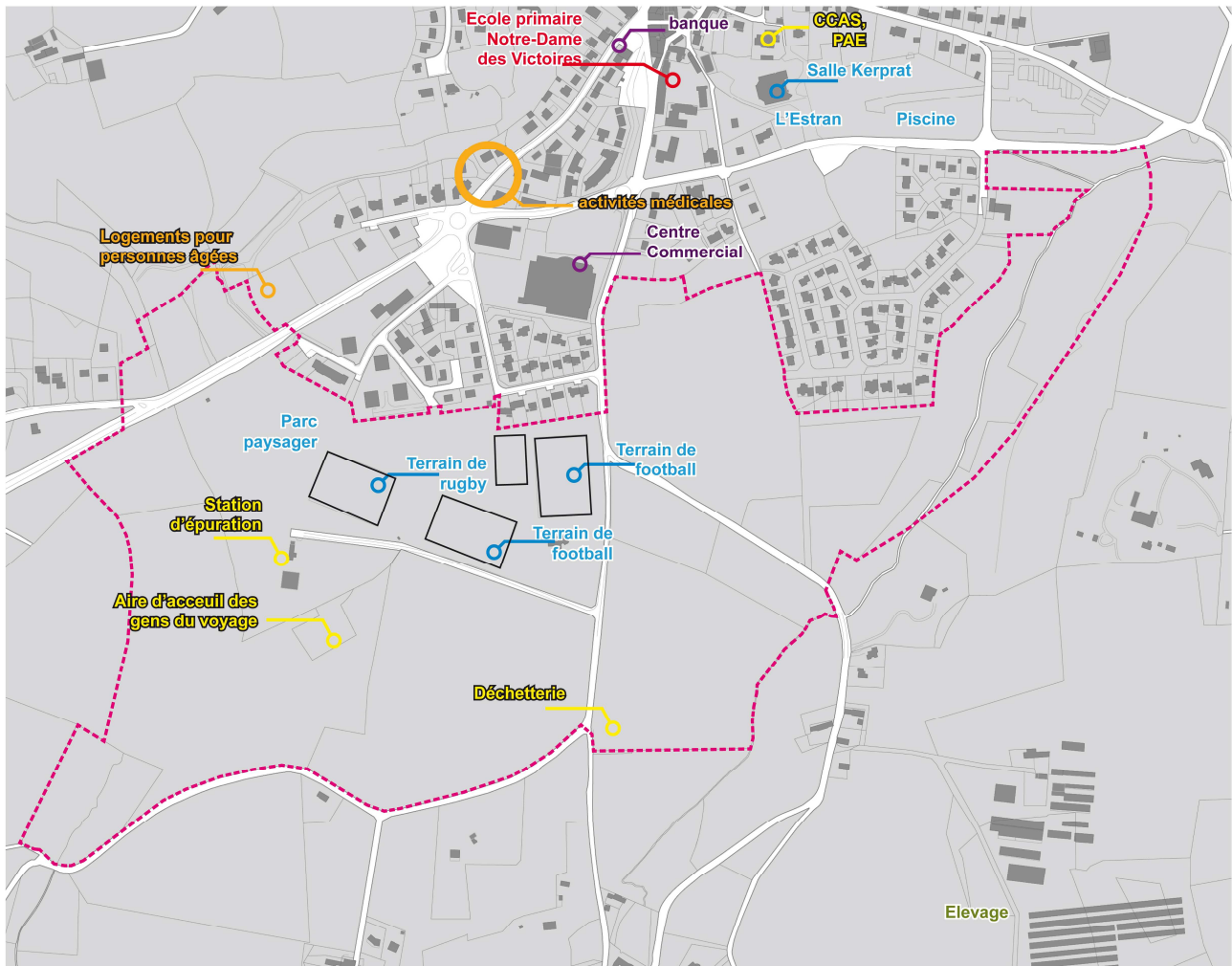
La commune est également dotée d'infrastructures scolaires publiques et privées : école primaire Prat Foën, école maternelle de Polignac, école primaire Notre Dame des Victoires et le collège St-Jean Lassalle, ...

Localisation des commerces et des équipements publics (secteur centre ville)



- Equipements scolaires
- Equipements municipaux
- Equipements sportifs et culturels
- Equipements religieux (lieux de culte)
- Linéaires commerciaux

Localisation des commerces et des équipements publics (secteur Saudraye)



Equipements scolaires

Equipements municipaux

Equipements sportifs et culturels

Equipements de santé

Commerces / services

Exploitation agricole

Les déplacements

Le territoire communal de Guidel est traversé par plusieurs axes de communication importants :

- la RD 306 qui traverse la commune du Nord au Sud : le trafic est estimé à 11 862 véhicules en entrée Nord et 8 021 véhicules en entrée Sud.
- la RD 162 qui traverse la commune : le trafic est estimé à 1 025 véhicules en entrée Nord et 4 128 véhicules en entrée Sud.
- la commune est également traversée par la RD 765 et RD 152.

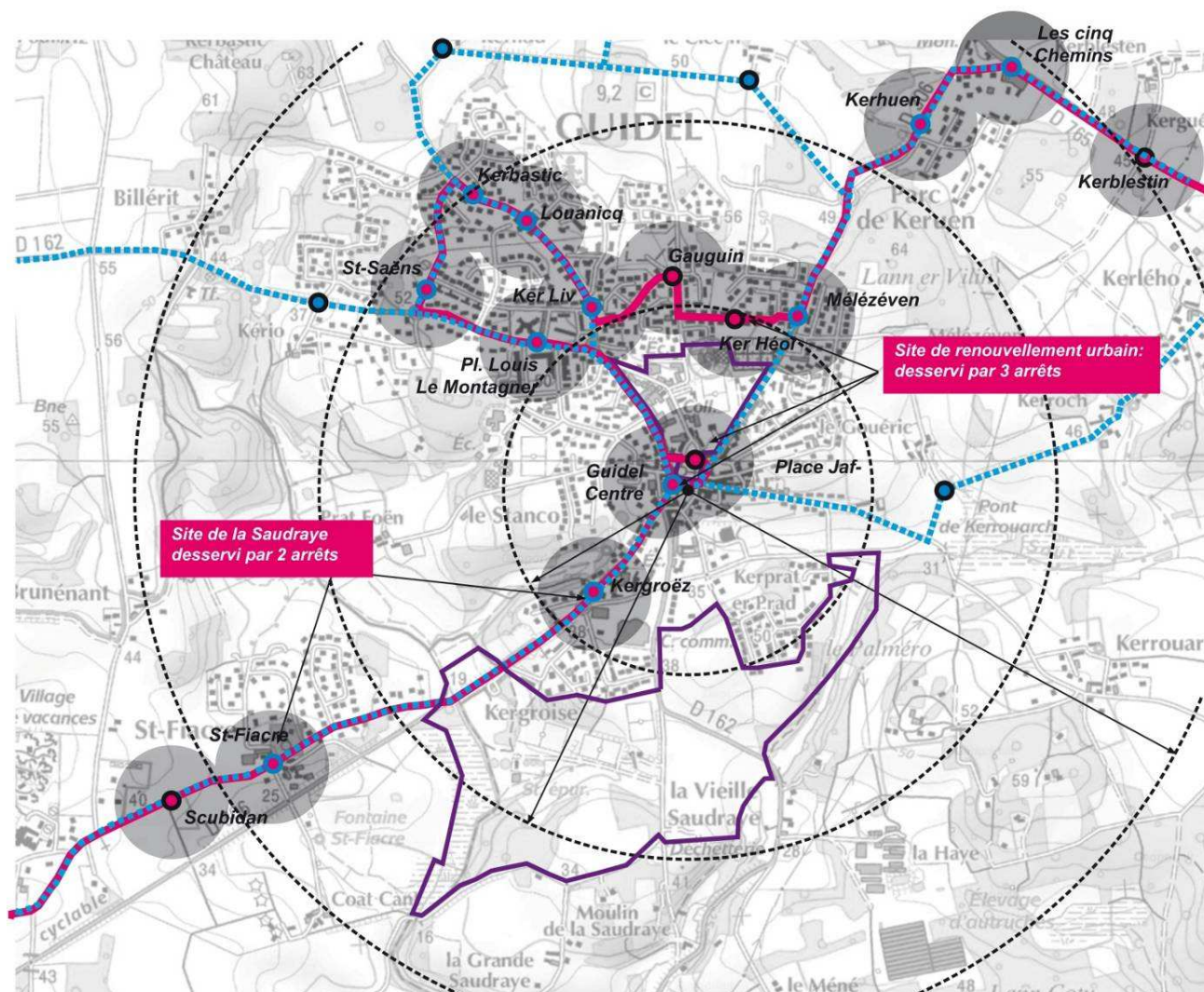
Ces routes départementales convergent vers le centre ville. Un maillage important de voies secondaires connectées à ces RD, tisse le territoire.


La commune a inscrit à son Plan d'Occupation des Sol un projet de contournement Est permettant d'éviter que les flux de transit automobiles et poids lourds. Ce projet se fera en partenariat avec le Conseil Général du Morbihan.

La commune de Guidel est desservie par la ligne de bus régulière N°60 reliant Ploemeur Kerbernès à Guidel Plages. Les fréquences sont en moyenne de 25 minutes aux heures de pointe le matin (7h / 9h) et le soir (17h / 19h). Un réseau de cars scolaires vient en complément de cette ligne régulière.

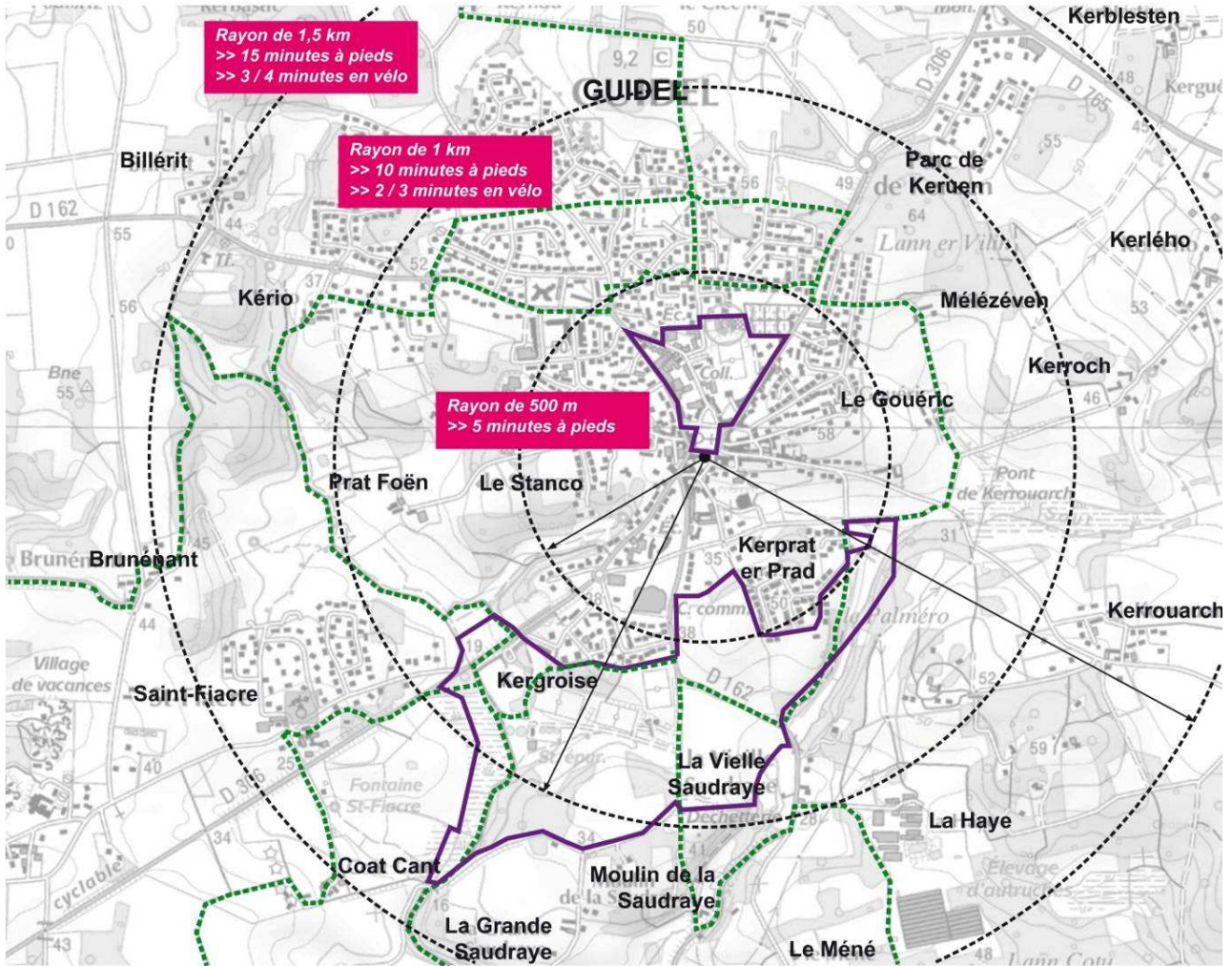
Il est à noter que la commune de Guidel possède à l'échelle de son territoire un réseau structurant de liaisons douces venant mettre en lien le cœur de ville avec la vallée de la Laïta, le littoral atlantique et les zones humides de la commune.

– La desserte de transports communs



-  Aire d'influence des arrêts TC
Rayon de 200 m soit 3 minutes à pieds
-  Réseau CTRL lignes régulières :
ligne de bus 60
-  Réseau CTRL lignes scolaires
-  Arrêts de bus ligne 60
-  Arrêts de cars scolaires
-  Arrêts mutualisés cars scolaires /
ligne 60

Le réseau de liaisons douces



— périmètre d'étude

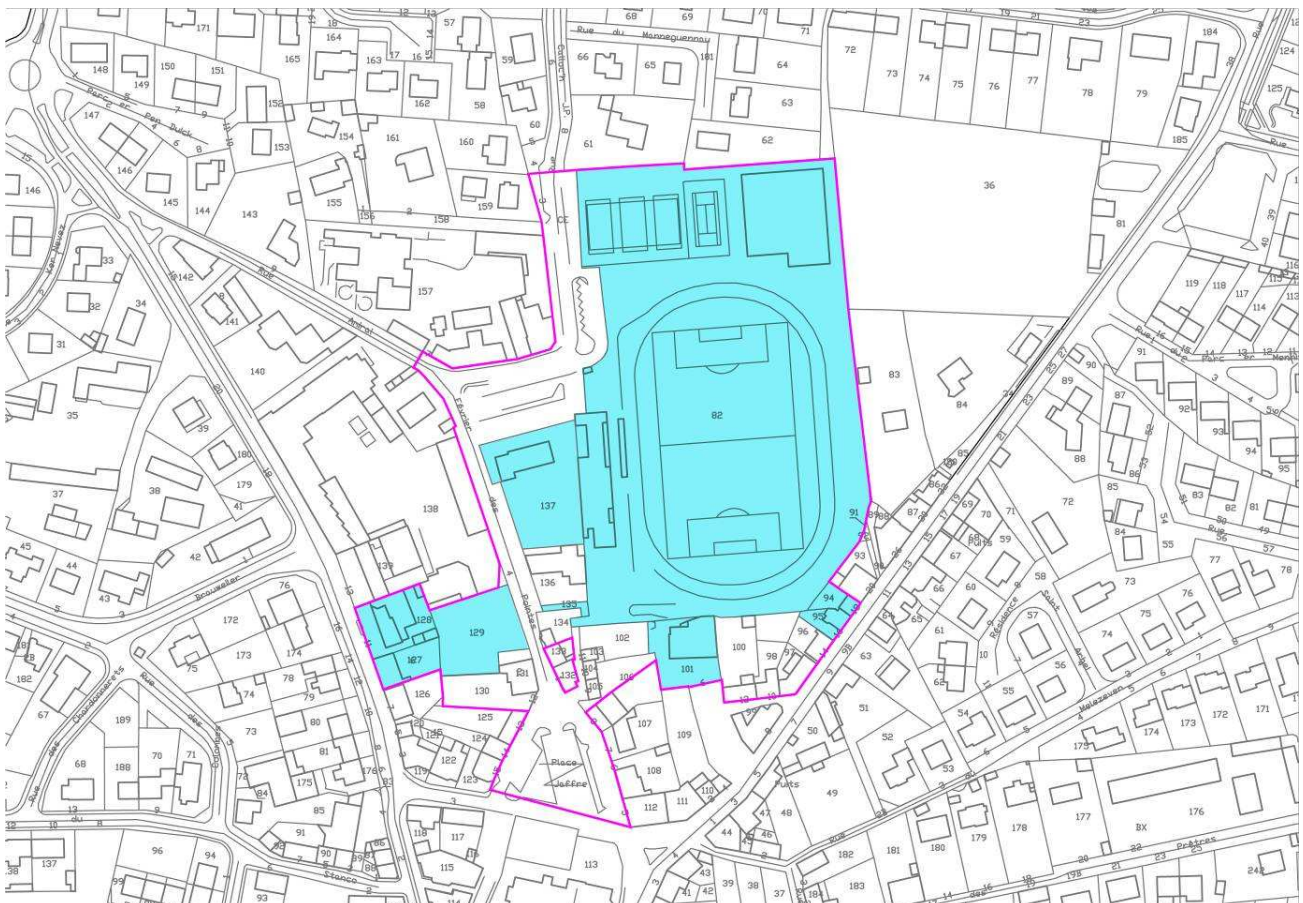
--- chemins pédestres et VTT
[source : circuits de randonnées,
commune de Guidel]

2.2. La maîtrise des sols

La commune dispose de la majeure partie des propriétés foncières du secteur de renouvellement urbain. En effet, le périmètre de la ZAC s'appuie sur le terrain de football actuel. La commune dispose ainsi de plus de 80 % des propriétés foncières sur ce secteur. Le reste des propriétés foncières à acquérir sont principalement des petites maisons individuelles.

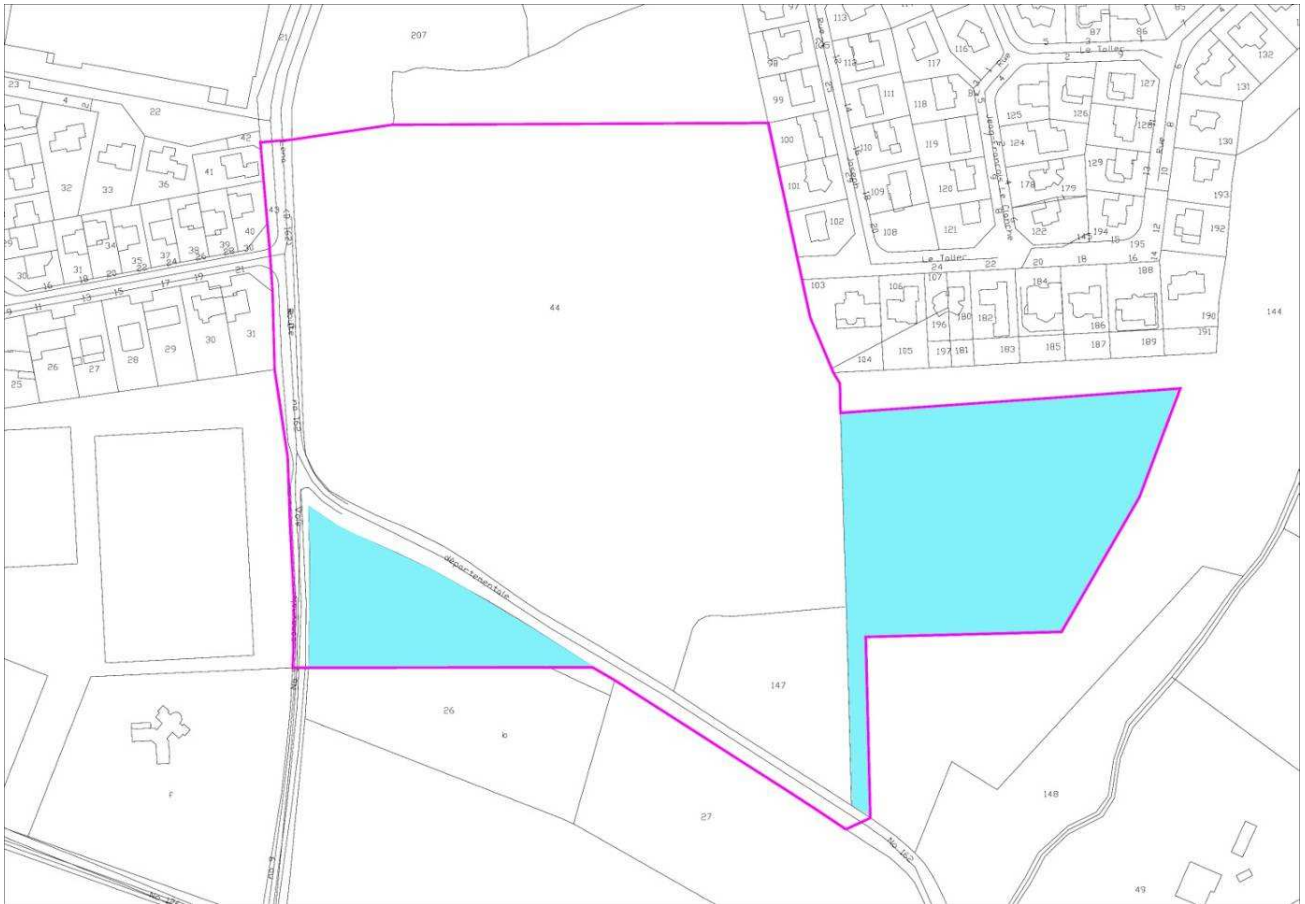
Sur le secteur de la Saudraye, la ville de Guidel est propriétaire de la partie Est du site. Des acquisitions foncières sont à prévoir.

Répartition du foncier sur le périmètre de ZAC du renouvellement urbain du centre



 Propriétés communales

Répartition du foncier sur le périmètre de ZAC de la Saudraye



Propriétés communales

2.3. Effets du projet sur l'environnement

Actuellement, l'étude d'impact révèle qu'aucune contrainte ne vient empêcher l'urbanisation. Toutefois, aucune investigation géotechnique n'a été réalisée lors de cette phase.

Dans le cadre de l'étude d'impact, un inventaire faune / flore a été réalisé par le bureau d'étude APAVE mettant en évidence les éléments suivants. L'étude d'impact amène les conclusions suivantes :

Milieu physique :

- L'opération ne devrait pas générer d'effets significatifs sur le contexte climatique
- Le projet visera à se caler au mieux sur la topographie locale en limitant au maximum les déblais-remblais.
- L'opération ne comprend aucun rejet polluant dans les sols.
- L'incidence potentielle sur les eaux souterraines est compatible avec les protections des eaux souterraines.
- La démarche environnementale retenue intègre les orientations du SDAGE Loire Bretagne.

Milieu naturel :

- Il est prévu de développer la biodiversité et de limiter l'impact sur les espèces patrimoniales existantes du secteur de la Saudraye.
- Le périmètre de projet exclu tous les sites sensibles (zones humides ou secteurs riches en bio diversité)
- Il n'existe dans le périmètre opérationnel de la ZAC, aucun oiseau ou habitat naturel, ni aucun habitat ou population d'espèce d'intérêt communautaire, au sens des Directives habitats et oiseaux.
- Le projet n'aura aucune incidence sur les sites Natura 2000 voisins ni, en particulier, sur l'état de conservation des oiseaux et des habitats et espèces qui ont prévalu à leurs désignations.

3. Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

3.1. Un projet s'inscrivant dans la stratégie urbaine de la commune

L'urbanisation de ce secteur participe à renforcer la centralité de la ville de Guidel et ainsi à limiter les déplacements. Cette opération de renouvellement urbain et d'extension urbaine, réalisée en continuité du bourg, constitue une opération majeure à l'échelle de la commune en matière de développement d'habitat.

En référence aux dispositions et orientations du Plan d'Occupation du Sol, du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, du PLH et du SCOT de Cap Lorient, le projet d'urbanisation de la ZAC multi-sites « centre et de la Saudraye » précise et développe un parti d'aménagement qui affirme la vocation d'extension urbaine aux marges de l'agglomération, entre ville et campagne, dans le respect de l'environnement paysager, des trames vertes et bleues.

Ces nouveaux quartiers répondent aux principaux objectifs des différents documents d'urbanisme, à savoir :

- Préserver un cadre de vie et mettre en valeur tous les éléments du patrimoine,
- Proposer une offre de logements diversifiée,
- Adapter les différents modes de déplacements,
- Conforter et développer les secteurs d'activités,
- Des équipements adaptés aux besoins des habitants,

En permettant :

- **Le maintien de l'identité de Guidel et l'affirmation de la centralité de centre ville** : Les secteurs d'études appartiennent majoritairement au périmètre du centre ville élargi. La mutation projetée encourage le renouvellement urbain et une extension limitée de l'urbanisation, réalisée en continuité de l'agglomération, afin d'économiser le foncier et de permettre à tous de bénéficier au plus près des services publics et privés offerts par la ville de Guidel.

- **La valorisation du cadre urbain, paysager et du patrimoine bâti du site** : Le projet d'aménagement urbain s'appuie sur les haies existantes, sur le maintien des cônes de vue sur l'église, les boisements de vallée du Saut et les boisements de Kergroise. Le projet s'appuie également sur la valorisation des liaisons douces existantes par une mise en lien Nord / Sud du paysage (quartier Nord / renouvellement urbain du centre ville / La Saudraye) et la préservation de la vallée du Saut et de ses zones humides.

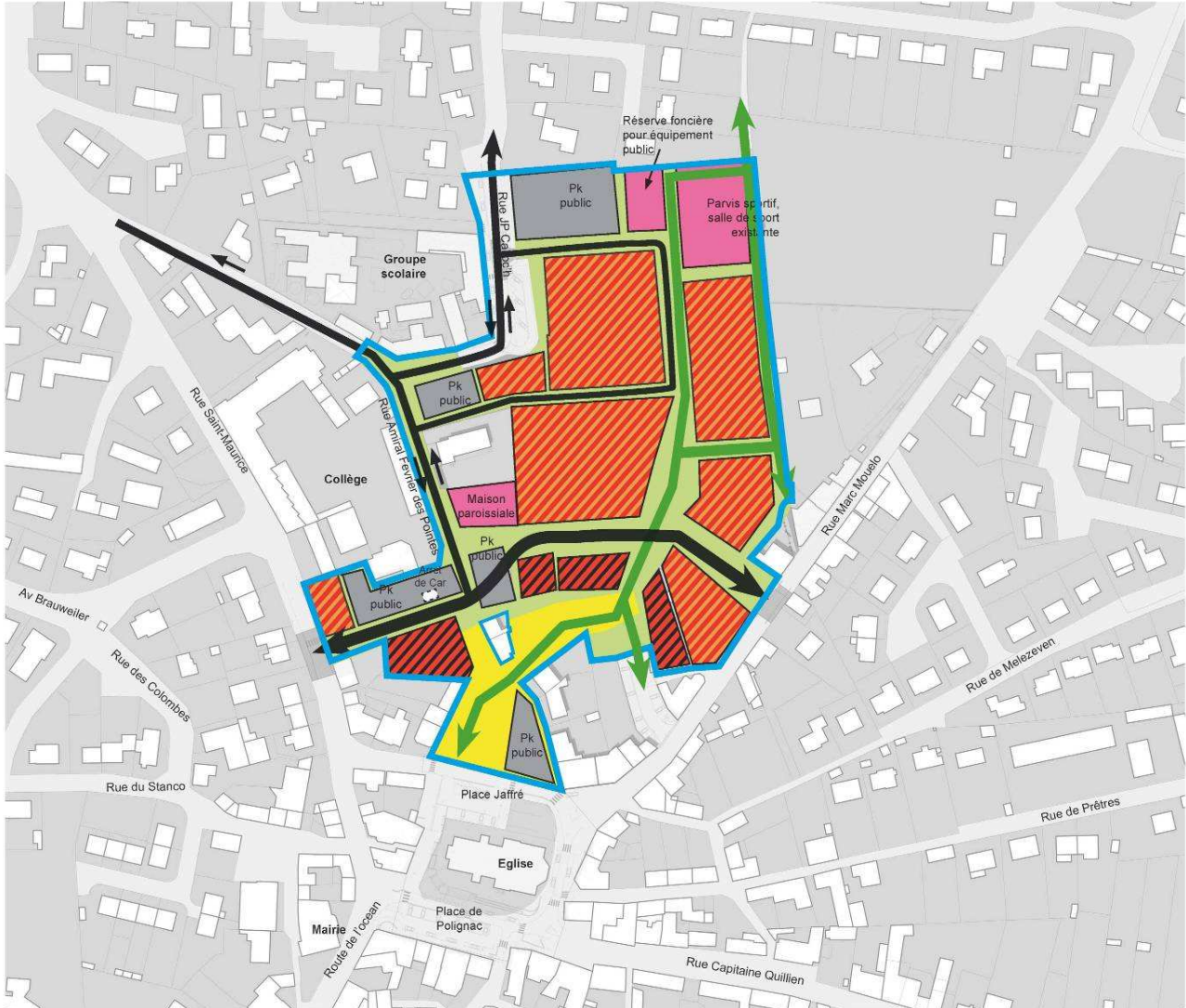
- **L'augmentation de l'offre de logements** : Ces nouveaux quartiers, situés aux portes du centre ville, permettront d'accueillir à terme environ 570 logements, aux formes (lots libres, petits lots libres et logements superposés, logements collectifs) et tailles variées. 30% de logements sociaux seront créés dans le cadre de la ZAC. Ces logements sont créés dans le but d'accueillir notamment de nouveaux ménages et de jeunes ménages natifs ou non de Guidel.

- **Le renforcement de la polarité commerciale du centre** : Le projet renouvellement urbain du centre ville s'appuie sur la programmation d'une offre commerciale et de services en lien avec les commerces existants. Le but affiché est de conforter la polarité commerciale du centre ville en l'accompagnant d'un espace public fédérateur : place du marché,...

- **La programmation de nouveaux équipements** : Dans le cadre du projet, sur le secteur de renouvellement urbain, la relocalisation éventuelle de la maison des anciens (Club de l'amitié) et du boulodrome sont évoqués afin de répondre au mieux aux besoins des habitants actuels et futurs de la commune. Sur le secteur de la Saudraye une réserve foncière est créée afin de permettre à long terme l'implantation d'équipements structurants à l'échelle de la commune (équipements scolaires,...).

3.2. Un projet intégré dans son environnement

Le renouvellement urbain du centre



-  Périmètre de ZAC : 3,9 ha
-  Equipements
-  Ilots mixtes logements intermédiaires et collectifs
-  Logements collectifs + commerces en RDC
-  Place publique
-  Espace vert public
-  Parkings
-  Voies de desserte principales
-  Voies de desserte secondaires
-  Liaisons douces

L'insertion urbaine :

Un quartier de ville qui s'insère dans un tissu urbain existant. Ce quartier d'habitat s'organisera autour de 270 nouveaux logements. Afin de mieux prendre en compte le tissu urbain existant, le projet s'organise autour d'îlots mixtes offrant une variété de typologies de logements (maisons superposées, logements intermédiaires, logements collectifs) :

- des logements intermédiaires (R+1+A à R+2+A)
- des logements collectifs (R+2+A à R+3+A)

Ce nouveau quartier d'habitat comprendra au minimum 30 % de logements sociaux (en adéquation avec les objectifs fixés par les documents d'urbanisme).

Le projet favorisera l'orientation Sud des logements, pour bénéficier des apports solaires passifs

Une programmation commerciale et de services accompagnera cette programmation de logements. Elle doit permettre de conforter la polarité commerciale du centre ville et de répondre aux besoins des habitants de Guidel et des nouveaux Guidélois. Cette programmation est estimée à 1 200 m² de SHON.

Le Club de l'Amitié (maison des anciens) et un boulodrome seront éventuellement relocalisés ici dans le cadre du projet en lien avec le maintien de la salle de sport existante.

Les espaces publics :

Ce projet doit participer à la mise en lien Nord / Sud des quartiers Nord de la commune avec le centre ville et les quartiers Sud. Cette mise en lien passe par la création d'une coulée verte (support d'une gestion aérienne des eaux pluviales) en cœur de site.

Cet espace support d'activités de loisirs et de détente s'ouvre sur la création d'une place publique piétonne (dans sa plus grande partie).

Les déplacements :

Les ambitions, en matière de déplacements, sont en cohérence avec les Orientations d'Aménagement du PLU, à savoir : adapter les différents modes de déplacements et faciliter les échanges.

- Une voie Est / Ouest (double sens) sera créée permettant ainsi de réduire le trafic d'entrée de ville sur la place Jaffré et de Polignac. Cette voie urbaine sera accompagnée de stationnements en longitudinal et de cheminements doux de part et d'autre de la voie.
- Une voie partagée de desserte interne de quartier sera créée. Cette voie partagée double sens d'une largeur de 5 mètres permettra de faire cohabiter les différents modes de déplacements (piétons, cycles, voitures), réduisant ainsi la vitesse et l'emprise de la voiture.

Il est à noter qu'à l'échelle du renouvellement urbain du centre, l'ensemble des stationnements existants sont répartis sous forme de petites poches sur l'ensemble du site.

- **Sur le secteur de la Saudraye :**



-  Périmètre de ZAC : 7,5 ha
-  Equipements
-  Ilots mixtes
logements individuels / intermédiaires
collectifs
-  Voies de desserte principales
-  Voies de desserte secondaires
-  Liaisons douces

L'insertion urbaine

Sur ce secteur, une programmation de logements est envisagée dans la continuité urbaine. Environ 300 logements seront créés dont 30 % minimum de logements sociaux, en lien avec les quartiers existants récents à l'Ouest et à l'Est. Le projet s'organise autour d'une diversité de logements :

- des logements individuels (RDC à R+1)
- des logements intermédiaires (R+1+A à R+2+A)
- des logements collectifs (R+2+A à R+3+A)

Le projet favorisera l'orientation Sud des logements pour bénéficier des apports solaires passifs.

Une réserve foncière pour des futurs équipements publics sera créée afin de répondre aux besoins des habitants de Guidel et des futurs Guidélois.

Les espaces publics :

Une prairie paysagère est aménagée en cœur du nouveau quartier. Ce cœur de vie sera le support d'une gestion aérienne des eaux pluviales et participera au parcours de l'eau sur l'ensemble du site. Des points de vue sont ainsi maintenus sur l'église mais aussi sur la vallée du Saut du Renard.

Les déplacements :

Les ambitions, en matière de déplacements, sont en cohérence avec les Orientations d'Aménagement du PLU, à savoir : adapter les différents modes de déplacements et faciliter les échanges.

- Une voie partagée de desserte interne de quartier sera créée. Cette voie partagée double sens d'une largeur de 5 mètres aura pour objectif de faire cohabiter les différents modes de déplacements (piétons, cycles, voitures), réduisant ainsi la vitesse et l'emprise de la voiture.
- La Rue Joseph Léna sera réaménagée afin d'y intégrer une continuité douce dans un espace végétalisé.
- Un réseau de continuités douces sera créé afin de mettre en lien le futur quartier avec les quartiers environnants et les espaces naturels bordant le site.

4. Programme prévisionnel des constructions

Le projet envisagé dans le cadre de la ZAC multi-sites « Centre et de la Saudraye » prévoit :

Sur le renouvellement urbain du centre :

- **Une programmation dédiée aux logements** : environ 270 logements dont 30 % minimum de logements sociaux. La programmation bâtie est diversifiée et a été établie en complément et en adéquation de l'offre existante. Elle comprend une variété typologique associant :
 - o des logements intermédiaires ou maisons superposées
 - o des logements collectifs

- **Une programmation commerciale et de services** : d'environ 1 200 m² de SHON

- **Une programmation dédiée aux équipements comprenant** : un emplacement réservé pour un équipement public.

- **Un espace vert de détente et de loisirs en cœur de quartier, se prolongeant sur une place publique piétonne (place Jaffré).**

- **Un ensemble de voies de desserte et réseaux nécessaires à une telle opération d'aménagement.**

Sur le secteur de la Saudraye :

- **Une programmation dédiée aux logements** : environ 300 logements dont 30 % minimum de logements sociaux.
La programmation bâtie est diversifiée et a été établie en complément et en adéquation de l'offre existante. Elle comprend une variété typologique associant :
 - o des lots libres
 - o des petits lots libres (maisons accolées)
 - o des logements intermédiaires
 - o des logements collectifs

- **Une réserve foncière pour des équipements publics (équipements scolaires,...)**

- **Un espace vert de détente et de loisirs en cœur de quartier support de la gestion des eaux pluviales**

- **Une mise en valeur des espaces naturels du site**

- **Un ensemble de voies de desserte et réseaux nécessaires à une telle opération d'aménagement.**