Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Guidel

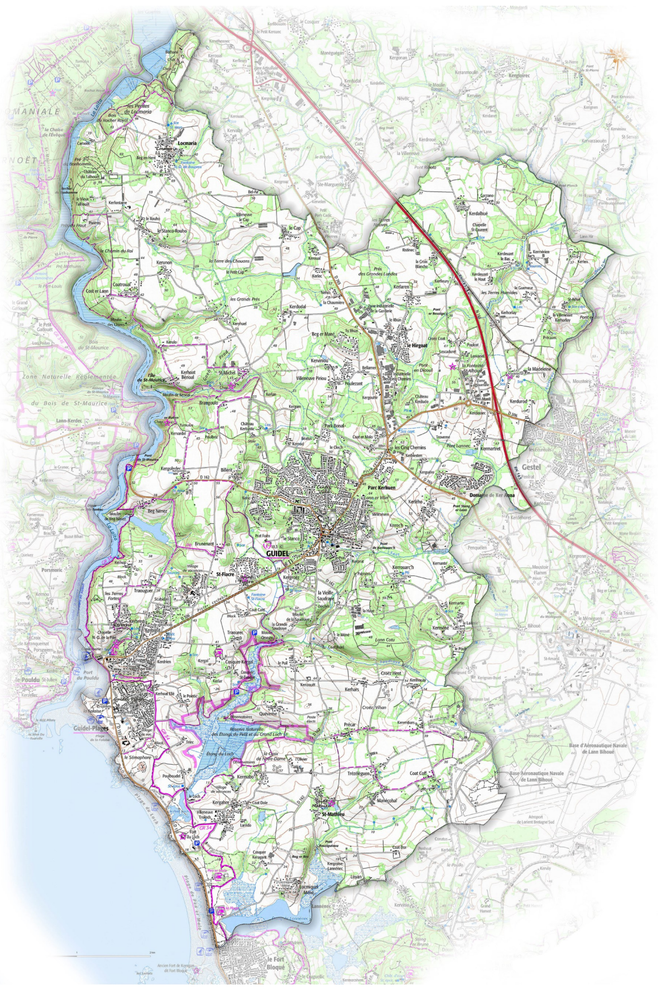
Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Il a été introduit par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi SRU) du 13 décembre 2000, dont l'objectif notamment de corriger les déséquilibres et inégalités entre les territoires. La loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE ou Grenelle II) du 12 juillet 2010 renforce la prise en compte des objectifs du développement durable et environnementaux dans le PLU en renforçant plusieurs obligations.

- **C'est un document de planification** pour anticiper, organiser et maîtriser le développement territoire mais aussi préserver et valoriser les espaces naturels et agricoles.
  Le PLU doit exprimer un projet politique, stratégique qui réponde aux enjeux de son territoire à travers un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour les 10 prochaines années.

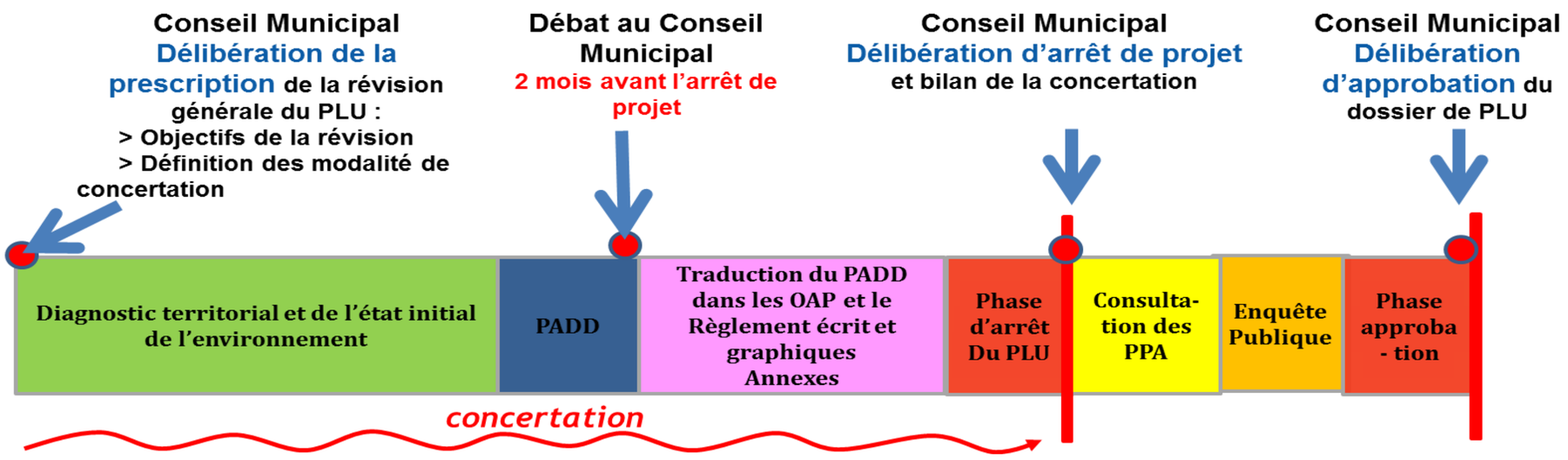
Objectifs de la révision générale sur Guidel

Située en limite des départements du Morbihan et du Finistère, Guidel est une commune littorale, de 11 807 habitants (population légale 2016). La rivière de la Laïta marque la limite physique entre les deux départements. Le 03 juillet 2018, la commune de Guidel prenait une délibération prescrivant la mise en Révision Générale du PLU et énonçant les objectifs ci-dessous :



- **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 les lisières urbaines de Guidel Centre et Guidel Plages**
- **Maintenir, renforcer et développer les activités économiques (commerce, 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'intérêt écologique (secteur de la vallée de Laïta, étangs du Loc'h et de Lannénec …)**
- **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**

Étapes d'élaboration du PLU

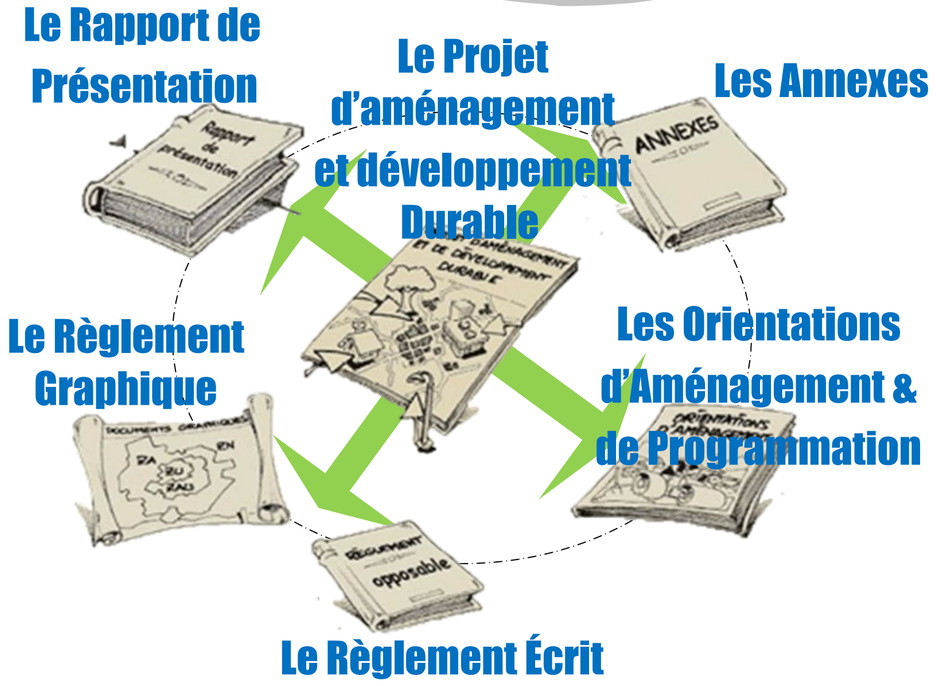


La durée de réalisation du PLU est d'environ 3 ans avec deux étapes importantes :

- **l'arrêt de projet** marque la fin des études techniques,
- **l'approbation du projet de PLU** marque la fin de la réalisation du PLU.

Les différentes pièces du PLU

- **Le rapport de présentation,** contient notamment un diagnostic territorial (analyse des données socio-économiques, déplacements, prise en compte du patrimoine naturel, urbain et architectural …), 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 règlementent les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixent les règles générales traduisant les volontés inscrites dans le PADD.
- **Les annexes** contiennent notamment les servitudes d'utilité publique, relevé des zones humides ….



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Guidel

Prendre en compte les lois et documents supra-communaux qui s'imposent au PLU

Le PLU est principalement régi par les dispositions du Code l'Urbanisme et du Code de l'Environnement. Plusieurs lois majeures trouvent leur traduction dans ces codes dont notamment :

- **la loi pour la protection et la mise en valeur du littoral dite loi « littoral » (1986)** : réglementation des constructions et aménagements autorisés, lutte contre les excès de la spéculation immobilière, accès au public aux sentiers littoraux ...
- **la loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) (2000)** : remplacement des Plans d'Occupation des Sols (POS) par des PLU, introduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), mixité sociale ...
- **les lois Grenelle (2010)** : continuités écologiques (notion de trame verte et bleue), revitalisation des centres urbains et ruraux, mise en valeur des entrées de ville ...
- **la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) (2014)** : économie du foncier, meilleure prise en compte des déplacements, lutte contre l'étalement urbain, rénovation énergétique …
- **la loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique ELAN (2018)** : simplification de certaines règles d'urbanisme, modification de la loi « littoral » …

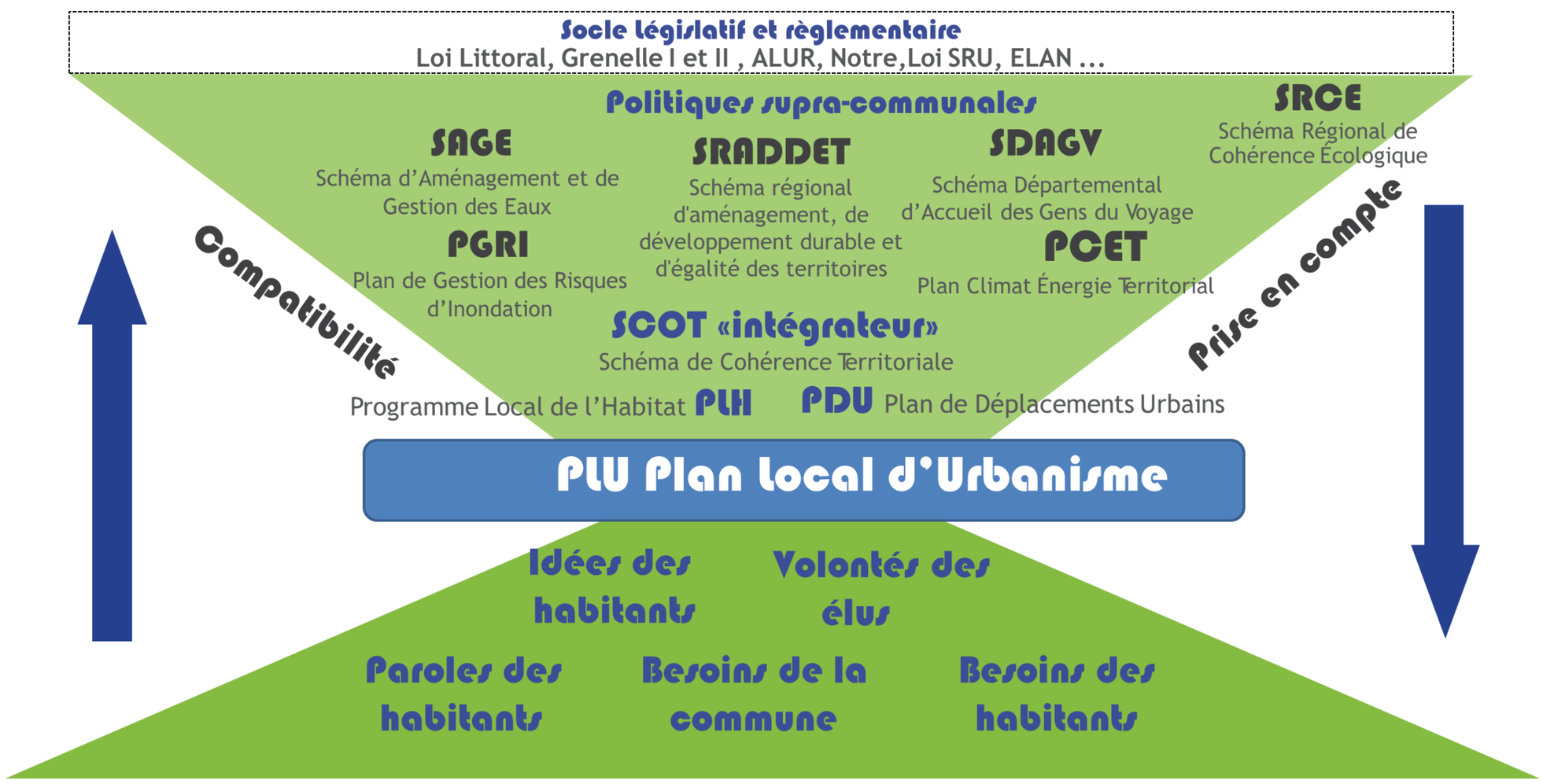
Le PLU doit également prendre en compte d'un certain nombre de **documents supra-communaux, qui vont s'imposer à lui dans un rapport de compatibilité.**

Le Schéma de Cohérence Territorial est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale. Celui de l'agglomération de Lorient a été approuvé **le 16 mai 2018 par le comité syndical**. Le **rapport de compatibilité** exige que les dispositions du PLU de Guidel ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT et « ne comportent **pas de différences substantielles** de nature à remettre en question les orientations et les équipements ».

Les 5 objectifs phares sont inscrits dans le SCOT du Pays de Lorient :

- **Une sobriété foncière et une limitation de la dispersion urbaine**
- **Des espaces économiques (agricoles et productifs) inscrits dans la durée**
- **Une offre commerciale régulée et plus ancrée dans les lieux de vie (définition de règles spécifiques pour les zones commerciales dites ZACOM)**
- **Une trame verte et bleue intégrée au projet de développement**
- **Une ambition forte en matière d'habitat et de mobilité en réponse au défi énergétique**

Tous les détails et le SCOT sont téléchargeables sur **http://www.scot-lorient.fr/**



Concerter durant la procédure d'élaboration du PLU

Actuellement ...

- **Une boîte à idées et un registre disponibles en mairie**
- **Une adresse de courrier électronique : plu@mairie-guidel.fr**
- **Un panneau d'informations générales, consultable sur le site internet de la commune dans la rubrique -> « cadre de vie – urbanisme – PLU »**
- **Un article dans « Terre et Mer » , janvier 2019, « Que sera ma ville demain? »**
- **Une réunion publique de concertation sur le diagnostic et les enjeux**

La suite …

- **Une exposition publique synthétisant le diagnostic et enjeux sous forme de panneaux**
- **Des articles d'informations sur l'avancement des études**
- **Une réunion publique sur la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
- **Une exposition publique synthétisant le PADD sous forme de panneaux**

LORIENT AGGLOMÉRATION **Réalisation : Lorient Agglomération service DPDS**

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

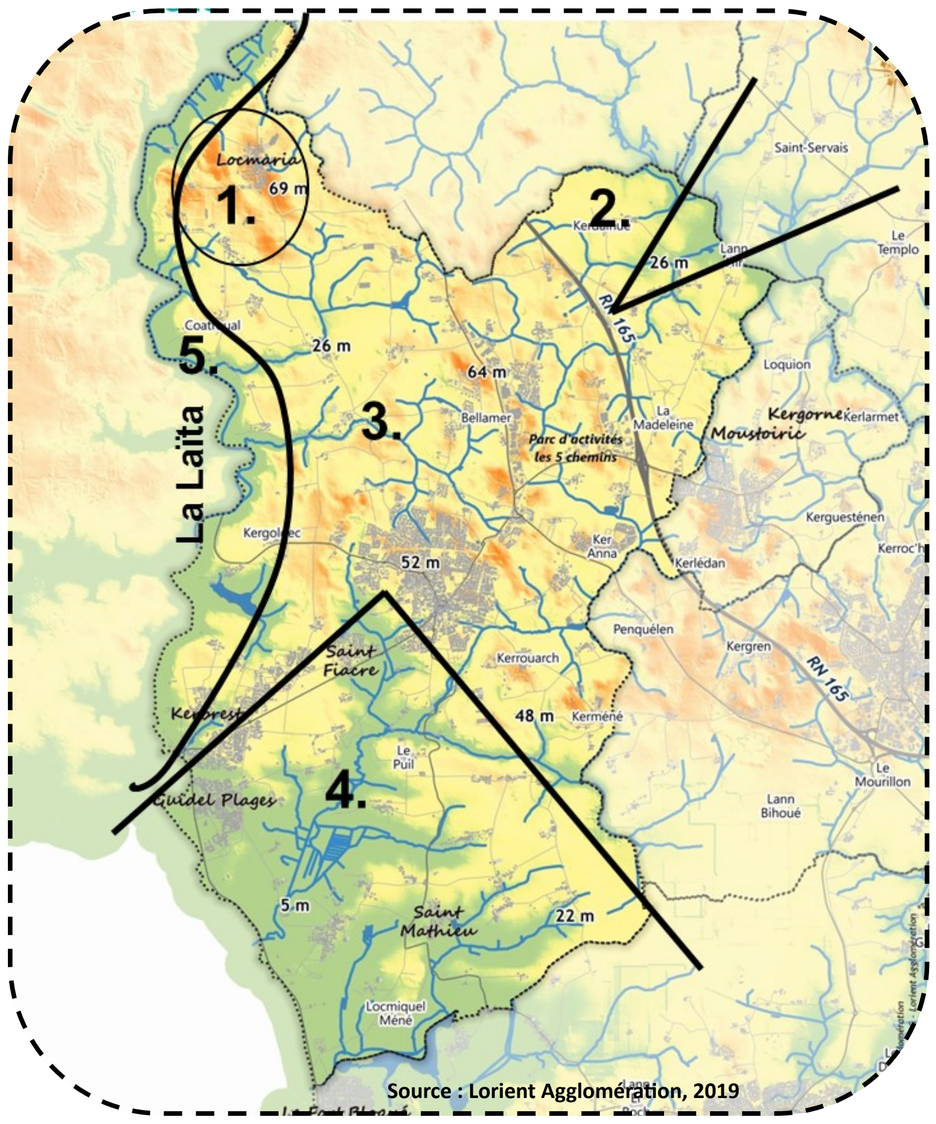
Guidel

Le relief

⇒ relativement **vallonné, ondulé**

⇒ marqué par une **alternance d'espaces ouverts et fermés**

- Cinq secteurs se distinguent :
  - **1/ Locmaria** : un effet promontoire
  - **2/ Partie Est, Kerdeuzet** : de larges ouvertures vers le clocher de Rédéné
  - **3/ Partie rurale au Nord du territoire et de Guidel-Centre** : un effet ondulé, une alternance de vallons et de plaines
  - **4/ Partie rurale, maritime au Sud de Guidel-Centre** : des plaines de faible altitude, un secteur qui décline progressivement vers l'océan et qui se creuse dans la partie centrale au niveau de l'étang du Loc'h
  - **5/ Laïta :** encaissée, abrupte

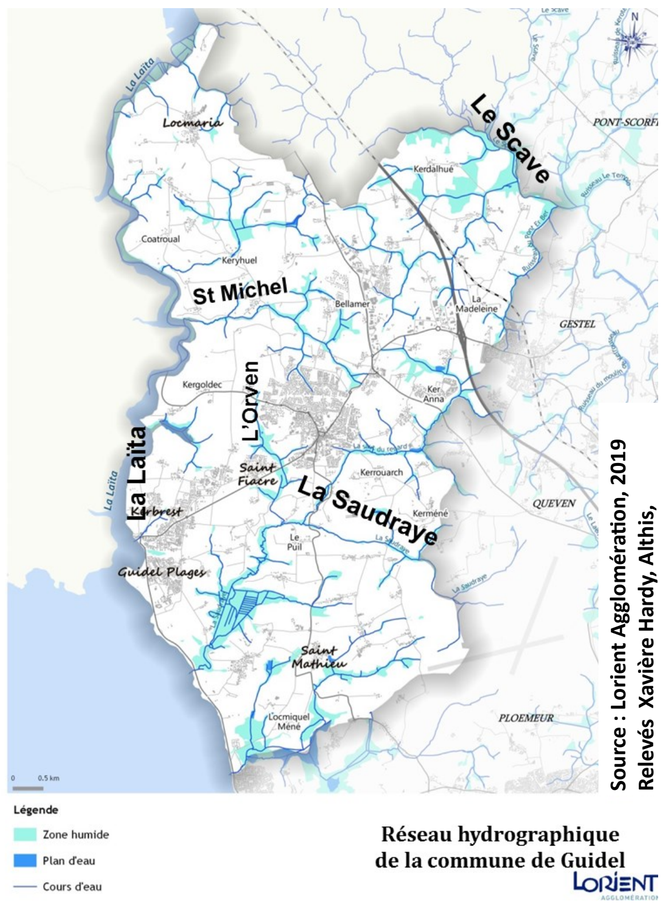


Source : Lorient Agglomération, 2019

Les bassins versants et le réseau hydrographique

- **Un rôle important du réseau hydrographique** dans l'organi-sation du paysage
- Un ensemble de **3 bassins versants :** celui **de la Laïta**, celui **du Scorff**, celui des **cours d'eau côtiers** (Saudraye, St Mathieu)
- Un ensemble structuré par trois rivières majeures :
  - ⇒ **la Laïta , fleuve côtier**
  - ⇒ **le Scave, en limite Nord-Est de la commune**
  - ⇒ **la Saudraye et ses affluents**
- De **nombreux ruisseaux** sur la commune

Source : Lorient Agglomération, 2019



Source : Lorient Agglomération, 2019
Relevés Xavière Hardy, Althis,

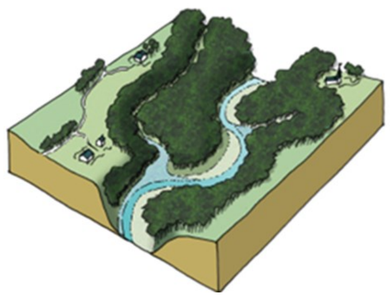
Réseau hydrographique de la commune de Guidel

LORIENT AGGLOMÉRATION

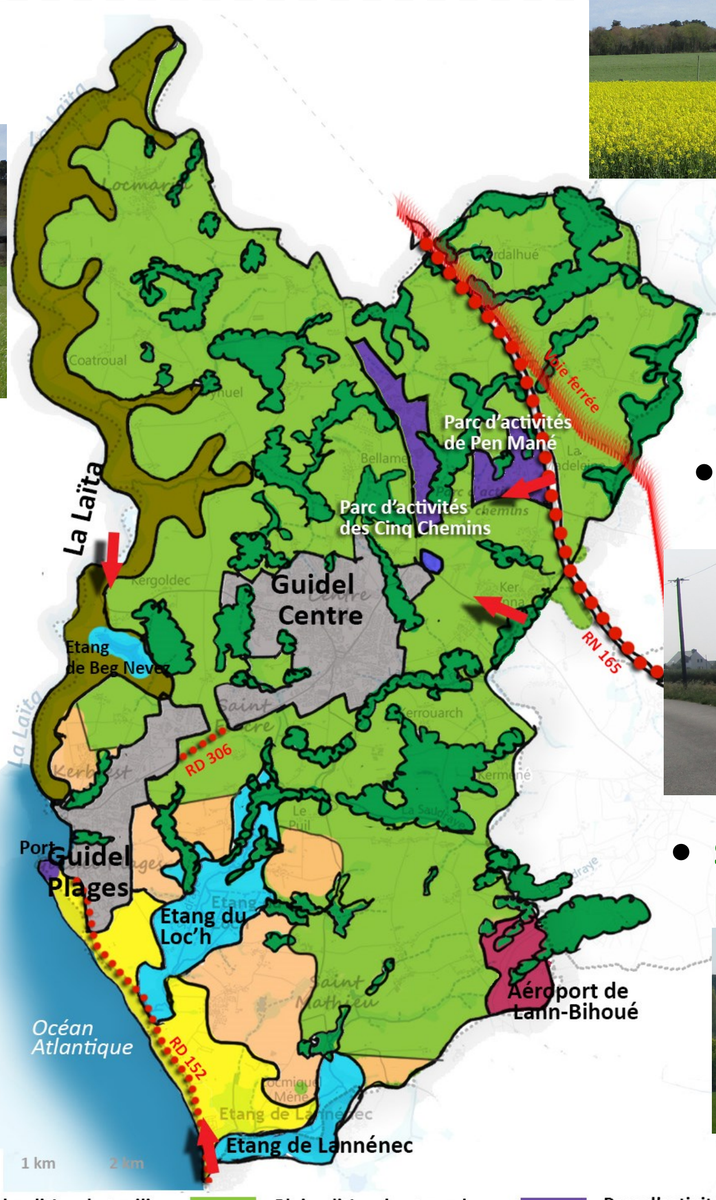
Les unités paysagères

- **La plaine littorale et rurale : paysage semi-ouvert**

- **Vallée encaissée et boisée de la Laïta**



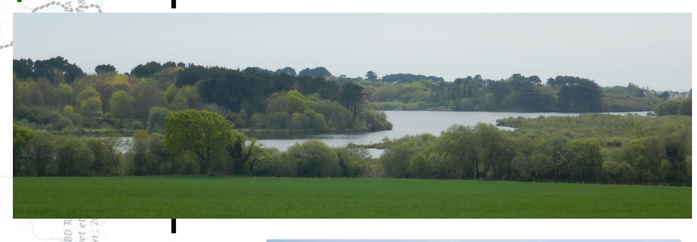
- **Cordon littoral et milieux dunaires**



- **La plaine littorale et rurale : paysage semi-ouvert**

- **Paysages ouverts sur l'océan à dominante agricole**

- **Secteurs des étangs, marais littoraux et paluds**



Source : Lorient Agglomération, 2019

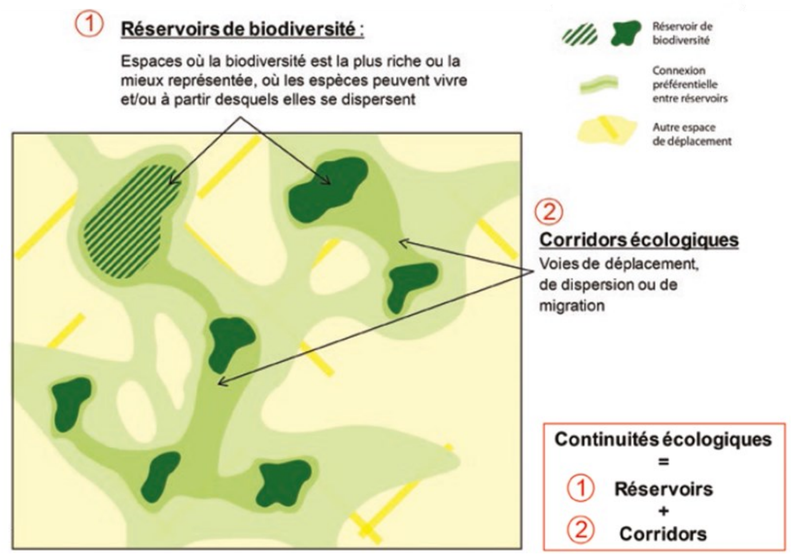
Réalisation : Lorient Agglomération service DPDS

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

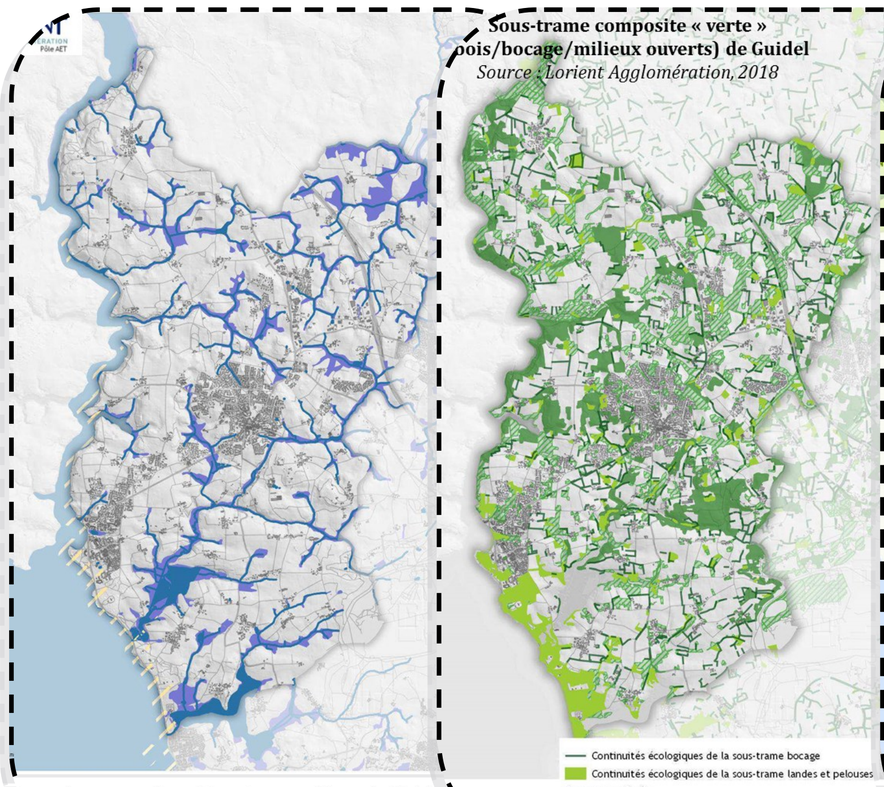
Guidel

Les éléments composant la trame verte et bleue

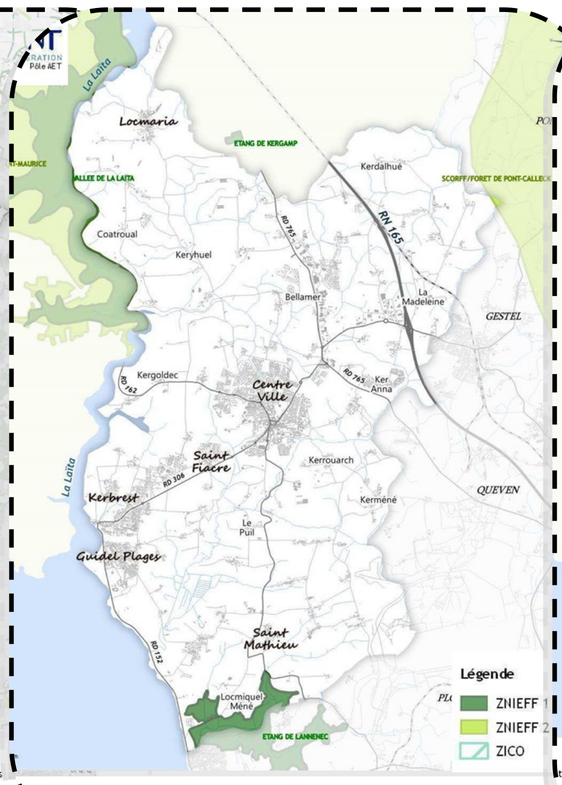
- **La Trame Verte et Bleue (TVB)** est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique (SRCE) ainsi que par les documents de planification. La préservation de la TVB contribue **à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels, des espèces et au bon état écologique des masses d'eau**
- **La TVB regroupe un ensemble de sous-trames :** les cours d'eau, les zones humides, les landes/pelouses/tourbières, les forêts, le bocage, les espaces naturels littoraux … les **réservoirs de biodiversité** (espaces à forte biodiversité, où les espèces peuvent effectuer leur cycle de vie complet) et les **corridors écologiques** (espaces de connexion, permettant la survie d'espèces lors des déplacements entre les réservoirs)



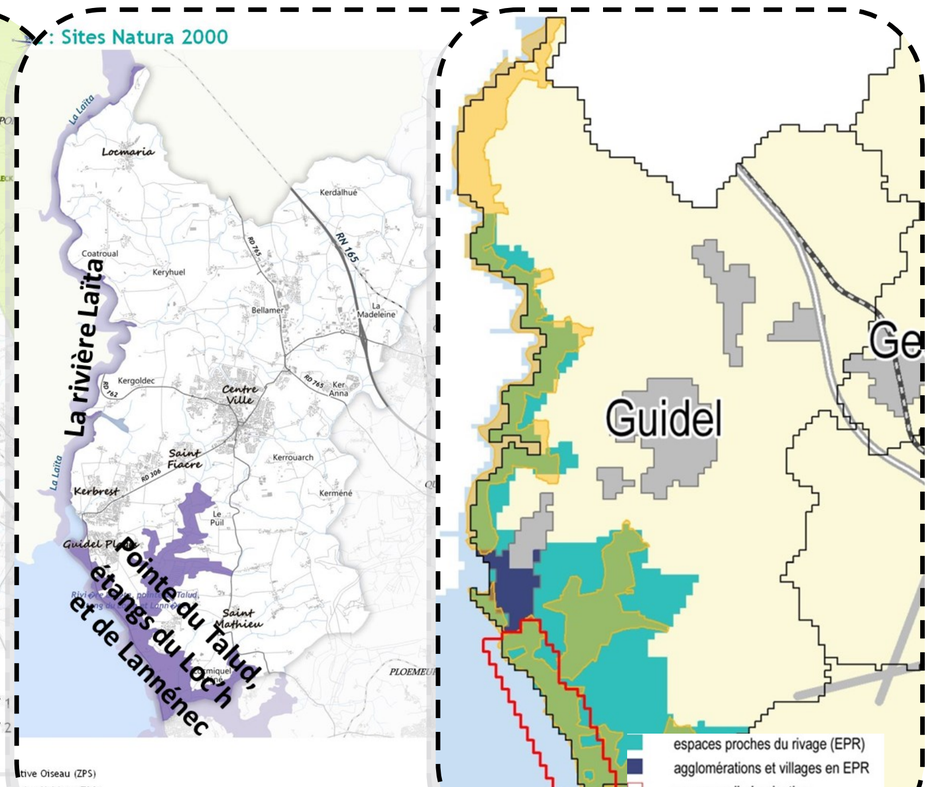
Les zones humides et cours d'eau de Guidel
Source : inventaires Hardy et Althis

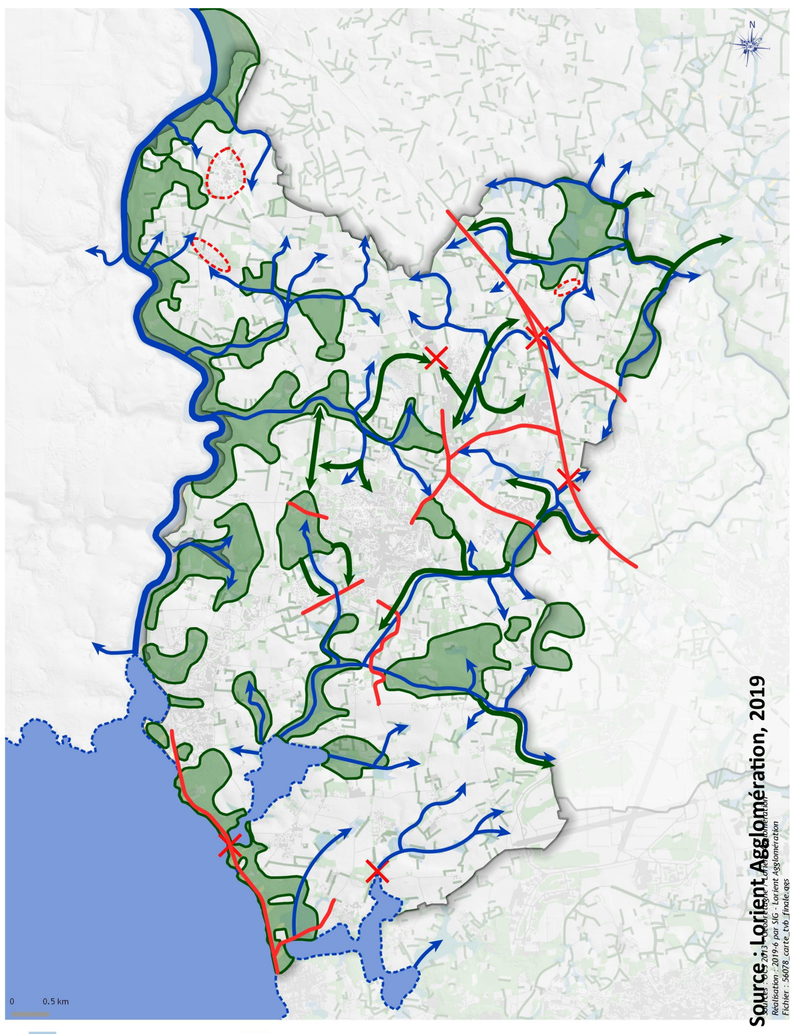


Sous-trame composite « verte »
(bois/bocage/milieux ouverts) de Guidel
Source : Lorient Agglomération, 2018



Zonages d'inventaires de Guidel
Source : DREAL Bretagne, 2018





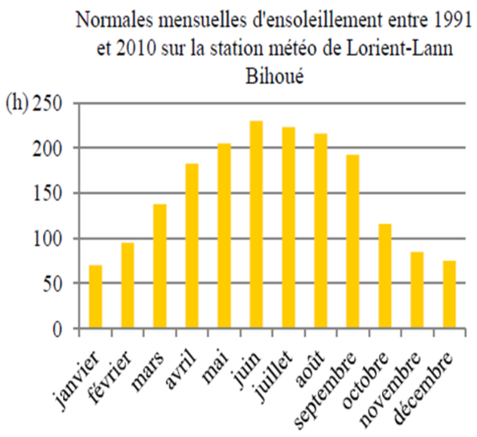
- **10,8 % de la commune, classés en zones humides** (principalement des bois humides et roselières non saumâtres)
- **28,2 % de la commune, couverts par des boisements** avec une majorité de peuplements de feuillus ou mixtes (feuillus et conifères)
- Des **continuités « vertes »** à l'organisation **duale** : une partie **Sud dominée par l'entité littorale** et une partie **Nord liée aux boisements**, longeant les cours d'eau, le bocage et intégrant des bois importants …
- Des **continuités « bleues » innervant l'ensemble** du territoire
- Une **trame routière et ferroviaire** fréquentée, **cloisonnant** les différents secteurs communaux et limitant notamment les échanges entre les bassins versants

Prise en compte des risques majeurs

- Un droit à l'information du citoyen sur **les risques majeurs,** instauré par le Code de l'Environnement
- Un **dossier départemental sur les risques majeurs** (DDRM - arrêté préfectoral du 11 avril 2011) **disponible sur le site internet de la préfecture**
- Une **information** par le Porter à Connaissance (PAC) **des risques connus sur la commune**

nature du risque	source du risque	cartographie disponible
Naturel	Séisme	Non
Naturel	Tempête	Non
Naturel	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	Oui
nature du risque	source du risque	cartographie disponible
Naturel	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain Submersion marine	
Naturel	Mouvements de terrain retrait gonflement des argiles	Oui
Technologique	transports de matières dangereuses	non

Source : porter à connaissance, 2018



Source : Atlas de la Biodiversité Communale, 2017

Climat

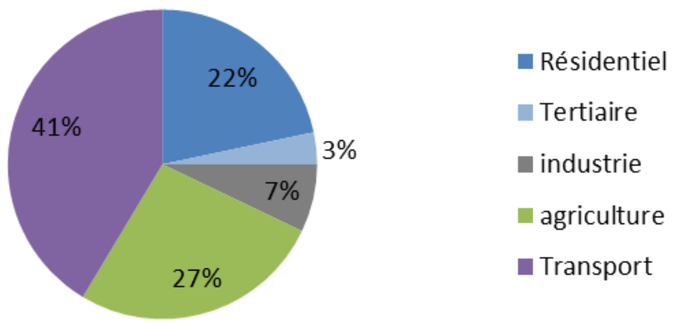
- **Un climat** de type **océanique :** doux caractérisé par des températures peu contrastées, une absence de froid durable, des précipitations importantes
- Une prédominance des vents de secteur Ouest - Sud-Ouest, entrainant une forte humidité
- Une faible fréquence des vents du Sud-Est et Nord
- Des paramètres à prendre en compte **dans les dispositifs d'énergies renouvelables**

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Guidel

Gaz à effet de serre (GES)

Emissions de GES sur Guidel en 2015 (en Téq CO2)



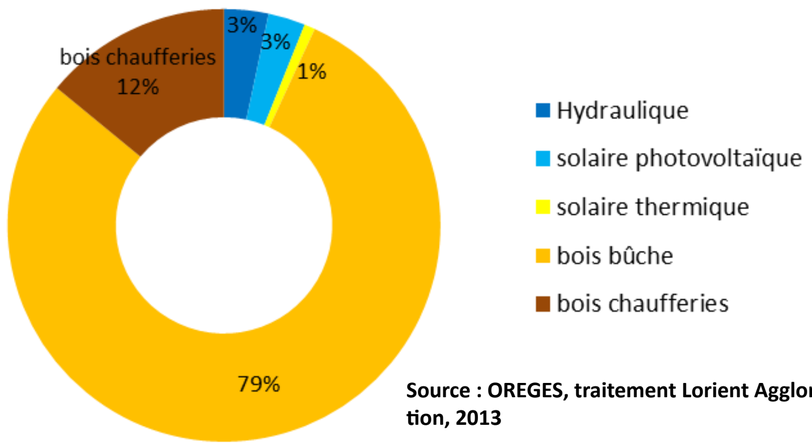
Source : EQUITEE, traitement Audelor, 2018

- Épisodes de pollution aux particules (PM10) plus fréquents :
  - ⇒ **en période de grand froid,** liés au mode de chauffage
  - ⇒ **lors de conditions atmosphériques défavorables** : dispersion de la pollution (stabilité atmosphérique et vent faible)

Précarité et vulnérabilité énergétique

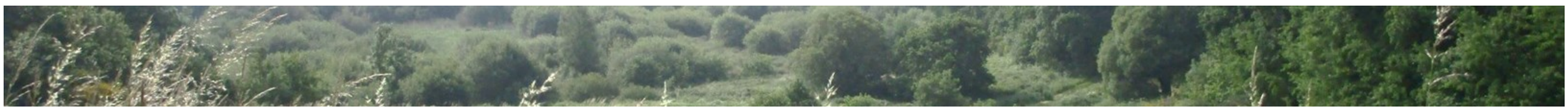
- **Précarité énergétique** (difficulté, voire incapacité à pouvoir chauffer correctement son logement, à un coût acceptable) : **11,5 % des ménages**
- **Vulnérabilité énergétique** (baisse de la qualité de confort du logement pour baisser les dépenses) **: 12,5% en vulnérabilité**

Production d'énergie renouvelable (EnR)



Source : OREGES, traitement Lorient Agglomération, 2013

- **Prédominance du bois bûche et granulés dans les énergies renouvelables** (impact en termes d'émissions de GES et polluants atmosphériques)
- **Répartition de production d'EnR en Gwh (2015)**
  - ⇒ Solaire photovoltaïque : 3%
  - ⇒ Solaire thermique : 1%
  - ⇒ Bois : 93% de la production Enr



Enjeux paysagers

Respecter les **éléments fondamentaux** composant le **paysage spécifique** de Guidel et les unités paysagères

Favoriser l'**intégration des bâtis existants** et **nouveaux**, dans le paysage, prendre en compte les covisibilités

Veiller à **l'intégration des lisières urbaines**

Favoriser la **découverte de la Laïta**

Valoriser la **présence du littoral**

Préserver les **milieux littoraux** et ne pas accentuer la pression urbaine

Permettre **la découverte** des paysages à travers les **chemins de randonnée,** sans dégrader les milieux

Gérer les **flux touristiques** pour ne pas accentuer la **pression** sur les paysages et les milieux

Enjeux environnementaux

Valoriser **l'identité environnementale** de Guidel

Intégrer l'inventaire des **zones humides** et **des cours d'eau** dans les documents d'urbanisme et les préserver

Préserver la **ressource en eau**

Préserver/développer la biodiversité, la Trame Verte (bocage, boisements, corridors et réservoirs de biodiversité …) **et Bleue,** le bon **état des continuités écologiques** sur le territoire

Ne **pas accentuer la pression urbaine** sur le littoral, ni la fragmentation des milieux littoraux

Protéger les **secteurs d'intérêt écologique**

Préserver les **espaces remarquables** au titre de la loi « littoral »

Définir les **espaces proches du rivage** au titre de la loi « littoral »

Favoriser la **découverte de la Laïta** sans dénaturer le site et dégrader son intérêt écologique

Poursuivre les aménagements visant à **restaurer et à réhabiliter la frange littorale**

Prendre en compte **l'ensemble des risques** recensés dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) et le Porter à Connaissance (PAC) sur la commune de Guidel

Ne pas accentuer les **risques existants**

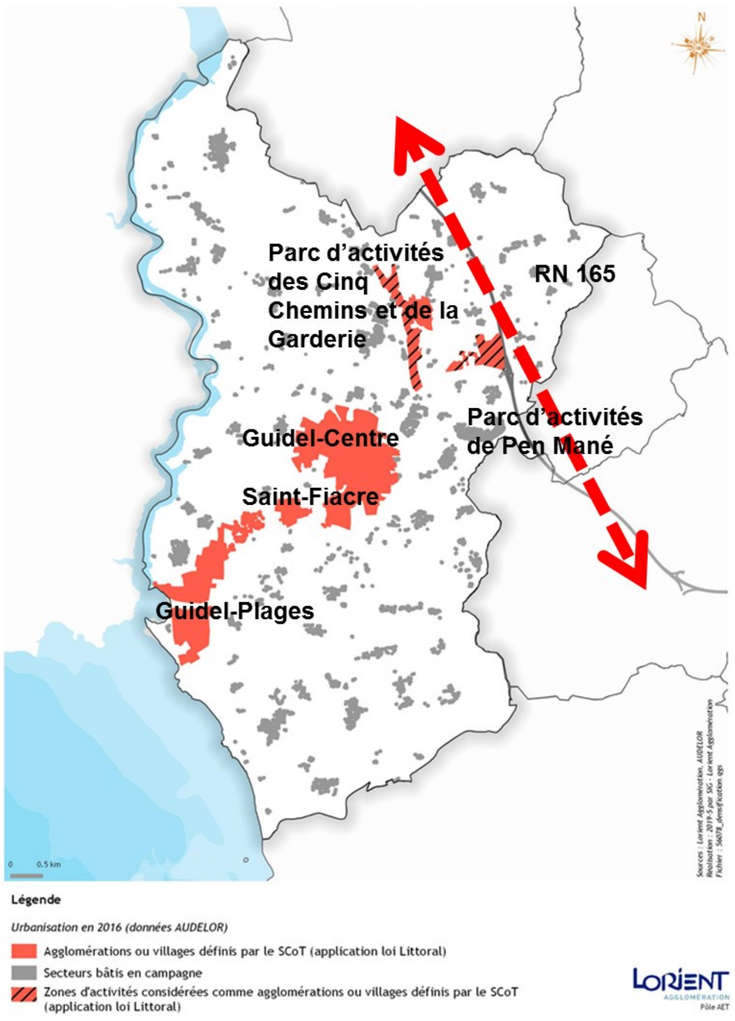
Favoriser la prise en compte des **énergies renouvelables**

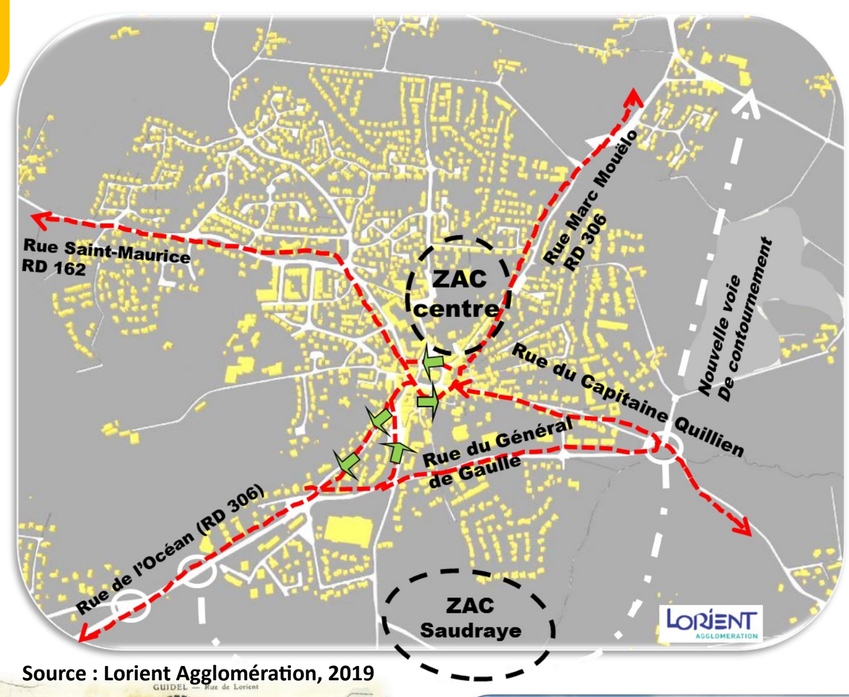
…

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

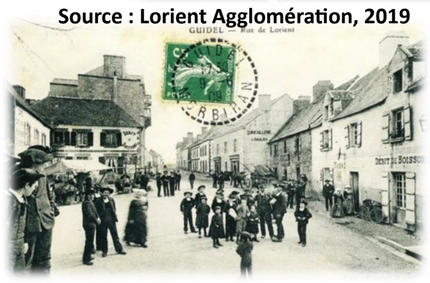
Guidel

Analyse urbaine





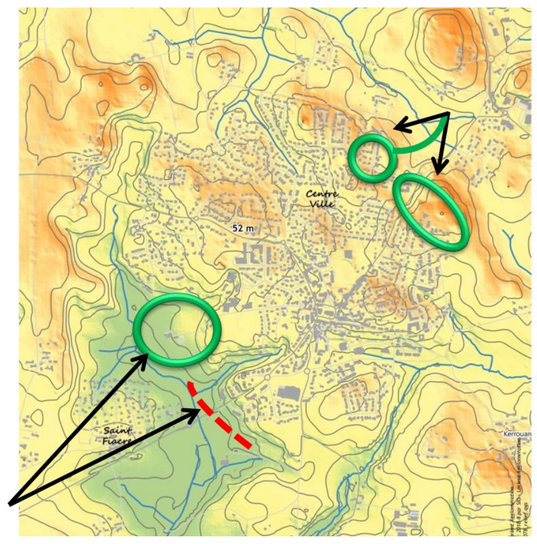
Source : Lorient Agglomération, 2019



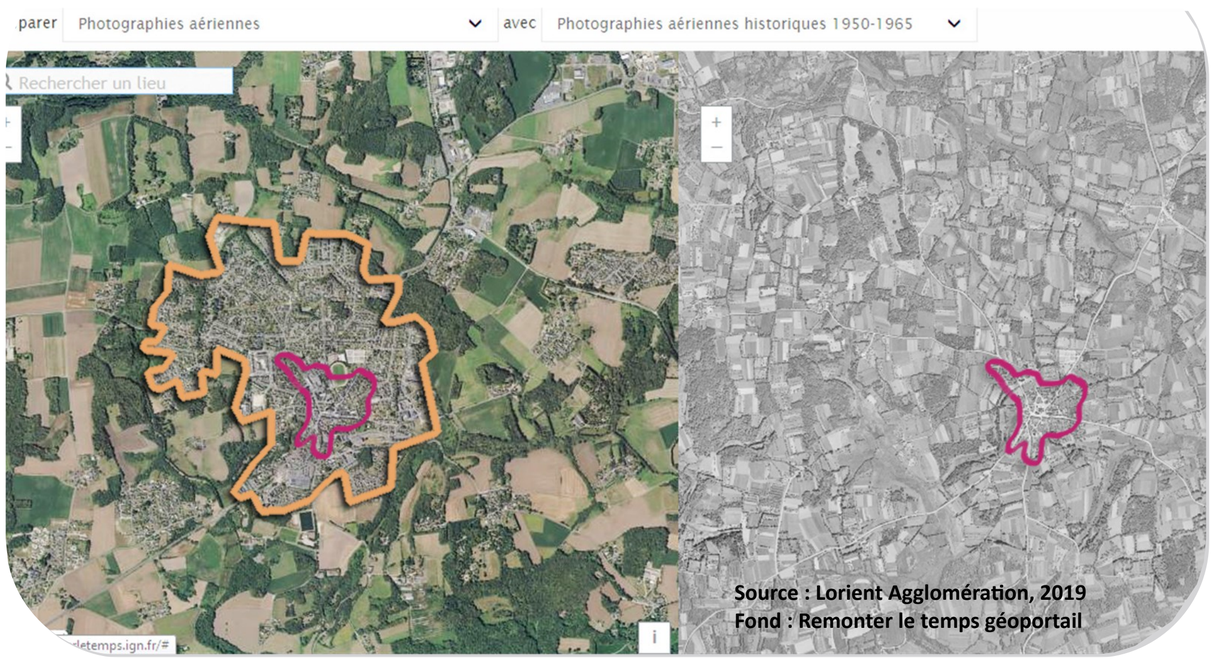
- **Jusqu'aux années 50, une logique de développement autour du bourg**
- À partir des années **60-70, les paysages du bourg (Guidel-Centre) et du Bas-Pouldu (Guidel-Plages) changent** :
  - > **ouverture de la route côtière (RD 152) et de la voie rapide (RN 165),**
  - > **construction du VVF à Guidel-Plages** marquant un premier pas vers l'accroissement urbain de ce secteur
  - > **réalisation du port de plaisance**
  - > **création du parc d'activités des Cinq Chemins et de l'échangeur de Pen Mané.**
- A partir des **années 80, l'urbanisation en campagne s'intensifie, avec la construction de mai-sons individuelles**
- **Le SCOT** du Pays de Lorient a défini comme « agglomération ou comme village » au sens de la loi « littoral » : **Guidel-Centre, Guidel-Plages, Saint-Fiacre, les parcs d'activités de Pen Mané et des Cinq Chemins/Garderie**

Guidel-Centre

- Une implantation initiale sur **un point haut du territoire**
- Une urbanisation très centralisée et resserrée autour **d'un noyau concentrant du bâti d'avant-guerre et de la reconstruction**
- 4 axes routiers principaux qui concentrent une très grande partie des flux de déplacements autour de l'église.
- Un fonctionnement autour de **deux pivots** principaux en sens unique
- Des **extensions urbaines** réalisées d'abord vers le **Nord**

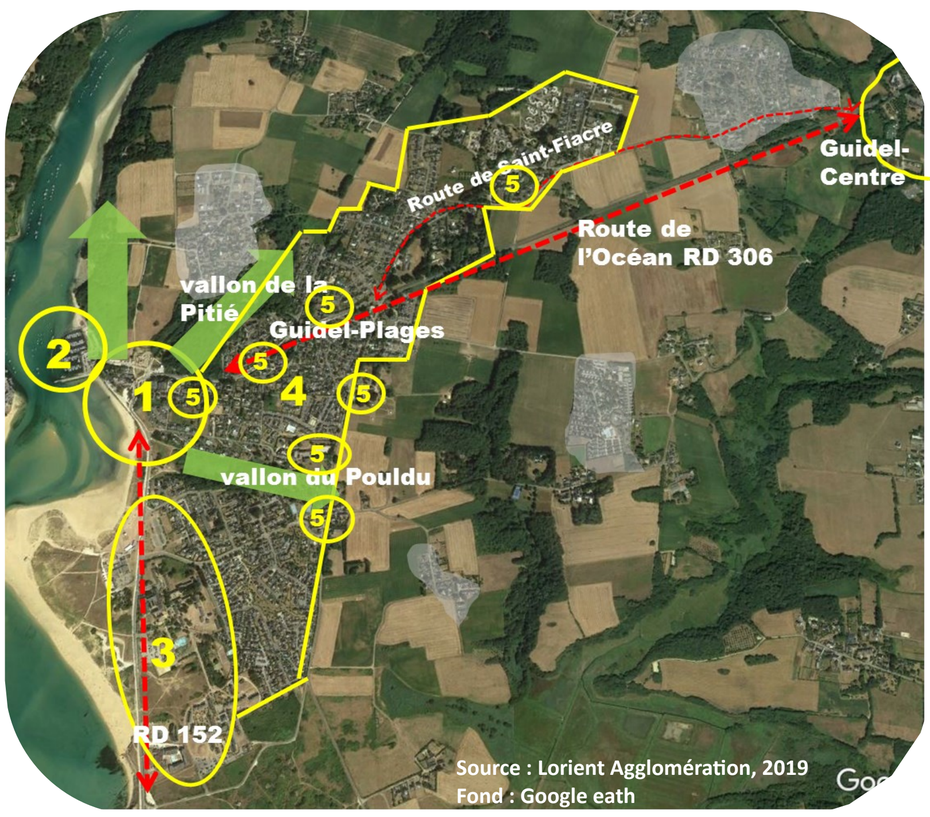


Photographies aériennes 2016 — Photographies aériennes historiques 1950-1965



Source : Lorient Agglomération, 2019
Fond : Remonter le temps géoportail

Guidel-Plages



- **Après guerre, Guidel-Plages n'existe pas**, c'est Le Bas-Pouldu avec ses bars au bord de la rivière, des habitations sur la colline (Loden-Bihan) et quelques petits secteurs bâtis autour de fermes (Le Cruguel, Kerbigot, Kerhoat-Ellé, Villeneuve-Ellé, Kerdrien…).
- **Début des années 60**, l 'attrait des plages favorisera la **construction d'infrastructures balnéaires**
- **5 ambiances urbaines** :
  - ⇒ **1 Autour du cœur de station (place du Bas-Pouldu)**
  - ⇒ **2 Le Port**
  - ⇒ **3 Le tissu balnéaire le long de la RD 152**
  - ⇒ **4 Le tissu pavillonnaire de Guidel-Plages**
  - ⇒ **5 Les noyaux anciens**

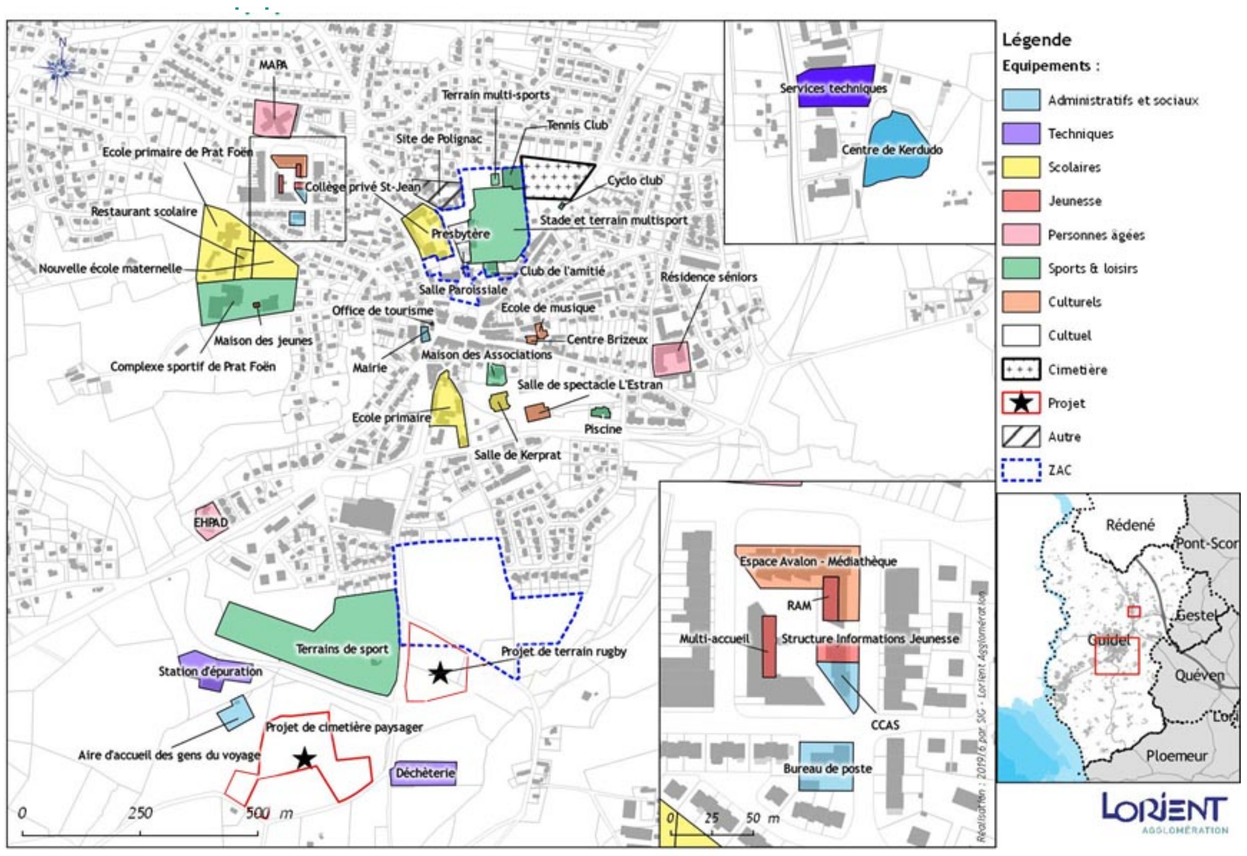
Photographies aériennes 2016 — Photographies aériennes historiques 1950-1965

Source : Remonter le temps géoportail

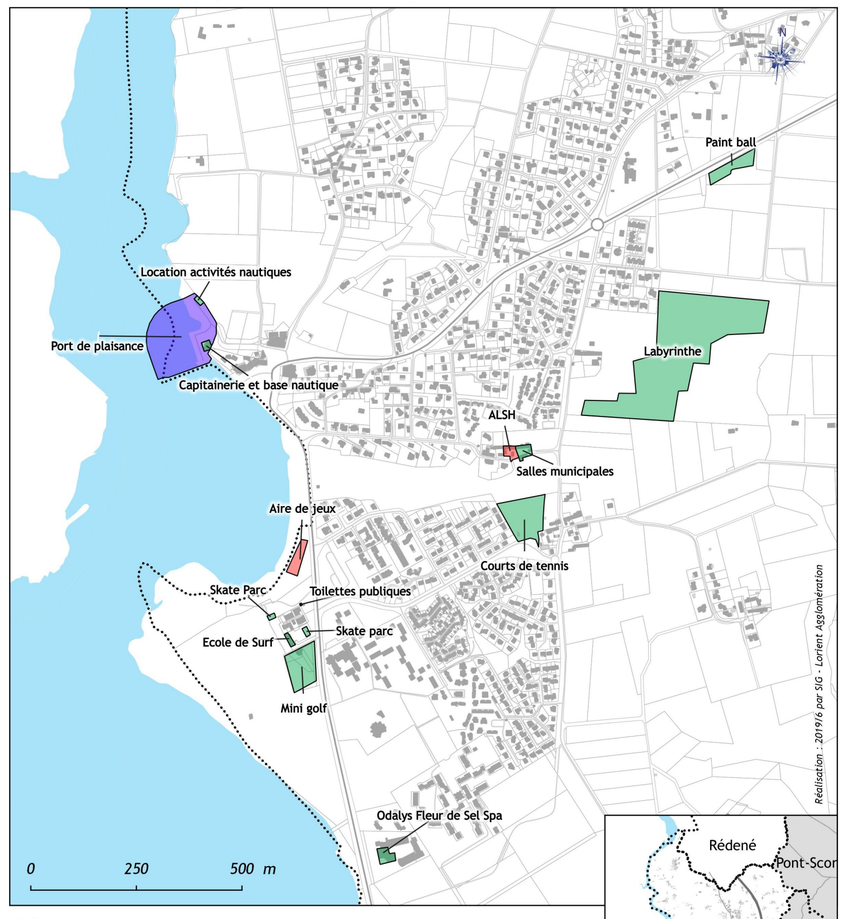
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Guidel

Les équipements présents



Source : Lorient Agglomération, 2019



Source : Lorient Agglomération, 2019

Patrimoine bâti sur le territoire

- 93 **sites archéologiques ou préhistoriques**
- 2 **Monuments Historiques « inscrits »** (servitudes d'utilité publique de protection au titre des monuments historiques) **:**
  - ⇒ **La chapelle Saint-Mathieu** (depuis 1934)
  - ⇒ **Le Fort du Loc'h** (depuis 1960)

(Sur la commune de Clohars-Carnoët **: l'ancienne abbaye de Saint-Maurice** (en 1995))

- Une **église et 7 chapelles** : l'église de Guidel, les chapelles de Locmaria, Saint-Fiacre, Saint-Mathieu, Saint-Laurent, Saint-Michel, Notre-Dame-de-Pitié, La Madeleine
- Du **patrimoine remarquable :** les châteaux de Bothané, du Talhouët, de Kerbastic, les manoirs de Kermartin, de Kerizouët, de Kerdudo, autres : Trovern, Le Poulx, Précar…
- **Des fortifications** : le fort du Loc'h, les blockhaus et plus de 230 ouvrages de défense recensés
- **Un sémaphore**
- **D'autres éléments de patrimoine** : de nombreux calvaires, les lavoirs, les puits, moulins et fours à pains…

- Environ **7,6 % du bâti** datant d'avant guerre, principalement constitués de longères situées en campagne
- La **longère** : un **mode d'organisation** et d'implantation d'habitations rurales **à développement en longueur** selon l'axe de la faîtière (généralement Est-Ouest) avec une cour orientée au Sud.

Ambiance hameau en grappe : si la voie de desserte est orientée Nord-Sud, le bâti est implanté en pignon de la voie de desserte

Ambiance de hameau rue : si la voie de desserte est orientée Est-Ouest, les bâtiments sont implantés en parallèle de la voie .

La ferme Le Kerblat au village de Keryhuel, l'une des dernières chaumières de Guidel.

Enjeux urbains

Limiter l'étalement urbain, permettre une densification urbaine

Valoriser les éléments de paysage (bocage, vallons, points de vue ….) dans les opérations urbaines

Poursuivre la diversification du parc de logements et la mixité des types d'habitat

Améliorer le traitement des lisières urbaines

Maintenir et renforcer les polarités existantes

Favoriser sur Guidel-Centre, une urbanisation concentrique

Veiller à intégrer un plan de déplacements cohérent en lien avec les futures opérations sur Guidel-Centre

Mettre en valeur le patrimoine bâti

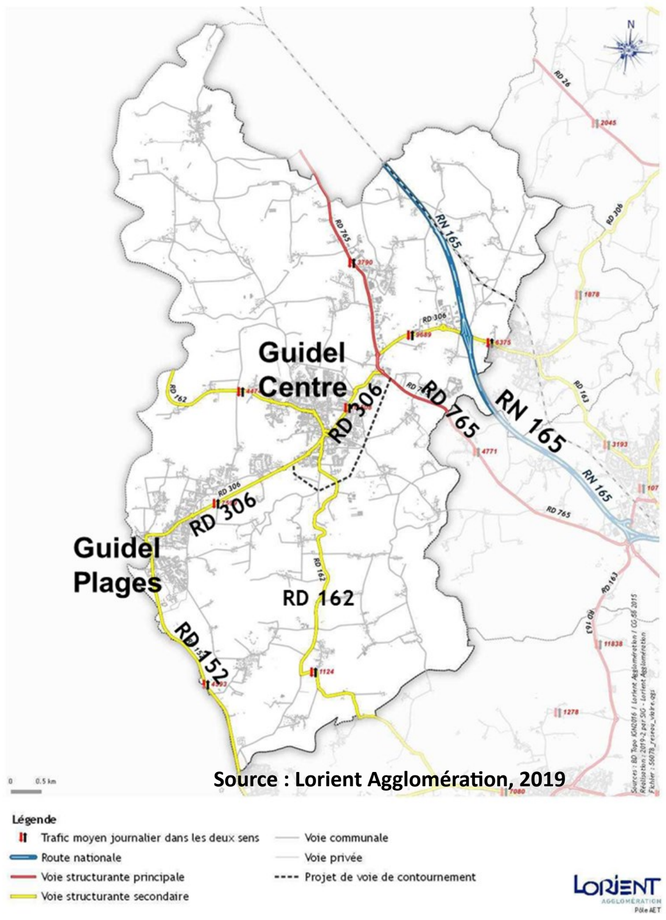
Prendre en compte les servitudes liées à la présence de protection au titre des Monuments Historiques.

Permettre la réhabilitation du patrimoine bâti

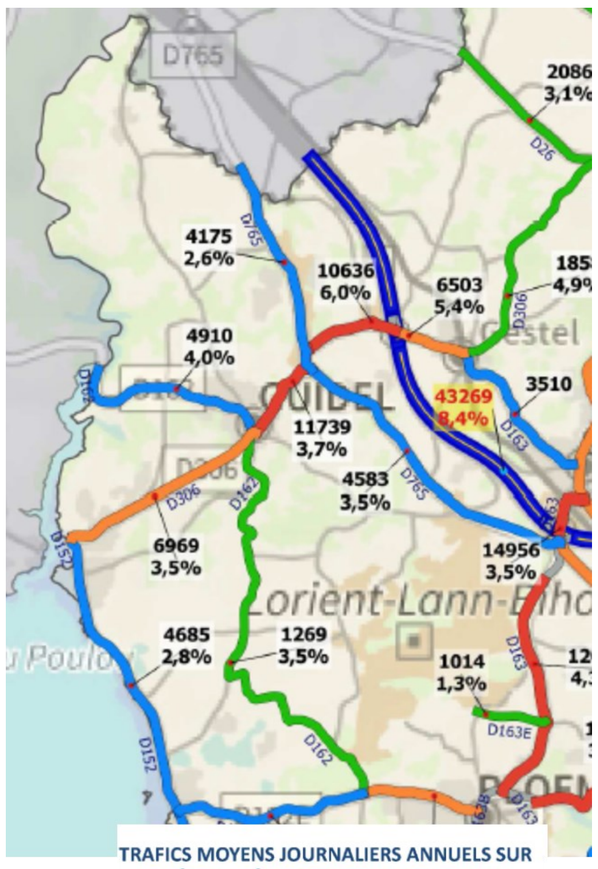
Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Guidel

Les déplacements routiers



Source : Lorient Agglomération, 2019



Source : Direction Générale des Infrastructures et de l'Aménagement, Conseil Départementale, 2017

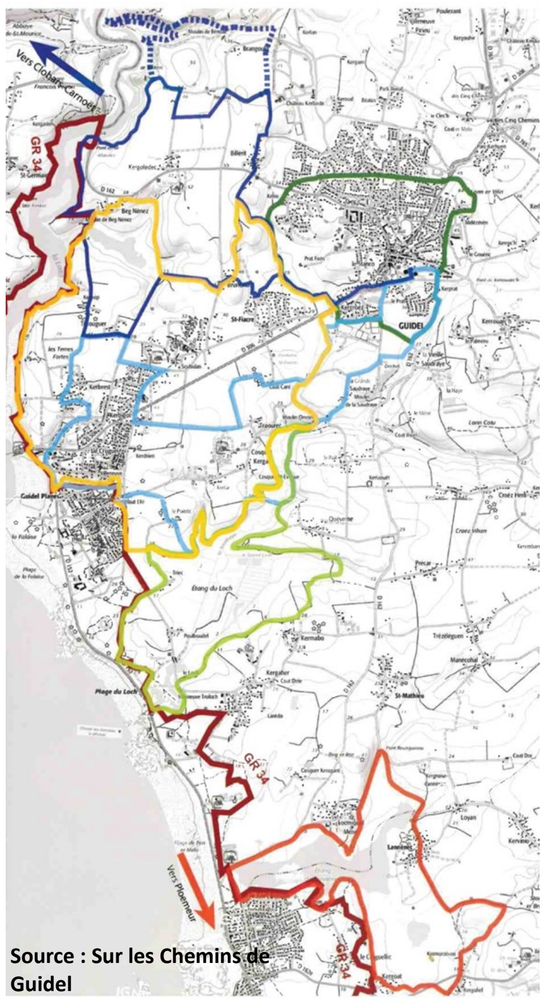
- Un véritable atout pour l'attractivité de la commune : sa desserte par la **RN 165**

- Plus de **11000 véhicules /jour passant par la RD306 (**près de 14000 véhicules/jour en période estivale)
- Une voie de contournement Est de Guidel-Centre, en cours de réalisation
- En 2015, **22 % des actifs travaillant et vivant** sur la commune
- **Deux aires de covoiturage** aménagées à Pen Mané, et sur le parking de L'ESTRAN (en centre-ville)
- Des **possibilités de stationnement** (pour les principaux secteurs stratégiques) estimées à :
  - ⇒ **Dans Guidel-Centre** : **1236 places** environ (sur le périmètre d'études du centre)
  - ⇒ À **Guidel-Plages** : **1244 places** environ (avec le stationnement de Belambra et d'Odalys)
  - ⇒ Sur le **littoral le long de la RD 152 : 1072 places** environ (sur les parkings autorisés)

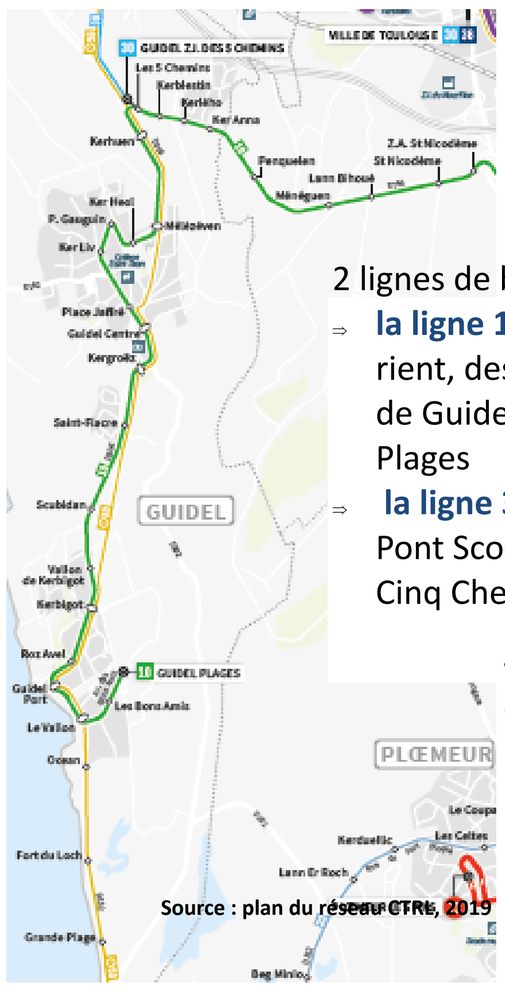
Les déplacements « doux »

- **6 boucles inscrites** dans le guide « Sur les Chemins de Guidel » : près de 110 km de sentiers et chemins de randonnée adaptés à toutes les pratiques
- Itinéraire le plus fréquenté **: la piste aménagée le long du littoral**
- Le **« Tro Kreisker Gwidel » :** une boucle pédestre de 6 km qui permet de faire le tour de Guidel-centre en toute sécurité

Source : site internet de la mairie



Source : Sur les Chemins de Guidel



2 lignes de bus à l'année :

⇒ **la ligne 10** depuis Lorient, dessert le centre de Guidel et Guidel-Plages

⇒ **la ligne 30** depuis Pont Scorff, dessert Les Cinq Chemins

+ la ligne estivale 50 qui dessert les plages

Source : plan du réseau CTRL, 2019

Enjeux en matière de déplacements

Poursuivre la politique de valorisation **des cheminements doux**

Permettre la découverte des paysages et des sites à travers **de nouveaux circuits pédestres**

Continuer de **développer les liaisons douces** de façon générale et surtout vers les équipements et les polarités commerciales

Créer des **perméabilités entre les quartiers** (douces ou routières), limiter les impasses, désenclaver certains quartiers

Favoriser le **covoiturage** et les déplacements **en transport en commun** de façon générale

Limiter les **nuisances** liées aux déplacements en voiture

Gérer la **place du stationnement** le long du littoral

Donner davantage de **repères** aux automobilistes sur leurs déplacements dans Guidel-Centre

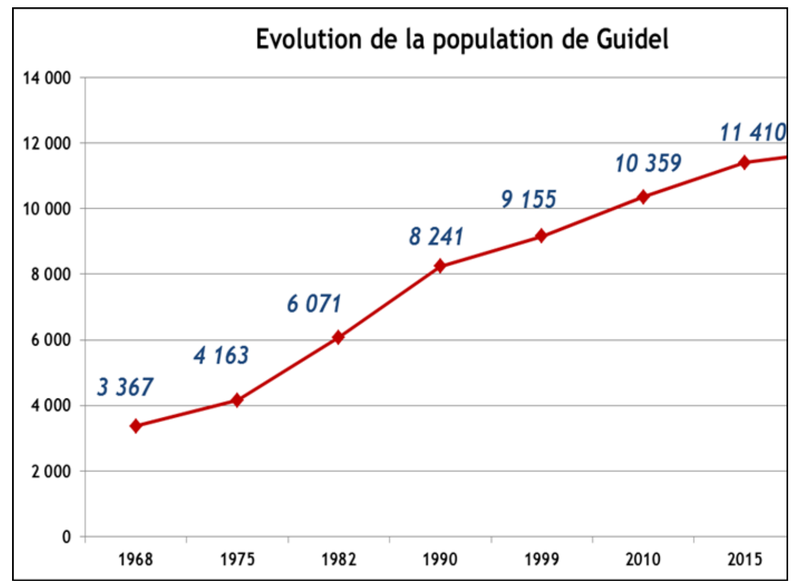
…

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Guidel

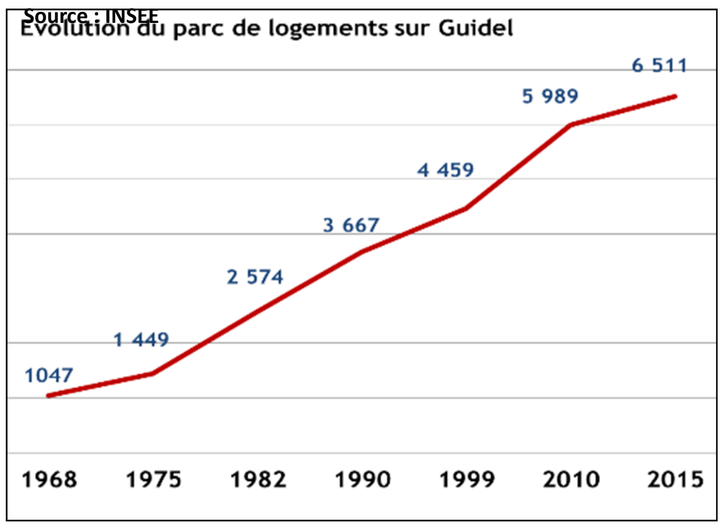
Évolution de la population

- Une forte croissance démographique depuis 1968
- **La 5e commune en poids de population de Lorient Agglomération** (la 8e du Morbihan)
- Un taux de croissance démographique annuel **d'environ 2 % entre 2010 et 2015**
- Une croissance démographique portée par **un fort solde migratoire et un solde naturel positif**



Source : INSEE

Évolution du nombre de logements



- Une multiplication **par 6 du nombre de logements depuis 1968 sur Guidel**
- **La 5e commune en poids de logements de Lorient Agglomération**
- Entre 2010 et 2015, + **100 logts/an réalisés en moyenne**

GUIDEL	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Population	3367	4163	6071	8241	9155	10359	11 410
Nombre de Résidences principales	960	1 220	1 829	2 604	3 304	4 255	4 854
Taille des ménages	3,5	3,4	3,3	3,1	2,7	2,4	2,3
Lorient Agglomération Taille Ménages	3,2	3,0	2,8	2,6	2,3	2,1	2,1

Source : INSEE

- Un **desserrement des ménages de plus en plus marqué sur Guidel**
- Une **part importante des personnes seules et des couples sans enfant** (environ 62% des ménages) et pourtant une part très importante de **logements de grande taille** (59% environ) en 2015
- 21,7 % de résidences secondaires (chiffre en baisse depuis 2010), **74,6 % de résidences principales**, 3,7 % pour la vacance en 2015
- **470 logements sociaux** (2017)

Enjeux de démographie et de logements

Maintenir un **dynamisme démographique**

Permettre **l'accueil de jeunes ménages** et d'une population **diversifiée**

Prendre en compte le **vieillissement** de la population Guideloise et les attentes en matière de logements et d'équipements

Permettre la construction de **logements accessibles, adaptés aux divers besoins et diversifiés** (type, taille, forme …)

Veiller à **adapter les équipements** en fonction du nombre de nouveaux habitants

Maîtriser le développement urbain, **limiter l'étalement urbain** et densifier certains secteurs dans la tâche urbaine ou en renouvellement urbain

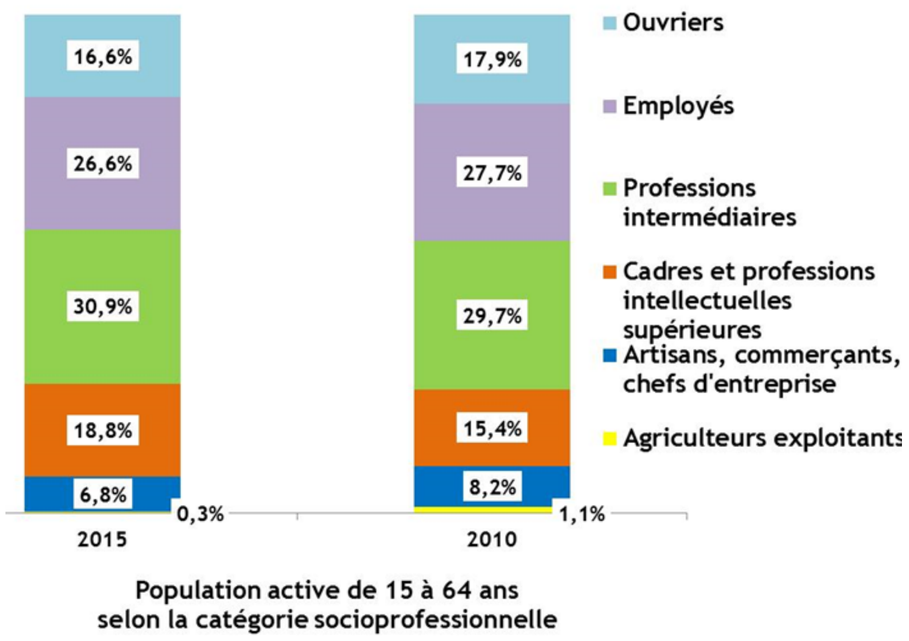
Prendre en compte **les orientations supra-communales** (SCoT, PLH, SDAGV…) dans les choix démographiques

Lutter contre la **précarité énergétique**

Favoriser la **prise** en compte des **énergies renouvelables**

…

Économie



Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

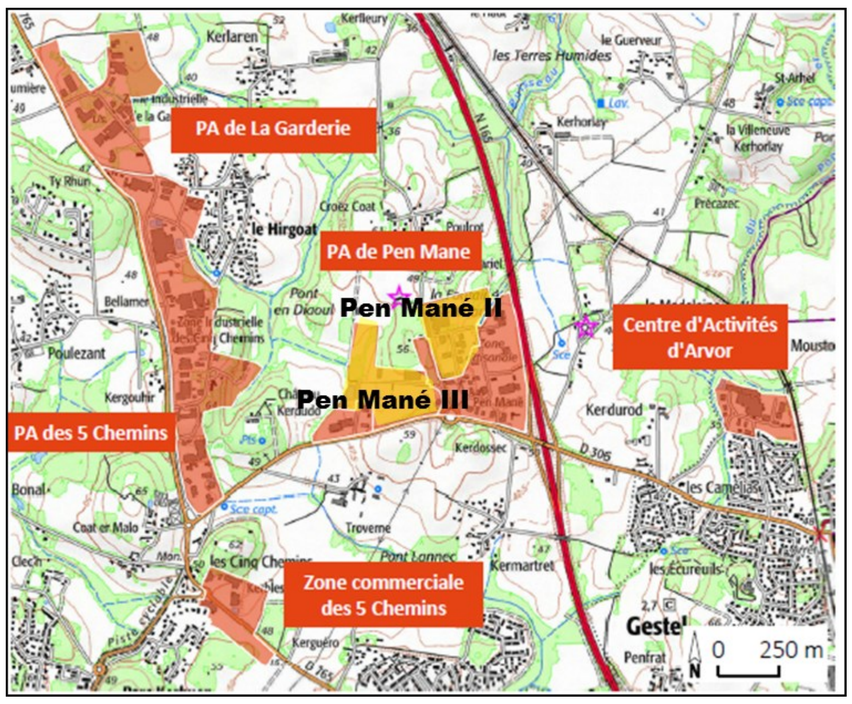
Source : INSEE

- 5168 actifs **dont 63,6 % ont un emploi** (chiffre stable entre 2010 et 2015)
- **2866 emplois sur Guidel** en 2015, (+4.4 % depuis 2010). **7e commune de Lorient Agglomération en terme d'emplois**
- Des professions intermédiaires dominantes
- 86,1 % des emplois sont salariés en 2015
- Moins d'1/4 des actifs de Guidel travaillent et habitent sur la commune (22 %)

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Guidel

Parcs d'activités

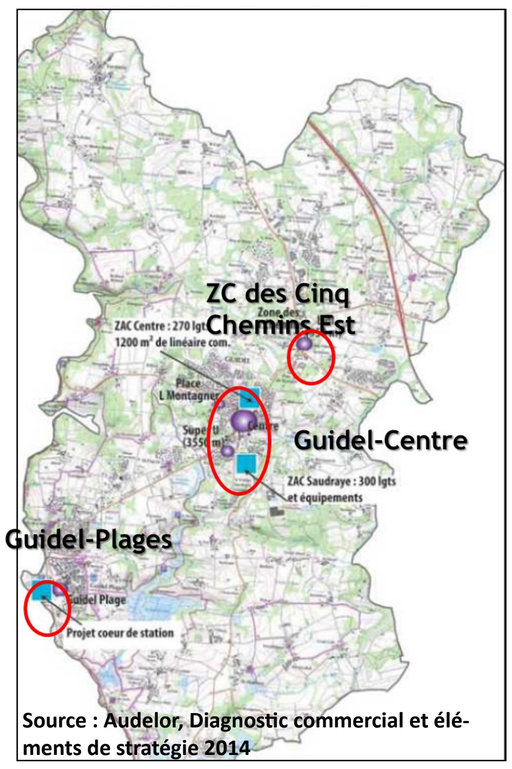


Source : Audelor, observatoire des sites d'activités, fiche 1, 2018

- Les parcs d'activités artisanales et industrielles sont regroupés sur 2 secteurs : Pen Mané et les Cinq Chemins / Garderie **très facilement accessibles**
- Une zone commerciale aux Cinq Chemins
- **87 ha** de parcs d'activités en comptant la zone commerciale
- Des entreprises essentiellement tournées vers **de la production**
- **De nouvelles entreprises en voie d'installation dans les parcs d'activités**

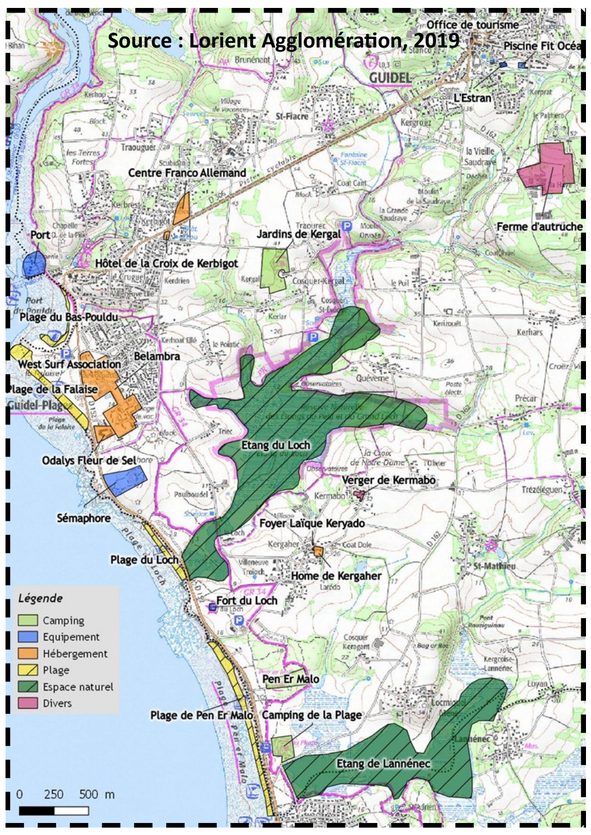
PA de Pen Mané : 34 ha
PA des Cinq Chemins : 30 ha
PA de la Garderie : 16 ha
ZC des Cinq Chemins : 7 ha
Total : 87 ha

Commerces



Source : Audelor, Diagnostic commercial et éléments de stratégie 2014

- **Trois polarités commerciales** et plus de 95 commerces (en progression) présents
- Malgré une évolution qualitative favorable, une diminution de **la diversité commerciale, sur le centre-ville de Guidel** depuis 1996
- Les **facteurs d'attractivité** :
  - ⇒ Le nombre de commerces et leur regroupement
  - ⇒ Le maintien sur Guidel-Centre de la grande surface commerciale existante
  - ⇒ Les flux touristiques
  - ⇒ La présence de marchés locaux



Tourisme

- **De nombreux emplois liés au tourisme** (près de 55 emplois, entièrement liés au tourisme)
- **En haute saison,** les touristes représentent 21 % de la population du Pays de Lorient et **60 à 80 % de celle de Guidel**
- **De nombreux hébergements touristiques** : le camping de la Plage, le camping Les Jardins de Kergal, le camping de Pen er Malo, la résidence Odalys « Fleur de Sel », la résidence Belambra « Les Portes de l'Océan », le centre de Vacances du Foyer Laïque de Keryado (FLK), le centre Franco-Allemand (CFA) à Kerbigot, les chambres d'hôtes, les gîtes et meublés ...
- Une forte capacité d'accueil : 3713 hébergements marchands (en lits) décomptés par le Comité Départemental du Tourisme en 2017

Agriculture

- **Un diagnostic agricole en cours de réalisation par la Chambre d'Agriculture afin d'avoir un état des lieux le plus précis possible**

Enjeux économiques

Conforter **les activités économiques** existantes et encourager l'installation de nouvelles sur le territoire de Guidel

Permettre l'accueil de nouvelles activités économiques dans les **parcs d'activités** et sur **la zone commerciale des Cinq Chemins** (hors commerces liés à des besoins courants et quotidiens) en respectant les orientations du SCOT

Permettre **l'installation de nouveaux commerces** en respectant les orientations du SCOT du Pays de Lorient (dans les centralités commerciales)

Conforter **la présence des commerces** dans hyper-centre de Guidel-Centre afin de **renforcer sa centralité** et la **diversité commerciale**

Conforter la **grande surface commerciale** présente dans le centre

Valoriser le **tourisme**

Conforter **l'offre d'hébergements touristiques** en lien avec les orientations du SCOT du Pays de Lorient

Maintenir et conforter **l'activité agricole** et permettre l'installation de **nouveaux agriculteurs**

...