

Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Affiché le 1er Juin 2023

ID : 056-215600784-20230531-DEL\_2023\_35-DE



# Plan Local d'Urbanisme

## NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET BILAN DE LA CONCERTATION



### **Mairie de Guidel**

11 Place de Polignac

56520 GUIDEL

Téléphone : 02 97 02 96 96

<http://www.guidel.com/>

## SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE
  
2. RAPPELS GÉNÉRAUX
  - 2.1- CONTEXTE ET OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
  - 2.2- DEROULEMENT DE LA PROCEDURE
  - 2.3- LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DES DOCUMENTS D'URBANISME
  - 2.4- LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX
  - 2.5- COMPOSITION DU DOSSIER GENERAL DE PLU
  
3. LES ENJEUX MAJEURS DU PLU
  - 3.1- CONTENU DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)
  - 3.2- TRADUCTION DES GRANDS ENJEUX ET OBJECTIFS COMMUNAUX
  - 3.3- CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET DE PLU
  
4. LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU
  - 4.1- LES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT
  - 4.2- LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
  - 4.3- EVOLUTION GENERALE DU PLU, PROTECTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS
  
5. OBJET DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL : ARRET DU PROJET DE PLU ET BILAN DE LA CONCERTATION
  
6. RAPPEL DES PRINCIPALES ETAPES A VENIR DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU

ANNEXE 1 – COMPOSITION DU DOSSIER DE PROJET DE PLU

---

# 1- PRÉAMBULE

---

## PRÉAMBULE

La commune de Guidel a décidé par délibération du 3 juillet 2018 d'engager une révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La procédure est menée par la commune avec l'aide de Lorient Agglomération, par convention approuvée par le conseil municipal du 27 mars 2018.

Le travail technique étant achevé, il s'agit de procéder à l'arrêt du projet de PLU et tirer le bilan de la concertation préalablement à la consultation des personnes publiques associées et à l'enquête publique.

A l'issue, après approbation du conseil municipal, ce nouveau PLU viendra se substituer au Plan Local d'Urbanisme en vigueur approuvé le 24 septembre 2013, et modifié les 5 juillet 2016, 3 juillet 2018, 28 mai 2019, 1<sup>er</sup> octobre 2020 et 25 février 2020.

Envoyé en préfecture le 01/06/2023

Reçu en préfecture le 01/06/2023

Affiché le **1er Juin 2023**

ID : 056-215600784-20230531-DEL\_2023\_35-DE

---

## 2- RAPPELS GÉNÉRAUX

---

## 2-1 CONTEXTE ET OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

En cours de révision, deux nouvelles lois ont été prescrites :

- La loi Elan dont l'article 42 modifie la loi Littoral de janvier 1986. Le SCoT a fait l'objet d'une modification simplifiée en date du 15 avril 2021 qui a été prise en compte dans la révision du PLU.
- La loi climat du 22 août 2021 qui prescrit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols, applicable pour partie.

Un groupe de travail dédié à la révision du PLU a été créé. Présidé par le maire, il est composé d'une dizaine de personnes. Depuis le début de la procédure, le groupe s'est réuni près de 45 fois.

Par une délibération en date du 3 juillet 2018, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU dont les objectifs sont les suivants :

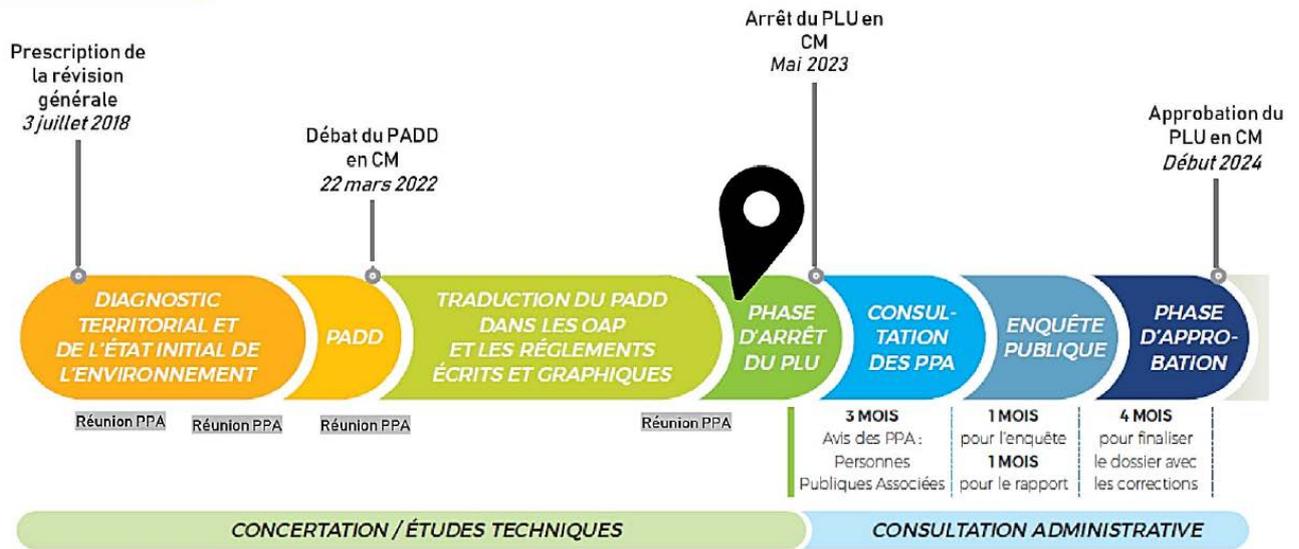
- **Maintenir et valoriser l'identité de Guidel : littorale, rurale, urbaine ;**
- **Maîtriser son urbanisation ;**
- **Renforcer Guidel-Centre (urbanisation, activités économiques, équipements...) ;**
- **Adapter, développer ou étendre certains équipements en fonction des besoins futurs identifiés,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

Par ailleurs, les modalités de la concertation ont été fixées :

- **Associer la population à cette démarche en mettant à disposition une boîte à idées et un registre destiné à recueillir les observations du public, à l'accueil de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et en créant une adresse de courrier électronique (plu@mairie-guidel.fr);**
- **Mettre en place une exposition publique avec mise à disposition de registre ;**
- **Organiser des réunions publiques aux stades importants issus de la procédure réglementaire (diagnostic, PADD,...) ;**
- **Diffuser des informations relatives à l'avancement des travaux dans la presse locale, le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.**

## 2-2 DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

### Avancement



L'étude du PLU comprend deux phases :

- **Une phase d'études** afin de réaliser l'ensemble des différentes pièces du PLU :
  - Le rapport de présentation contient notamment un diagnostic territorial, un état et une évaluation de l'environnement, une analyse de la consommation foncière à 10 ans et justifie les choix effectués pour le projet et les règles qui en découlent.
  - Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) expose les orientations générales d'aménagement, de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des continuités écologiques...
  - Les orientations d'aménagement et programmation (OAP) relatives à certains quartiers ou secteurs.
  - Un règlement graphique et un règlement écrit délimitent et réglementent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles ou forestières et fixent les règles générales traduisant les volontés inscrites dans le PADD.
  - Les annexes contiennent notamment les servitudes d'utilités publiques.
  
- **Une phase administrative** marquée par :
  - La prescription de la révision du PLU par délibération (3 juillet 2018).
  - Le débat sur les orientations du PADD (22 mars 2022).
  - L'arrêt de projet du PLU et le bilan de la concertation
  - La consultation des personnes publiques associées (PPA).
  - L'enquête publique. Le dossier d'arrêt de projet PLU et les avis des PPA sont soumis à l'avis du public. Le commissaire enquêteur formule un rapport assorti de conclusions et recommandations.

- Le projet de PLU, modifié le cas échéant pour tenir compte des observations formulées par les personnes publiques associées, de celles formulées durant l'enquête, ou encore des conclusions du commissaire, devra être approuvé par le conseil municipal.

## 2-3 LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION

En application de l'article L151-1 du code de l'urbanisme, le projet de PLU doit respecter les objectifs énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du code de l'urbanisme :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

6°bis La Lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La Lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Par ailleurs :

- La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE), dite Grenelle II, favorise un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en renforçant le Code de l'urbanisme en tant qu'outil du développement et de l'aménagement durables des territoires et de lutte contre l'étalement urbain.
- Dans la continuité des lois Grenelle, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR), renforce l'impératif de densification et d'économie des terres agricoles en rendant quasi-impossible la poursuite de l'urbanisation hors continuité des centre-bourgs et des villages.
- La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986, dite loi « littoral », encadre très strictement le développement urbain des communes littorales. Elle s'est enrichie progressivement d'arrêts jurisprudentiels et a, par ailleurs, été amendée le 23 novembre 2018 par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite loi ELAN (en cela qu'elle supprime la notion de « hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » et permet de combler les dents creuses dans les « secteurs déjà urbanisés (SDU) » ;
- La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021, dite loi climat et résilience, ancre l'écologie dans tous les domaines de la vie publique : services publics, éducation, urbanisme, déplacements, modes de consommation, justice. L'objectif « zéro artificialisation nette » notamment, fixe une intention ambitieuse à terme de réduction drastique de la consommation d'espaces agro-naturels.

Le PLU de Guidel vise à maintenir et à conforter les grands équilibres de son territoire dans lequel les secteurs agro naturels et particulièrement la frange littorale, apparaissent comme des espaces à préserver de l'urbanisation, en privilégiant le développement du logement sur Guidel-Centre.

## 2-4 LES DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Envoyé en préfecture le 01/06/2023  
Reçu en préfecture le 01/06/2023  
Affiché le 1er juin 2023  
ID : 056-215600784-20230531-DEL\_2023\_35-DE

Le PLU doit être « compatible » avec chacun des documents suivants :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement de Gestion des Eaux (SDAGE) de Loire-Bretagne adopté par le Comité de bassin le 3 mars 2022 ainsi que les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scorff et Ellé-Isole-Laïta approuvés respectivement par arrêté préfectoral le 28 août 2015 et le 10 juillet 2009.
- Le Programme Local de l'Habitat approuvé le 7 février 2017.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021.
- Le Schéma Régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires approuvé le 16 mars 2021 (SRADDET).

## 2-5 COMPOSITION DU DOSSIER GÉNÉRAL DE PLU

Le dossier de PLU révisé, constitué de documents écrits et de documents graphiques, comprend :

- **Un rapport de présentation**
- **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
- **Un règlement écrit et ses annexes**
- **Des règlements graphiques**
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- **Des annexes (écrites et graphiques)**

La composition exhaustive du dossier de projet de PLU est précisé en annexe 1 de cette note de synthèse.

---

# 3- LES ENJEUX MAJEURS DU PLU

---

Le PLU se veut être l'expression d'un projet de territoire.

Le document d'urbanisme révisé procède à la fois d'une vision prospective du développement urbain et de l'affichage d'un projet communal.

**Ce projet politique de développement est présenté dans le PADD.**

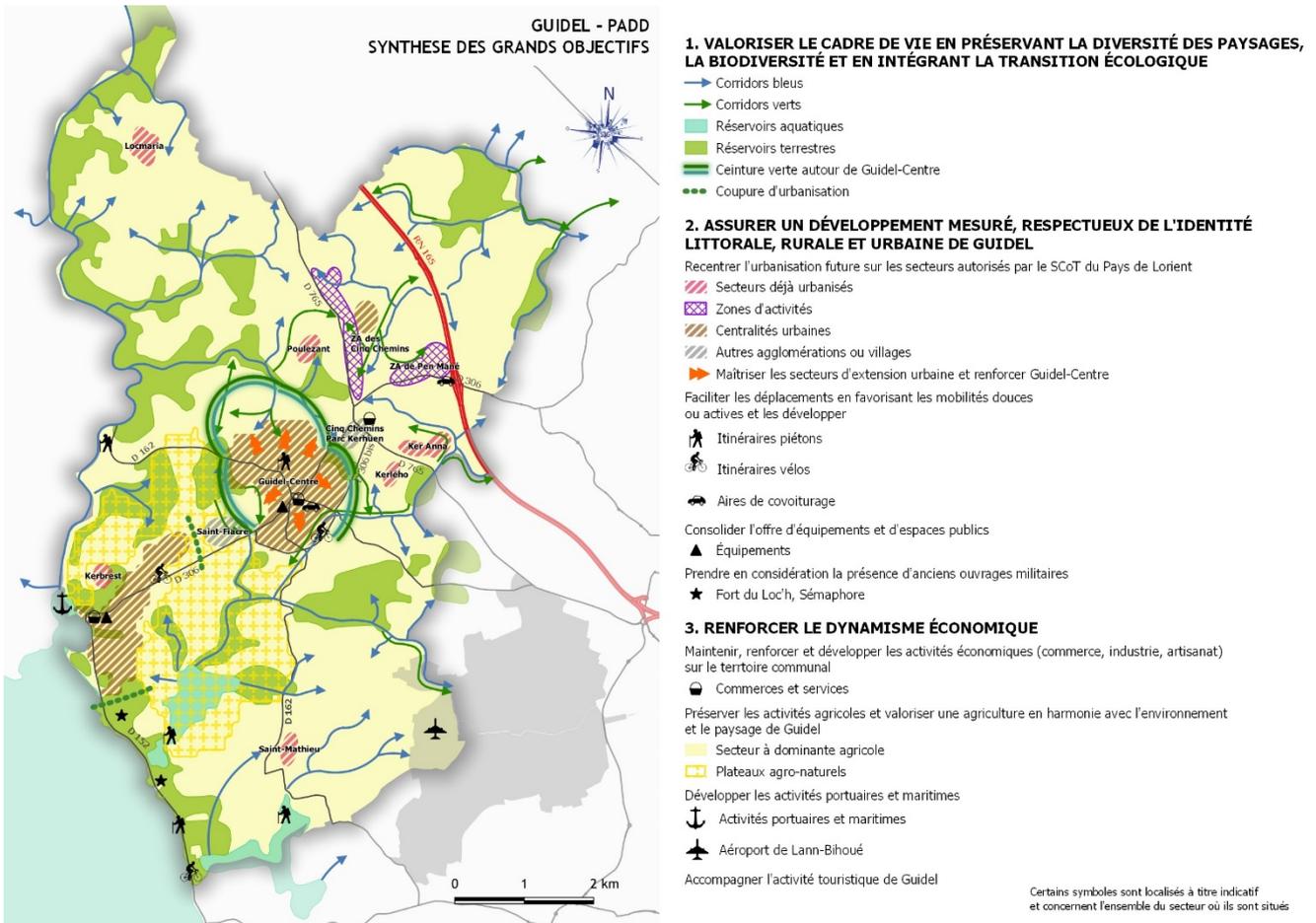
## 3-1 CONTENU DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Au regard des conclusions tirées du diagnostic et des objectifs initiaux prescrits lors du lancement de la révision du PLU, un projet de PADD a été rédigé et débattu en conseil municipal le 22 mars 2022.

Les trois grandes orientations retenues pour le PADD de Guidel sont les suivantes :

- **Orientation 1** : valoriser le cadre de vie en préservant la diversité des paysages, la biodiversité et en intégrant la transition écologique.
  - Valoriser et préserver les atouts naturels de Guidel
  - Prendre en compte les caractéristiques du paysage guidémois dans les choix d'aménagement
  - S'engager pour la préservation des milieux
  - Se mobiliser face aux changements climatiques
  - Intégrer une politique de prévention et de gestion des risques
  
- **Orientation 2** : assurer un développement mesuré, respectueux de l'identité littorale, rurale et urbaine de Guidel.
  - Maîtriser l'urbanisation et la croissance démographique
  - S'engager dans une politique de sobriété foncière
  - Mieux adapter le parc de logements aux besoins des guidémois
  - Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions
  - Faciliter les déplacements en favorisant les mobilités douces ou actives
  - Consolider l'offre d'équipements et d'espaces publics
  - Favoriser la présence de la nature en ville
  - Valoriser le patrimoine communal
  
- **Orientation 3** : renforcer le dynamisme économique.
  - Maintenir, renforcer et développer les activités économiques (commerce, industrie, artisanat...) sur le territoire communal
  - Préserver les activités agricoles, conchylicoles et valoriser une agriculture en harmonie avec l'environnement et le paysage de Guidel
  - Développer les activités portuaires et maritimes
  - Accompagner l'attractivité touristique de Guidel

Ces orientations sont présentées sous forme synthétique sur la carte ci-après :



## 3-2 TRADUCTION DES GRANDS ENJEUX ET OBJECTIFS COMMUNAUX

### ⇒ Logements

La commune de Guidel a connu une forte croissance démographique depuis les années 70, sa population passant d'environ 3400 habitants dans les années 60 à 11659 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (population légale). Le taux de croissance annuel constaté ces dix dernières années est d'environ 1,5% avec une accélération ces cinq dernières années (2,4%). Guidel a ainsi connu une période intense en matière de construction.

Pour les dix prochaines années, la municipalité, soucieuse de l'équilibre entre le développement et la préservation du territoire de Guidel, vise une croissance démographique modérée, autour de 0,8% annuel, ce qui porterait la population totale à 13 040 habitants au terme de cette période.

Le nombre total de logements à construire au cours des dix ans à venir (1332) tient compte de deux évolutions :

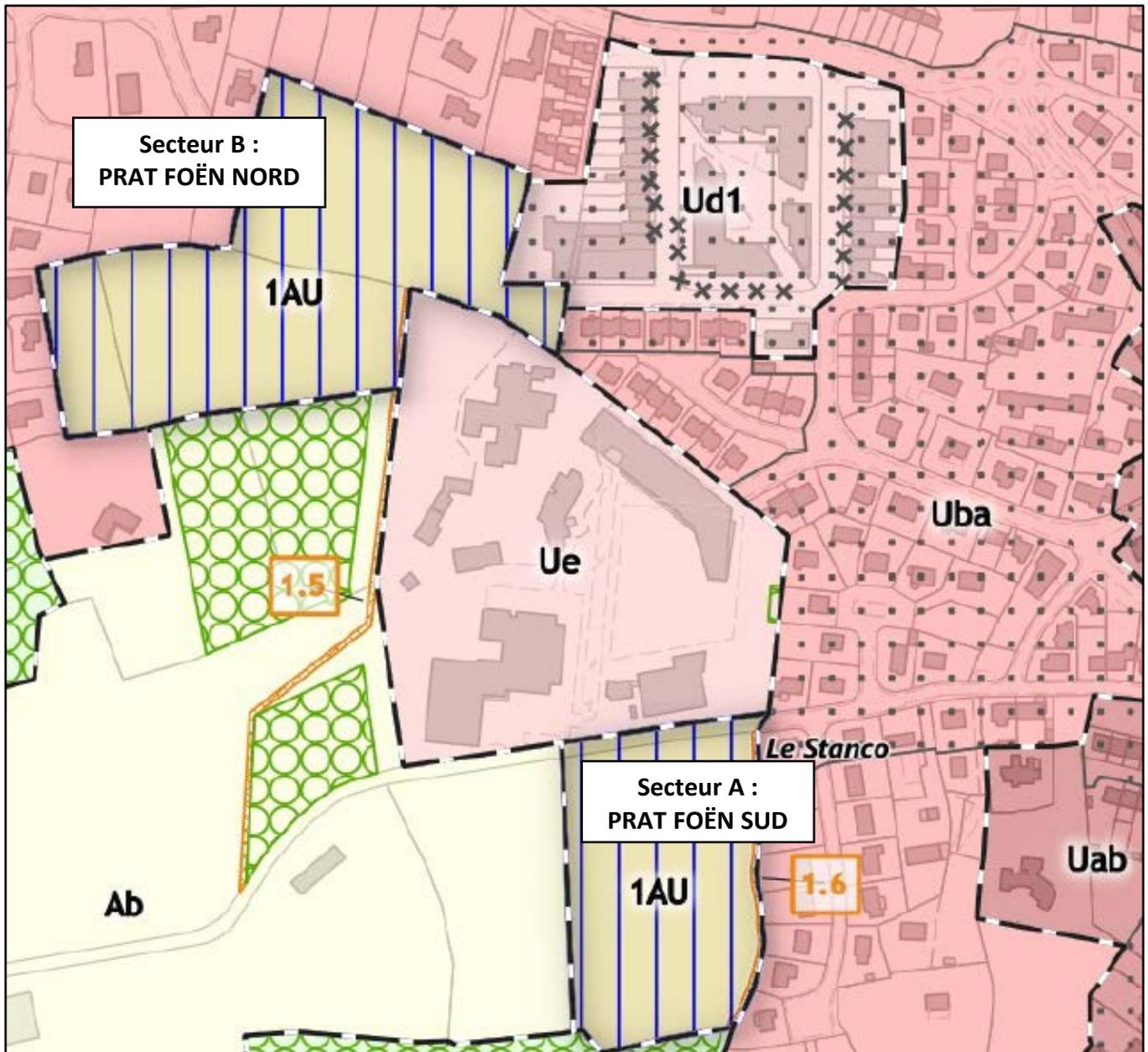
- Comme sur l'ensemble du territoire national, la commune de Guidel est concernée par un taux de desserrement (diminution de la taille moyenne des ménages due au vieillissement de la population, à la hausse des séparations...) qui fait augmenter le nombre de logements à produire pour maintenir la population actuelle. Un logement guidélois accueillait en moyenne 2,76 personnes en 1999 contre 2,33 en 2015. L'hypothèse retenue est de 2,1 personnes à l'horizon de fin du PLU.
- Une partie du parc de résidences secondaires et des logements vacants pouvant être remis sur le marché immobilier ou transformé en résidences principales a été prise en compte.

La répartition du total des logements à construire est la suivante :

- Logements à réaliser en renouvellement urbain ou densification.
- Logements en cours de construction (permis d'aménager ou immeubles en cours : 237. Sont concernés principalement les secteurs du Goueric 2, Keranna, Saint Fiacre, Place Le Montagner...
- Nouveaux programmes en densification : 506, principalement la zone d'aménagement concertée (ZAC) Cœur de Ville et Saudraye ainsi que l'ancien site du CCE Air France à Scubidan.
- Potentiel de densification sur Guidel et Guidel plages : 112
- Potentiel de densification en diffus (SDU et changements de destination) : 102
- Logements à réaliser en extension urbaine : 374. Les secteurs concernés doivent respecter une densité minimale de 35 logements à l'hectare afin de favoriser une utilisation optimale du foncier, ce qui donne une consommation de 10,6 hectares.

Guidel-Centre accueillera principalement l'urbanisation en extension urbaine. Les nouveaux quartiers font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

<b>Secteur A - PRAT FOËN SUD</b>	Reprise de l'OAP existante dans le PLU actuel. Ce secteur de 1,67 hectare dont 1,29 hectare pour l'habitat devrait accueillir 44 logements environ.
<b>Secteur B - PRAT FOËN NORD</b>	Reprise de l'OAP existant dans le PLU actuel. Ce secteur de 2,89 hectares devrait accueillir 75 logements environ.



<b>Secteur C - KERNOD</b>	En continuité avec l'urbanisation existante. Ce secteur accueillera une densité moindre soit 37 logements environ
<b>Secteur D - BEATUS PARC BONAL</b>	Création d'un nouveau quartier d'habitat dense au cœur des espaces naturels devant accueillir 187 logements environ et un équipement public
<b>Secteur E - LE CLEC'H</b>	En continuité avec l'urbanisation existante. Ce secteur accueillera une densité moindre soit une dizaine de logements
<b>Secteur F - LE CLEC'H EST</b>	Destiné à recevoir un équipement public structurant, le collège public



### ⇒ Équipements et activités

La commune a prévu dans son futur PLU l'accueil d'équipements structurants et a fléché les emprises dédiées à cette destination :

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

### 3-3 CONSOMMATION D'ESPACE DU PROJET DE PLU

Le SCoT du pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 prévoit à ce stade :

- Une limitation des extensions urbaines afin d'éviter une consommation excessive des espaces agro naturels. Pour Guidel, l'enveloppe foncière maximum en extension urbaine est de 30 hectares sur 20 ans soit un rythme moyen de consommation de 1,5 hectare/an.
- La diminution de la consommation d'espace par rapport à 2006 – 2013. Pour Guidel, elle doit être supérieure à 30%.
- La fixation d'objectifs de la part de production totale de logements en intensification urbaine ou renouvellement urbain. Pour Guidel, l'objectif minimal est de 15%.

**Ultérieurement, le SCoT devra être modifié pour intégrer les objectifs de la loi Climat et résilience.**

#### **A - Extensions urbaines**

- Secteurs d'habitat d'OAP : A, B, C, D, E, F	9,86 ha
- Équipements	
- Aire boisée	0,74 ha
- Aire multisport	0,38 ha
- Futur collège	1,15 ha
- Cimetière paysager	2,19 ha
- Futur équipement public	1,1 ha
<b>TOTAL</b>	<b>15,42 ha</b>

Le total de 15,42 ha est compatible avec le SCoT du pays de Lorient.

#### **B – Consommation d'espace**

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

La consommation d'espace prévisionnelle est de 23,57 ha soit une réduction de 51% par rapport à la période précédente 2009-2019 (48 ha), très notablement supérieure à l'objectif du SCoT (30%) et conforme au PADD (46%).

---

# 4- LES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

---

## 4-1 LES RÈGLEMENTS GRAPHIQUE ET ÉCRIT

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- Un document graphique (appelé aussi plan de zonage) qui définit la vocation des sols en divisant le territoire communal en plusieurs zones ;
- Un règlement écrit qui fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune et précise pour chacune de ces zones les dispositions réglementaires applicables.

Le règlement écrit se découpe en trois chapitres :

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

### **Les zones naturelles (N) :**

Elles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles. Elles sont déclinées en Na (zone naturelle « courante »), Nds (espaces remarquables), Nzh (zones humides), Ne (implantation équipements publics), Nl ou Nil (activités de loisirs, parcs résidentiels de loisirs, centres de loisirs, campings, activités nautiques...), Nic (activités d'horticulture Croix Notre Dame) et enfin Nv (accueil des gens du voyage).

### **Les zones agricoles et forestières (A) :**

Elles correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques ou économiques des terres agricoles.

Elles sont déclinées en Aa (secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique des terres autorisant les installations et constructions liées à l'activité agricole, forestière ou extractive), Ab (secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique mais interdisant toute construction nouvelle) et Azh (protection des zones humides).

### **Les zones urbaines (U) :**

Elles correspondent à des secteurs urbanisés ou agglomérés de la commune destinés à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Elles sont déclinées en Ua, Ub, Uc, Ud, Ue.

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

**Le zonage Ub** se différencie du zonage précédent par l'absence d'urbanisation centrale, dense et en ordre continu. L'objectif du PLU est ici de permettre la densification de ces secteurs tout en privilégiant les apports solaires maxima. A cet effet, les règles édictées au présent règlement cherchent à optimiser les implantations pour ménager la qualité des espaces d'agrément privés et guident les formes et gabarits les plus vertueux en termes de consommation d'espace. Les secteurs Ub intègrent les zonages Uba (partie résidentielle), Uba1 (garages), Ubl (vocation touristique), Ub1 (ancien site Air France), Ub2 (secteurs de Scubidan, Goueric, et Nord de Guidel-Centre), Ubz (ZAC Saudraye) et Ub (Saint Fiacre - Le Hirgoat).

**Le zonage Uc** identifie les secteurs urbanisés localisés hors des zones agglomérées. Ceux-ci sont définis par le SCoT approuvé le 16 mai 2018 et modifié le 15 avril 2021. Le PLU permet uniquement sous condition, en veillant au respect du tissu urbain existant, à ses formes architecturales, ses implantations et globalement son ambiance paysagère :

- Uca : agglomération densifiable de Parc Kerhuen
- Ucb : secteurs déjà urbanisés de Locmaria, Keranna, Kerbrest, Poulezant Villeneuve Piriou, Kerlého, Saint Mathieu.

**Le zonage Ud** distingue les secteurs urbains structurants de la commune au regard de leurs caractéristiques (emprise et unité foncières importantes, typologie de bâti souvent de grand collectif par exemple) dont la potentielle reconfiguration constitue un enjeu majeur.

Le PLU y propose des règles plus souples afin de favoriser un urbanisme de projet. Ces secteurs sont caractérisés par la présence d'habitat collectif et/ou d'équipements structurants d'intérêt collectif. On distingue Ud (rue Général de Gaulle, Kergroise) et Ud1 (place Le Montagner).

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

**Le zonage Ui** est dédié aux secteurs d'activités économiques. Les zones Ui correspondent aux secteurs agglomérés de la commune destinés aux activités, qu'elles soient compatibles ou non avec l'habitat :

- Uia et Uib secteurs destinés aux activités et installations professionnelles, industrielles et artisanales (Parc d'activités des Cinq Chemins et de Pen Mané)
- Uicc : destiné aux activités commerciales sur le secteur de Kergroise
- Ucaic : zone commerciale des Cinq Chemins (ZACOM de type 3)
- Uip secteurs destinés aux activités portuaires de Guidel plages.

### **Les zones à urbaniser (AU) :**

Les zones AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles correspondent à des ensembles de parcelles ne disposant pas des équipements généraux suffisants ou présentant un parcellaire inadapté. Elles comprennent les différentes sous-zonages.

- 1AUa : parties du territoire destinées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elles sont encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- 2AU : secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles et à être urbanisé à moyen ou long terme.

## 4-2 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU de Guidel comporte huit OAP sectorielles déjà détaillées précédemment dans la présente note :

Secteur A	Prat Foën Sud
Secteur B	Prat Foën Nord
Secteur C	Kernod
Secteur D	Béatus - Parc Bonal
Secteur E	Le Clec'h
Secteur F	Le Clec'h Est

et contient une OAP thématique intitulée : « usages et nature en ville » qui prend en compte les enjeux environnementaux et de qualité urbaine conjointe.

## 4-3 ÉVOLUTION GÉNÉRALE DU PLU, PROTECTION ET AUTRES DISPOSITIONS

### A- Évolution des zonages

Pour mémoire, la superficie de chaque zonage au nouveau PLU se trouve comparée à celle du PLU actuel (2013) dans le tableau ci-dessous :

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

\* Les chiffres concernant les zones A et U ne sont pas directement transposables car, en particulier, la création des SDU a fait transférer des zonages Ah, Ar... vers un zonage Uc.

### B- Les Espaces Boisés Classés

Le PLU peut classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou de plantations d'alignements. Le classement en EBC interdit les changements d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

La nouvelle délimitation comporte des variations positives et négatives :

- En plus, ont été retenus, les espaces qui participent aux massifs boisés situés en continuité de corridors écologiques ou en continuité d'espaces boisés classés existantes et maintenus. Ont également été retenues les haies présentant un grand intérêt paysager ou historique.
- En moins, ont été écartés les EBC ayant changé d'usage à long terme, certains boisements dans les zones humides et les jeunes boisements spontanés.

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

## C- Éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme

L'article L151-19 dispose que : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation...* ».

L'article L151-23 dispose que : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévue à l'article L421-14 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

A Guidel, le PLU protège ainsi :

### Le patrimoine naturel

- Les alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer.
- Le maillage bocager des haies et talus ne nécessitant pas un classement EBC ; ce repérage implique que toute transformation concernant les haies et talus repérés sur le règlement graphique du PLU, doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune.
- Les boisements remarquables qui ne peuvent être classés du fait d'impératifs de gestion (marges de recul de voies de circulation par exemple).

Ainsi, 41,7 km linéaires de haies et talus et 188 ha de landes sont protégés au titre de l'article L151-23.

### Le patrimoine bâti

La loi Paysage induit que toute destruction de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable de la commune. Dans le cas du patrimoine bâti remarquable, la destruction doit en outre être motivée par des raisons particulières énoncées dans le règlement écrit du PLU.

Le patrimoine bâti se distingue en trois sous-catégories :

- Le petit patrimoine (lavoirs, fontaines, calvaires, patrimoine militaire etc...) sur la base de l'inventaire déjà réalisé dans le cadre du PLU de 2013.
- Le patrimoine bâti rural remarquable qui correspond aux zones Ar et Nr du PLU 2013.
- Le patrimoine bâti urbain remarquable identifié en 2022.

## D- Les zones humides et les cours d'eau

La commune de Guidel est couverte par deux Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux : le SAGE Scorff et le SAGE Ellé-Isole-Laita approuvés respectivement en 2015 et 2009.

Les évolutions règlementaires et certaines imprécisions de l'inventaire initial ainsi que la réalisation de la voie de contournement en 2020 ont rendu nécessaire des compléments d'inventaire sur certaines zones.

Les zones humides figurent dans le règlement du PLU avec un zonage spécifique Nzh ou Azh (Nzhs ou Azhs pour les secteurs particuliers). Leur emprise porte respectivement sur 190 ha et 221 ha.

Dans le règlement, des dispositions particulières sont prévues pour assurer leur préservation et leur pérennité.

#### **E- Les emplacements réservés**

47 emplacements réservés sont mis en place sur le territoire de Guidel dont une vingtaine repris du PLU 2013. Le PLU définit leur emprise exacte sur le règlement graphique et précise leur destination prévue.

Les emplacements réservés nouveaux concernent en particulier les voies cyclables et les aménagements de la voie communale VC 315 Kernod-Le Clec'h.

#### **F- Les centralités commerciales et linéaires commerciaux**

Dans son document d'orientations et d'objectifs, le SCoT identifie à Guidel-centre une centralité commerciale de type 2 et à Guidel plages une centralité commerciale de type 5. Le PLU précise les contours de cette centralité commerciale au moyen d'une trame graphique.

La commune a également fait le choix de mettre en place l'outil « linéaire commercial » au sein duquel elle a la volonté de limiter les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux vers une autre destination que le commerce, les activités de service ou les équipements et services publics.

## 5. OBJET DE LA SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL : ARRÊT ET BILAN DE LA CONCERTATION

**Lors de la séance du 30 mai 2023, le conseil municipal arrête le projet de PLU et tire le bilan de la concertation :**

---

### **Documents transmis aux conseillers municipaux**

---

L'entier dossier de projet de PLU révisé est transmis aux conseillers municipaux par courriel en même temps que la présente note explicative de synthèse, le projet de délibération, la convocation à la séance portant sur l'arrêt du projet de PLU et le bilan de la concertation.

L'entier dossier de projet de PLU révisé est également mis à leur disposition, en version papier, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture.

### **Rappel des modalités de la concertation, fixées lors de la prescription de la révision du PLU**

---

L'arrêt du projet de PLU marque la fin de la période de la concertation.

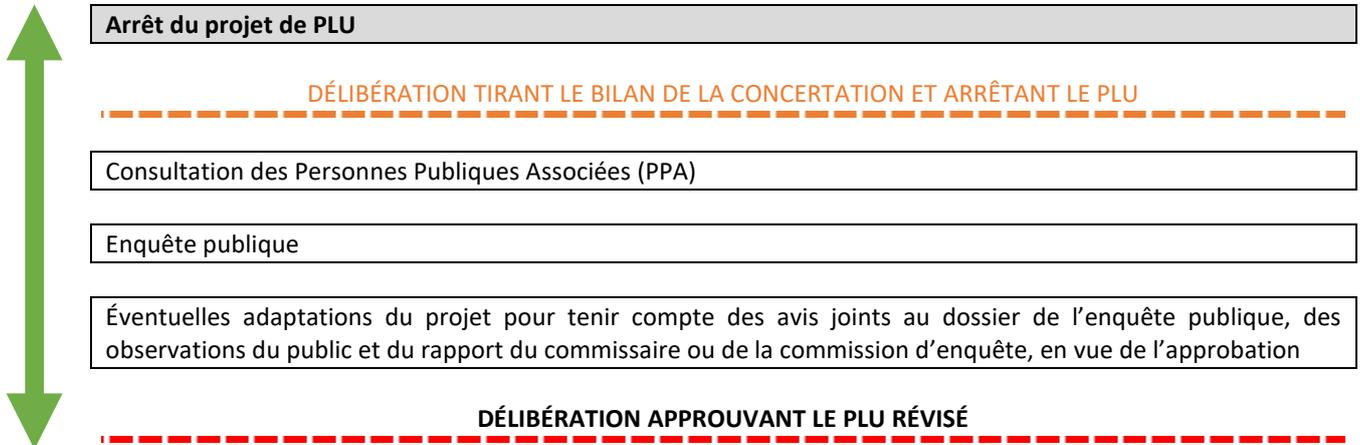
Et, conformément aux dispositions de l'article R.153-3 du code de l'urbanisme, la séance du 30 mai 2023 portant sur l'arrêt du projet de PLU sera également l'occasion de tirer le bilan de cette concertation.

Pour mémoire, la délibération du 3 juillet 2018 prescrivant la révision du PLU de la commune de GUIDEL a fixé les modalités de la concertation suivantes :

- **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 habituels d'ouverture et en créant une adresse de courrier électronique (plu@mairie-guidel.fr) ;**
- **Mettre en place une exposition publique avec mise à disposition de registre ;**
- **Organiser des réunions publiques aux stades importants issus de la procédure réglementaire (diagnostic, PADD, ...) ;**
- **Diffuser des informations relatives à l'avancement des travaux dans la presse locale, le bulletin municipal et sur le site internet de la commune.**

Au regard du bilan de la concertation (**pièce jointe**), document joint aux convocations retraçant le déroulement et les résultats de la concertation, il apparaît que l'ensemble des modalités définies dans la délibération du 3 juillet 2018 ont été mises en œuvre durant la procédure de révision du PLU.

## 6. RAPPEL DES PRINCIPALES ÉTAPES À VENIR DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU



## ANNEXE 1 – COMPOSITION DU DOSSIER DE PROJET DE PLU

- 1- **Rapport de présentation** (volume 1 et volume 2)
  - 2- **Projet d'aménagement et de développement durable** (PADD)
  - 3- **Règlement écrit** et ses annexes (incluses dans le document)
    - Annexe A : liste des emplacements réservés
    - Annexe B : liste des espèces végétales invasives
    - Annexe C : submersion marine : guide d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme
    - Annexe D : dispositions applicables au bâti rural ancien
    - Annexe E : recommandations applicables au patrimoine bâti urbain
    - Annexe F : liste des bâtiments susceptibles de changer de destination
- Règlement graphique :**
- 3 plans (A, B et C)
  - 3 plans complémentaires Paysage et Patrimoine (A, B et C)
- 4- **Orientations d'aménagement et de programmation** (OAP)
  - 5- **Annexes du PLU** (AG=annexes graphiques / AE=annexes écrites)
    - Annexe AE1 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique
    - Annexes AG1 : Plan des servitudes d'utilité publique (planches A, B et C)
    - Annexe AE2 : Liste des sites archéologiques
    - Annexe AG2 : Plan des sites archéologiques
    - Annexe AG3 : Plan du réseau d'eau potable
    - Annexe AE4 : Notice du zonage d'assainissement des eaux usées
    - Annexe AG4 : Plan du réseau et du zonage d'eaux usées (projet)
    - Annexe AE5 : Notice du zonage d'assainissement des eaux pluviales
    - Annexe AG5 : Plan du réseau et du zonage d'eaux pluviales (projet)
    - Annexe AE6 : Circulaire Xynthia du 7 avril 2010
    - Annexe AG6 : Carte du risque de submersion marine
    - Annexe AG7 : Plan des cours d'eau et zones humides
    - Annexe AG8 : Plan des zones de préemption urbaine (DPU) et d'espaces naturels sensibles (DPENS)
    - Annexe AE9 : Plan d'Exposition au Bruit de la Base Aéronavale de Lann Bihoué
    - Annexe AG9 : Carte du Plan d'Exposition au Bruit de la BAN Lann-Bihoué
    - Annexe AE10a : Arrêté préfectoral de Classement Sonore des Infrastructures de Transport Terrestre Routier
    - Annexe AE10b : Arrêté préfectoral de Classement Sonore des Infrastructures de Transport Terrestre Ferroviaire
    - Annexe AG10 : Plan du Classement Sonore des Infrastructures de Transport Terrestre (CSITT)
    - Annexe AG11 : Plan de situation des ZAC
    - Annexe AG12 : Plan des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS)
    - Annexe AE13 : Règlement Local de Publicité
    - Annexe AG14 : Carte des périmètres avec travaux soumis à autorisation