



Commune de Guidel
Mairie - 11 Place de Polignac - 56 520 GUIDEL
Tél. : 02.97.02.96.96 - www.guidel.com



Zone d'Aménagement Concerté multisites Coeur de Ville & Saudraye

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

2. Notice explicative

SOMMAIRE

1. Préambule	p.2
2. Le périmètre de la DUP	p.4
3. Le programme prévisionnel du projet	p.5
4. Présentation de la ZAC « Cœur de Ville & Saudraye »	p.6
4.1. Les enjeux et orientations d'aménagement du projet.....	p.6
4.2. Les principes d'aménagement : une nouvelle urbanisation intégrée à son environnement.....	p.10
5. Les raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement	p.17
5.1. Le choix des sites de la ZAC.....	p.17
5.2. L'occupation et l'environnement des sites.....	p.20
6. L'état foncier des sites	p.32
7. Les justifications du caractère d'utilité publique de l'opération	p.35
7.1. La nécessité du projet.....	p.35
7.2. La compatibilité du projet.....	p.36
7.3. L'effectivité du projet.....	p.42
7.4. L'utilité publique du projet d'aménagement Cœur de Ville & Saudraye.....	p.43
8. Les mesures prises pour limiter les effets de la procédure d'expropriation	p.48

1. PRÉAMBULE

La Commune de Guidel a procédé à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) entre 2003 et 2013. En parallèle de cette élaboration, elle a mis en œuvre une **démarche globale et transversale d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)** à l'échelle d'un projet de Zone d'Aménagement Concerté afin de définir les modalités de son développement futur dans un **souci de maîtrise et de cohérence d'ensemble**.

Il s'agit en effet pour la Commune de **concilier plusieurs enjeux** :

- La satisfaction des besoins liés, d'une part, à la croissance démographique constatée ces dernières années et, d'autre part, à l'évolution des modes d'habiter ;
- La conservation de son attractivité économique et touristique ;
- La préservation de ses atouts paysagers et de son environnement naturel.



Vue aérienne de Guidel - Source : Géoportail

Cette démarche « AEU » s'est conclue par deux décisions majeures :

1. La création, le 29 mai 2012, de la Zone d'Aménagement Concerté multisites « Cœur de Ville et Saudraye ».

Conformément aux dispositions de l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme, qui prévoit la possibilité pour « une même zone d'aménagement concerté » d'être « créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts », la ZAC a été créée sur deux secteurs :

- Le **secteur Cœur de Ville, inscrit en renouvellement urbain**, d'une superficie d'environ 3,9 hectares ;
- Le **secteur Saudraye, inscrit en extension**, d'une superficie d'environ 7,5 hectares.

La ZAC multisites « Cœur de Ville et Saudraye » porte ainsi sur une surface totale d'environ 11,4 hectares.

2. L'approbation, le 25 septembre 2013, du Plan Local d'Urbanisme communal.

La modification n° 1 du PLU, intervenue le 5 juillet 2016, est venue adapter le règlement écrit et graphique sur les deux secteurs destinés à être urbanisés dans le cadre de la ZAC, comme suit :

- **Le secteur Cœur de Ville est classé en zone Uaz.** La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation dense et généralement en ordre continu ; le secteur Uaz, quant à lui, correspond au centre aggloméré de la ville présentant un caractère de densité et recouvrant plus spécifiquement le périmètre de la ZAC Cœur de Ville.
- **Le secteur Saudraye est classé en zone Ubz.** La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels ; le secteur Ubz, quant à lui, correspond à l'habitat collectif projeté à Kergroise, rue Général de Gaulle, place Le Montagner et square Pulheim, et recouvre plus spécifiquement le périmètre de la ZAC Saudraye.

Le document d'urbanisme a, depuis, fait l'objet de plusieurs modifications, qui n'ont pas remis en cause les dispositions réglementaires définies sur ces secteurs. La modification simplifiée n°1, approuvée le 25 février 2020, a notamment apporté quelques adaptations au sein du règlement écrit du secteur Cœur de Ville.

La réalisation de cette opération d'aménagement va permettre à la Commune de Guidel de mettre en œuvre une politique maîtrisée de l'habitat sur son territoire, par une offre en logements diversifiée répondant aux besoins et à la demande de la population, tout en respectant sa morphologie urbaine et environnementale.

Cet aménagement est notamment compatible avec les dispositions de la Loi Littoral ainsi qu'avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Lorient dont la révision a été approuvée le 16 mai 2018.

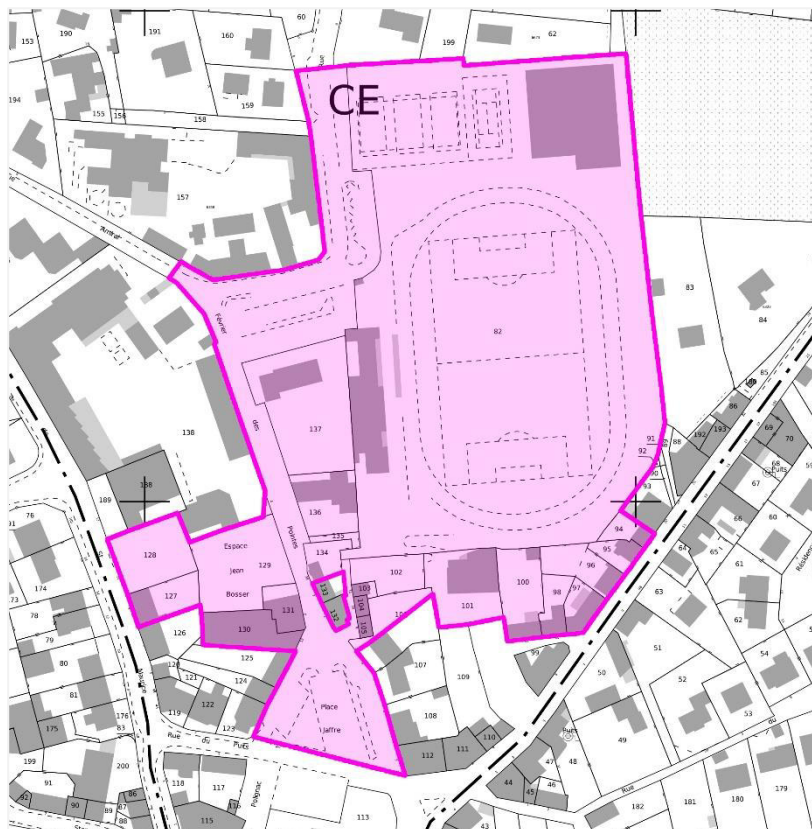
Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique porte donc sur la Zone d'Aménagement Concerté multisites Cœur de Ville et Saudraye : le périmètre objet du présent dossier est identique à celui de la ZAC Cœur de Ville et Saudraye.

L'article 16.1 du traité de concession, modifié par l'avenant n° 1 approuvé le 5 juillet 2016, prévoit : "Au cas où des accords amiables ne pourraient être conclus entre le concessionnaire et une partie des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis compris dans le périmètre de la zone, le concédant s'engage à mettre en œuvre sans délai la procédure d'expropriation de ces biens pour cause d'utilité publique. Dans cette hypothèse, le concessionnaire établira, à ses frais, tous les documents nécessaires à l'intervention du ou des actes déclaratifs d'utilité publique et aux enquêtes parcellaires. Ces terrains et immeubles seront ensuite cédés par le concédant à l'aménageur au prix d'acquisition augmenté des indemnités accessoires et tous les frais annexes, y compris frais de portage, supportés par la Commune."

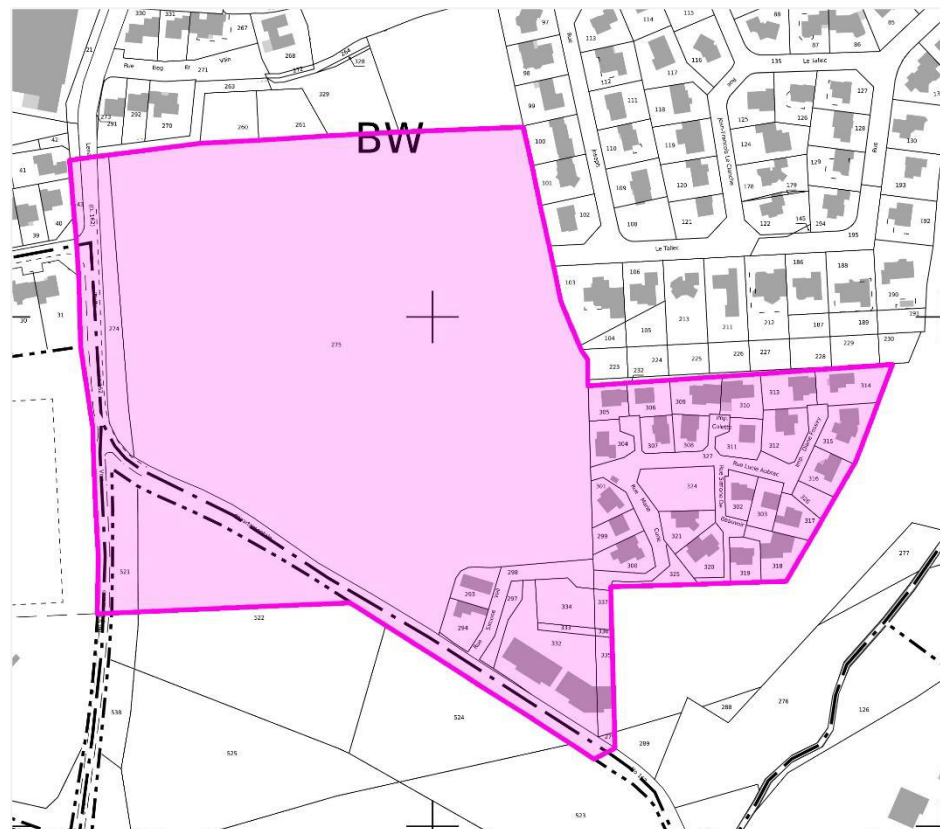
Conformément à ces dispositions, en sa qualité de collectivité concédante à l'initiative du projet d'aménagement et à l'initiative de la procédure de DUP, **la Commune de Guidel sera bénéficiaire de la DUP et des expropriations prononcées dans le cadre de la procédure.**

2. LE PÉRIMÈTRE DE LA D.U.P.

Périmètre du secteur Cœur de Ville - Zoom :



Périmètre du secteur Saudraye - Zoom :



L'utilité publique d'un projet d'aménagement s'apprécie de manière globale, au regard du projet dans son ensemble : **le périmètre de la DUP est ainsi identique à celui de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye**, tel qu'il apparaît au dossier de création de la ZAC approuvé le 29 mai 2012.

Par conséquent, **le périmètre de la DUP porte sur les deux secteurs constitutifs de la ZAC et représente une superficie totale d'environ 11,4 hectares**, répartie entre le secteur Cœur de Ville (3,9 ha) et le secteur Saudraye (7,5 ha).

Ce périmètre concerne un total de 64 parcelles, comprises en tout ou partie dans le périmètre de l'opération, dont la propriété est répartie entre les propriétaires suivants :

- La Commune de Guidel ;
- Le Département du Morbihan (1 parcelle sur le secteur Saudraye) ;
- Les acquéreurs de la première tranche aménagée de la ZAC Secteur Saudraye, qui compte une trentaine de lots construits ;
- Et 6 propriétaires et/ou indivisions privé(e)s, répartis sur les deux secteurs de la ZAC.

En tant qu'aménageur de la ZAC, la Société Nexity Foncier Conseil a notamment pour mission de mener les démarches de négociations et d'acquisitions auprès des propriétaires privés situés dans ce périmètre, en vue de la réalisation complète de l'opération d'aménagement.

3. LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DU PROJET

La Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Ville et Saudraye » est à vocation mixte d'habitat, commerces et services.

Le programme global prévisionnel des constructions envisagé sur l'opération d'aménagement a été actualisé lors de la **modification du dossier de réalisation de la ZAC approuvée en novembre 2021**. Il est désormais prévu la **réalisation totale de 407 logements**, répartis sur les deux secteurs de la ZAC comme suit :

1) Secteur Cœur de Ville :

- **Création de 223 logements** répartis comme suit :
 - 214 logements collectifs et intermédiaires ;
 - 9 maisons individuelles groupées, implantées sur des terrains d'une superficie moyenne comprise entre 120 et 300 m².
- **Création de locaux destinés aux commerces, services ou équipements de proximité** aménagés en rez-de-chaussée d'immeuble représentant environ 1 300 m² de surface plancher.
- **Réalisation d'un équipement** : extension du collège privé St Jean Lasalle, sur une superficie de 790 m² environ.

Le programme du secteur Cœur de Ville autorise une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 16 750 m². Il porte sur une **surface cessible, c'est-à-dire la surface dédiée à l'accueil des logements, d'environ 19 450 m²**, soit près de 50 % du périmètre du site. Ce ratio permet d'atteindre une **densité « nette » de 117 logements par hectare, compatible avec les objectifs de densité exprimés par le Programme Local de l'Habitat** de Lorient Agglomération.

2) Secteur Saudraye :

- **Création de 184 logements** répartis comme suit :
 - 64 logements collectifs ;
 - 29 maisons individuelles groupées, implantées sur des terrains d'une superficie moyenne comprise entre 180 et 380 m² ;
 - 91 terrains à bâtir d'une superficie moyenne comprise entre 200 et 600 m².
- **Réalisation d'un équipement public** : prévue dans le dossier de réalisation initial, la réserve foncière située en partie Sud du secteur accueille désormais, en partie, le nouveau terrain de rugby et annexes sportives de Kergroëz.

Le programme du secteur Saudraye autorise une surface de plancher maximale prévisionnelle d'environ 21 100 m². Il porte sur une **surface cessible d'environ 47 900 m²**, soit plus de 60 % du périmètre du site. Ce ratio permet d'atteindre une **densité « nette » de 39 logements par hectare, compatible avec les objectifs de densité exprimés par le PLH** de Lorient Agglomération.

De manière générale, le programme de constructions comprend une part de 10% minimum de logements destinés à l'accession abordable, et une part de 30% minimum de logements locatifs sociaux.

En outre, le projet prévoit la réalisation de l'ensemble des équipements d'infrastructures nécessaires à sa desserte et à son fonctionnement (voiries, réseaux divers, espaces de convivialité). Ces éléments sont présentés dans la pièce n° 5 « Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants » du présent dossier de DUP.

4. PRÉSENTATION DE LA ZAC « CŒUR DE VILLE & SAUDRAYE »

4.1 Les enjeux et orientations d'aménagement du projet

4.1.1 Les enjeux

L'objectif de ce projet d'aménagement est de pouvoir **apporter une réponse aux besoins en nouveaux logements** constatés ces dernières années sur la Commune, principalement liés à l'attractivité et au dynamisme économique dont bénéficie cette dernière au niveau local. Il s'agit de répondre à ce besoin **en mettant en œuvre une urbanisation cohérente, respectueuse de son environnement et réfléchie sur le long terme**. Plus précisément, ce projet doit notamment permettre de :

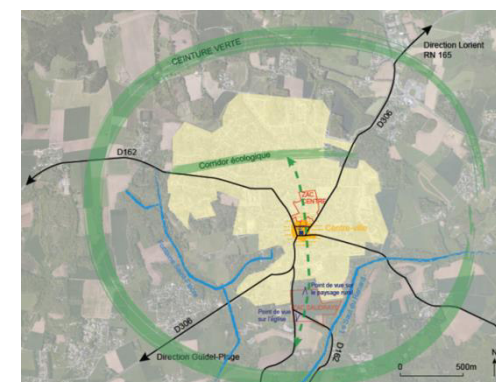
- **Rééquilibrer le territoire communal** en offrant :
 - une diversité et une densification de l'habitat, notamment pour faciliter l'accueil de jeunes ménages,
 - l'opportunité d'accroître l'attractivité commerciale et de services, et faciliter l'émergence de nouvelles installations,
 - des solutions à la question des déplacements ;

- > Proposer une offre de logements qui permette de conforter le centre en terme démographique et d'offrir à toutes les catégories de la population la possibilité de résider sur la Commune, notamment grâce à la réalisation de logements sociaux ;
- À terme, **agrandir le centre** de Guidel et **assurer un développement maîtrisé** de la Commune.
 - > Mettre en œuvre un aménagement global cohérent et de qualité, tant sur les plans du paysage que des constructions.
- **Assurer un renouvellement et une densification du centre-ville**, dans une perspective d'économie d'espace agricole, d'amélioration du cadre de vie, et de maintien de l'attractivité du centre (plurifonctionnalité) ;
 - > Participer à l'agrandissement du centre-ville par l'installation de nouveaux services et équipements, et contribuer au rayonnement du centre-ville ;
- **Anticiper sur le vieillissement de la population** par une **offre de logements adaptée** à une large gamme de profils, et dans l'optique d'une relative stabilité de la population. Les équipements publics devront être à même d'accueillir les apports de la ZAC au fil des ans ;
En parallèle de la ZAC, la ville assure une **réorganisation spatiale d'équipements publics** vers des secteurs plus adaptés et à même de permettre des évolutions à long terme (Transfert école maternelle, terrain et salle de sport), ainsi qu'une amélioration de l'assainissement (extension de la station d'épuration de Kergroise ; projet de gestion globale des eaux pluviales d'une partie du centre-ville incluant le secteur Cœur de Ville de la ZAC, via la valorisation du Vallon de Villeneuve-le-Bourg) ;
- **Améliorer les conditions de circulation en modes doux** au sein de l'agglomération et maintenir à long terme la fluidité du trafic automobile, via des aménagements urbains au sein de la ZAC et à sa périphérie (réorganisation des circulations, renforcement des stationnements de proximité, développement des liaisons douces), d'une part, et grâce au report d'une partie importante du trafic de transit vers la voie de contournement Est de Guidel, d'autre part.
 - > Assurer la distribution des échanges routiers en offrant une alternative au schéma viaire en étoile.
- **Prendre en compte les enjeux de continuité écologique**, notamment en lisière de la vallée boisée du Saut du Renard (secteur Saudraye).
 - > S'inspirer de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme de l'ADEME qui devra aboutir à des aménagements et des programmes de constructions économes en énergie, et soucieux du respect des milieux récepteurs et du patrimoine naturel.

La ZAC Cœur de Ville & Saudraye s'inscrit dans la logique prospective urbaine de la ville de Guidel et Lorient Agglomération. Elle s'appuie sur les réflexions et expertises menées par la collectivité depuis le dossier de création approuvé en 2012.

La réalisation de cette opération doit permettre de répondre aux enjeux transversaux suivants :

- Le maintien de la ceinture verte autour du tissu urbanisé de Guidel ;
- La création d'une ossature verte urbaine ;
- La gestion alternative des eaux pluviales ;
- Le renforcement de la structure urbaine de centre-ville ;
- La diversification de l'offre en logements, tant dans les formes urbaines que dans l'accessibilité ;
- L'extension maîtrisée du centre-ville et de l'urbanisation ;
- La consommation mesurée des espaces naturels et agricoles.



Les enjeux - Source : Nexity Foncier Conseil

L'opération permet à la ville d'orienter son urbanisation autour de deux segments complémentaires :

- **Le renouvellement urbain qualitatif du centre-ville par :**
 - Un agrandissement et une redynamisation du centre-ville (commerces et logements) ;
 - Une alternative au schéma routier en étoile ;
 - La relocalisation de la maison des anciens (Club de l'Amitié-boulodrome) ainsi que de la salle de sport près du tennis club ;
 - Une programmation commerciale / services estimée à 1 300 m² de surface de plancher.
- **Le développement maîtrisé du parc de logements neufs en extension par :**
 - Une offre de logements diversifiée ;
 - Un quartier intégré à son paysage et à son environnement naturel et urbain ;
 - Une réserve foncière pour équipements publics.

4.1.2 Les orientations d'aménagement

Les principes d'aménagements définis sur les sites Cœur de Ville et Saudraye visent à concevoir des quartiers de qualité, intégrés à leur environnement naturel et urbain. Pour cela, **dans le cadre des études menées au titre du dossier de création, de grandes orientations ont été définies** pour chacun des deux sites :

Les orientations pour le secteur centre (aujourd'hui « Cœur de Ville ») : créer un cœur de ville cohérent avec le centre-ville existant

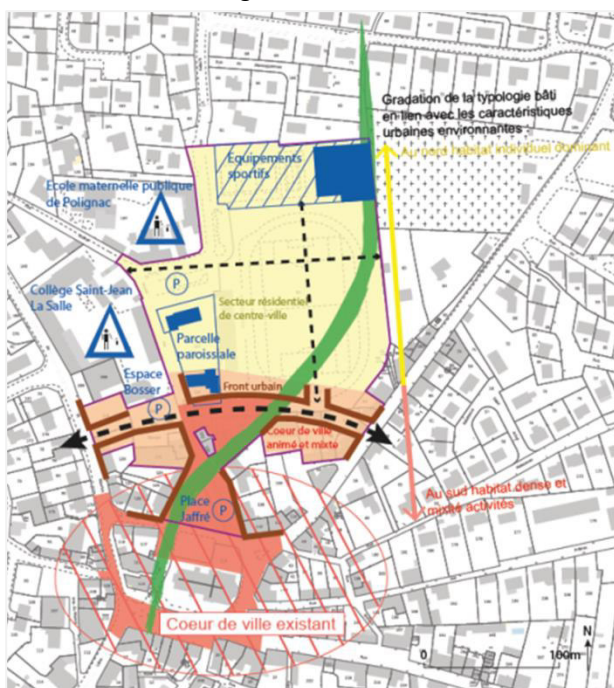
- Créer un front urbain continu et délimiter de manière claire et précise les différents îlots afin de faciliter la lecture du tissu urbain et lui redonner un caractère traditionnel de centre-ville ;
- Requalifier les espaces publics, notamment en réorganisant une véritable place centrale et offrir ainsi un cœur de ville mixte et animé, et en améliorant les espaces dédiés au stationnement ;
- Hiérarchiser les voies de circulation en les adaptant aux différents usages (piétons, cyclistes, automobilistes) : une nouvelle voie principale Est/Ouest sera ainsi créée, et les voies partagées seront privilégiées pour la desserte interne des îlots de logements ;
- Favoriser la perméabilité piétonne entre le cœur de ville et les quartiers alentours, notamment par la création d'une liaison douce structurante Nord/Sud, qui servira également de support à la gestion des eaux pluviales ;
- Renforcer et développer l'offre commerciale de centre-ville ;
- Requalifier et redynamiser l'offre en logement du centre-ville, notamment en proposant des typologies de logements diversifiées et abordables.

Les orientations pour le secteur Saudraye : intégrer un nouveau quartier dans un espace reconnu pour sa qualité paysagère

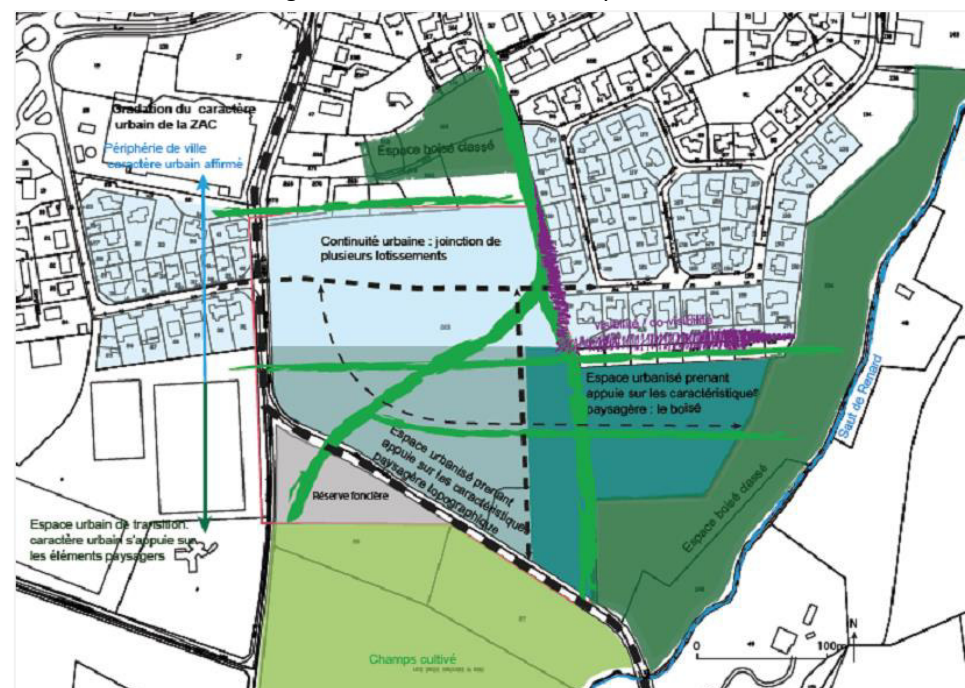
- Gérer de manière qualitative l'interface entre l'espace urbain et l'espace rural, et assurer l'intégration paysagère du projet en maintenant la ceinture verte autour de la ville : prairie paysagère, percées visuelles ;

- Intégrer la gestion des eaux pluviales à la trame paysagère et à la ceinture verte ;
- Hiérarchiser les voies de circulation en les adaptant aux différents usages (piétons, cyclistes, automobilistes) : les voies partagées seront également privilégiées pour la desserte interne des îlots de logements ;
- Favoriser la perméabilité piétonne entre le nouveau quartier et le reste de la Commune, notamment par la création de liaisons douces vers le centre-ville ainsi que vers les grands espaces naturels ;
- Diversifier l'offre de logements neufs, en proposant des typologies alternatives au tissu pavillonnaire classique, et faciliter l'accès à la propriété notamment en proposant 10% minimum de logements en accession abordable ;
- Réduire l'impact de la densité du nouveau quartier vis-à-vis des quartiers voisins, en traitant les vues et les co-visibilités ;
- Développer et renforcer les équipements communaux.

Les orientations d'aménagement sur le secteur Cœur de Ville :



Les orientations d'aménagement sur le secteur Saudraye :



Schémas d'orientations d'aménagement – Source : études préalables à la création de la ZAC multisites

4.2 Les principes d'aménagement : une nouvelle urbanisation intégrée à son environnement

Secteur Cœur de Ville – Schéma d'aménagement :



Secteur Saudraye – Schéma d'aménagement :



Conception des schémas : atelier TLPA

4.2.1 Mettre en œuvre une politique active de renouvellement urbain en centre-ville

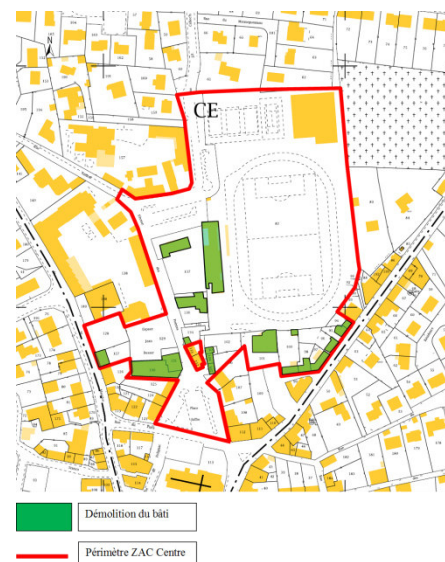
La Commune de Guidel connaît depuis plus de 40 ans un fort développement puisqu'elle a vu sa population tripler pour atteindre environ 12 000 habitants aujourd'hui. Elle doit son attractivité en grande partie à un cadre de vie privilégié, mais aussi à la présence d'activités commerciales, touristiques et industrielles qui ont permis d'offrir de nombreux emplois sur place. Guidel attire les séniors mais aussi de jeunes actifs. Aujourd'hui, près de 80 % du parc de logements de la Commune est constitué de logements individuels de grande taille (T4 ou plus) qui ne peuvent satisfaire à l'accueil de tous les habitants. Ainsi, dans le contexte de la Loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) renforcée par les différentes réformes législatives successives visant à réduire les extensions urbaines périphériques et à redynamiser les centres-bourgs en reconstruisant la ville sur elle-même, la Commune a souhaité concentrer son attention sur l'évolution de son centre-ville en y offrant de nouvelles possibilités de logements, de commerces et de liaisons piétons-cycles.

Le site Cœur de Ville de la ZAC constitue un espace urbanisé assez dense situé en périphérie immédiate de l'hypercentre ancien. En effet, quelques habitations datant d'avant la Deuxième Guerre Mondiale sont comprises dans l'emprise de la ZAC, notamment le long et à proximité de la RD 306, rue Marc Mouélo, au Nord de la place Jaffré et le long de la RD 162, rue de Saint-Maurice. Certaines de ces habitations présentent un caractère relativement vétuste, et sont pour la plupart inhabitées.

Le projet de renouvellement urbain portant sur le secteur Cœur de Ville prévoit donc la démolition de 17 emprises bâties, matérialisées en vert sur le plan ci-dessous, et d'y réaliser un programme de constructions diversifié offrant des logements collectifs, des maisons individuelles groupées ainsi que des terrains libres de constructeurs. Les surfaces de plancher créées à destination des commerces et services de proximité seront aménagées en rez-de-chaussée des logements collectifs.



Source : diagnostic paysager secteur Cœur de Ville - Atelier Prim'vert



Plan de démolition du bâti secteur Cœur de Ville - Nexity Foncier Conseil
* Bâtiment du presbytère non démoli

La possibilité de déplacer le stade actuellement situé dans le centre est ainsi apparue comme une opportunité pour agrandir le centre-ville et faciliter les circulations. Ce déplacement du terrain d'honneur aussi bien que la nécessaire anticipation des futurs besoins d'équipements, notamment scolaires, en lien avec le développement de la population ont incité la collectivité à mener une réflexion conjointe entre les évolutions du Cœur de Ville et du secteur de la Saudraye.

4.2.2 Intégrer la gestion des eaux pluviales à la trame paysagère

La gestion des eaux pluviales constitue une problématique majeure dans les opérations d'aménagement. Il s'agit en effet d'éviter au maximum les incidents liés aux débordements ou aux pollutions.

Le secteur Cœur de Ville se situe en amont d'une zone urbanisée et d'un dispositif existant d'évacuation des eaux pluviales. Compte tenu de ce contexte, une attention particulière a été portée à la localisation, à la nature et au dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux de pluie. Les réseaux seront ainsi dimensionnés pour permettre d'évacuer un débit de 3L/s correspondant à une pluie d'occurrence bi-décennale.

Le secteur Saudraye, quant à lui, se situe en tête de bassin versant et de son exutoire. Par ailleurs, le site présente une topographie moyenne majoritairement supérieure à 5%. Malgré ces caractéristiques, le site de la Saudraye ne se situe pas en amont d'une zone à risque. Les réseaux et ouvrages de gestion des eaux de pluie ont donc été dimensionnés conformément à la réglementation en vigueur.

De manière générale, le projet d'aménagement des secteurs Cœur de Ville et Saudraye intègre la problématique des eaux pluviales et veille à en faire une composante à part entière de sa structure paysagère :

- Sur le secteur Cœur de Ville, la gestion des eaux de pluie est envisagée via les dispositifs suivants : gestion à la parcelle (stockage / infiltration) imposée sur les îlots privatifs, infiltration au sein des espaces publics créés, réfection de réseaux s'il y a lieu à l'occasion des reprises de voirie existantes.

Organisation de la gestion des eaux pluviales - Secteur Cœur de Ville :



⇒ **PARCELLE PRIVEE** - Gestion à la parcelle pour tout les îlots. Règle Lorient Agglo ?

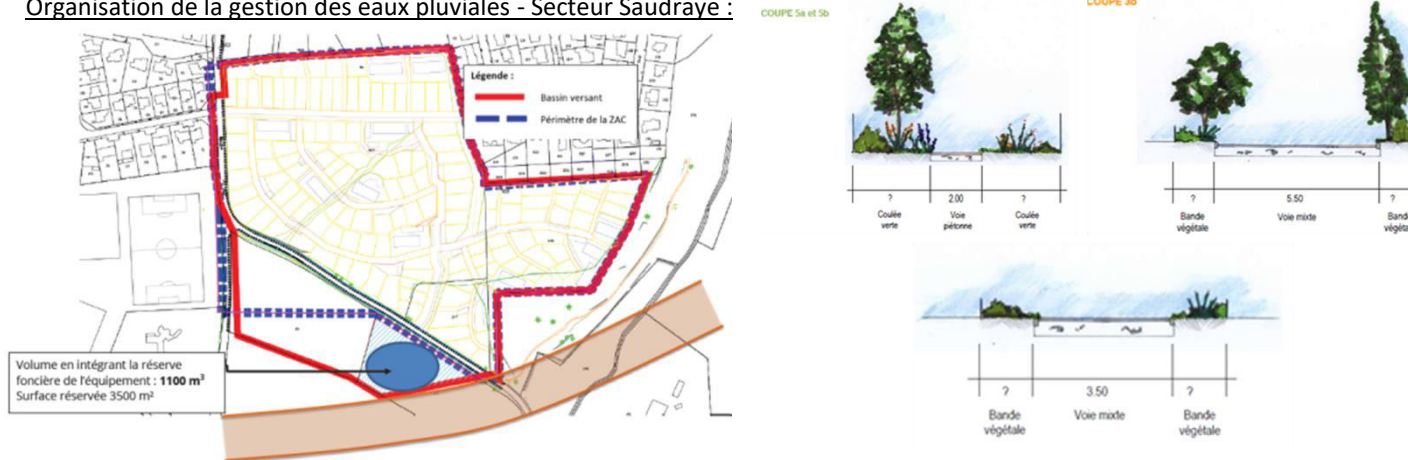
⇒ **ESPACE PUBLIC CREE** - Gestion par infiltration privilégiée (et Régul/Réten si impossibilité technique) par des techniques intégrée (noue/structure infiltrante/tranchée d'infiltration/etc...).

⇒ **ESPACE PUBLIC REAMENAGE** - Non aggravation (et amélioration si possible)

⇒ Création d'un réseau EP de surverse

- Sur le secteur Saudraye, les modalités de gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales de ce secteur ont été validées par l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2015. Un bassin de rétention aérien et paysagé, d'une capacité de 1 100 m³, a d'ores-et-déjà été réalisé dans le cadre de la première tranche. Il sera alimenté par un réseau collecteur enterré, compte tenu des pentes relativement fortes sur le secteur. L'ensemble des voies, piétonnes et automobiles, seront accompagnées de bandes végétales, arborées ou non, permettant l'infiltration aérienne.

Organisation de la gestion des eaux pluviales - Secteur Saudraye :



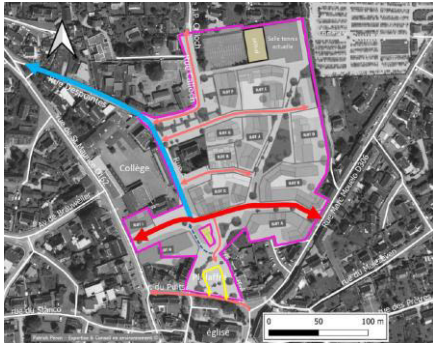
4.2.3 La hiérarchisation du plan de circulations

Le plan de circulation et les voiries de la ZAC seront hiérarchisés selon leurs usages et leurs destinations.

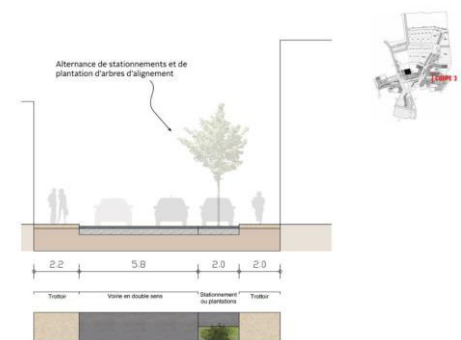
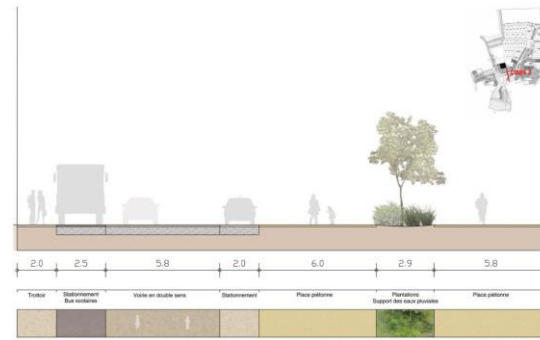
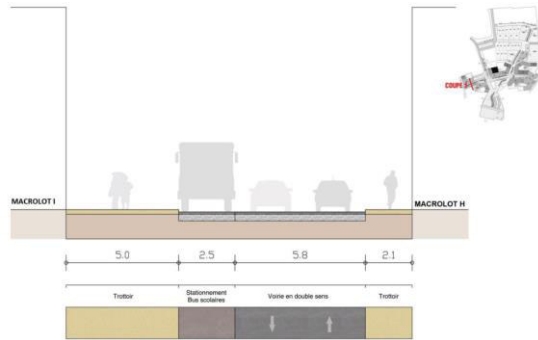
Un premier niveau de circulation sera organisé autour de la voirie principale :

- En secteur Cœur de Ville, la voie principale prendra la forme d'un « boulevard urbain » (voie centrale) et sera réalisée en cœur de secteur. Elle permettra ainsi la liaison entre la rue Marc Mouélo et la rue Saint-Maurice. La voirie traversera pour partie la future nouvelle place centrale. Les îlots d'habitations collectifs avec les commerces en rez-de-chaussée seront implantés le long de cette voirie. Les maisons individuelles groupées seront desservies par une voirie partagée.
- En secteur Saudraye, la voirie principale s'organise autour de deux accès depuis la route départementale 162 : l'un à l'Ouest, l'autre au Sud. Elle permet de structurer la desserte interne du quartier.
Sur son axe Est-Ouest, la voie principale fera l'objet d'aménagements (sens unique, voie en impasse, continuités douces avec le lotissement de Kerprat, ...) afin de limiter au maximum l'effet de contournement et la gêne occasionnée pour les riverains. La voie principale sera accompagnée de trottoirs et de poches de stationnement ponctuées de massif arbustifs.
Sur son axe Nord-Sud, la voie principale sera traitée de manière plus « tortueuse » afin de sécuriser au maximum les circulations internes au quartier. Elle sera accompagnée de stationnement longitudinal ainsi que, en partie Sud, d'une coulée verte.

Plan de circulations - Secteur Cœur de Ville :

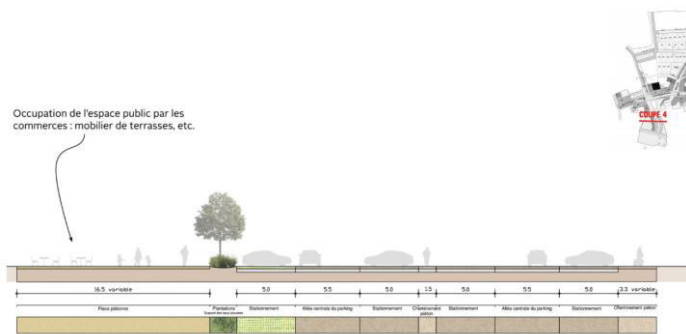


Coupes nouvelle voie centrale - Secteur Cœur de Ville :

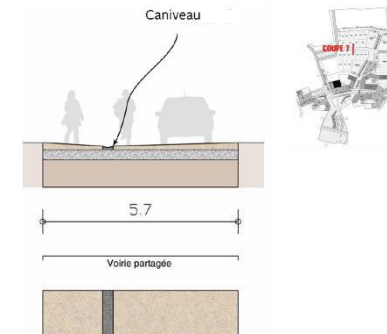


** Coupes de principes :*

Coupe grande place centrale - Secteur Cœur de Ville :



Coupe voie partagée - Secteur Cœur de Ville :



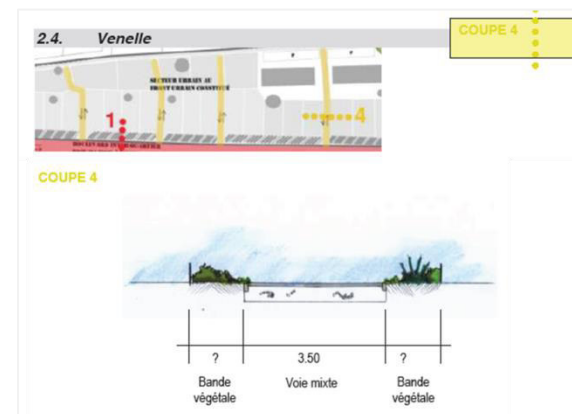
4.2.4 Favoriser les modes de déplacements actifs

Les sites de la ZAC présentent une localisation stratégique. Le Secteur Cœur de Ville bénéficie en effet de la proximité immédiate des équipements scolaires et des commerces et services de cœur de ville ; le secteur Saudraye quant à lui se situe à proximité d'équipements sportifs structurants (terrains de football, stade de rugby, piste d'athlétisme, skatepark) et des commerces de grande distribution. Les deux secteurs se situent également à une distance d'environ 4 kilomètres du Guidel Plages.

L'objectif du projet est de tirer avantage de ces localisations stratégiques, et d'inciter au maximum l'utilisation des modes de déplacements doux, pour les trajets de proximité et de loisirs. Pour cela, les deux secteurs seront organisés autour d'un maillage dense de liaisons douces, qui permettront de relier l'ensemble des équipements, services et commerces situés à proximité.

Ce maillage de liaisons douces irriguera également l'ensemble des îlots d'habitations au sein des secteurs, sous formes de « venelles » pour des trajets quotidiens efficaces et sécurisés.

Zoom sur les venelles - Secteur Saudraye :



4.2.5 La création d'une trame paysagère généreuse

Les aménagements paysagers prévus dans la ZAC ont été définis sur chaque secteur afin de s'adapter au contexte de chacun.

Sur le secteur Cœur de Ville, une trame paysagère de nature urbaine a été définie. Le paysage s'inscrit donc principalement en accompagnement des rues et de la place centrale. Deux espaces paysagers majeurs et complémentaires sont toutefois prévus :

- Une coulée verte constituera l'axe végétal Nord-Sud et permettra d'accompagner les déplacements piétons, notamment des quartiers Nord vers le centre-ville ;
- Au cœur de la coulée verte, un espace de jardin commun, traité sous forme de square ou de petit parc, sera arboré et fleuri, offrant ainsi un espace propice à la détente. Ce jardin sera agrémenté de mobilier propice à la détente, et pourra accueillir des aménagements dédiés aux jeux ou aux loisirs.

Le secteur Saudraye se situe dans l'interface entre le tissu urbain aggloméré de centre-ville et les grands espaces naturels et agricoles du Sud et Sud-Est de Guidel. Il s'appuie notamment sur le vallon boisé du Saut du Renard, qui longe le site du projet à l'Est. Le projet a été défini afin d'assurer une transition douce entre le futur quartier et ces espaces, et de préserver au maximum les zones naturelles avoisinantes. Il s'agira ainsi :

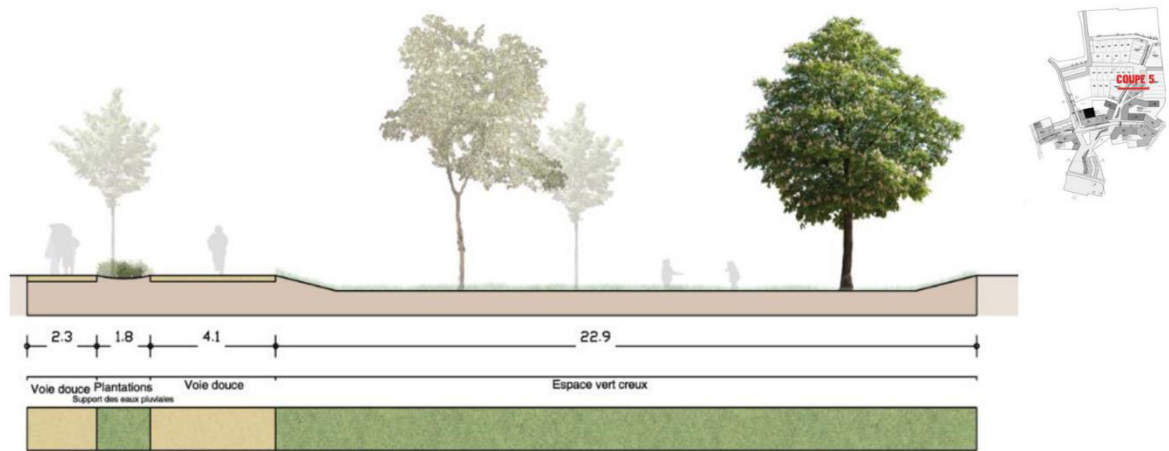
- De préserver et renforcer les haies existantes, notamment en bordure de RD 162 afin de créer un masque visuel entre les futures habitations et la route ;
- De réaliser des « corridors verts » permettant d'offrir des espaces à vocation multiple au sein du quartier : loisirs, circulation de la petite faune, préservation de la biodiversité, gestion des eaux pluviales... Trois corridors sont ainsi prévus ; le principal à l'Est du quartier permettant de rejoindre directement le vallon du Saut du Renard. Ces corridors seront également le support des circulations douces principales ;

- De préserver les espaces naturels existants, notamment par l'instauration d'une zone non aedificandi de 5 mètres de largeur le long de la lisière du vallon boisé, afin de ne faire aucun obstacle à la circulation des chiroptères et de la petite faune.

Insertion paysagère du projet Cœur de Ville (simulation 3D) :



Secteur Cœur de Ville Coupe coulée verte et espace vert creux :



La trame paysagère du secteur Saudraye :



5. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ÉTÉ RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT




5.1 Le choix des sites de la ZAC

Comme il a été exposé précédemment dans la présente notice, le projet d'aménagement s'articule autour de deux secteurs : le secteur « Cœur de Ville » de renouvellement urbain, et le secteur « Saudraye » d'extension urbaine. **Le choix du développement futur de la Commune de Guidel s'est porté sur ces deux secteurs d'une part au regard des conclusions de l'analyse du potentiel d'urbanisation dans les espaces urbanisés et, d'autre part, en raison des atouts présentés par ces deux sites.**

- **Analyse du potentiel d'urbanisation**

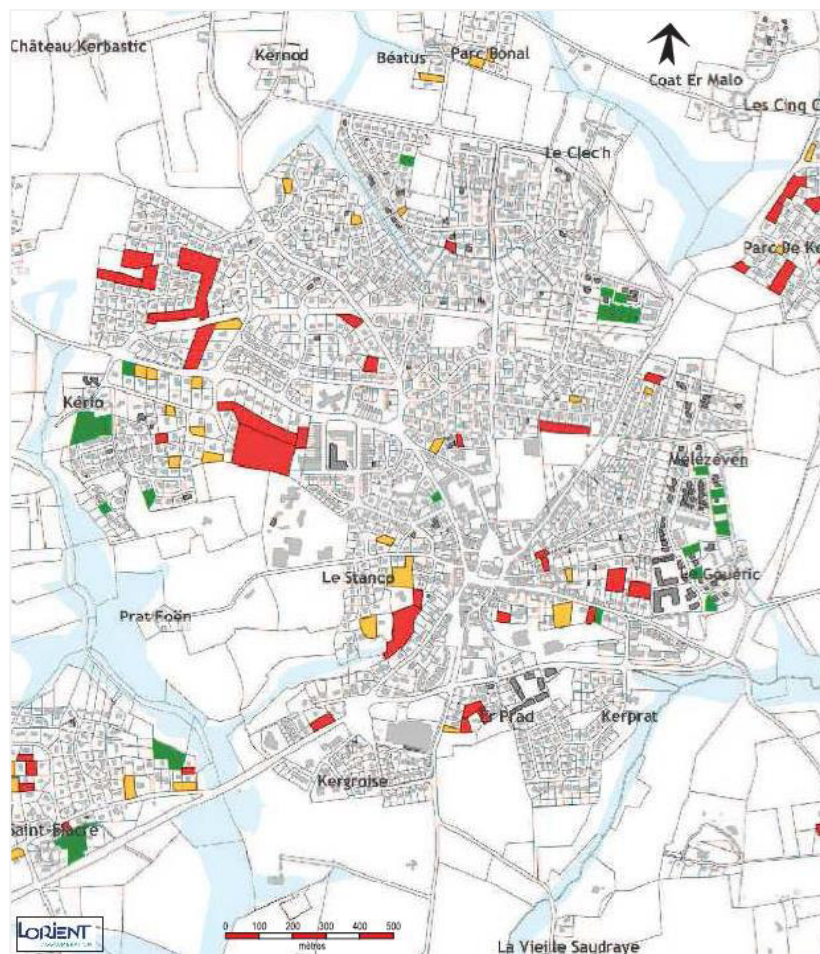
Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communal, approuvé en 2013, une analyse du potentiel de renouvellement urbain a été menée sur l'ensemble des espaces urbanisés du territoire communal, y compris agglomération centre, Guidel Plages, villages et hameaux.

Cette analyse a consisté en un recensement des parcelles non construites et figurant dans une zone constructible du PLU (U, Nh ou Ah1). Dans ce cadre, trois niveaux de potentialités ont été identifiés (Cf. cartes ci-dessous) :

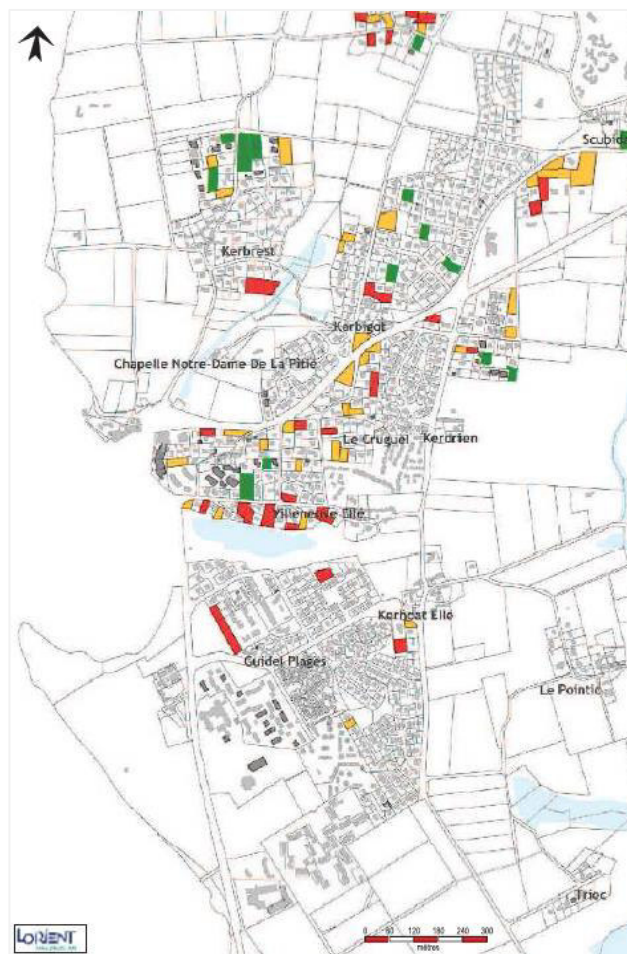
-  Le niveau de disponibilité immédiate, pour les parcelles propriétés d'un seul propriétaire, vierges de toute construction et disposant d'un accès direct sur la voie publique. Le délai de disponibilité de ces parcelles est estimé à moins de dix ans, équivalent à la période d'application du PLU.
-  Le niveau de disponibilité incertaine, pour les terrains dits « divisibles » c'est-à-dire les fonds de jardin pouvant être détachés du terrain accueillant la construction principale. La disponibilité de ces terrains est aléatoire dans la mesure où la division du terrain relève a priori d'une décision de son propriétaire. Dans ce cas, le délai de disponibilité de ces parcelles est estimé entre dix et vingt ans. Un coefficient de rétention de 0,3 a été appliqué sur ces terrains.
-  Le niveau de disponibilité très incertaine, pour les terrains qui ne disposent pas d'accès sur la voie publique et qui présentent un certain nombre de contraintes liées à leurs caractéristiques (topographie...) ou à leur situation foncière (copropriété, lotissement...). Dans ce cas, le délai de disponibilité de ces parcelles est estimé à plus de vingt ans.

L'analyse a abouti à l'identification des potentiels suivants :

- 138 constructions potentielles ont été identifiées à court terme (disponibilité immédiate) ;
- 234 constructions potentielles ont été identifiées à moyen terme (disponibilité incertaine) ;
- Et 342 constructions potentielles ont été identifiées à long terme (disponibilité très incertaine).



Potentiels d'urbanisation identifiés en zone agglomérée
Source : PLU de Guidel, rapport de présentation



Potentiels d'urbanisation identifiés en secteur Guidel-Plages
Source : PLU de Guidel, rapport de présentation

Par conséquent, au vu de ces résultats, **le nombre de constructions possibles en densification dans les dix années d'application du PLU (horizon 2025) a été estimé à 140.** Cette valeur a ainsi été intégrée dans le scénario de développement retenu par la Commune, à savoir :

- 12 000 habitants en 2025 ;
- 70 résidences principales par an, soit 700 nouveaux logements à produire à horizon 2025.

Ainsi, pour atteindre ces objectifs démographiques, un potentiel de constructibilité a été ouvert pour environ 1 320 nouveaux logements sur dix ans, auxquels s'ajoutent les 140 identifiés comme potentiels de densification ainsi que la réhabilitation du parc vacant (207 logements en 2008). Le PLU a donc défini, au total, un potentiel de production de 1 460 nouveaux logements sur la période 2015-2025.

En prévoyant la réalisation de 407 logements au total, l'aménagement de la ZAC multisites Cœur de Ville & Saudraye participe à la mise en œuvre de ce scénario de développement défini par la Commune de Guidel à court-moyen terme.

- **Atouts des sites retenus**

Le secteur Cœur de Ville est composé, pour une grande partie, d'un terrain de sport. Une opération de renouvellement urbain est ainsi pertinente, la volonté du parti d'aménager étant de délocaliser ce terrain à usage de loisirs vers le secteur de la Saudraye afin d'éviter les incompatibilités en termes d'usages et d'accessibilité pouvant être présentées par un tel équipement en centre-ville.

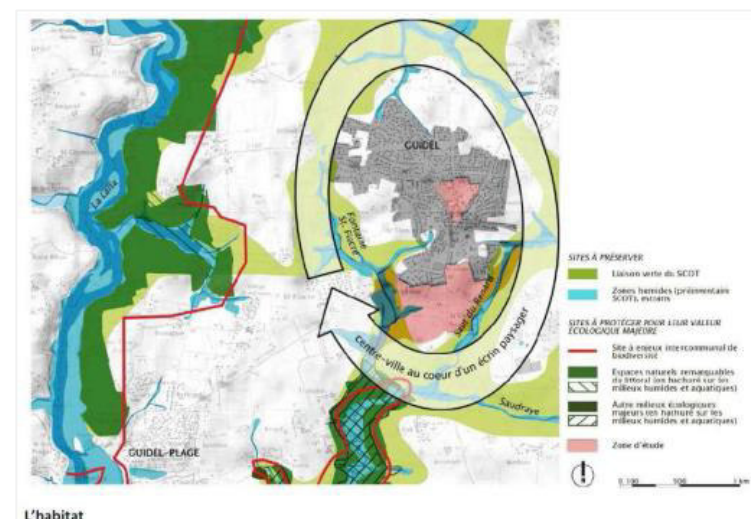
Ce secteur est caractérisé par l'absence d'habitat naturel et ne présente pas de sensibilité paysagère particulière. Le projet permettra ainsi de redonner une cohérence paysagère en harmonie avec les formes urbaines actuellement présentes en périphérie du périmètre d'étude. Il s'agira ainsi d'améliorer la qualité urbaine du centre-ville en redonnant une dynamique propre à la Commune.

Le secteur de la Saudraye, quant à lui, a été retenu dans la mesure où il se situe en continuité directe du tissu urbain existant. Il bénéficie également de la présence des terrains de sports. Situé à proximité du centre-ville, son urbanisation permettra d'offrir une complémentarité des usages : il est ainsi prévu de relier la Saudraye au centre-ville par un maillage de liaisons douces, afin de renforcer cet effet de proximité.

Doté d'un environnement naturel et paysager de qualité, ce secteur bénéficie d'une « trame » généreuse sur laquelle s'appuyer pour offrir un cadre de vie agréable et représentatif de l'identité de la Commune.

Le choix de ces deux secteurs pour le développement futur de la Commune s'inscrit dans la réflexion qu'a eu cette dernière dans la définition de ses besoins en matière d'aménagement de l'espace, pour lequel l'enjeu principal retenu est celui de « *l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable* ».

L'urbanisation de la Saudraye permettra notamment de respecter cet objectif d'équilibre : elle viendra ainsi « refermer » l'enveloppe de centralité de la Commune en venant **s'appuyer sur la couronne verte, inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale** du Pays de Lorient, qui vient enchâsser l'agglomération et en définir les limites naturelles.



Ceinture verte à préserver - Source : SCOT du Pays de Lorient

5.2 L'occupation et l'environnement des sites

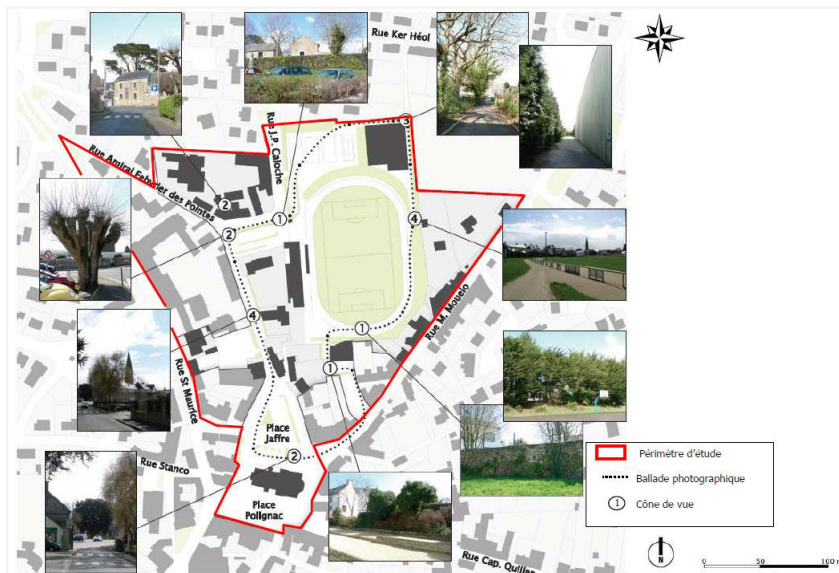
Source : étude d'impact, dossier de création de la ZAC, actualisée en 2022

L'étude d'impact jointe au dossier (actualisée en 2022) présente de manière exhaustive les éléments de contexte environnemental et d'occupation des secteurs constitutifs de la ZAC. Ne sont reportés ci-dessous que les éléments de contexte général, permettant de situer le périmètre opérationnel objet de la DUP dans son contexte environnemental, naturel et fonctionnel.

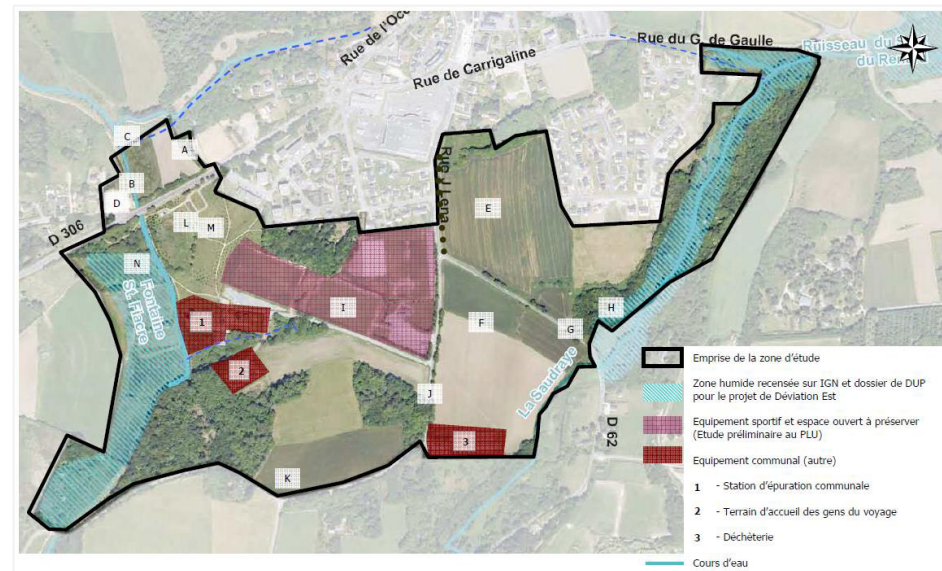
- Localisation et desserte des sites

Le premier secteur de la ZAC, secteur « Cœur de Ville » est situé au cœur du centre-ville, au Nord de l'église. Le site est composé d'un terrain de sport, d'habitations, de commerces et de parkings.

Le second secteur, secteur « Saudraye », est situé au Sud du centre-ville entre les lieux-dits Kergroise et La Vieille Saudraye. La zone est composée d'un complexe sportif (terrain de sport, bâtiments), d'une station d'épuration à l'Ouest, de zones humides à l'Est et à l'Ouest. La zone est traversée par le ruisseau « La Saudraye » et par la route départementale D162. Elle est bordée à l'Est et au Sud par la voie de contournement de Guidel (RD 306). D'autres voies, de moindre importance, traversent également la zone. On recense également boisements et espaces agricoles sur le secteur.



Occupation du sol dans l'environnement du secteur Cœur de Ville



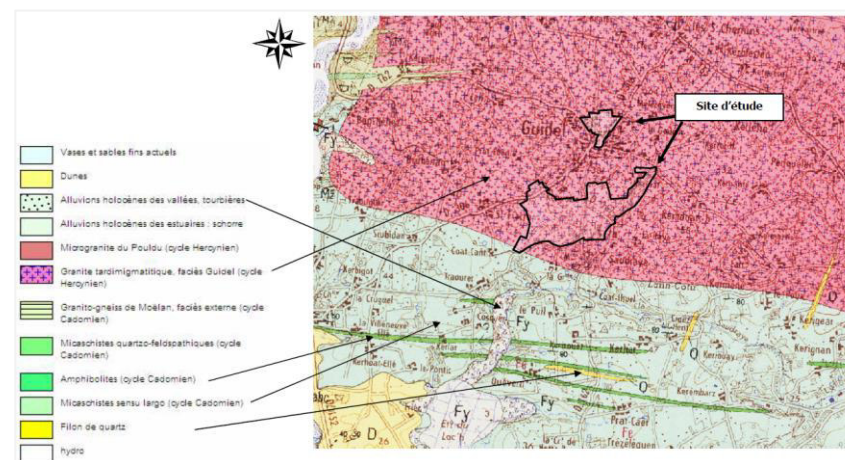
Occupation du sol dans l'environnement du secteur Saudraye

• Géologie

Les principales formations géologiques sont orientées Ouest-Est :

- Au nord, le massif granitique anatectique (granite tardimigmatitique) de Guidel.
- Au sud, dans le secteur de Locmiquel Méné (étang de Lannéec) une petite zone de leucogranite à gros grain syn-tectonique (granite de Ploemeur). Ce type de roche plus résistant que le micaschiste offre sur la zone littorale un relief marqué par des falaises inclinées, accentué par un trait de côte profondément découpé.
- Entre ces deux formations, on note toute une zone de micaschistes à quartz au niveau de Guidel-Plage, Saint-Mathieu et Coat-Coff.

Le site d'étude repose sur une formation de type Granite tardimigmatitique.



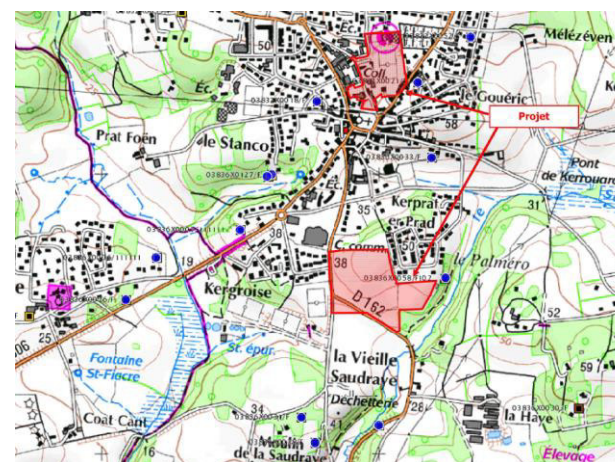
Géologie du secteur d'étude

• Hydrogéologie

D'une manière générale, les ressources en eau souterraine dans le massif armoricain sont très variables mais restent modestes.

Sur la commune, les nappes d'eau souterraines se trouvent généralement à faible, voire très faible profondeur (de quelques mètres jusqu'à l'affleurement du toit de la nappe). Le battement de la nappe est très variable avec généralement une augmentation à proximité du littoral. Il n'existe pas sur la commune de Guidel de captage pour la production d'eau potable.

D'après la Banque du Sous-Sol, aucun point d'eau n'est recensé dans l'emprise de la ZAC.



Localisation des points d'eau à proximité du projet

- **Topographie**

Au nord, les plateaux alternent avec les vallons parfois très encaissés, offrant une alternance d'espaces ouverts et d'espaces fermés. Les points culminants oscillent autour de 60 mètres.

Au sud de la commune, de vastes plateaux marquent le relief. Le paysage rural s'estompe au fur et à mesure pour laisser place à un paysage aux caractéristiques maritimes où l'horizontalité prédomine, de faible altitude (20 à 30 m) très largement ouvert sur un cordon dunaire et littoral.

Les altitudes du site relevées sont comprises entre environ 45 m NGF et 50 m NGF pour le centre-ville de Guidel avec une pente moyenne Nord>Sud, et 14 m NGF et 49 m NGF pour le secteur de la Saudraye avec des pentes moyenne Nord-Est>Sud-Ouest.



Plan topographique du secteur Saudraye



Plan topographique du secteur Cœur de Ville

- **Hydrologie**

Le réseau hydrographique est présent sur l'ensemble du territoire communal. Il est composé de trois principales rivières : la Laïta, Le Scave en limite nord-est de la commune et la Saudraye. Le paysage fluvial qui en découle est très riche en diversité. Le sous-sol au niveau hydrologique est imperméable sur l'ensemble de Guidel.

Le plus important est la Laïta, qui prend sa source à l'intersection de deux rivières, l'Isole et l'Ellé au niveau de Quimperlé. Elle forme un estuaire sinueux d'une douzaine de kilomètres qui descend jusqu'à la mer au Bas-Pouldu.

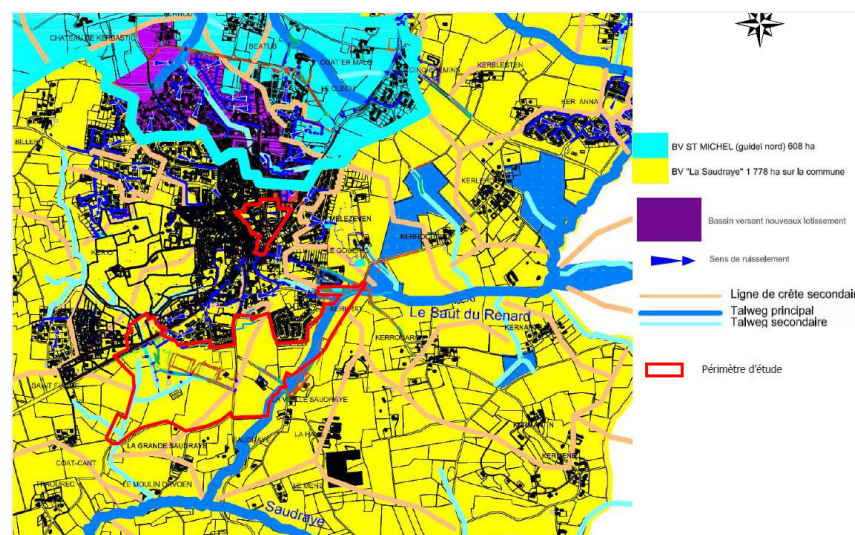
À un degré moindre, mais ayant toute leur importance, d'autres rivières et ruisseaux contribuent à former le paysage tel le Scave en limite nord-est de la Commune, et, la Saudraye qui permet d'alimenter l'étang du Loc'h.

Deux étangs occupent également le territoire : l'étang du Loc'h qui occupe aujourd'hui une dépression en arrière de la dune et l'étang de Lannéec situé entre les communes de Guidel et de Ploemeur qui représente la plus grande zone humide d'eau douce de la région lorientaise.

La zone d'étude est traversée par deux principaux cours d'eau, la Saudraye et son affluent. Le projet de ZAC n'intégrera pas ces cours d'eau dans son périmètre.

La zone d'étude est située dans le bassin versant de la Saudraye. La Saudraye ne fait pas l'objet de suivi par l'Agence de l'eau Loire Bretagne. Elle se jette dans l'étang du Loch puis dans l'anse du Pouldu (océan Atlantique) au niveau de la « Plage du Loch ».

Il n'existe pas de station de jaugeage sur la commune de Guidel.



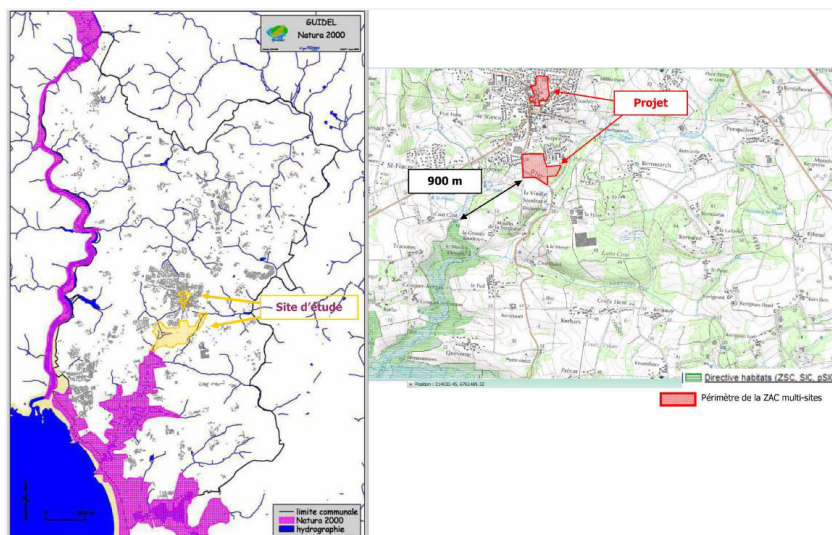
Fonctionnement hydraulique au droit du projet

• Zonages réglementaires

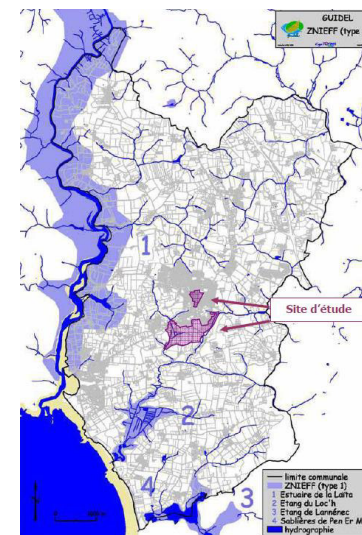
La commune de Guidel compte sur son territoire cinq types de protection de son patrimoine naturel :

- Le Site d'Importance Communautaire Natura 2000 « RIVIÈRE LAÏTA, POINTE DU TALUD, ÉTANGS DU LOC'H ET DE LANNENEC » ;
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de Type 1 (2e génération) : « SABLIERES DE FORT BLOQUE », « ÉTANG DE LANNENEC », « ÉTANG DU LOC'H » et « ESTUAIRE DE LA LAÏTA ».

Le site d'étude n'est pas concerné par ces protections réglementaires et inventaire de zones naturelles. Il est situé à 900 mètres de ceux-ci.



Localisation des sites Natura 2000



Localisation des sites ZNIEFF

- Milieux naturels

Végétation

Le secteur Cœur de ville est pour l'essentiel minéralisé ; la végétation est limitée aux plantations horticoles sur les espaces publics (arbres isolés ou en alignement : chêne vert, érables, pins, tilleuls, épicéas, thuyas etc. Vivaces) ou privés (Mimosas, chênes avec indices de dépérissement, laurier cerise en arrière des habitations entre le stade et la rue Marc Moello) et à des plantes spontanées très communes au pied de quelques haies, au sein de pare-terres fleuris et aux abords du terrain de sport (prairie mésophile régulièrement tondue). La limite Est de la ZAC est occupée par une haie horticole dense composée essentiellement de thuyas et sureau noir.

Le périmètre Saudraye est occupé par un champ cultivé (blé), un nouveau quartier en cours d'aménagement pour la phase 1 de la ZAC (constructions achevées ; espaces publics en cours de finalisation), le nouveau terrain de rugby de Kergroëz au Sud, et le bassin de régulation des eaux pluviales du secteur Saudraye de la ZAC (bassin à sec enherbé pâturé par des moutons). **Il n'abrite pas de végétation ni de sol permettant de caractériser une zone humide.**

Deux haies de Châtaignier (*Castanea sativa*) et de Chênes (*Quercus robur*) sont présentes en limite Sud (le long de la voie d'accès : haie sur muret de pierre) et au Nord de la rue Simone Veil (intra ZAC).

La ZAC n'abrite aucun habitat naturel remarquable et aucune plante protégée et/ou rare figurant sur une liste rouge nationale ou régionale.

Faune / Secteur Cœur de Ville

Amphibiens et reptiles : le périmètre n'abrite aucun habitat favorable aux amphibiens ou reptiles (aucun milieu ni individu observés).

Insectes : quelques arbres avec des cavités (Tilleuls têtards) sont susceptibles d'abriter des insectes saproxylophages dont une espèce protégée (Grand capricorne). À ce jour (vérification mars 2022), aucun indice de présence de cette espèce n'a été observé (trou de sortie).

Avifaune : les oiseaux nicheurs au sein du périmètre, en particulier les espèces protégées, sont liées aux haies (lisière est du terrain de sport) et à quelques arbres isolés ou en alignement. Elles sont pour la plupart fréquentes en milieu urbain : le Chardonneret élégant (quelques individus) et le Serin cini (un individu chanteur) contactés au niveau des arbres au sud du stade sont classés « vulnérables » par la liste rouge nationale des oiseaux nicheurs, et en « préoccupation mineure » par la liste rouge régionale Bretagne.

Faune / Secteur Saudraye

Amphibiens et reptiles : le périmètre n'abrite aucun habitat favorable aux amphibiens ; Le talus boisé en lisière sud est en grande partie composé d'un muret de pierre susceptible d'abriter certains reptiles (Lézard des murailles et Lézard à deux raies notamment). Les terrains en lisière ne sont cependant pas favorables (culture, voirie) et aucun individu n'a à ce jour été observé.

Insectes : quelques arbres avec des cavités sont susceptibles d'abriter des insectes saproxylophages dont une espèce protégée (Grand capricorne). À ce jour (vérification mars 2022), aucun indice de présence de cette espèce n'a été observé (trou de sortie).

Avifaune : les oiseaux nicheurs probables au sein du périmètre, en particulier les espèces protégées, sont liées à la haie en lisière sud et à celle au Nord de la rue Simone Veil. Les espèces protégées contactées et figurant sur une liste rouge sont liées à la lisière boisée située de 20 à 50 m au Nord de la ZAC, et à la vallée boisée du ruisseau du Saut du Renard entre la ZAC et la déviation de Guidel (hors ZAC).

Chiroptères : les prospections menées dans le cadre de l'étude d'impact de la déviation de Guidel (RD306 bis) ont montré l'importance du vallon boisé du ruisseau du Saut du renard pour les chiroptères. Six espèces y ont été contactées ; la Pipistrelle commune et la Barbastelle s'y reproduisent. La Barbastelle, le Murin de Daubenton et le Murin à moustaches utilisent le vallon et ses lisières pour se déplacer et chasser. Le Grand rhinolophe n'est pas une espèce forestière ; elle utilise le vallon essentiellement comme espace de transit vers ses territoires de chasse. Les Oreillard roux et la Barbastelle sont des espèces forestières qui exploitent les anfractuosités des arbres sénescents pour installer leurs gîtes.

Les écoutes actives réalisées en 2017 dans le cadre de la ZAC Cœur de ville - Saudraye (Dervenn) ont montré une activité de vol à proximité de la lisière Sud-Est de la ZAC. Les espèces contactées (tous les chiroptères ainsi que leurs habitats de reproduction et de repos sont protégés par la loi) sont La Pipistrelle commune (espèce la plus commune, également présente en milieu urbain), la Pipistrelle de Kuhl ou la Pipistrelle de Nathusius (distinction des espèces impossible à l'écoute), et d'autres espèces dont les enregistrements n'ont pas permis de déterminer l'espèce ou le genre.

Tableau récapitulatif de l'avifaune contactée dans le périmètre et aux abords de la ZAC (étude d'impact, Cabinet DERVENN - Patrick PERON) :

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Protection France	Directive oiseaux	LR France			LR Bretagne		Déterminantes bretagne	Responsabilité nicheurs Bretagne	Responsabilité migrateurs Bretagne	Indice de nidification dans la ZAC
				Oiseaux nicheurs Catégorie	oiseaux hivernants catégorie	Oiseaux de passage Catégorie	Nicheurs	Migrateurs				
Chardonneret élégant	<i>Carduelis carduelis</i>	A3	-	VU	NAd	NAd	LC	DD	-	mineure	pas évaluée	probable
Serin cini	<i>Serinus serinus</i>	A3	-	VU	-	NAd	LC	-	-	mineure	-	probable
Linotte mélodieuse	<i>Carduelis cannabina</i>	A3	-	VU	NAd	NAd	LC	DD	-	modérée	pas évaluée	probable à proximité
Rossignol philomèle	<i>Luscinia megarhynchos</i>	A3	-	LC	-	NAd	VU	-	-	modérée	-	probable à proximité
Fauvette des jardins	<i>Sylvia borin</i>	A3	-	NT	-	DD	LC	DD	-	mineure	pas évaluée	probable à proximité
Hirondelle rustique	<i>Hirundo rustica</i>	A3	-	NT	-	DD	LC	DD	-	mineure	modérée	probable à proximité
Hirondelle de fenêtre	<i>Delichon urbicum</i>	A3	-	NT	-	DD	LC	DD	-	mineure	modérée	probable à proximité
Martinet noir	<i>Apus apus</i>	A3	-	NT	-	DD	LC	DD	-	mineure	modérée	probable à proximité
Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>	A3	-	NT	NAd	NAd	LC	-	-	modérée	-	probable à proximité
Accenteur mouchet	<i>Prunella modularis</i>	A3	-	LC	NAd	-	LC	-	-	mineure	-	probable
Bergeronnette grise	<i>Motacilla alba</i>	A3	-	LC	NAd	-	LC	DD	-	mineure	pas évaluée	probable à proximité
Bruant zizi	<i>Emberiza cirius</i>	A3	-	LC	-	NAd	LC	-	-	mineure	-	probable à proximité
Buse variable	<i>Buteo buteo</i>	A3	-	LC	NAd	NAd	LC	DD	-	mineure	pas évaluée	probable à proximité
Choucas des tours	<i>Corvus monedula</i>	A3	-	LC	NAd	-	LC	LC	-	mineure	pas évaluée	probable à proximité
Chouette hulotte	<i>Strix aluco</i>	A3	-	LC	NAd	-	LC	-	-	mineure	-	probable à proximité
Corneille noire	<i>Corvus corone</i>	-	-	LC	NAd	-	LC	-	-	mineure	-	probable à proximité
Faucon hobereau	<i>Falco subbuteo</i>	A3	-	LC	-	NAd	NT	-	-	élevée	-	Eratique ou migrateur
Fauvette à tête noire	<i>Sylvia atricapilla</i>	A3	-	LC	NAd	NAd	LC	DD	-	mineure	pas évaluée	probable
Fauvette grisette	<i>Sylvia communis</i>	A3	-	LC	-	DD	LC	DD	-	mineure	pas évaluée	probable à proximité
Hypolaïs polyglotte	<i>Hippolaïs polyglotta</i>	A3	-	LC	-	NAd	LC	-	-	mineure	-	probable
Merle noir	<i>Turdus merula</i>	-	-	LC	NAd	NAd	LC	DD	-	mineure	pas évaluée	probable
Mésange bleue	<i>Cyanistes caeruleus</i>	A3	-	LC	-	NAd	LC	LC	-	mineure	pas évaluée	probable
Mésange charbonnière	<i>Parus major</i>	A3	-	LC	NAd	NAd	LC	-	-	mineure	-	probable
Moineau domestique	<i>Passer domesticus</i>	A3	-	LC	-	NAd	LC	-	-	mineure	-	probable à proximité
Pic épeiche	<i>Dendrocopos major</i>	A3	-	LC	NAd	-	LC	-	-	mineure	-	probable à proximité
Pic vert	<i>Picus viridis</i>	A3	-	LC	-	-	LC	-	-	mineure	-	probable à proximité
Pigeon biset	<i>Columba livia</i>	-	-	DD	-	-	-	-	-	-	-	probable à proximité
Pigeon ramier	<i>Columba palumbus</i>	-	-	LC	LC	NAd	LC	DD	-	mineure	mineure	probable
Pinson des arbres	<i>Fringilla coelebs</i>	A3	-	LC	NAd	NAd	LC	DD	-	mineure	pas évaluée	probable
Pouillot véloce	<i>Phylloscopus collybita</i>	A3	-	LC	NAd	NAd	LC	-	-	mineure	-	probable
Rougegorge familier	<i>Erithacus rubecula</i>	A3	-	LC	NAd	NAd	LC	DD	-	mineure	pas évaluée	probable
Rougequeue noir	<i>Phoenicurus ochruros</i>	A3	-	LC	NAd	NAd	LC	-	-	mineure	-	probable
Sittelle torchepot	<i>Sitta europaea</i>	A3	-	LC	-	-	LC	-	-	mineure	-	probable à proximité
Tourterelle turque	<i>Streptopelia decaocto</i>	-	-	LC	-	NAd	LC	DD	-	mineure	pas évaluée	probable
Troglodyte mignon	<i>Troglodytes troglodytes</i>	A3	-	LC	NAd	-	LC	-	-	mineure	-	probable
Verdier d'Europe	<i>Carduelis chloris</i>	A3	-	VU	NAd	NAd	LC	DD	-	mineure	pas évaluée	probable

Listes rouges (UICN) :

EN : En danger ; VU : Vulnérable

NT : Quasi menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises)

LC : Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition de France est faible)

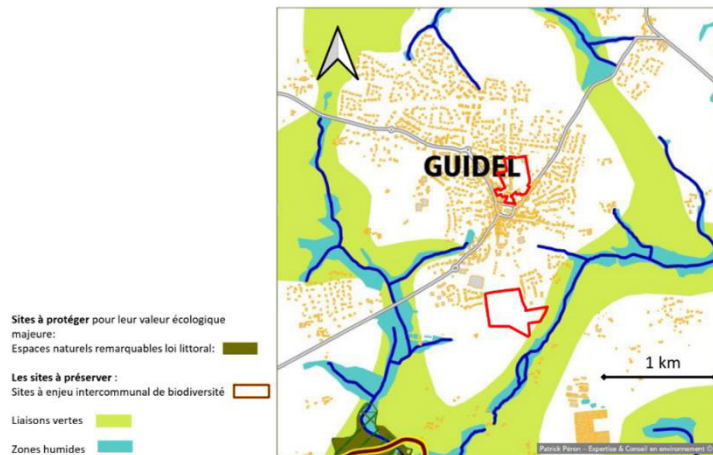
DD : Données insuffisantes (espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes)

NA : Non applicable (espèce non soumise à évaluation)

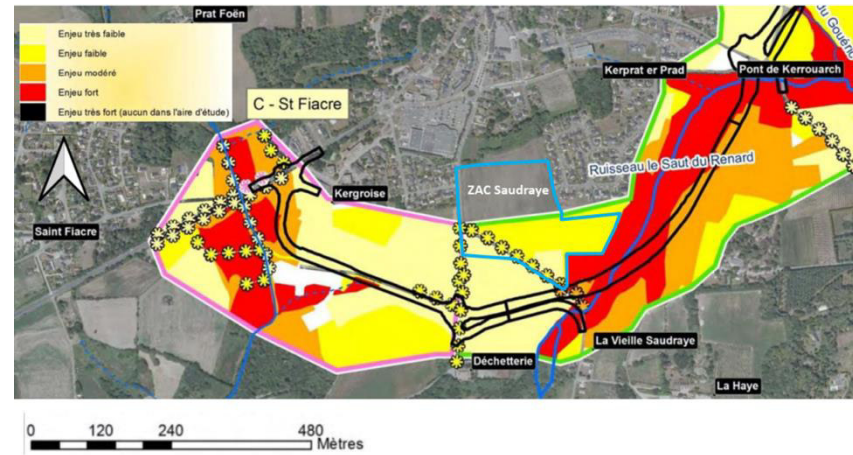
Continuités écologiques

Le périmètre de la ZAC est situé à l'écart (secteur Cœur de Ville) ou en marge (secteur Saudraye) de la trame verte et bleue délimitée par le SCoT du Pays de Lorient. Le secteur Saudraye est en effet bordé par le vallon du ruisseau du Saut du Renard au sein duquel la déviation est de Guidel a été récemment aménagée et mise en service (2019).

La partie au Sud de l'agglomération, au contact du secteur Saudraye notamment, a fait l'objet d'une évaluation en termes d'enjeux faune-flore dans le cadre de l'étude d'impact du projet de déviation Est de Guidel (RD 306 bis). L'enjeu est qualifié de faible à très faible sur une bande est-ouest incluant la moitié sud de la ZAC, et nul pour la moitié Nord.



Position de la ZAC dans la Trame Verte et Bleue du SCOT (source : DOO SCOT)



Enjeux faunistiques d'après étude d'impact déviation Est Guidel

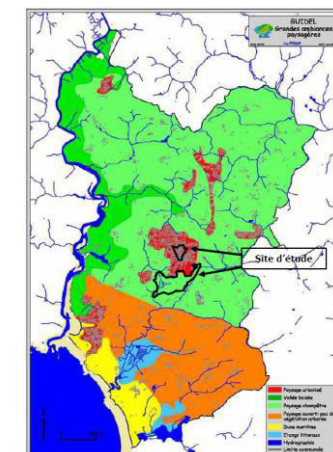
• Cadre paysager

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

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

Les espaces boisés ne s'étendent guère au-delà de leur emprise initiale de 1952, qui s'explique par une agriculture bien présente sur le territoire malgré une diminution importante du nombre de sièges d'exploitation. Très présents au Nord de la Commune, ces boisements forment des motifs importants contribuant à caractériser les paysages de la Commune : denses sur les coteaux de la Laïta ou au Nord en formant des enclos, ils deviennent plus rares vers le littoral, en forme de « timbre-poste » ou seulement en mince cordon le long des cours d'eau.

Les boisements participent beaucoup à la caractérisation des paysages de la commune de Guidel. À ce titre, certains d'entre eux ont fait l'objet d'une protection dans le PLU (Espaces Boisés Classés - EBC).



Ambiances paysagères de Guidel

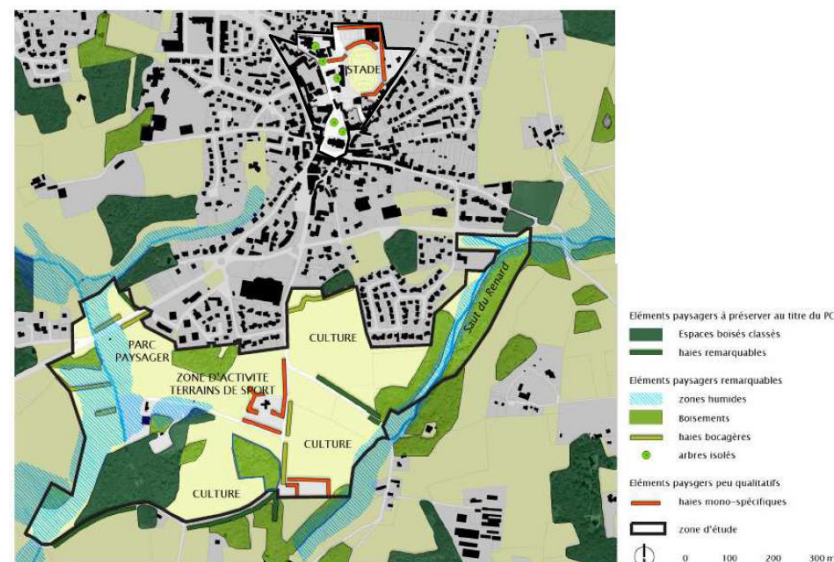
Haies et fossés constituent également un patrimoine végétal et paysager intéressant : les haies bocagères restant du remembrement, sont le plus souvent accompagnées de mur-talus remarquables. Quelques alignements sont remarquables. Ils accompagnent très souvent le réseau hydrographique ou se répartissent sur les hauts de vallons au nord de la commune.

L'emprise même du projet de ZAC Cœur de Ville présente une faible diversité de paysages. Elle est caractérisée par un paysage urbain principalement minéral. Le centre-ville possède très peu d'espaces publics plantés de qualité. Les espaces plantés sont liées à des aménagements d'accompagnement de voirie, à des haies séparatives ou à des délaissés. Il y a un réel déficit d'espaces publics plantés incitant à la détente, à la flânerie, à la rencontre. Hormis quelques beaux arbres isolés, le secteur du centre est ainsi dépourvu d'espaces publics végétalisés attractifs.

Le secteur de la Saudraye, lui, est riche d'une diversité paysagère. Autour de la zone d'activités (stades, station d'épuration...) le secteur rassemble des typologies paysagères de qualité composées de zones humides, de coteaux cultivés, de haies bocagères et d'espaces boisés classés remarquables. Des échappées visuelles vers la campagne lointaine au sud offrent ainsi des horizons faits de lisières boisées, et le relief induit des points de vue remarquables sur le clocher de l'église. Cette cible visuelle est à mettre en valeur car elle est la représentation de l'appartenance au centre-ville de Guidel.



Ambiances paysagères du secteur Cœur de Ville



Ambiances paysagères du secteur Saudraye

- **Les réseaux**

Assainissement des eaux usées

La commune de Guidel comptait 11 807 habitants en 2017, et 12 076 en 2022 répartis sur 2 zones agglomérées (Guidel-Plages et Guidel-centre) et près de 100 hameaux et villages. Sa population passe à environ 20 000 habitants en période estivale.

Les deux secteurs de la ZAC seront raccordés au réseau d'assainissement collectif de la station d'épuration (STEP) de Kergroise. La station assure actuellement le traitement des eaux usées domestiques de Guidel-centre et Guidel-Plages, et des rejets de deux sociétés bénéficiant d'arrêtés de déversements spéciaux du fait de la qualité des effluents produits :

- La société PANAVI pour un maximum autorisé de 266 Equivalentes Habitants (EH).
- La Société Alimentaire de Guidel (SAG Grillero) pour un maximum autorisé de 3125 EH.

La STEP de Kergroise a été mise en service en 1997 sur le principe d'un traitement biologique par boues activées en aération prolongée. Sa capacité nominale initiale était de 12 700 EH.

Les effluents traités sont rejetés dans le ruisseau l'Orven, affluent rive droite de la Saudraye qui rejoint à l'aval les étangs du Grand et du Petit Loch, puis le littoral.

La station a connu durant les années 2010 des surcharges hydrauliques significatives et recevait ponctuellement des charges proches de sa capacité nominale. On notait ainsi en 2017 une charge maximale en entrée de 12406 EH, une charge hors maximum de 9517 EH, et une moyenne de 7633 EH, avec au global sur l'année une non-conformité sur les performances « demande biologique en oxygène » (DBO5) et « phosphore total » (Pt).

Dans une délibération du 15 décembre 2015, Lorient Agglomération a adopté au titre de sa compétence « assainissement » le projet d'extension de la station d'épuration de Kergroise à Guidel. Le 29 février 2016, le Conseil de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques a donné un avis favorable pour l'extension de la station d'épuration de Guidel à Kergroise.

Les besoins futurs en matière d'assainissement à l'horizon 2040, compte tenu de l'évolution démographique et de l'urbanisation (Hypothèse de +1% de logements/an calée sur les projections du PLU intégrant notamment la ZAC Centre-Saudraye ; Ratio de 60 g BO5/EH), de l'augmentation de la capacité d'accueil touristique, de l'évolution des activités agroalimentaires (SAG Grillero) et du raccordement à plus ou moins long terme de la base aérienne de Lann Bihoué dont la station est vétuste, ont été estimés à +7 425 E.H.

Le cahier des charges pour l'extension rédigé en 2016 par Lorient Agglomération a considéré comme « charge actuelle » celle définie dans l'étude faisabilité 2009 à savoir 10000 EH. Il déterminait ainsi une charge totale nominale de 10000 + 7625 = 17625 EH. Au final, il a été décidé de porter sa capacité de traitement à 18 000 EH ou 1080 kg de DBO5. L'extension a été mise en service en juillet 2018.

La charge moyenne annuelle oscille depuis 2018 entre 400 et 450 KG de DBO5 par jour (soit entre 6666 EH et 7500 EH) et la pointe estivale (1 mois environ) se situe aux alentours de 650 KG de DBO5 (soit 10833 EH).

		periode estivale	
Nouvelles charges	Urbanisation (y compris ZAC Centre-Saudraye)	3000	EH
	Tourisme (nouvelles résidences secondaires + augmentation capacité accueil (lits supplémentaires))	1600	EH
	Raccordement Lann Bihoué	1500	EH
	Développement SAG Grillero	1100	EH
	Autre	225	EH
		7425	EH
"charge actuelle" (référence 2009 dans étude 2016)		10000	EH
Charge future calculée		17425	EH
charge future retenue		18000	EH

Calcul du dimensionnement de l'extension de la station d'épuration de Kergroise (source : Lorient Agglomération)

Gestion des eaux pluviales

Le centre-ville de Guidel ne dispose à ce jour d'aucun ouvrage de régulation ou dépollution des eaux pluviales issues du réseau de la ville. Un réaménagement plurifonctionnel du Vallon de Villeneuve-le-Bourg à l'aval du centre-ville (gestion des eaux pluviales, espace vert public, liaison douce, restauration du cours d'eau et des zones humides) a été acté par arrêté préfectoral. Les aménagements au sein du vallon de Villeneuve seront réalisés indépendamment du projet de ZAC de manière à améliorer globalement la qualité de l'eau et des milieux (cours d'eau et zones humides) à l'aval de l'agglomération.

L'ouvrage de régulation des eaux pluviales du secteur Saudraye de la ZAC a d'ores et déjà été aménagé (bassin à sec enherbé, entretenu par des moutons) suite au dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement (récépissé du 31 juillet 2015). Ce bassin tampon eaux pluviales du secteur Saudraye a vocation à être maintenu ne serait-ce que pour la gestion des eaux pluviales issues de la phase 1 de la ZAC, déjà réalisée.

Desserte en eau potable

La compétence pour la production et la distribution d'eau potable est assurée par Lorient Agglomération. L'eau distribuée sur la commune pour l'année 2021 a été conforme sur les paramètres microbiologiques et physico-chimiques pour 100% des prélèvements.

L'eau est captée dans les deux rivières du Scorff et du Blavet ou dans les nappes phréatiques ; il n'existe aucun captage ou forage pour la production d'eau potable sur la Commune.

À l'échelle de Lorient Agglomération, le bilan est largement excédentaire, y compris en situation future, jour de pointe (Source : Schéma directeur eau potable Lorient Agglomération 2017) ; les ressources internes sont suffisantes pour assurer les besoins (sans importations) avec toutefois des disparités suivant les secteurs.

Guidel fait partie du secteur dit de Pont-Scorff qualifié de « tendu » en période de pointe et alimenté par l'usine de Leslé dont la ressource est prélevée dans le Scorff. En période de pointe, l'interconnexion Queven-Lorient est activée pour soutenir le réservoir de Gestel dont dépend l'essentiel de la commune. Or, cette solution induit une augmentation des prélèvements du réservoir du Petit Paradis, lui-même alimenté par le Scorff.

Lorient Agglomération a de ce fait validé un projet d'exploitation d'une nouvelle ressource, souterraine, identifiée au lieu-dit Saint-Mathieu à Guidel (130 m³/h ; Pas de problème qualité particulier, à part fer et manganèse à traiter) ; Cette diversification permettra à terme de réduire les prélèvements de surface dans le Scorff en période d'étiage. La mise en service devrait intervenir au mieux d'ici 2027.

Il est précisé que le périmètre de ZAC ne comprend aucun forage privé.

Électricité et télécommunications

L'ensemble de la commune est desservi par les réseaux électriques et téléphoniques. Guidel est desservi par l'ADSL (Asymétrique Digital Subscriber Line) depuis le 21/09/2004 grâce à quatre centraux autocommutateurs installés à Ploemeur, Quéven et deux sur le territoire de la Commune (l'un au centre de Guidel, l'autre à Guidel-Plages). Au 31/12/2005, ce sont 4 200 abonnés qui sont raccordés dans un rayon de 7 kilomètres autour de chaque central. Au 1^{er} semestre 2006 des travaux ont permis d'améliorer la desserte et de couvrir un rayon de 7,6 kilomètres.

Gaz

Le réseau de distribution gaz qui dessert le centre-ville et certains secteurs de la commune (Ker-Anna, Parcs d'Activités des Cinq Chemins et de Pen Mané, Guidel-Plages pour partie) représente, en 2003, 33 042 km, et 892 clients (logements) y sont raccordés (source : GDF 2004).

Collecte des ordures ménagères et tri sélectif

La collecte des déchets ménagers est assurée par Lorient Agglomération. Chaque foyer est équipé d'un bac vert (déchets biodégradables en sacs également biodégradables disponibles en mairie), d'un bleu (déchets non recyclables) et d'un jaune (emballages) pour le tri sélectif.

Lorient Agglomération vend par ailleurs des composteurs de 300 litres.

Le verre, les papiers (dont journaux, magazines...) et textiles sont déposés en « apport volontaire » dans les colonnes dédiées à cet effet.

Les matériaux de déconstruction au sein du Cœur de ville (salle de sport, terrain de boule, maison des anciens, logements vacants, garages) seront autant que possible réutilisés sous la forme de béton concassé pour les nouveaux aménagements (voirie, et surtout remblai terrain de sport) ; le volume résiduel sera trié et revalorisé, ou exporté vers une décharge agréée.

6. L'ÉTAT FONCIER DES SITES

Le périmètre de la DUP est similaire à celui de la ZAC multisites Cœur de Ville & Saudraye, dont le dossier de création a été approuvé en mai 2012. En effet, conformément à la réponse ministérielle publiée au Journal Officiel du Sénat du 26 mai 2011, « *le projet de ZAC peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) qui portera de facto sur son périmètre, et ce, que les biens nécessaires fassent l'objet d'une expropriation ou non* ». **Par conséquent, le périmètre de la DUP porte sur une superficie globale d'environ 11,4 hectares.**

Au total, 64 parcelles sont comprises en tout ou partie dans le périmètre de la DUP. Elles appartiennent aux propriétaires et/ou indivisions publics ou privés, qui se répartissent comme suit :

- **19 parcelles appartiennent à la Commune de Guidel.** Réparties entre les deux secteurs de la ZAC, ces parcelles représentent au total 34 404 m², soit environ 30% du périmètre total de ZAC ; *ces parcelles ne sont pas comprises dans le périmètre de l'enquête parcellaire conjointe.*
- **1 autre parcelle relève d'une propriété publique.** Cette parcelle, d'une superficie de 32 m², appartient au Département du Morbihan ; *cette parcelle n'est pas comprise dans le périmètre de l'enquête parcellaire conjointe.*
- **36 parcelles correspondent à la première tranche opérationnelle du secteur Saudraye, réalisée par la société Foncier Conseil SNC (Nexity)**, aménageur de la ZAC. Représentant une superficie totale d'environ 18 200 m², ces parcelles constituent pour la majorité d'entre elles les lots à bâtir, commercialisés à des acquéreurs privés dans le cadre de l'opération d'aménagement ; *ces parcelles ne sont pas comprises dans le périmètre de l'enquête parcellaire conjointe.*
- **Enfin, 8 parcelles appartiennent à des propriétaires ou indivisions privés** ; intégrées en tout ou partie dans le périmètre de la DUP, ces parcelles représentent au total environ 47 600 m², soit environ 40 % du périmètre total de la ZAC. **Deux d'entre-elles font l'objet de l'enquête parcellaire conjointe** ; le reste des parcelles privées, situées sur le secteur Cœur de Ville, a été négocié à l'amiable par l'aménageur.

La présente Déclaration d'Utilité Publique porte sur l'ensemble des parcelles listées ci-dessus et identifiées au plan en page suivante.

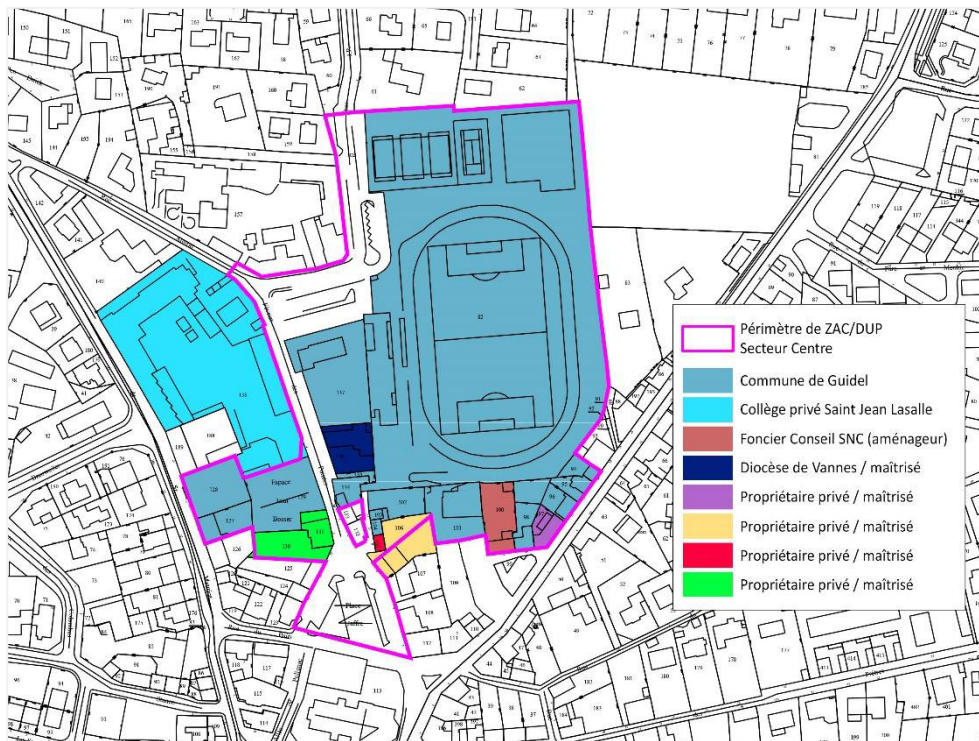
Par ailleurs, des négociations foncières ont été menées avec les propriétaires concernés depuis la création de la ZAC. Certaines de ces discussions restent encore, à ce jour, infructueuses. C'est la raison pour laquelle il a été décidé de mener une **enquête parcellaire conjointe à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique**, afin de pouvoir obtenir la cessibilité des terrains non encore maîtrisés à ce jour et nécessaires à la réalisation de l'opération et du programme de constructions envisagé. **Comme indiqué ci-avant, le périmètre de l'enquête parcellaire porte sur 2 parcelles privées, situées sur le secteur Saudraye.**

Les cartes ci-dessous représentent l'état foncier au sein du périmètre de ZAC / DUP.

État parcellaire au sein du périmètre de DUP :

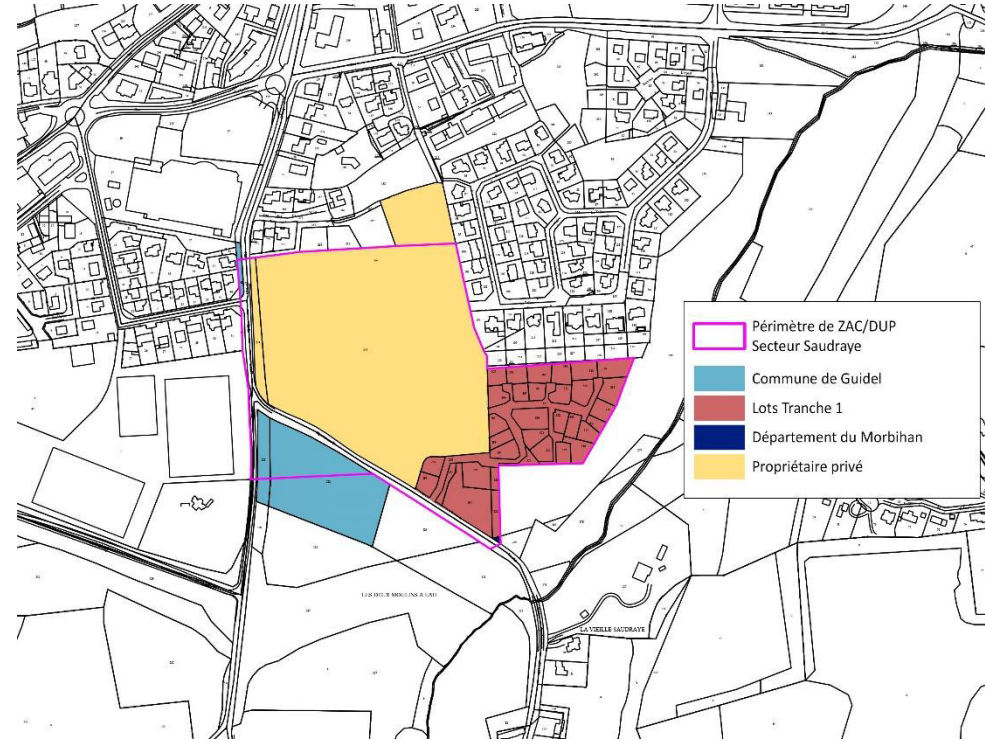
SECTEUR CŒUR DE VILLE

Répartition des propriétés :



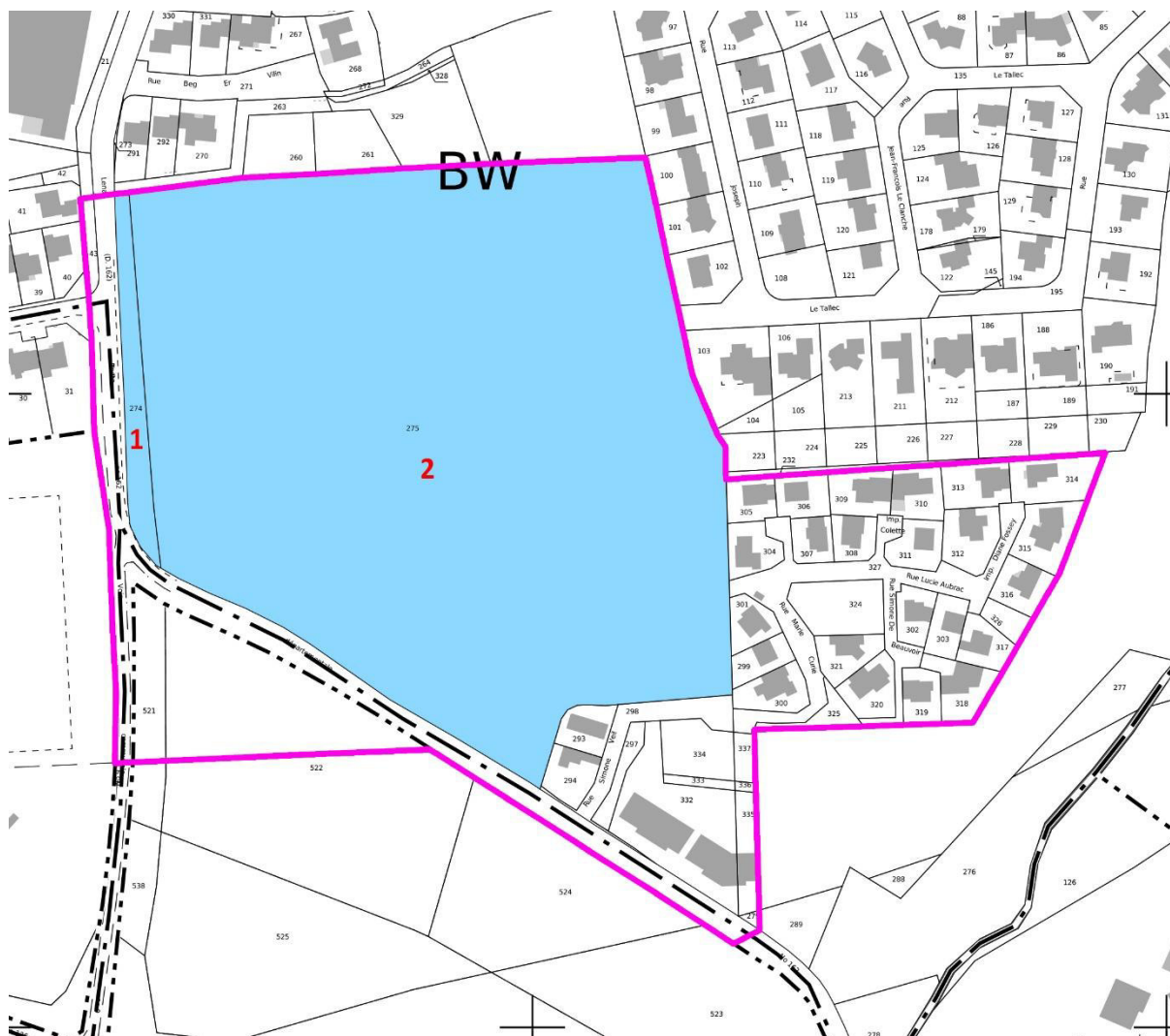
SECTEUR SAUDRAYE

Répartition des propriétés :



Source : données foncières communales et dossier d'enquête parcellaire - Siam Conseils

Délimitation de l'enquête publique conjointe à la DUP / Secteur SAUDRAYE :



Source : données foncières communales et dossier d'enquête parcellaire - Siam Conseils

7. LES JUSTIFICATIONS DU CARACTÈRE D'UTILITÉ PUBLIQUE DE L'OPÉRATION

7.1. La nécessité du projet

Comme indiqué précédemment, la Commune de Guidel a connu ces cinquante dernières années une croissance démographique importante, sa **population ayant été multipliée par plus de 3 depuis 1968**. Sur la dernière période de recensement (2011-2016), on constate :

- Une diminution du nombre d'enfants de 0 à 14 ans (-28 en 5 ans) ainsi que du nombre de personnes se situant dans la tranche « jeunes actifs » (-150 personnes de 30 à 44 ans en 5 ans) ;
- Une augmentation, dans les mêmes proportions, du nombre de personnes de 15-29 ans (+245) et de 45-59 ans (+275) ;
- Une augmentation des personnes de plus de 60 ans : +787 personnes en 5 ans, soit une évolution de 70% ;
- Près de 95 % des nouveaux actifs arrivant à Guidel sur ces 5 années travaillent dans une autre Commune ;
- Près de 85 % des emplois créés sur la Commune entre 2011 et 2016 ont été pourvus par des personnes n'habitant pas dans la Commune ;
- Le taux de chômage a augmenté de 25% en cinq ans sur la Commune ;
- Le parc de logements est composé à 79% de maisons individuelles et à 77% de Types 4 et plus ;
- Plus de 50% des ménages vivent dans leur logement depuis plus de dix ans.

Au regard de ces constats, il est apparu nécessaire pour la Commune de Guidel de réorganiser son développement et de répondre ainsi aux objectifs suivants :

- **Attirer des jeunes ménages, avec ou sans enfants, afin d'enrayer le phénomène de vieillissement de la population ;**
- **Permettre aux actifs travaillant à Guidel de s'installer dans la Commune ;**
- **Diversifier le parc de logements afin de répondre à l'évolution de la population (augmentation des familles monoparentales, décohabitation, veuvage, etc.) ;**
- **Redynamiser le centre-ville et pérenniser les équipements municipaux.**

Souhaitant agir de manière maîtrisée et cohérente, la Commune a opté pour la procédure de Zone d'Aménagement Concerté multisites, qui lui a permis de répartir la nouvelle offre de logements sur les secteurs les plus pertinents, afin de l'adapter aux différentes populations visées et à la pluralité des demandes.

7.2. La compatibilité du projet

Les Zones d'Aménagement Concerté constituent des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme. Ce sont des instruments permettant aux collectivités territoriales de mettre en œuvre ou de faire mettre en œuvre leur politique d'urbanisme dans les quartiers nouveaux ou anciens. Elles ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de services ou d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Selon les dispositions des articles L.142-1 et suivants et R.142-1, et celles des articles L.152-1 et suivants du Code de l'urbanisme, ces opérations d'aménagement doivent être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale, et doivent être conformes au règlement et aux documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, la Commune de Guidel est concernée par l'application de la Loi Littoral ; par conséquent, son projet d'urbanisation doit être conforme aux dispositions de cette dernière.

- **Conformité avec la Loi Littoral**

En tant que Commune riveraine de la mer, Guidel est soumise aux dispositions de la Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986, sur l'ensemble de son territoire.

À ce titre, conformément aux dispositions de l'article L.121-21 du Code de l'urbanisme, le PLU communal a déterminé la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser en tenant compte :

- De la préservation des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de l'incidence des risques naturels et technologiques ;
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés ;
- Des ressources, notamment en eau potable ;
- Des capacités de traitement des effluents supplémentaires ;
- De la prise en compte des déplacements.

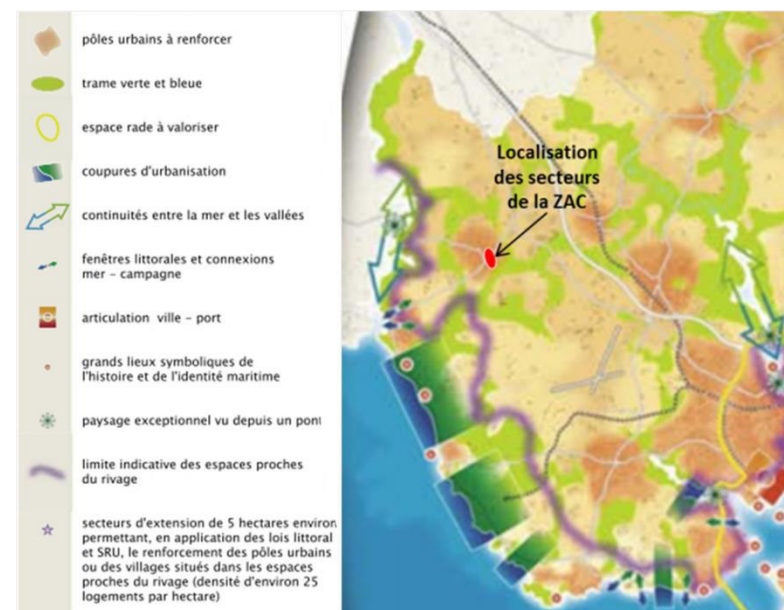
Au regard de l'ensemble de ces éléments, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune approuvé en 2013 a évalué la capacité de Guidel à accueillir 1 500 habitants supplémentaires sur les dix prochaines années (2013-2023). Cette évaluation repose sur une croissance démographique de l'ordre de 1,1% par année, soit un taux légèrement supérieur à celui constaté sur les dix années écoulées (2002-2011).

Afin de permettre ce développement, le PLU entend privilégier l'urbanisation autour de Guidel-centre, notamment afin de respecter les règles de la Loi Littoral relatives à l'extension de l'urbanisation en continuité des zones déjà urbanisées.

L'article L.121-22 du Code de l'urbanisme dispose en effet que « *les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation* ».

Les coupures d'urbanisation mentionnées à l'article L.121-22 ont été identifiées par le SCOT du Pays de Lorient et reprises dans le PLU communal (Cf. carte ci-contre).

L'article L.121-8 du même Code dispose que « *l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants* ». La loi ELAN du 23 novembre 2018 a notamment conféré aux SCOT le soin d'identifier les agglomérations et villages destinés à recevoir l'extension de l'urbanisation.



Source : extrait du rapport de présentation du PLU de Guidel

Les deux secteurs de la ZAC se situent dans l'emprise du « pôle urbain à renforcer » de Guidel :

- **Le secteur Cœur de Ville se situe au sein du tissu aggloméré du centre-ville** de Guidel et constitue un site de renouvellement urbain ;
 - **Le secteur Saudraye constitue, quant à lui, un secteur d'extension urbaine.** Il se situe à environ 500 mètres au Sud du centre-ville, **dans la continuité immédiate des lotissements de Kerprat, du Prat et de Beg Er Vilin** réalisés dans les années 1990 et 2000. L'urbanisation du secteur de la Saudraye permettra notamment de faire le lien, via des aménagements adaptés et des cheminements doux, entre ces lotissements et celui de Kergroise, plus ancien, situé à l'Ouest. Le secteur Saudraye jouxte également la zone commerciale qui accueille le Super U et qui se situe au Nord-Ouest.
- **Aucun des deux secteurs de la ZAC n'est concerné par une coupure d'urbanisation**
- **En conséquence, compte tenu des orientations définies par le PLU et de la situation des deux secteurs qui composent la ZAC Cœur de Ville & Saudraye, l'urbanisation de cette dernière s'inscrit en conformité avec les dispositions de la Loi Littoral.**

- **Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale**

La révision du SCOT du Pays de Lorient a été approuvée le 16 mai 2018. Le Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCOT se décline autour des cinq points forts suivants :

- La **sobriété foncière** et la **limitation de la dispersion urbaine**, avec l'identification des **espaces socles aptes à recevoir des extensions urbaines** et des quotas de foncier mobilisable à 20 ans pour chaque commune
- Des **espaces économiques (agricoles et productifs) inscrits dans la durée**, avec l'identification de **13 espaces agro-naturels protégés** dans les secteurs à forte pression foncière, couvrant près de 7000 ha, et **24 sites d'activités** permettant la mise sur le marché de 200 ha cessibles nouveaux à 20 ans
- Une **offre commerciale régulée et plus ancrée dans les lieux de vie**, avec la **priorité donnée aux centres-villes et centre-bourgs pour l'accueil du commerce**, la limitation des implantations commerciales en périphérie, sur 6 zones identifiées, pour des activités commerciales ne pouvant pas s'implanter dans les centres, et l'impossibilité de créer de nouvelles surfaces commerciales hors des centres et de ces 6 zones
- Une **trame verte et bleue intégrée au projet de développement**, avec une identification claire des **réservoirs de biodiversités et des corridors écologiques** du territoire, et leur prolongation jusqu'en milieu urbain, la trame verte urbaine, pour bénéficier dans les espaces bâtis des services des espaces de nature et d'une accessibilité aux grands espaces de nature
- Une **ambition forte en matière d'habitat et de mobilité** en réponse au défi énergétique, avec des **objectifs de réduction de la consommation d'énergie** par des formes d'urbanisation adaptées, pour les bâtiments et une mobilité douce ou « collective » facilitée, mais également la préservation des espaces ressources en matière de production d'énergie d'origine renouvelable.

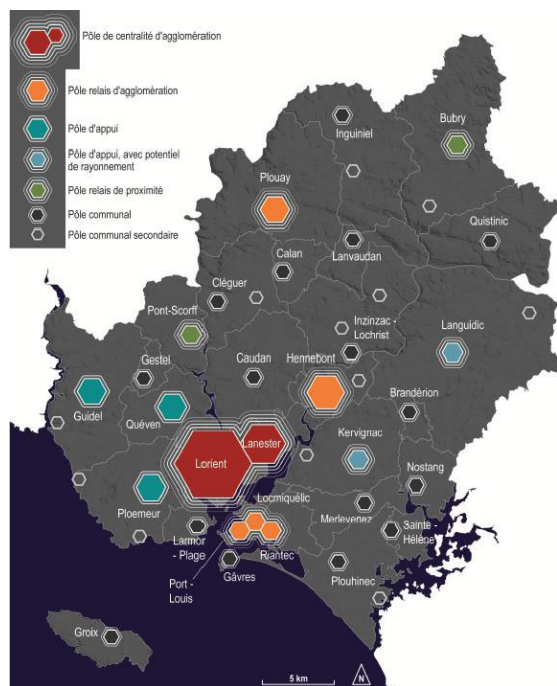
Le document supra-communal identifie la **Commune de Guidel comme un pôle d'appui** : située à proximité du pôle de centralité (Lorient et Lanester), la Commune abrite en effet d'importants pôles d'emplois et bénéficie d'un haut niveau d'équipements et de services. En tant que pôle d'appui, la Commune de Guidel doit ainsi **conforter sa position de proximité tout en jouant un rôle d'interface avec les territoires voisins, afin de fixer la population et les activités sur le territoire.**

L'objectif du SCOT est d'accueillir 33 000 habitants supplémentaires à horizon 2037 et de construire pour cela 25 600 logements supplémentaires. **Les pôles d'appui doivent participer à environ 25 % à l'objectif de production totale de logements défini sur le territoire du SCOT** : les cinq pôles d'appui, dont Guidel, doivent ainsi se répartir la production de quelques 6 400 nouveaux logements à horizon 2037, soit 25 % de l'objectif de production global.

Pour la Commune de Guidel, le SCOT fixe les objectifs suivants :

- Une enveloppe foncière maximum destinée à l'extension urbaine de 30 hectares jusqu'en 2037, soit une moyenne d'1,5 hectares consommés en extension par année.
- Prioriser 15 % de la production de logements en renouvellement urbain.
- Mettre en œuvre une intensification urbaine, correspondant à la production de 80 logements par hectare sur les centralités et de 35 logements par hectare en extension.

Comme indiqué ci-avant, le SCOT a identifié les agglomérations et villages pouvant faire l'objet d'extension de l'urbanisation, tout en laissant aux PLU la possibilité d'identifier et de délimiter des « secteurs urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significatifs de constructions » au sein desquels seule une densification est possible. Ainsi, **le centre-ville de Guidel est identifié de ces agglomérations et villages destinés à faire l'objet d'extensions de l'urbanisation.**



Carte de l'armature urbaine et des polarités - Source : PADD du SCOT du Pays de Lorient



Agglomérations et villages des communes littorales - Source : DOO du SCOT du Pays de Lorient

- Le programme de la ZAC prévoit la réalisation de 407 logements sur 11,4 hectares, dont 30% minimum de logements locatifs sociaux, sur une période d'une dizaine d'années. Environ la moitié de ce programme est prévue sur le secteur Cœur de Ville, soit 50% de la production en secteur de renouvellement urbain.
- La mise en œuvre du projet, scindé en deux volets entre renouvellement urbain et extension, s'inscrit dans les secteurs destinés à l'urbanisation identifiés par le SCOT : l'aménagement en extension du secteur Saudraye permettra en effet de combler l'urbanisation entre les lotissements de Kerprat à l'Est, du Prat et de Beg Er Vilin au Nord et de la rue du 19e Dragon et le quartier de Kergroise, à l'Ouest. À terme, le quartier de la Saudraye fera partie intégrante de l'agglomération et constituera ainsi sa nouvelle limite externe.
 - Ainsi, le projet de ZAC Cœur de Ville & Saudraye participe à l'objectif de production exprimé par le Schéma de Cohérence Territoriale et est compatible avec les orientations de ce dernier.

- **Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat**

Le dernier PLH de Lorient Agglomération a été approuvé le 7 février 2017 pour la période 2017-2022. Sur cette période, le document prévoit pour la Commune de Guidel :

- La production de 848 nouveaux logements, dont 30% de logements locatifs sociaux (soit 270 unités) et 10% de logements en accession maîtrisée (soit 90 unités).
- La mise en œuvre d'une densité de 80 logements / ha en secteur de renouvellement urbain et de 35 logements / ha en extension.

- Comme exposé précédemment dans la présente notice, le programme de la ZAC Cœur de Ville & Saudraye prévoit la réalisation de 407 logements répartis selon les typologies suivantes :

- Sur le secteur Cœur de Ville :
 - 214 logements collectifs et intermédiaires ;
 - 9 maisons individuelles groupées, implantées sur des terrains d'une superficie moyenne comprise entre 120 et 300 m² ;
 - Des surfaces d'environ 2100 m² au total, réservées à la création de locaux destinés aux commerces, services ou équipements de proximité, ainsi qu'à la réalisation d'un équipement (extension du collège privé)
 - Une surface de plancher globale d'environ 16 750 m² ;
 - **Une surface cessible d'environ 19 450 m², soit une densité « nette » de l'ordre de 117 logements par hectare.**
- Sur le secteur Saudraye :
 - 64 logements collectifs ;
 - 29 maisons individuelles groupées, implantées sur des terrains d'une superficie moyenne comprise entre 180 et 380 m² ;
 - 91 terrains à bâtir d'une superficie moyenne comprise entre 200 et 600 m² ;
 - Une surface de plancher globale d'environ 21 100 m² ;
 - **Une surface cessible d'environ 47 900 m², soit une densité « nette » de l'ordre de 39 logements par hectare.**
- **Au global, le programme de 407 logements comporte une part de 30% minimum de logements locatifs sociaux ainsi qu'une part de 10% minimum de logements en accession dite « abordable ».**
 - **Cette programmation, ainsi que la densité qu'elle permet de développer, sont compatibles avec les orientations énoncées par le Programme Local de l'Habitat.**

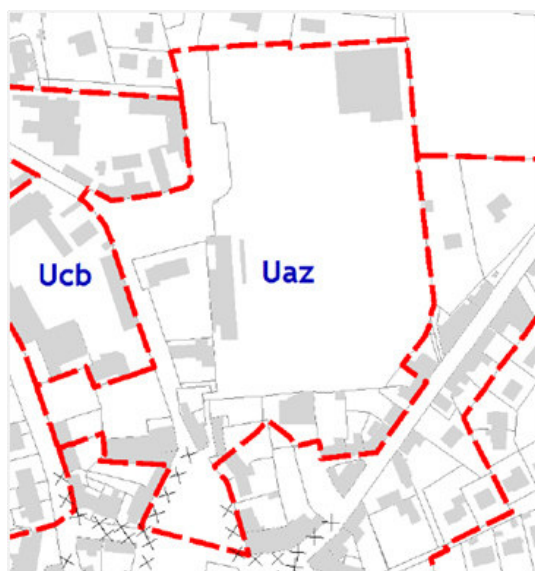
- **Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme**

Lors de son approbation en 2013, le PLU de Guidel a classé le secteur Cœur de Ville en zone Uaa (centre aggloméré de la ville présentant un caractère de densité), et le secteur Saudraye en zone Ubb (secteur d'habitat collectif situé à Kergroise et rue Général de Gaulle).

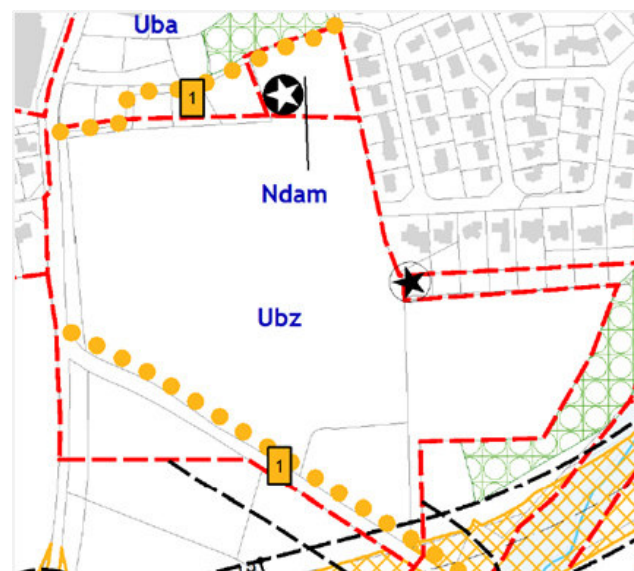
Suite à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, intervenue en mars 2015, il a été décidé de modifier le PLU afin d'intégrer le projet dans le règlement écrit et graphique du document d'urbanisme.

La modification n° 1 du PLU, approuvée en juillet 2016, a ainsi délimité :

- Une **zone Uaz** correspondant au secteur Cœur de Ville (zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat et correspondant à un type d'urbanisation dense et généralement en ordre continu),
- Et une **zone Ubz** correspondant au secteur Saudraye (zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, sans caractère central marqué, correspondant à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels). La zone Ubz est notamment concernée par le passage deux emplacements réservés, au Nord et au Sud, destinés à la création de pistes cyclables ou de liaisons piétonnes.



Extrait du zonage secteur Cœur de Ville - PLU de Guidel en vigueur



Extrait du zonage secteur Saudraye - PLU de Guidel en vigueur

La modification simplifiée n°1 du PLU, approuvée le 25 février 2020, a permis d'introduire au règlement écrit quelques adaptations sur les règles de hauteur et de stationnement applicables à la zone Uaz.

Le PLU ne comporte pas d'orientations d'aménagement et de programmation applicables au périmètre de la ZAC.

Par ailleurs, le secteur Saudraye est concerné au Nord et Nord-Est par la présence de deux sites archéologiques recensés au PLU : ces sites ne se trouvent pas directement dans le périmètre du projet. Cependant, le projet de ZAC est soumis à la réalisation d'un diagnostic archéologique, qui sera mis en œuvre au fur et à mesure de son avancement opérationnel.

- **Le programme de constructions est à vocation principale d'habitat, complété par une offre en commerces, services et équipements.**
 - **Le chemin correspondant au tracé de l'emplacement réservé n° 1 sur le secteur Saudraye est conservé, et complété par le plan de liaisons douces prévu dans le cadre du projet.**
- **Le projet de ZAC Cœur de Ville & Saudraye est ainsi conforme aux dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.**

7.3. L'effectivité du projet

La procédure de DUP doit être sollicitée pour permettre la mise en œuvre d'un projet réel et effectif.

Le projet d'aménagement des secteurs Cœur de Ville et Saudraye repose sur une réflexion menée par la Commune de Guidel depuis le début des années 2010 visant à anticiper sur les besoins futurs. Cette réflexion s'est traduite par les décisions suivantes :

- La création de la **Zone d'Aménagement Concerté multisites Cœur de Ville & Saudraye, le 29 mai 2012**. La création de cette ZAC était alors guidée par la volonté communale de **mettre en œuvre une politique volontariste** afin d'augmenter son offre en habitat, dans le respect des réflexions menées sur le SCOT et le PLH, et de **répondre au mieux aux besoins des habitants, tout en préservant son environnement et sa qualité de vie**. De manière générale, il s'agissait d'agrandir le centre-ville et renforcer son offre en commerces de proximité dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain et de confortation du centre-ville, de permettre l'émergence de nouvelles installations sur le territoire communal, et d'apporter des solutions à la question des déplacements.
- Préalablement à sa création, **le projet de ZAC multisites a fait l'objet d'une concertation publique**. Les modalités de cette concertation ont été définies par délibérations du Conseil municipal du 27 novembre 2008 et du 16 juillet 2009. Ont ainsi été organisés, sur la période d'octobre à novembre 2011 :
- Une réunion publique.
 - Une exposition publique, pendant 4 semaines, visant à présenter les grandes orientations du projet d'aménagement ; en ce sens, dix panneaux ont été formalisés et exposés, et un registre d'observations a été tenu à disposition du public.
 - Trois demi-journées de permanence ont été assurées en mairie de Guidel par les élus et les techniciens, pour recevoir le public et répondre aux diverses interrogations.

Pendant cette même période, le dossier d'étude d'impact a été mis à disposition du public.

Par ailleurs, des ateliers participatifs ont été organisés dans le cadre de la démarche AEU : trois séances participatives se sont ainsi tenues entre avril 2010 et mai 2010. Une séance de restitution a été organisée en juin 2010.

La démarche de concertation a également été élargie auprès des propriétaires fonciers et riverains, ainsi qu'auprès des associations, entre 2011 et 2012.

Le bilan de cette concertation préalable à la création de la ZAC a été dressé et approuvé par délibération du Conseil municipal du 29 mai 2012. Ladite délibération ainsi que le bilan de la concertation figurent en annexes du présent dossier.

- La désignation, le 28 janvier 2014, de la société Foncier Conseil SNC (Groupe Nexity) en qualité d'aménageur-concessionnaire de la ZAC. Conformément au traité de concession, signé par les deux parties le 18 mars 2014, l'aménageur a mené les études pré-opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet.
- **L'approbation du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC, le 31 mars 2015.**
- La modification, le 30 novembre 2021, du programme des équipements publics et du dossier de réalisation de la ZAC. Le Conseil municipal a prononcé, à cette occasion, le changement de dénomination de l'opération d'aménagement en « ZAC du Cœur de Ville et Saudraye ».
- **Le lancement de la procédure de DUP et la sollicitation du Préfet de Département pour l'organisation de l'enquête publique** préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC multisites Cœur de Ville et Saudraye et de l'enquête parcellaire conjointe, en novembre 2022.

En outre, parmi ses missions, l'aménageur est également en charge de mener les négociations amiables auprès des propriétaires et d'acquérir ainsi les terrains nécessaires à la réalisation complète du projet, objet du présent dossier de DUP.

→ **L'ensemble des éléments administratifs et contractuels confèrent au projet d'aménagement son caractère réel et effectif.**

7.4. L'utilité publique du projet d'aménagement Cœur de Ville & Saudraye

Une opération peut être déclarée d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard aux intérêts qu'elle représente.

- **Le coût de l'opération**

Coût foncier et financier

Sont considérés comme non maîtrisés les terrains n'appartenant pas à une collectivité publique ou à un représentant, ainsi que ceux pour lesquels le processus de négociations amiables engagé avec leurs propriétaires n'a pu, à ce jour, aboutir à la signature d'un acte authentique de vente ou d'une promesse de vente.

À ce jour, ainsi que cela est exposé en pages 32-33 du présent document, **deux propriétés restent encore à maîtriser au sein du périmètre de la ZAC**. Ces propriétés représentent une superficie totale d'environ 45 650 m², soit environ 40 % du périmètre total de la ZAC.

Malgré la procédure de DUP engagée, **la Commune de Guidel poursuivra autant que possible, avec l'assistance de son aménageur-concessionnaire, les négociations amiables**. La procédure d'expropriation ne sera utilisée qu'en cas d'échec de ces négociations ; à cet effet, il a été décidé d'engager conjointement une enquête parcellaire, portant sur les deux propriétés restant à acquérir.

La pièce n° 6 du dossier « Appréciation sommaires des dépenses » reprend en synthèse les dépenses nécessaires à la réalisation de l'opération.

- Concernant le poste foncier, le coût des acquisitions nécessaires à la réalisation complète de l'opération est estimé à environ 4 629 000 € hors taxes, frais et indemnités compris, dont 1 878 000 € hors taxes au titre de l'acquisition du foncier communal. Le poste foncier représente ainsi environ un tiers des dépenses totales liées à la ZAC.
Une estimation sommaire et globale a été émise par la Direction Générale des Finances Publiques (France Domaines) en octobre 2022.
- Concernant le coût financier global, l'opération permettra de financer l'ensemble des équipements publics nécessaires à l'aménagement et à l'urbanisation de la zone, en prenant en charge notamment le coût des espaces publics créés (nouvelles voies, espaces verts, etc.) et le coût des réseaux techniques nécessaires à la desserte et à la viabilisation de la zone (assainissement eaux pluviales et eaux usées, eau potable, électricité, etc.).
- Concernant le coût environnemental, le coût de la mise en œuvre des mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts du projet sur l'environnement a été estimé à 325 000 € hors taxes, et se répartit comme suit :
 - > Bassin de rétention des eaux pluviales Saudraye : 30 000 € HT (mesure de réduction).
 - > Aménagements pour la régulation et le traitement des eaux pluviales Cœur de Ville : 95 000 € HT (mesure de réduction).
 - > Plantations arborées et arbustives : 200 000 € HT (mesure compensatoire).

Coût environnemental

En termes de coût environnemental, la ZAC multisites Cœur de Ville & Saudraye a pour objet la réalisation d'un programme global de 407 logements, ce qui a notamment pour conséquence l'imperméabilisation d'une partie des sols sur les terrains concernés.

Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'environnement et à ses annexes, le projet de ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact environnemental au stade de sa création ; **l'étude d'impact a fait l'objet d'un avis de l'Autorité Environnementale, rendu le 16 mars 2012. Compte tenu du temps écoulé depuis la création de la ZAC et des évolutions intervenues sur le projet, l'étude d'impact a fait l'objet d'une actualisation en 2022** afin :

- > D'actualiser les données d'état initial de l'environnement décrites dans l'étude d'impact du dossier de création et le complément d'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC ;
- > De tenir compte de l'avancement de certains projets d'équipements et d'infrastructures dans l'environnement de la ZAC ;
- > De pallier les manques de l'étude d'impact du dossier de création signalés par l'Autorité environnementale dans son avis du 16 mars 2012 ;
- > De tenir compte d'ajustements apportés à la programmation et au programme des équipements publics de la ZAC ;
- > De tenir compte des évolutions réglementaires intervenues ces dernières années en matière d'évaluation environnementale ;
- > De compléter de manière volontaire le dossier d'enquête publique préalable à la DUP en y intégrant cette nouvelle étude d'impact ;
- > De réaliser l'étude de compensation agricole collective conformément à l'évolution de la réglementation.

Une réunion de cadrage a été organisée en novembre 2018 à la DREAL Bretagne (Division de l'Évaluation Environnementale) afin de solliciter de cette dernière un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact, ainsi que sur les projets nécessitant une analyse des effets cumulés avec ceux de la ZAC.

L'étude d'impact actualisée est jointe au dossier d'enquête préalable à la DUP ; elle a été soumise pour avis à l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'instruction du dossier de DUP.

La ZAC n'abrite aucun habitat naturel et aucune plante remarquables (protégés et/ou figurant sur une liste rouge), et aucune zone humide. Néanmoins, un certain nombre d'arbres et d'arbustes devront être abattus pour permettre les aménagements et les constructions. Les impacts du projet seront réduits via les mesures suivantes :

- > Conservation des tilleuls têtards situés autour de l'aire de stationnement rue Calloch (en particulier l'individu le plus massif à l'angle de la rue Des Pointes) et le long de la rue des Pointes, ainsi que des pins situés en lisière Ouest de l'aire de stationnement près du tennis club.
- > Maintien du chêne vert situé Place Jaffré ; l'érable pourpre plus au Nord sera si possible conservé, sous réserve du positionnement définitif des toilettes publiques et des deux abris bus.
- > Maintien de la haie en limite Est du Cœur de ville, à l'exception d'une portion au droit du jardin de l'habitation à l'Est de la ZAC.
- > Sur le secteur Saudraye, conservation des haies champêtres sur talus en lisière Sud de la ZAC et au Nord de la rue Simone Veil.

Les abattages d'arbres auront lieu en automne-hiver en dehors de la période de reproduction des oiseaux ; ils seront compensés par des plantations arborées et arbustives prévues en accompagnement des différents espaces publics. Les cyprès à abattre sur un tronçon de la haie en lisière Est du Cœur de ville seront remplacés par une haie champêtre.

Par ailleurs, une zone non aedificandi de 5 mètres de largeur a été définie sur le secteur Saudraye, le long de la lisière du vallon boisé, afin de ne pas faire obstacle à la circulation des chiroptères et de la petite faune (lisière utilisée en transit par les chiroptères).

Incidences sur le réseau Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche du projet se situe à 1,14 km. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation référencée FR5300059 « Rivière Laïta, Pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannec ».

Une connexion hydraulique amont/aval entre la ZAC et le site Natura 2000 se fera par l'intermédiaire des rejets d'eaux pluviales (Cœur de ville via le ruisseau du Vallon de Villeneuve puis la Saudraye ; Saudraye via le ruisseau du Saut du Renard puis la Saudraye) et d'eaux usées traitées (via l'Orven puis la Saudraye).

La ZAC n'aura aucune incidence significative sur les habitats ou les espèces constitutifs du site Natura 2000, en raison :

- > Des dispositifs de gestion des eaux pluviales prévus (Cœur de ville : infiltration à la parcelle sur ilots privatifs, infiltration sur espaces publics créés ; Agglomération : aménagements destinés à améliorer le traitement qualitatif et quantitatif au sein du Vallon de Villeneuve – Arrêté préfectoral 18/6/2021) ou réalisés (bassin tampon Saudraye - Arrêté préfectoral 31/7/2015) ;
- > De l'extension récente de la station d'épuration de Kergroise (juillet 2018) qui recevra les effluents eaux usées issues de la ZAC et des autres opérations d'urbanisation en projet ;
- > De la distance entre la ZAC et site Natura 2000 ;
- > De l'absence au sein de la ZAC d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire (milieux anthropisés très ordinaires : terrain de football enherbé, culture, haies horticoles, haie bocagère).

Impacts sur les espaces agricoles

L'urbanisation de la partie non encore aménagée du secteur Saudraye induira le prélèvement d'une surface agricole d'environ 4,54 ha (soit 8,25% de la Surface Agricole Utile de l'exploitation concernée). Compte tenu de la surface restante (non prélevée par la ZAC), relativement réduite, on peut considérer que la ZAC induira indirectement la perte de l'ensemble de ces terres, soit 5,17 ha (soit 9,4 % de la SAU).

L'agriculteur concerné exploite la parcelle sur la base d'un accord oral avec le propriétaire. Par ailleurs, l'exploitant s'est engagé par écrit auprès du propriétaire à « renoncer à toute indemnité en cas de vente de la parcelle ». Les terres concernées sont en rotation orge ou triticale / dérobées / maïs.

Par ailleurs, l'urbanisation de la ZAC aura également des répercussions sur l'économie agricole du territoire du fait du prélèvement net de terres agricoles. Des mesures de compensation ont été définies dans le cadre de l'**étude de compensation collective agricole réalisée par le cabinet Ter Qualitechs, jointe à l'étude d'impact actualisée**. Les propriétaires seront indemnisés pour la perte de leur Surface Agricole Utile (SAU) selon le protocole d'éviction destiné à réparer les préjudices subis par les exploitations évincées en vigueur et applicable dans le département du Morbihan.

Le dossier de compensation agricole a été déposé le 21 août 2023 auprès de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). La CDPENAF s'est réunie en séance le 12 septembre 2023 et a émis un avis favorable aux mesures de compensation proposées, à savoir :

- > Financement de matériel pour la CUMA de la Côte pour un montant de 45 000 € ;
- > Un projet d'économie d'eau pour un montant de 40 000 € ;
- > Et une enveloppe de 9 120 € destinée à la gestion des nuisibles.

Un montant global de 94 120 € a ainsi été inscrit dans le bilan de l'opération au titre des mesures de compensation agricole collective.

Le secteur Cœur de Ville est, quant à lui, essentiellement occupé par l'urbanisation existante dense du centre-ville, et n'est pas concerné par la question agricole.

• **Les intérêts de l'opération**

Le diagnostic mené dans le cadre de l'élaboration du PLU communal et du dossier de création de la ZAC a notamment permis de constater un phénomène grandissant de vieillissement de la population, renforcé par une diminution du nombre de jeunes ménages et du nombre d'enfants de moins de 15 ans, ainsi qu'un phénomène de « décohabitation » des actifs travaillant à Guidel.

Au regard de ces constats, l'objectif de la ZAC Cœur de Ville & Saudraye est double :

- Développer les potentialités d'accueil de nouveaux habitants, notamment des jeunes actifs ;
- Affirmer la vitalité du centre-ville.

Par ailleurs, le projet de ZAC va permettre à la Commune :

- **De développer son offre en logements « aidés »** : il est impératif que la Commune développe son parc locatif social, qui représente à ce jour environ 10% du nombre de logements total. Cette politique de développement de l'offre locative doit être accompagnée d'une offre favorisant l'accession à la propriété, notamment en direction des jeunes ménages et des jeunes actifs. Le programme de la ZAC prévoit ainsi une part de 30% minimum de logements locatifs sociaux et 10% minimum de logements en accession dite « abordable ».

C'est ainsi 40% minimum du programme de la ZAC qui est à destination des ménages à petits revenus et des jeunes ménages. Le programme de constructions sera réalisé sous forme de logements collectifs, de maisons individuelles groupées et de terrains à bâtir libres de constructeurs de tailles variées ; il permettra ainsi de diversifier le parc de logements dans la Commune et de favoriser en ce sens la mixité sociale.

- **D'agrandir et réorganiser le centre-ville** par l'installation de nouveaux services et équipements, **contribuant ainsi à sa redynamisation et à son rayonnement**, et par l'amélioration de la distribution des échanges routiers visant à offrir une alternative au schéma viaire en étoile.
- **D'organiser et renforcer son offre en équipements publics** : le projet de ZAC représente ainsi pour la Commune l'opportunité de déplacer son stade de foot, libérant ainsi son centre-ville des contraintes d'accessibilité et de nuisances liées à ce type d'équipements. La ZAC permet également à la Commune d'anticiper ses besoins futurs en équipements : à ce titre, une réserve foncière, prévue sur le secteur Saudraye dans le dossier de réalisation initial, accueille désormais en partie le stade de rugby Kergroëz et ses annexes sportives. Par ailleurs, une superficie de 790 m² est réservée sur le secteur Cœur de Ville pour l'extension du collège privé Saint Jean Lasalle.

Il s'agit par ailleurs de répondre aux orientations de développement exprimées par les documents supra-communaux, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale, et de participer à leur mise en application.

L'opération va également permettre à la Commune :

- **d'améliorer les conditions de déplacements** sur son territoire en proposant la création d'un maillage de liaisons douces et de venelles visant à inciter et à faciliter le recours aux modes de déplacements dits « doux » (marche à pied, vélo), notamment vers le centre-ville, et en définissant un plan de circulation efficace et hiérarchisé, adapté aux usages et limitant l'impact de l'automobile.
- de **valoriser et renforcer la trame paysagère et naturelle** du secteur Saudraye, en préservant les haies existantes, en créant des corridors écologiques en lien avec le vallon du Saut du Renard et préservant la lisière du vallon boisé.
- d'inscrire son développement urbain dans une **démarche durable**, en intégrant les ouvrages de gestion des eaux pluviales à la trame paysagère, et en favorisant un processus de maîtrise énergétique et environnementale tout au long du projet (implantation bioclimatique des constructions, point de regroupement des ordures ménagères, etc.).

L'opération d'aménagement des secteurs Cœur de Ville et Saudraye va ainsi permettre à la Commune d'offrir un cadre de vie valorisé, qualitatif et convivial à ses habitants, actuels et futurs.

- **La Zone d'Aménagement Concerté multisites Cœur de Ville et Saudraye, portée par la Commune de Guidel, revêt un caractère d'utilité publique compte tenu des intérêts qu'elle représente.**

8. LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES EFFETS DE LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION

Selon l'article L.314-1 du Code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la réalisation de l'une des opérations d'aménagement définies par l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme (parmi lesquelles figure la ZAC) ou qui bénéficie d'une expropriation est tenue, pour assurer la protection des occupants des immeubles intéressés, aux obligations prévues aux articles L.314-2 à L.314-9 du même Code. Les occupants visés par ces dispositions sont « *les occupants titulaires d'un droit réel conférant l'usage, les locataires, les sous-locataires ou les occupants de bonne foi des locaux à usage d'habitation et de locaux d'hébergement constituant leur habitation principale* » au sens des articles L.521-1 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi que « *les preneurs de baux professionnels, commerciaux et ruraux* » au sens de l'article L.314-1 du Code de l'urbanisme.

Si les travaux nécessaires à l'opération d'aménagement impliquent l'éviction définitive des occupants, ceux-ci bénéficient des dispositions applicables en matière d'expropriation (articles L.421-1 à L.424-3 du Code de l'expropriation).

En janvier 2014, la Commune a désigné la société Foncier Conseil SNC (Groupe Nexity) en qualité d'aménageur-concessionnaire de la ZAC Cœur de Ville & Saudraye. Celle-ci a pour mission de mener les négociations amiables auprès des propriétaires des terrains situés dans le périmètre de la ZAC et nécessaires à sa réalisation. La démarche amiable a été privilégiée, et le sera encore tant que possible.

À ce jour, et alors que la première tranche opérationnelle de la ZAC est achevée (secteur Saudraye), deux propriétés restent encore à maîtriser afin de permettre la poursuite du projet.

Aussi, malgré sa volonté de privilégier les négociations amiables, y compris après l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique, la Commune se laisse la possibilité de recourir à l'expropriation en cas d'échec de ces négociations, afin de ne pas mettre en péril son projet d'aménagement et de conférer à son aménageur les moyens d'en permettre la réalisation. C'est pourquoi une enquête parcellaire est engagée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Dans l'hypothèse où le recours à l'expropriation serait inévitable, le juge de l'expropriation sera alors saisi selon les règles de la procédure (Code de l'expropriation) pour prononcer l'ordonnance d'expropriation et fixer, le cas échéant, les indemnités.