



Plan Local d'Urbanisme

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT & DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

3. REGLEMENT ECRIT ET REGLEMENT GRAPHIQUE

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

5. ANNEXES



Mairie de Guidel

11 Place de Polignac

56520 GUIDEL

Téléphone : 02 97 02 96 96

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

Débatu au Conseil Municipal
du 22 mars 2022



Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le

ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88A-DE

PRÉAMBULE

La commune de Guidel, par une délibération du 03 juillet 2018, a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document essentiel de ce PLU car il exprime le projet politique d'organisation du territoire de la commune. A partir des orientations des élus et des nouvelles contraintes légales s'imposant à la commune, il expose la vision des élus guidelois pour leur commune à l'horizon 2032 en fixant les objectifs à atteindre et les actions à mettre en place pour y parvenir.

Son contenu est décrit dans l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»

La commune de Guidel dispose d'un territoire de plus de 5000 hectares qui connaît depuis les années 60 une croissance démographique continue mais avec des périodes de forte croissance. Son urbanisation est marquée par deux agglomérations :

- La ville de Guidel (initialement le bourg de Guidel) désignée par l'appellation Guidel Centre
- Guidel Plages (initialement le Bas-Pouldu) qui s'est développée plus tardivement avec l'essor du tourisme

Son identité et son attractivité sont fortement associées à sa qualité de vie, sa campagne, la présence d'un littoral accessible, ses plages, son paysage varié et ses atouts naturels.

Mais son identité est aussi associée à la présence de nombreux services, commerces et équipements et à la présence de parcs d'activités pourvoyeurs d'emplois.

Pour conserver cette identité, la commune affiche l'ambition de privilégier la qualité de vie des habitants en assurant un développement maîtrisé de l'urbanisation.

Pour répondre à ces défis, et à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, les élus guidelois ont rédigé un projet structuré selon trois orientations :

- **Orientation 1** : valoriser le cadre de vie en préservant la diversité des paysages, la biodiversité et en intégrant la transition écologique.
- **Orientation 2** : assurer un développement mesuré, respectueux de l'identité littorale, rurale et urbaine de Guidel.
- **Orientation 3** : renforcer le dynamisme économique.

Orientation 1

**VALORISER LE CADRE DE VIE EN PRÉSERVANT LA DIVERSITÉ DES
PAYSAGES, LA BIODIVERSITÉ ET EN INTÉGRANT LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE**

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le

ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88A-DE

ORIENTATION 1 : VALORISER LE CADRE DE VIE EN PRÉSERVANT LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES, LA BIODIVERSITÉ ET EN INTÉGRANT LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Le territoire communal offre une diversité de milieux à la fois littoraux, fluviaux, ruraux, boisés, humides et saumâtres largement inventoriés (Natura 2000, ZNIEFF, réserve naturelle du site du Loc'h, espaces remarquables au titre de la loi littoral...). Cette mosaïque constitue pour la commune un patrimoine précieux et fragile, garant d'une grande biodiversité.

Ce cadre de vie est attractif. Il convient donc de maîtriser la forte pression urbaine et touristique exercée sur les milieux et paysages pour préserver le cadre paysager et la richesse écologique qui participent à l'identité de la commune de Guidel. Ils doivent conduire à la préservation effective de l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue en dotant le PLU de plusieurs outils.

1.1 Valoriser et préserver les atouts naturels de Guidel

1.2 Prendre en compte les caractéristiques du paysage guidelois dans les choix d'aménagement

1.3 S'engager pour la préservation des milieux

1.4 Se mobiliser face aux changements climatiques

1.5 Intégrer une politique de prévention et de gestion des risques



OBJECTIF 1.1 : VALORISER ET PRÉSERVER LES ATOUTS NATURELS DU TERRITOIRE DE GUIDEL



• RÉPONDRE À L'ENJEU ENVIRONNEMENTAL

Plusieurs réservoirs de biodiversité, reliés par des corridors écologiques plus ou moins continus, sont identifiés dans la carte de synthèse de la trame verte et bleue de Guidel. Cette carte met en évidence l'importance des liens entre la Laïta, le littoral, les étangs littoraux, les grandes masses boisées, les fonds de vallées humides, les zones humides ...

En outre, les boisements sont présents dans le paysage guidelois sur environ un tiers de la commune. Au nord de la Saudraye, ils sont relativement homogènes à dominante de feuillus ou peuplements mixtes tandis qu'au sud, ils sont plutôt hétérogènes avec essentiellement des landes rases et des milieux ouverts littoraux. Les boisements autour des secteurs de la Saudraye, de la vallée de Prat-Foën, du Château de Kerbastic forment également une ceinture verte autour de Guidel-Centre. Le bocage est présent de façon inégale sur le territoire. La municipalité est engagée depuis de nombreuses années dans des actions de reboisement en participant entre autres, au programme Breizh Bocage.

Le PLU intègre les enjeux de maintien de la biodiversité, l'intégration du vivant dans sa politique d'aménagement du territoire de Guidel et le bon fonctionnement d'écosystèmes. Il protège l'ensemble des composantes de la trame verte et bleue identifiées, tout en permettant leur gestion, par des outils spécifiques notamment dans le zonage et le règlement écrit. Elles sont également intégrées à la composition des orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs concernés.

• PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU

L'eau est très présente dans le paysage guidelois, par la présence du littoral, de la Laïta, des marais, des étangs littoraux et d'une grande diversité de zones humides. La Laïta, le Scave et la Saudraye constituent les trois principaux cours d'eaux mais la commune compte également de nombreux autres ruisseaux qui irriguent le territoire jusqu'à la limite des zones urbaines.

Le PLU prévoit la protection de l'ensemble des zones humides et des cours d'eau inventoriés, par des dispositions spécifiques rappelées par le SCoT et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux Ellé-Isole-Laïta et Scorff. Il favorise la remise en état des continuités écologiques pour le bon écoulement des eaux et le passage de la faune.

Afin de tendre vers une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, le PLU précise les dispositions nécessaires à la protection, la gestion, l'infiltration et la récupération des eaux pluviales lors d'opérations d'aménagement d'habitat ou d'espaces. Elles visent à limiter fortement l'imperméabilisation des sols.

Par ailleurs, le PLU permettra le captage en eau potable sur le site de Saint-Matthieu, lorsque le projet sera autorisé, notamment par l'instauration des périmètres de protection réglementaires.

OBJECTIF 1.2 : PRENDRE EN COMPTE LES CARACTÉRISTIQUES DU PAYSAGE GUIDELOIS DANS LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT



• PRÉSERVER LES COUPURES D'URBANISATION ET SOIGNER LES « ENTRÉES » DES ZONES URBANISÉES DE GUIDEL

Les coupures d'urbanisation ont pour objectif le maintien des paysages et des espaces naturels ou agricoles en limite d'espaces urbanisés afin d'éviter la conurbation du territoire. Elles permettent également la circulation des espèces entre les entités agro naturelles. Plusieurs coupures d'urbanisation sont définies dans le PLU de Guidel, notamment :

- au sud de Guidel-Centre, au sud de la vallée de l'Orven ;
- au sud de Guidel-Plages et en direction de Fort-Bloqué, en parallèle du rivage.

Le traitement des entrées de ville et des lisières entre les espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels, a déjà fait l'objet d'aménagements sur certaines parties du territoire (parc d'activités, littoral ...). Il devra être poursuivi afin d'améliorer la qualité paysagère perçue (traitement des limites, aspect des clôtures, mise en valeur des éléments naturels, perception et morphologie du bâti ...).

• FONDER LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT DE GUIDEL-CENTRE EN INTÉGRANT LES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

En matière d'extension, les nouveaux secteurs s'appuient sur la prise en compte de plusieurs éléments paysagers (ou de composantes territoriales) dont les plus marquants sont notamment : la ceinture verte sur une large partie de la périphérie de l'agglomération et la voie de contournement sur la bordure Est sans oublier la topographie particulière de la ville.

Les secteurs d'extensions devront être également composés en intégrant les atouts paysagers de la ville et des covisibilités existantes ainsi que le besoin de liaisons pour accéder aux services, commerces et équipements.

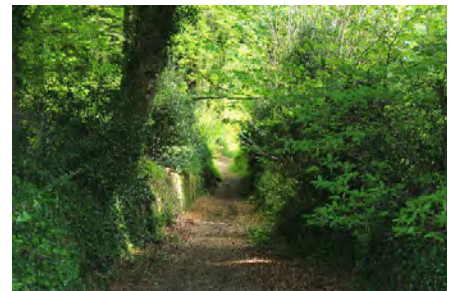
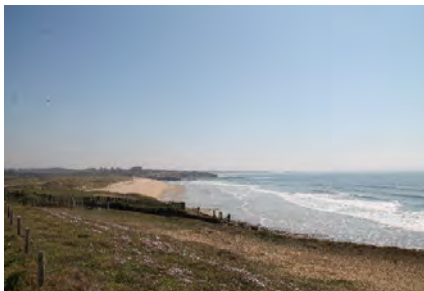
- **INTÉGRER LE PAYSAGE DANS LE DÉVELOPPEMENT DES NOUVEAUX QUARTIERS**

Chaque nouveau secteur d'extension de Guidel-Centre fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui intègrent les éléments du paysage environnant : topographie, haies, boisements, zones humides, cours d'eau, proximité de bâtis existants, points de vue, covisibilités, transition vers la campagne, respect des échelles ... Ces OAP doivent contribuer à l'intégration des futurs projets d'aménagement dans leur environnement.

- **VALORISER LA PRÉSENCE DES VALLONS EN AGGLOMÉRATION**

Plusieurs vallons sont présents dans et en limite des agglomérations comme celui du Stanco/Villeneuve-le Bourg au Sud de Guidel-Centre, en arrière de l'urbanisation de la RD 306, ou encore ceux de la Pitié et du Pouldu à Guidel-Plages. Ils participent à la trame verte et bleue en limite d'agglomération, servent d'interface à la trame de nature en ville et constituent un lien naturel campagne/ville à protéger et valoriser.

OBJECTIF 1.3 : S'ENGAGER POUR LA PRÉSERVATION DES MILIEUX



Les atouts naturels évoqués ci-dessus ont favorisé l'essor de Guidel et notamment de Guidel-Plages. En période estivale, la population augmente significativement du fait de la venue de touristes. Si la réhabilitation de la frange littorale fait l'objet d'actions opérationnelles depuis plus d'une vingtaine d'années avec le soutien de Lorient Agglomération, du Conservatoire du littoral et du Département, c'est l'ensemble du territoire qui doit être considéré pour répondre aux enjeux induits par cette fréquentation sur son environnement.

- **ACCOMPAGNER ET ASSURER LA RÉHABILITATION DU LITTORAL**

Dès 1998, avec le lancement d'un programme de protection et de réhabilitation du littoral allant de Guidel à Ploemeur, la commune, aidée des partenaires institutionnels, s'inscrit dans une volonté de restaurer des espaces littoraux et annexes. Parmi ses « actions phare », le projet de déplacement de l'ancienne galerie commerciale des dunes vers le cœur de station de Guidel-Plages et sa démolition, suivie de la restauration du massif dunaire, demeure une priorité pour la commune.

Elle poursuivra son action en faveur de la restauration et de la protection du littoral afin de permettre à la nature et la biodiversité de regagner ces espaces dunaires.

- **PERMETTRE LA DÉCOUVERTE DES MILIEUX ET PAYSAGES**

Du fait de la qualité de ses paysages, Guidel est une destination touristique privilégiée, y compris pour la population locale. La commune compte actuellement de nombreux chemins de randonnée très fréquentés qui permettent de découvrir des paysages urbains, littoraux, boisés, marécageux ...

La municipalité souhaite poursuivre ses efforts en matière d'entretien et d'aménagement des chemins de randonnée, de création de nouveaux circuits, de panneaux d'information, et d'aires de stationnement (si nécessaire), en lien avec les partenaires locaux concernés, notamment le Conservatoire du littoral et le Département ...

OBJECTIF 1.4 : SE MOBILISER FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

L'émission de gaz à effet de serre est l'une des causes du dérèglement climatique et de l'augmentation des températures en ville. A son échelle, le PLU de Guidel intègre des outils visant à accompagner ces problématiques.

- **AMÉLIORER LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS**

L'un des principaux postes de consommation énergétique et d'émission de gaz à effet de serre est l'habitat résidentiel. Il est donc indispensable de contribuer à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants, et particulièrement du parc social. Le PLU facilite et préconise la rénovation thermique des bâtis existants et incite également à la réalisation de constructions de plus en plus performantes thermiquement y compris pour les bâtiments et équipements publics. Il encourage également à respecter des implantations pertinentes en matière d'ensoleillement et à choisir des matériaux bio-sourcés.

- **RÉDUIRE L'IMPACT DES FORTES CHALEURS EN VILLE**

La prévention des risques dus aux canicules passe aussi par des actions sur l'aménagement des zones urbanisées pour réduire la chaleur. A Guidel-Centre, la végétalisation d'espaces publics et la présence de l'eau, son infiltration dans le sol, seront donc mis en valeur dans la mesure du possible. De même, le maintien des espaces en pleine terre sera recherché.

- **FAVORISER ET ENCADRER LA PRISE EN COMPTE DES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

La production et la consommation d'énergies renouvelables participent à limiter le réchauffement climatique puisqu'elles génèrent généralement peu d'émissions polluantes et de déchets. Le PLU encourage et accompagne les initiatives en matière de production d'énergies renouvelables (chaufferie bois, panneaux solaires photovoltaïques et thermiques, géothermie...).

- **RÉDUIRE L'ÉMISSION DE POLLUANTS ISSUS DES DÉPLACEMENTS**

Compte tenu du positionnement de Guidel par rapport aux agglomérations proches, de sa géographie et de l'implantation du bâti sur la commune, l'usage des véhicules motorisés reste dominant et participe à la pollution atmosphérique et à l'émission de gaz à effet de serre. La municipalité souhaite encourager une réduction de cet usage en facilitant des alternatives efficaces avec :

- le co-voiturage : deux aires de co-voiturage existent sur Guidel : l'une sur Guidel Centre et l'autre, aux abords de RN165,
- l'usage des modes doux et actifs : de nouveaux cheminements seront à réaliser ainsi que des aménagements spécifiques pour les cyclistes.

OBJECTIF 1.5 : INTÉGRER UNE POLITIQUE DE PRÉVENTION ET DE GESTION DES RISQUES

- **INTÉGRER LE PHÉNOMÈNE NATUREL DE L'ÉROSION CÔTIÈRE (ENTRE GUIDEL PLAGES ET FORT-BLOQUÉ)**

Le trait de côte guidelois ne cesse de subir les impacts du vent et de la mer au cours des tempêtes successives. Plus de la moitié du littoral de Guidel subit une érosion marquée. L'assise de la route côtière RD 152, voie de circulation très fréquentée, a dû être consolidée au titre de la protection des ouvrages routiers. La municipalité est très attentive à cette problématique.

Un plan de gestion et d'actions, compatible avec la Stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte, devra être mis en place. Le PLU permet la réalisation des ouvrages et routes nécessaires.

- **PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE D'INONDATION PAR SUBMERSION MARINE**

Le territoire de Guidel est concerné par le risque de submersion marine, essentiellement sur des espaces naturels littoraux. Le PLU le prend en considération.

Orientation 2

**ASSURER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ, RESPECTUEUX DE
L'IDENTITÉ LITTORALE, RURALE ET URBAINE DE GUIDEL**

ORIENTATION 2 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ, RESPECTUEUX DE L'IDENTITÉ LITTORALE, RURALE ET URBAINE DE GUIDEL

Guidel, cité rurale jusqu'aux années 60, se composait alors d'un bourg de taille modeste et de plus d'une centaine de hameaux/villages, sièges d'exploitations agricoles, répartis sur son territoire.

Depuis lors, son développement urbain s'est essentiellement constitué autour de deux aires agglomérées : Guidel Centre et Guidel Plages. Néanmoins, de nombreux secteurs urbanisés se sont développés en zone rurale. Ce modèle doit être revu en intégrant les besoins de renforcement du centre-ville, d'une moindre consommation de terres agricoles, d'une offre de logements plus diversifiée et d'une intégration paysagère des nouveaux quartiers.

- 1.1 Maîtriser l'urbanisation et la croissance démographique**
- 1.2 S'engager dans une politique de sobriété foncière**
- 1.3 Mieux adapter le parc de logements aux besoins des guidelois**
- 1.4 Veiller à l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions**
- 1.5 Faciliter les déplacements en favorisant les mobilités douces ou actives**
- 1.6 Consolider l'offre d'équipements et d'espaces publics**
- 1.7 Favoriser la présence de la nature en ville**
- 1.8 Valoriser le patrimoine communal**



OBJECTIF 2.1 : MAITRISER L'URBANISATION ET LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

• VERS UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MODÉRÉE

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 11 659 habitants au 1^{er} 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. Guidel a ainsi connu une période intense en matière de constructions.

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 13000 habitants environ au terme de cette période.

• STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE GUIDEL ET RÉDUIRE LE MITAGE EN CAMPAGNE

Pour répondre aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et structurer le développement futur de Guidel, des choix forts ont été pris en compatibilité avec le SCOT du Pays de Lorient. L'urbanisation nouvelle sera regroupée et se fera principalement :

- à Guidel-Centre, sous forme de densification et de nouvelles extensions urbaines,
- sur les autres secteurs autorisés par le SCOT du Pays de Lorient, essentiellement sous forme de densification.

• RENFORCER GUIDEL CENTRE

Guidel-Centre accueillera principalement l'urbanisation nouvelle, avec notamment :

- la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC Centre et Saudraye). Dans la ZAC Centre une attention particulière sera recherchée dans l'aménagement des espaces publics, la qualité architecturale et environnementale de l'opération, les connexions avec les quartiers environnants ;
- les nouveaux quartiers en extension urbaine : ils font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Une densité minimale par opération est proposée en respectant les objectifs du SCOT du Pays de Lorient.
- de nouveaux équipements et de nouvelles activités économiques (commerces, services ...).

OBJECTIF 2.2 : S'ENGAGER DANS UNE POLITIQUE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

• LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Pour répondre aux besoins en logements, l'étude des possibilités dans l'urbanisation existante, a été intégrée dans les calculs de façon prioritaire, en comptabilisant :

- l'estimation du potentiel de densification du tissu urbain dans les secteurs autorisés,
- une estimation des changements de destination de bâtis existants en campagne,
- les opérations déjà autorisées en cours de réalisation ou à venir durant la vie du PLU.

L'urbanisation envisagée se fera en densification pour environ 60 % des besoins en logements futurs (environ 770 logements) pour les prochaines années. Ces derniers se répartissent entre les potentiels en densification en diffus, les opérations déjà autorisées en cours de réalisation ou non encore réalisées (lotissements et ZAC par exemples), les changements de destinations.

Par ailleurs, une partie du parc des résidences secondaires et des logements vacants pouvant être remis sur le marché immobilier ou transformé en résidences principales, a été introduite dans les calculs.

En plus de ce potentiel de densification qui n'est pas suffisant pour répondre à la prospective démographique, de nouveaux secteurs d'extension urbaine à Guidel-Centre ont été identifiés au regard des enjeux de paysage, d'environnement et agricole pour répondre aux besoins en logements nouveaux. Ces secteurs doivent respecter une densité minimale afin de favoriser une utilisation optimale du foncier.

La consommation d'espace en nouvelles extensions urbaines prévue par le projet municipal est compatible avec le SCoT du Pays de Lorient : une dizaine d'hectares environ pour les logements et des réserves foncières pour des équipements nouveaux répondant aux besoins de la commune, en particulier un collège public et un cimetière paysager, l'actuel arrivant à saturation.

Sur la période précédente 2009-2019, la consommation foncière a été d'environ 43 ha dont 88% pour de l'habitat. **Ainsi, il est prévu une réduction d'au moins 46 % de la consommation foncière pour les 10 prochaines années par rapport à cette période, pour les espaces à vocation d'habitat, d'équipements et de développement économique. Ce chiffre est compatible avec le SCoT du Pays de Lorient.**

- **PERMETTRE L'ÉVOLUTION DES BÂTIS EXISTANTS (EXTENSION ET RÉHABILITATION)**

En dehors des secteurs autorisés par le SCOT du Pays de Lorient pour des constructions nouvelles, des évolutions de bâtiments existants sont admises (amélioration des logements, rénovation, agrandissement ...).

- **ENCADRER RIGOREUSEMENT LE RENOUVELLEMENT DES CONSTRUCTIONS DANS LES PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS**

La commune de Guidel compte actuellement plusieurs secteurs faisant l'objet d'un zonage spécifique où sont présentes notamment des habitations légères de loisirs et des résidences légères de loisirs. Il est nécessaire de mieux cadrer le renouvellement de ces structures, afin de respecter l'objectif initial de démontabilité, d'occupation saisonnière, parfois de mobilité ainsi qu'une meilleure insertion dans le paysage littoral. En particulier, les hauteurs ne pourront dépasser 4 m maximum pour répondre à cet objectif.

OBJECTIF 2.3 : MIEUX ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS AUX BESOINS DES GUIDELOIS



Le parc actuel est constitué majoritairement de grands logements et ne répond pas à tous les besoins de la population et particulièrement aux primo-accédants (jeunes ou jeunes couples) ainsi qu'aux seniors souhaitant revenir au centre-ville.

Pour mieux répondre aux attentes de l'ensemble des actuels et futurs habitants et permettre également à une population jeune de se maintenir sur la commune, il est nécessaire de poursuivre l'effort de diversification du parc engagé depuis quelques années. Pour ce faire le PLU incite à la rénovation du parc existant en proposant davantage de mixité sociale et urbaine dans les nouvelles opérations.

Dans ce but et en adéquation avec les objectifs des documents supra communaux, le PLU intègre notamment des dispositions :

- définissant un pourcentage de logements sociaux, en location ou en accession aidée à réaliser,
- incitant à définir de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier et à introduire des densités différentes pour un même secteur (logement individuel, intermédiaire et collectif ...), tout en maintenant une densité moyenne accrue,
- incitant à proposer des tailles de logements variées et adaptées tant à la demande qu'au parcours résidentiel.

Le PLU permet la réalisation d'opérations particulières répondant à des besoins spécifiques pour des personnes vulnérables (domiciles partagés pour les personnes en situation de handicap ou fragiles par exemple).

OBJECTIF 2.4 : VEILLER À L'INTÉGRATION URBAINE ET PAYSAGÈRE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS



• ENCOURAGER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES OPÉRATIONS

L'amélioration de l'existant et les opérations de renouvellement urbain à Guidel centre et Guidel plages devront tenir compte de la morphologie urbaine et respecter l'identité des bâtis existants sans empêcher pour autant des architectures novatrices.

De façon générale, pour toutes les opérations d'ensemble, le respect des densités pour les nouveaux quartiers s'accompagnera notamment d'une volonté de qualité des formes urbaines et architecturales, de réflexion sur la préservation de l'intimité des habitations et sur les limites de propriété ainsi que de qualité des espaces communs, des stationnements et des circulations.

• TRAITER LES LIMITES URBAINES

Les interfaces entre les espaces naturels et urbanisés constituent un enjeu important de structuration et de lisibilité de Guidel-Centre et Guidel-Plages. Ils devront donc être traités dans les nouveaux quartiers. De même, les axes de vue sur des éléments de paysage ou de patrimoine doivent être étudiés dans les plans d'aménagement des futurs quartiers et des voies de circulations.

OBJECTIF 2.5 : FACILITER LES DÉPLACEMENTS EN FAVORISANT LES MOBILITÉS DOUCES OU ACTIVES



• FAVORISER LA RÉDUCTION DES NUISANCES SONORES LIÉES AUX TRANSPORTS ROUTIERS

Il n'est pas prévu d'étendre l'urbanisation aux abords de la RN 165, ni des routes départementales 306 et 765, (principales voies engendrant des nuisances), ni même de la voie de contournement de Guidel-Centre. Dans les zones agglomérées (Guidel-Centre et Guidel-Plages), les limitations de vitesse permettent de réduire les contraintes liées au bruit et à la pollution.

• ANTICIPER LES DÉPLACEMENTS ROUTIERS DANS LES FUTURS QUARTIERS ET LEURS IMPACTS SUR LES VOIES ACTUELLES

Dans Guidel-Centre, le développement urbain, implique une véritable réflexion en amont sur la desserte des nouveaux secteurs, leurs liens et impacts sur les voies existantes et les circulations actuelles. Le PLU anticipe les logiques de déplacement sur la commune et les besoins liés au transit ou à la desserte des quartiers. Il est donc important de bien anticiper le calibrage et la hiérarchisation des voies en fonction de la circulation envisagée.

• ACCROÎTRE LES MOBILITÉS DOUCES INTER-QUARTIERS

Il existe à Guidel-Centre et Guidel-Plages un grand nombre de chemins permettant d'irriguer et de relier plusieurs quartiers. La promotion des déplacements actifs de façon sécurisée sera poursuivie. Pour atteindre cet objectif, il est important d'aboutir à un plan de déplacements doux (piéton, cycliste, ...) cohérent en définissant un maillage de liaisons douces, continues et fonctionnelles entre les quartiers et les polarités. Plusieurs liaisons douces sont et seront également inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation pour relier les nouveaux quartiers à l'existant.

- **DÉVELOPPER LES CHEMINS DE RANDONNÉE**

La commune de Guidel dispose d'un réseau de près de 110 km de sentiers et chemins de randonnée. Adaptés à toutes les pratiques (promenade, marche rapide, jogging, etc.), ils offrent à tous de nombreuses possibilités de découverte de la nature et de notre environnement (vallée de la Laïta, campagne, zone littorale). Il convient de poursuivre leur développement et les liens terre/mer. La réflexion implique de prendre en compte la cohérence, la continuité et la sécurité des parcours, mais également la sensibilité des milieux traversés.

- **PROMOUVOIR LES DÉPLACEMENTS À VÉLO**

De nombreux guidelois utilisent le vélo comme moyen de déplacement quotidien vers les zones agglomérées de Guidel ou vers d'autres communes, y compris Lorient. Actuellement, plusieurs itinéraires mixtes (piétons/vélos) existent comme la voie verte littorale ou la liaison entre Guidel-Centre et Guidel-Plages. La municipalité souhaite donc étudier la possibilité de développer des aménagements dédiés aux cyclistes, au sein de la commune mais également en continuité avec ceux existants sur les communes limitrophes.

OBJECTIF 2.6 : CONSOLIDER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS ET D'ESPACES PUBLICS



- **MAINTENIR ET ÉLARGIR L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS**

La commune bénéficie d'équipements nombreux et variés, essentiellement situés à Guidel-Centre (équipements scolaires, culturels, sportifs, de loisirs, résidences pour personnes âgées...). L'offre à Guidel-Plages est essentiellement tournée vers le nautisme et le tourisme. Bénéficiant de sa façade atlantique, Guidel est largement fréquentée pour des activités de surf et de glisse. Elle bénéficie d'ailleurs du label « ville de sport et surf ».

L'agrandissement et la création de nouveaux équipements ont été anticipés. Néanmoins, compte tenu de l'évolution de la population et des besoins, le PLU doit permettre l'agrandissement éventuel des équipements existants et l'implantation de nouveaux.

- Quelques bâtis existants et vacants sont disponibles, sous réserve de leur aménagement et de leur mise aux normes pour l'accueil du public. L'ancienne école de Polignac et le Sémaphore sont de nature à offrir de telles opportunités.
- Des besoins nouveaux ont été appréhendés dans le cadre de la présente démarche. Il s'agit, notamment, de besoins en matière scolaire, de service public et de prise en charge des personnes âgées...

De façon générale, le PLU de Guidel doit permettre l'implantation de nouveaux équipements et services souhaités répondant aux besoins de la population et des associations.

- **ENCOURAGER LA CRÉATION D'ESPACES PUBLICS**

La commune de Guidel a engagé depuis de nombreuses années l'amélioration de ses espaces publics : espaces de proximité ou espaces publics stratégiques et très fréquentés. La création de nouveaux quartiers devra s'accompagner d'espaces publics de qualité, de proximité, facilement accessibles notamment par des circulations douces. Ils pourront être le support d'activités ou d'usages permanents (jeux, sport ...) ou temporaires. Leur aménagement privilégiera la végétalisation, la mise en valeur des éléments naturels et la préservation des éléments de paysage.

- **RÉDUIRE LES DÉCHETS, FAVORISER LA VALORISATION DE MATIERE ET LE RÉEMPLOI**

Au côté de Lorient Agglomération, la commune de Guidel poursuit son engagement pour faciliter la réduction, le tri et favoriser le recyclage des déchets par des aménagements nécessaires, afin de s'inscrire pleinement dans les objectifs des démarches : « Territoire zéro déchet, zéro gaspillage », « Territoire Économe en Ressource ». Les nouveaux quartiers devront intégrer des points de collecte des déchets.

Lorient Agglomération pilotera la réalisation d'une déchèterie « nouvelle génération » sur la commune de Guidel dans le secteur de Pen Mané 3. Elle a pour objectif de faciliter les déposes de déchets grâce à des circulations plus fluides et sécurisées, de gérer de plus grandes capacités et de valoriser la matière et le réemploi.

OBJECTIF 2.7 : FAVORISER LA PRÉSENCE DE LA NATURE EN AGGLOMERATION

- **INTÉGRER LES BIENFAITS DE LA VÉGÉTALISATION DANS LES POLITIQUES URBAINES**

Autour de Guidel-Centre, les paysages boisés ceinturant l'agglomération sont très présents, ils forment une limite naturelle et pour certains des espaces de promenade. A l'intérieur de Guidel-Centre, de nombreux parcs à l'échelle de quartier forment également un réseau d'espaces verts, boisés de qualité et de proximité. La Trouée verte, parcourue d'espaces verts, permet de rejoindre plusieurs quartiers à pied ou à vélo. A Guidel-Plages, le paysage maritime et littoral domine. Les vallons de la Pitié et du Pouldu comportent des espaces boisés facilitant les liaisons avec le secteur rural.

La végétalisation des zones urbaines (plantation d'arbres d'essences locales et variées, zones enherbées, jardins de rue, ...) a des effets positifs grâce à sa capacité à atténuer certaines conséquences de l'urbanisation. Elle permet notamment :

- d'agréments la ville,
- de diminuer la perception des densités,
- de favoriser la biodiversité urbaine,
- de lutter contre les îlots de chaleur en zone urbaine (d'offrir des espaces ombragés),
- de favoriser la capture du CO2.

Fort de ces nombreux atouts et leurs bienfaits, la commune de Guidel souhaite développer la présence de la nature en ville. Elle valorisera les espaces présents, notamment certains parcs boisés en ville par leur préservation dans le règlement du PLU. Elle favorisera la réalisation d'autres parcs ou la préservation dans la mesure du possible des « continuités vertes et bleues » avec l'existant, au travers des orientations d'aménagement.

- **PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX DE PAYSAGE ET DE BIODIVERSITÉ DANS LES NOUVELLES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

Dans les nouveaux quartiers, les éléments de paysage existant et participant à la biodiversité (bocage, arbres, zones humides ...) seront valorisés en tant qu'éléments de projet. Les continuités de la trame verte et bleue seront préservées.

Des espaces verts ou de nature seront également réalisés, en veillant à leur accessibilité et aux connexions avec les quartiers environnants. Ils pourront être le support de divers usages. La création de ces espaces permettra également de créer des lieux de respiration dans les secteurs plus denses. En plus, la recherche de toutes actions favorisant la présence de la nature dite ordinaire sera valorisée.

- **POURSUIVRE LA CRÉATION DE JARDINS FAMILIAUX**

Les jardins familiaux situés sur les sites de Tintagel, Kergroise, Parc Kerhuen rencontrent un véritable engouement auprès des guidelois.

La commune souhaite poursuivre cette action dans le temps en mettant à disposition des parcelles de terrains, pour y cultiver légumes, fleurs et plants divers.

OBJECTIF 2.8 : VALORISER LE PATRIMOINE COMMUNAL



- **PERMETTRE LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DE BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL**

Le PLU de Guidel identifiera les bâtiments susceptibles de changer de destination, sous forme d'inventaire et à la condition notamment de ne pas compromettre les activités agricoles. Ces bâtiments susceptibles de devenir uniquement de l'habitat devront répondre à des critères bien précis, notamment de préservation du patrimoine bâti communal.

- **VALORISER ET RESPECTER LA PRÉSENCE D'UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL REMARQUABLE**

Les édifices et les monuments inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques comme la chapelle Saint Matthieu et le Fort du Loc'h, font l'objet de périmètres de protection. Guidel est également impactée par le périmètre de protection de l'ancienne abbaye de Saint-Maurice sise sur la commune de Clohars-Carnoët.

Par ailleurs, le PLU prend en considération la nécessité de pouvoir restaurer le patrimoine implanté sur le territoire de la commune : les éléments remarquables devront être sauvegardés et les évolutions, encadrées.

- **PRENDRE EN CONSIDÉRATION LA PRÉSENCE DES OUVRAGES MILITAIRES DANS LE PAYSAGE DE GUIDEL**

Les ouvrages militaires font partie des paysages de Guidel et sont des éléments de patrimoine caractéristiques de l'histoire de la commune. Le fort du Loc'h et le sémaphore sont proches du littoral du fait de leur fonction originelle. Ils peuvent être le support d'activités touristiques ou sportives dans le respect des prescriptions du SCOT du Pays de Lorient.

Quant aux blockhaus, ils sont le plus souvent masqués par la végétation, si bien que leur présence est souvent méconnue.... Leur devenir est à étudier au cas par cas selon leur implantation (domaine public maritime, propriété privée ...).

- **FAVORISER LA RÉHABILITATION DU PETIT PATRIMOINE**

Le PLU offre la possibilité de restaurer le petit patrimoine (croix, calvaires, puits, fours...)

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le

ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88A-DE

Orientation 3

RENFORCER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE

ORIENTATION 3 : RENFORCER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE

Guidel est une commune attractive en matière d'emplois (2900 environ). Guidel-Centre et Guidel-Plages rassemblent environ 90 commerces et services. Cette offre diversifiée est complétée par la zone commerciale des Cinq Chemins. Les parcs d'activités des Cinq Chemins, de la Garderie et de Pen Mané accueillent plus d'une centaine d'entreprises dont certaines de renommée internationale. L'agriculture est également bien présente et tend à se diversifier. Des activités de conchyliculture installées sur les rives de la Laïta, participent à renforcer les activités économiques et touristiques de la commune.

Le maintien des entreprises et le développement de l'emploi sur son territoire sont essentiels.

3.1 Maintenir, renforcer et développer les activités économiques (commerce, industrie, artisanat...) sur le territoire communal

3.2 Préserver les activités agricoles, conchyloles et valoriser une agriculture en harmonie avec l'environnement et le paysage de Guidel

3.3 Développer les activités portuaires et maritimes

3.4 Accompagner l'attractivité touristique de Guidel



OBJECTIF 3.1: RENFORCER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (COMMERCE, INDUSTRIE, ARTISANAT ...) SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



- **SOUTENIR ET FACILITER L'INSTALLATION DES COMMERCE ET SERVICES**

L'essor démographique est un facteur du développement du commerce local. La réalisation de la ZAC à laquelle s'ajoute l'urbanisation nouvelle récente justifie un élargissement de l'offre commerciale sur la commune. La grande surface commerciale, présente dans Guidel-Centre, joue également un rôle de « locomotive » commerciale, qu'il convient de renforcer sur site. A Guidel-Plages, le nouveau bâtiment Quai 152, propose des espaces disponibles pour l'accueil et l'installation d'activités commerciales.

La commune souhaite conforter les commerces existants et permettre de nouvelles installations. Pour cela, le PLU définit des règles visant à recentrer les commerces sur les polarités et préserver des linéaires commerciaux. La réalisation du programme de la ZAC-Centre permettra la construction de locaux commerciaux et d'élargir l'offre existante. Plus globalement, l'attractivité des centralités sera également favorisée par la mise en valeur de l'espace public et l'accessibilité aux commerces.

De plus, la zone commerciale des Cinq Chemins permettra l'accueil d'activités en complément de celles présentes sur Guidel-Centre et Guidel-Plages, dans le respect des règles du SCOT du Pays de Lorient

- **CONFORTER LES ACTIVITÉS EXISTANTES ET LES IMPLANTATIONS NOUVELLES DANS LES PARCS D'ACTIVITÉS**

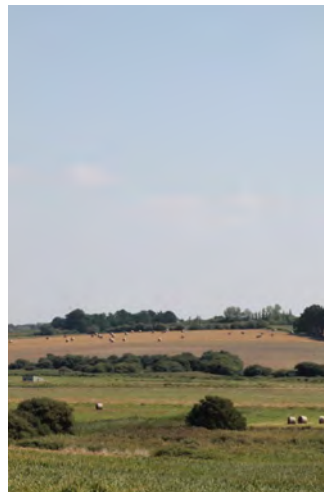
Idéalement situés à proximité de la RN165, les parcs d'activités et la zone industrielle des Cinq Chemins sont facilement accessibles de Lorient et Quimperlé. Ils seront uniquement densifiés pour permettre un usage optimal du foncier (friches dents creuses, fonds de parcelles ...). Quelques parcelles viabilisées sont encore disponibles.

Une attention devra être portée sur l'amélioration de la qualité paysagère des entrées de commune marquées par la présence des zones d'activités.

- **CONSOLIDER L'ACCÈS À LA TÉLÉPHONIE ET INTERNET POUR TOUS**

Le développement des nouveaux moyens de télécommunication numérique est encouragé afin de satisfaire les besoins des entreprises et des particuliers. Cet objectif prend en compte l'usage du télétravail de plus en plus prégnant ainsi que des besoins accrus en espace de travail partagé.

OBJECTIF 3.2 : PRÉSERVER LES ACTIVITÉS AGRICOLES, CONCHYLICOLES ET VALORISER UNE AGRICULTURE EN HARMONIE AVEC L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE DE GUIDEL



L'agriculture est une composante économique forte du paysage guidelois. Elle connaît une mutation qui se traduit par un agrandissement des exploitations et par une réduction du nombre d'exploitants. Néanmoins de nouvelles tendances apparaissent comme une diversification des productions et de leur commercialisation. Des activités de conchyliculture sont également présentes sur les rives de la Laïta, il convient de les préserver et de les conforter.

- **MAINTENIR L'ACTIVITÉ AGRICOLE GUIDELOISE**

Le PLU définit de vastes zones agricoles afin de valoriser et préserver les terres agricoles. Ces secteurs comprennent également les sièges agricoles associés pour permettre leur préservation, leur évolution et leur transmission. Selon les secteurs et sous conditions, l'installation de nouveaux sièges est autorisée.

- **MAÎTRISER LA PRESSION FONCIÈRE SUR LES TERRES AGRICOLES**

Les choix d'urbanisation future sont proposés en tenant compte de la pression sur les terres agricoles et de la volonté de réduire l'artificialisation des sols. Ainsi les extensions urbaines seront mesurées et répondront à un strict besoin en logements et équipements au regard d'un choix démographique. Elles sont strictement limitées à l'agglomération de Guidel-Centre. Le reliquat est assuré sous forme de densification y compris pour les secteurs d'activités.

Certaines parties du territoire, classées en espaces agro-naturels entre Guidel-Centre et Guidel-Plages par le SCOT du Pays de Lorient seront préservées afin de maintenir la qualité des paysages.

- **PERMETTRE UNE DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES**

Le PLU facilitera également la diversification des exploitations agricoles pour des activités accessoires à l'activité principale. Par ailleurs, en secteurs agricoles, les bâtiments identifiés pour leur valeur patrimonial dans le PLU, pourront être modifiés selon des critères définis et également à la condition de ne pas remettre en cause le maintien de l'activité agricole.

OBJECTIF 3.3 : DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS PORTUAIRES ET MARITIMES



- **CONFORTER LES ACTIVITÉS LIÉES À LA PRÉSENCE DU PORT**

Le port de plaisance de Guidel est situé à l'entrée de la Laïta, à l'abri de l'océan et des vents dominants. Sa capacité d'accueil a été étendue en 2015 (207 places à flot) pour répondre à une forte demande. Près de 200 mouillages sont également disponibles en rade foraine sur la Laïta. Les liaisons nautiques vers la commune de Clohars-Carnoët sont assurées une partie de l'année.

Le PLU permet de conforter l'activité portuaire, véritable atout touristique et économique pour la commune en autorisant une optimisation des espaces du port pour de nouveaux services et de nouvelles infrastructures.

- **PROMOUVOIR GUIDEL EN TANT QUE VILLE SPORTIVE ET DE SURF**

La commune de Guidel possède quatre grandes plages océaniques accueillant des vacanciers et des adeptes du surf et des sports de glisse en général. Un centre nautique enseignant le surf est présent près de la plage de la Falaise. Quatre postes de secours sont installés durant la période estivale entre Guidel plages et Fort-Bloqué. La commune bénéficie du Label « Ville de Surf » et accueille chaque année des événements organisés par la West Surf Association (WSA).

Le PLU soutient le développement des sports de glisse en permettant la réalisation des équipements nécessaires à l'apprentissage et à la pratique de ces activités.

OBJECTIF 3.4 : ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DE GUIDEL



Le littoral et les paysages maritimes de Guidel sont des atouts majeurs en termes de retombées économiques. Ainsi, le tourisme revêt une importance particulière depuis son développement dans les années 60. Il contribue à l'attractivité démographique et économique de la commune. Guidel se place en deuxième position à l'échelle de Lorient Agglomération en termes d'emplois entièrement liés au tourisme. Un grand nombre d'hébergements touristiques et d'activités annexes sont implantés, essentiellement à Guidel-Plages.

• SOUTENIR LES EMPLOIS GÉNÉRÉS PAR LE TOURISME

Afin d'accompagner l'accueil touristique, le PLU permet, sous conditions, et dans le respect des principes édictés par le SCOT du Pays de Lorient :

- l'évolution et la création d'hébergements touristiques,
- le développement des équipements de loisirs,
- le développement des activités liées à la restauration.

• METTRE EN VALEUR LA PRÉSENCE DU SÉMAPHORE ET DU FORT DU LOC'H

Ces bâtiments font partie du patrimoine littoral de Guidel. Accessibles depuis le GR 34 et la RD 152, ils offrent un potentiel à préserver et à valoriser tant dans leur architecture que dans leurs fonctions. Ils pourront ainsi permettre l'accueil d'activités permettant de renforcer l'attractivité de Guidel.

_____ Carte des principes du PADD de Guidel _____

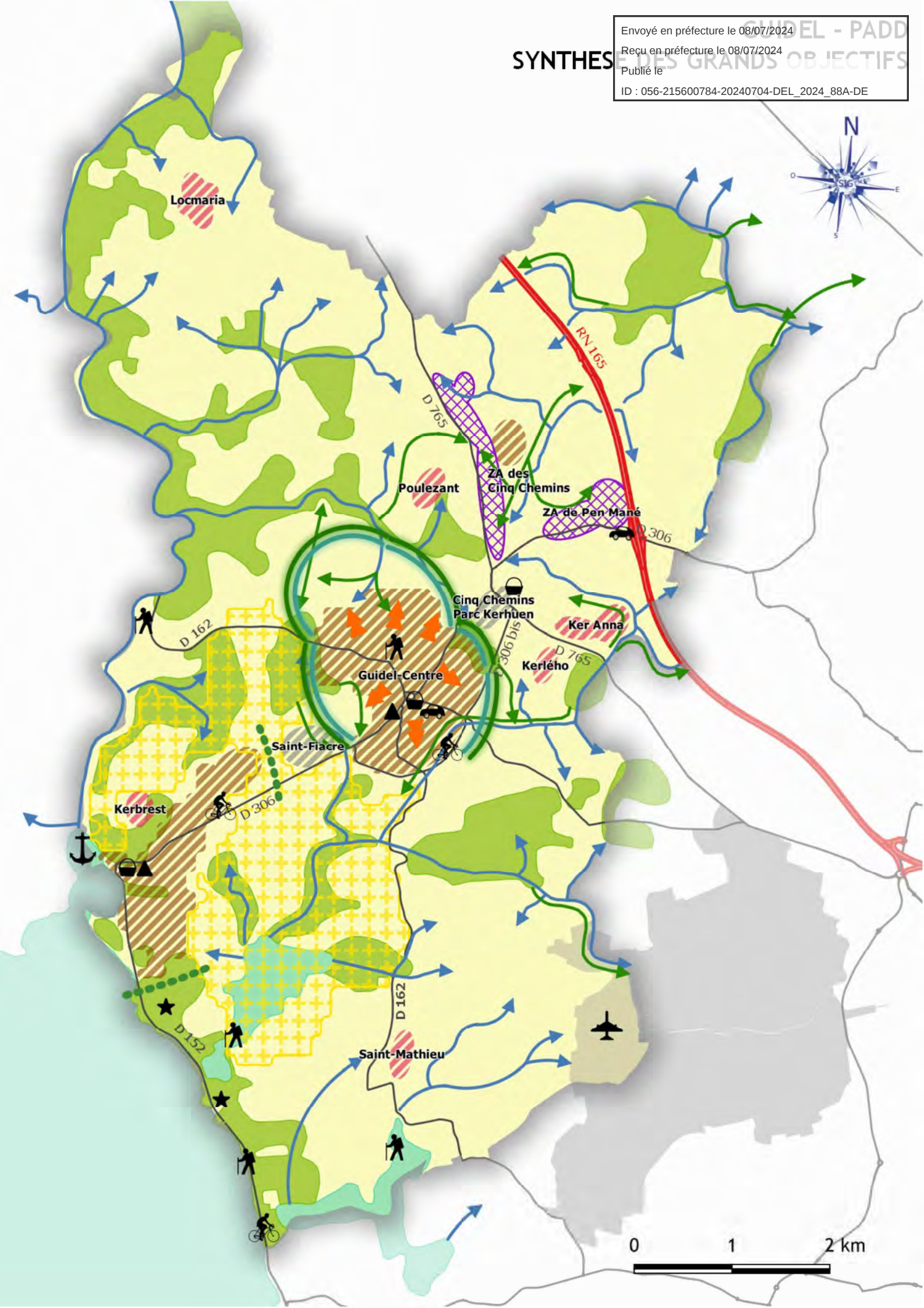
SYNTHESE

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le

ID : 056-215600784-20240704-DEL_2024_88A-DE



1. VALORISER LE CADRE DE VIE EN PRÉSERVANT LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES, LA BIODIVERSITÉ ET EN INTÉGRANT LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

-  Corridors bleus
-  Corridors verts
-  Réservoirs aquatiques
-  Réservoirs terrestres
-  Ceinture verte autour de Guidel-Centre
-  Coupure d'urbanisation

2. ASSURER UN DÉVELOPPEMENT MESURÉ, RESPECTUEUX DE L'IDENTITÉ LITTORALE, RURALE ET URBAINE DE GUIDEL

Recentrer l'urbanisation future sur les secteurs autorisés par le SCoT du Pays de Lorient

-  Secteurs déjà urbanisés
-  Zones d'activités
-  Centralités urbaines
-  Autres agglomérations ou villages
-  Maîtriser les secteurs d'extension urbaine et renforcer Guidel-Centre

Faciliter les déplacements en favorisant les mobilités douces ou actives et les développer

-  Itinéraires piétons
-  Itinéraires vélos
-  Aires de covoiturage

Consolider l'offre d'équipements et d'espaces publics

-  Équipements

Prendre en considération la présence d'anciens ouvrages militaires

-  Fort du Loc'h, Sémaphore

3. RENFORCER LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE

Maintenir, renforcer et développer les activités économiques (commerce, industrie, artisanat) sur le territoire communal

-  Commerces et services

Préserver les activités agricoles et valoriser une agriculture en harmonie avec l'environnement et le paysage de Guidel

-  Secteur à dominante agricole
-  Plateaux agro-naturels

Développer les activités portuaires et maritimes

-  Activités portuaires et maritimes
-  Aéroport de Lann-Bihoué

Accompagner l'activité touristique de Guidel

Certains symboles sont localisés à titre indicatif et concernent l'ensemble du secteur où ils sont situés