



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

7.4 - Étude d'impact actualisée (2024)



14 rue de la Petite Sensive
44323 NANTES Cedex 3


ZAC Cœur de Ville - Saudraye – Guidel (56)

Étude d'impact

Réf. Dossier : n° 938
Dossier suivi par : Vincent Guillemot
v.guillemot@dervenn.com – 02 99 55 55 05

Rédacteur : Patrick Péron
Date : mise à jour 12-02-2024

DERVENN GÉNIE ÉCOLOGIQUE

 9 rue de la Motte d'Ille, 35830 BETTON

02 99 55 55 05
contact@dervenn.com



SOMMAIRE

1	Résumé non technique (R.122-1-5 1° c.e.)	14
1.1	Description et justification du projet	14
1.2	Facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet	18
1.3	Effets du projet sur l'environnement compte tenu des mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser	19
2	LOCALISATION & DESCRIPTION DU PROJET (R.122-5 II 2° c.e.)	24
2.1	Localisation et nature du projet	24
2.2	Historique et planning de la ZAC	27
2.3	Le contenu du projet	31
2.3.1	<i>Programme prévisionnel des constructions</i>	31
2.3.2	<i>Programme des équipements publics</i>	36
3	DESCRIPTION DES FACTEURS SUSCEPTIBLES D'ETRE AFFECTES DE MANIERE NOTABLE PAR LE PROJET (R.122-5 II 3°, R.122-5 II 4° c.e.)	48
3.1	Présentation générale du site et de la zone d'influence du projet	48
3.2	Éléments physiques	48
3.2.1	<i>Topographie</i>	48
3.2.2	<i>Géologie</i>	50
3.2.3	<i>Sols</i>	51
3.2.4	<i>Risques naturels</i>	52
3.2.5	<i>Hydrographie et qualité des eaux de surface</i>	54
3.2.6	<i>Facteurs climatiques locaux</i>	60
3.3	Éléments biologiques	63
3.3.1	<i>La végétation</i>	63
3.3.2	<i>La faune</i>	67
3.3.3	<i>Continuités écologiques</i>	73
3.4	Éléments socio-économiques et équipements	75
3.4.1	<i>Démographie</i>	75
3.4.2	<i>Constructions et biens matériels</i>	78
3.4.3	<i>Activités économiques (agriculture, industrie, commerces, services)</i>	80
3.4.4	<i>Équipements et services publics associés</i>	83
3.5	Cadre de vie	96
3.5.1	<i>Mobilités</i>	96
3.5.2	<i>Environnement sonore</i>	107

3.5.3	Qualité de l'air.....	108
3.5.4	Patrimoine culturel et archéologique.....	111
3.5.5	Risque technologique.....	112
3.5.6	Autres sources de pollution et nuisances potentielles.....	112
3.5.7	Le paysage.....	114
4	DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES ENVISAGÉES & JUSTIFICATION DU PROJET RETENU (R.122-5 II 7° c.e.).....	123
5	ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ, ET MESURES ENVISAGÉES POUR LES ÉVITER, LES RÉDUIRE, OU LES COMPENSER (R.122-5 II 5°, 6°, 8° c.e.).....	128
5.1	Autres projets existants ou approuvés pour lesquels une évaluation des impacts cumulés éventuels avec le projet a été réalisée.....	128
5.2	Les éléments physiques (voir thématiques développées en deuxième partie de l'étude d'impact).....	129
5.2.1	Topographie.....	129
5.2.2	Sols.....	129
5.2.3	Risques naturels.....	130
5.2.4	Hydrographie et qualité des eaux de surface.....	130
5.2.5	Facteur climatiques locaux.....	131
5.2.6	Vulnérabilité du projet à des risques d'accident ou de catastrophe majeurs 133	
5.3	Les éléments biologiques.....	133
5.3.1	La végétation.....	133
5.3.2	La faune et les continuités écologiques.....	137
5.3.3	Notice d'incidence Natura 2000.....	138
5.4	Éléments socio-économiques et équipements.....	140
5.4.1	Démographie.....	140
5.4.2	Constructions et biens matériels.....	142
5.4.3	Activités économiques.....	143
5.4.4	Équipements et services publics associés.....	145
5.5	Le cadre de vie.....	150
5.5.1	Mobilités.....	150
5.5.2	Environnement sonore.....	158
5.5.3	Qualité de l'air.....	159

5.5.4	<i>Patrimoine culturel et archéologique</i>	159
5.5.5	<i>Le paysage</i>	160
5.6	<i>La santé</i>	164
6	ÉVALUATION DU COÛT DES MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE, OU COMPENSER LES IMPACTS DU PROJET (R.122-5 II 8° c.e.)...	164
7	Modalités de suivi des mesures E.R.C. (R.122-5 II 9°)	164
8	ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES (R.122-5 II 10° c.e.)	165

TABLES DES CARTES

Carte 1 : localisation de la ZAC Cœur de Ville - Saudraye.....	14
Carte 2 : plan masse Cœur de Ville.....	15
Carte 3 : plan masse et macro-lots secteur Saudraye.....	16
Carte 4 : constructions et aménagements réalisés à ce jour - secteur Saudraye	17
Carte 5 : localisation de la ZAC Cœur de Ville – Saudraye.....	24
Carte 6 : localisation de la ZAC Cœur de Ville - Saudraye.....	25
Carte 7 : secteur Cœur de Ville – situation actuelle	26
Carte 8 : secteur Saudraye – situation actuelle	26
Carte 9 : bâti existant secteur Centre	27
Carte 10 : phasage secteur Saudraye	29
Carte 11 : phasage secteur Cœur de Ville.....	30
Carte 12 : tranches de travaux secteur Saudraye	31
Carte 13 : plan masse Cœur de Ville.....	33
Carte 14 : macro-lots Cœur de Ville	34
Carte 15 : plan masse et macro-lots secteur Saudraye.....	35
Carte 16 : zoom secteur Place Jaffré actuel.....	37
Carte 17 : zoom projet secteur Place Jaffré.....	38
Carte 18 : topographie secteur Cœur de Ville (IAO Senn 2022)	49
Carte 19 : courbes de niveau secteur Saudraye.....	50
Carte 20 : extrait carte géologique Lorient 1/50 000 BRGM.....	50
Carte 21 : stock de carbone dans les sols (Sols de Bretagne - UMR 1069 SAS INRAE - Agrocampus Ouest).....	51
Carte 22 : aléa retrait / gonflement des argiles (source : Géorisques).	53
Carte 23 : écoulements de surface secteur Saudraye (d'après IAO Senn 2014).....	56
Carte 24 : bassin versant urbain dit « des Moineaux » du ruisseau Pen Glanic (d'après EC Eau 2018)	57
Carte 25 : contexte hydrologique	58
Carte 26 : arbre à cavité secteur Cœur de Ville.....	68
Carte 27 : arbre à cavité secteur Saudraye	69
Carte 28 : localisation des chiroptères contactés (Étude d'impact déviation Guidel)	70
Carte 29 : position de la ZAC dans la Trame Verte et Bleue du SCoT (source : DOO SCoT).....	73
Carte 30 : enjeux faunistiques d'après étude d'impact déviation Est Guidel	74
Carte 31 : bâti existant secteur Cœur de Ville	79
Carte 32 : services et commerces aux abords de la place Jaffré	80
Carte 33 : distance siège d'exploitation / Saudraye.....	81
Carte 34 : parcelle cultivée (pour partie en ZAC)	81
Carte 35 : services et commerces aux abords du secteur Saudraye	82
Carte 36 : principaux équipements de loisir.....	86
Carte 37 : bassin tampon eaux pluviales secteur Saudraye.....	89

Carte 38 : projet de captage de St Mathieu à Guidel.....	91
Carte 39 : équipements scolaires	93
Carte 40 : déchèterie et PAV	94
Carte 41 : réseaux et servitudes Cœur de Ville	95
Carte 42 : réseaux et servitudes Saudraye.....	95
Carte 43 : localisation des profils de voirie (Arcadis)	96
Carte 44 : Localisation des profils en travers Saudraye (Arcadis).....	99
Carte 45 : liaisons douces.....	103
Carte 46 : localisation des places de stationnement actuelles dans le centre	105
Carte 47 : classement sonore des voies routières.....	107
Carte 48 : sites archéologiques dans le périmètre de la ZAC	111
Carte 49 : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)	112
Carte 50 : antennes télécommunication	113
Carte 51 : EBC et « talus haie à préserver » (PLU).....	120
Carte 52 : principales opérations d'urbanisation réalisées ou engagées depuis 2012	124
Carte 53 : périmètres initial (périmètre d'études) et définitif secteur Cœur de Ville	125
Carte 54 : périmètre initial (périmètre d'études) et définitif secteur en extension.....	126
Carte 55 : enjeux faunistiques d'après étude d'impact déviation Est Guidel.....	126
Carte 56: TVB principale au sud de l'agglomération	127
Carte 57 : habitation à l'Est de la ZAC.....	131
Carte 58 : arbres conservés ou abattu dans prolongement rue S. Veil.....	134
Carte 59 : plantations arborées et arbustives projet (ONESIME Paysage)	136
Carte 60 : haie à l'interface de l'îlot D et de l'habitation riveraine de la ZAC	137
Carte 61 : zone non aedificandi en lisière du vallon du Saut du Renard (Secteur Saudraye)	138
Carte 62 : liens hydrauliques entre la ZAC et le site Natura 2000.....	139
Carte 63 : bâti à démolir.....	142
Carte 64 : répartition des espaces privatifs et publics secteur Cœur de Ville (IAO Senn 2022)	147
Carte 65 : nouvelles conditions de circulation Cœur de Ville	151
Carte 66 : répartition des stationnements projet	152
Carte 67 : espaces publics et revêtements.....	153
Carte 68 : places bus au droit de la place Jaffré	154
Carte 69 : évolution trafic heure de pointe du matin en situation hivernale (Arcadis 2022)	156
Carte 70 : évolution trafic heure de pointe du soir en situation hivernale (Arcadis 2022)	156
Carte 71 : évolution trafic heure de pointe du matin en situation estivale (Arcadis 2022).....	158
Carte 72 : évolution trafic heure de pointe du soir en situation estivale (Arcadis 2022).....	158
Carte 73 : plan masse Cœur de Ville	161
Carte 74 : simulation 3D (d'après TLPA)	162
Carte 75 : approche paysagère secteur Saudraye	163

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : coupe nouvelle voie centrale (1).....	39
Figure 2 : coupe nouvelle voie centrale (2).....	40
Figure 3 : coupe nouvelle voie centrale (3).....	41
Figure 4 : coupe « grande place »	42
Figure 5 : coupe espace vert creux.....	43
Figure 6 : espaces publics (source : ONESIME – TLPA)	44
Figure 7 : coupe voirie – venelle piétonne	45
Figure 8 : profil voirie – venelle partagée.....	46
Figure 9 : profil voirie accès collège (rue Febvrier Despointes).....	47
Figure 10 : températures et précipitations à Lorient Lann Bihoué (1991-2020)	60
Figure 11 : ensoleillement à Lorient Lann Bihoué	61
Figure 12 : répartition des vitesses de vent au cours d'une année moyenne à Lann Bihoué (source : Windfinder).....	61
Figure 13 : répartition de la direction du vent à Lann Bihoué (source : Windfinder).....	62
Figure 14 : garages rue Mouléo.....	69
Figure 15 : évolution de la population de Guidel (INSEE)	75
Figure 16 : variation annuelle moyenne de la population de Guidel (INSEE)	75
Figure 17 : évolution de la taille des ménages à Guidel (INSEE).....	76
Figure 18 : effectifs collège Saint-Jean Lasalle	92
Figure 19 : Profil en travers schématique 1 - Place Polignac.....	96
Figure 20 : Profil en travers schématique 2 - Place Jaffré.....	97
Figure 21 : Profil en travers schématique 3 - Rue Febvrier Despointes.....	97
Figure 22 : Profil en travers schématique 4 - rue Jean-Pierre Calloc'h	97
Figure 23 : Profil en travers schématique 5 - rue Jean-Pierre Calloc'h	98
Figure 24 : Profil en travers schématique 6 - rue Febvrier Despointes	98
Figure 25 : Profil en travers schématique 7 - rue de Saint-Maurice	99
Figure 26 : Profil en travers schématique 8 - rue Marc Mouélo.....	99
Figure 27 : Profil en travers schématique 9 - rue Joseph Léna.....	99
Figure 28 : Profil en travers schématique 10 - rue Joseph Léna	100
Figure 29 : Profil en travers schématique 11 - rue Joseph Léna	100
Figure 30 : concentrations moyennes mensuelles 2022 PM10	108
Figure 31 : concentrations moyennes mensuelles 2022 PM2.5.....	109
Figure 32 : concentrations moyennes mensuelles 2022 O3 (ozone)	109
Figure 33: concentrations moyennes mensuelles 2022 NO2	109
Figure 34 : simulations ombre portée Cœur de Ville (TLPA).....	132
Figure 35 : évolution des naissances et décès à Guidel (INSEE)	141

TABLE DES PHOTOGRAPHIES

Photo 1 : bassin de régulation eaux pluviales (et terrain de rugby en arrière-plan)	64
Photo 2 : bassin de régulation eaux pluviales, liaison douce, et collectif entrée secteur Saudraye.....	64
Photo 3 : nouveau terrain de rugby Kergroëz	64
Photo 4 : lisière sud secteur Saudraye	65
Photo 5 : haie sur muret de pierre en lisière lisière sud secteur Saudraye	65
Photo 6 : zone agricole secteur Saudraye	66
Photo 7 : maison des anciens (Club de l'Amitié)	78
Photo 8 : salle de sport stade Polignac.....	78
Photo 9 : allée de boule stade Polignac.....	79
Photo 10 : terrain de football et piste d'athlétisme de Polignac	84
Photo 11 : terrain multisport à proximité du tennis club	84
Photo 12 : nouveau terrain de rugby Kergoëz Est.....	84
Photo 13 : voie en impasse et liaison douce au sud du secteur Saudraye	101
Photo 14 : liaison douce au sud du secteur Saudraye	102
Photo 15 : arrête de bus place Jaffré (Arcadis)	104
Photo 16 : épiceas en bordure du stade d'athlétisme.....	114
Photo 17 : haie en lisière Est du stade d'athlétisme	114
Photo 18 : 9 pl Jaffré	115
Photo 19 : bâti communal vide (arrière) rue Saint-Maurice	115
Photo 20 : salle paroissiale	115
Photo 21 : garage en location et habitations rue Marc Mouélo	116
Photo 22 : WC public rue Febvrier Despointes.....	116
Photo 23 : vue sur le collège et le parking attenant depuis rue Saint-Maurice.....	116
Photo 24 : parking entre rue Saint-Maurice et rue Febvrier Despointes	117
Photo 25 : contraste entre bâtis vers la rue Febvrier Despointes.....	117
Photo 26 : des styles architecturaux contrastés (7 et 8 pl Jaffré – hors ZAC).....	117
Photo 27 : chêne vert (pl Jaffré).....	118
Photo 28 : pl Jaffré depuis la rue Febvrier Despointes	118
Photo 29 : tilleul têtard rue Calloc'h	118
Photo 30 : tilleul rue Febvrier Despointes	119
Photo 31 : rue Marc Mouélo.....	119
Photo 32 : Saudraye, série 1.....	121
Photo 33 ; Saudraye, 2	122

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : auteurs de la présente étude d'impact :.....	11
Tableau 2 : documents utilisés pour la rédaction de la présente étude d'impact :.....	12
Tableau 3 : plannings prévisionnels secteur Cœur de Ville et Saudraye	29
Tableau 4 : programme prévisionnel des constructions de la ZAC (nombre de logements ou SDP par phase)	36
Tableau 5 : degré d'imperméabilisation du secteur Cœur de Ville (Iao Senn 2022)	54
Tableau 6 : état de la masse d'eau Saudraye 2015 (Contrat territorial 2013-2016 – Syndicat du bassin du Scorff).....	55
Tableau 7 : évolution de l'état écologique du cours d'eau La Saudraye 2017_2018 (AELB)	55
Tableau 8 : évolution de l'état physico-chimique du cours d'eau La Saudraye 2017_2018 (AELB)....	55
Tableau 9 : évolution des paramètres « nutriments » du cours d'eau La Saudraye 2017_2018 (AELB)	56
Tableau 10 : objectif SDAGE Loire-Bretagne pour la masse d'eau Saudraye	56
Tableau 11 : inventaires.....	63
Tableau 12 : inventaires.....	67
Tableau 13 : chiroptères contactés dans le vallon du Saut du renard (Étude d'impact déviation Guidel)	70
Tableau 14 : avifaune contactée dans le périmètre et aux abords de la ZAC.....	72
Tableau 15 : calendrier théorique des constructions hors ZAC.....	77
Tableau 16 : calcul du dimensionnement de l'extension de la station d'épuration de Kergroise (source : Lorient Agglomération).....	88
Tableau 17 : niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte	107
Tableau 18 : niveaux de référence pour les polluants mesurés à Bois Bissonnet	110
Tableau 19 : sites archéologiques	111
Tableau 20 : antennes et opérateurs (église)	113
Tableau 21 : calendrier prévisionnel théorique de production de logements	140
Tableau 22 : surface cultivée par M Bellec à la Saudraye.....	143
Tableau 23 : modalités de compensation des équipements du complexe sportif de Polignac	145
Tableau 24 : taux d'imperméabilisation à l'échelle du secteur Cœur de Ville (IAo Senn 2022).....	146
Tableau 25 : caractéristiques de gestion des eaux pluviales secteur Cœur de Ville (IAO Senn 2022)	147
Tableau 26 : répartition de la population en fonction du nombre d'enfants par foyer (INSEE 2018) .	149
Tableau 27 : calendrier théorique des constructions et simulation effectifs scolaires.....	149

TABLES DES ANNEXES

Annexe 1 : Liste des plantes observées (inventaires 2015 Dervenn et 2022 Patrick Péron).....	166
Annexe 2 : schéma de principe de gestion des eaux pluviales secteur Cœur de Ville (Dossier Loi sur l'eau IAO Senn 2022).....	167
Annexe 3 : étude de trafic ARCADIS 2022	
Annexe 4 : étude de compensation collective agricole Ter-Qualitechs 2022	

Nom et qualités précises et complètes du ou des auteurs de l'étude d'impact et des études qui ont contribué à sa réalisation (R .122-5 11°)

Tableau 1 : auteurs de la présente étude d'impact :

Nom	Prénom	Structure	Qualification	Contribution à l'étude d'impact
Péron	Patrick	Patrick Péron Expertise & Conseil en environnement (Rennes 35)	Maîtrise de Sciences et Techniques Aménagement et Mise en Valeur des Régions - Rennes1 BTS Gestion et Protection de la Nature- Melle (79) Expert en Approche Environnementale de l'Urbanisme (formateur national ADEME AEU® 2008-2012) et évaluations environnementales	Coordination et rédaction
Riu	Marine	Dervenn	Master 2 Cartographie et bioproduction des écosystèmes, Université de Nantes Ecologue - Expert chiroptères (chauves-souris)	Contribution (chiroptères)
Touzé	Hugo	Dervenn	Master Ingénierie en Ecologie et en Gestion de la Biodiversité – Université de Montpellier II (34) BTS Gestion et Protection de la Nature Secrétaire adjoint du comité d'homologation des oiseaux rares en France (CHN) ; Référent oiseaux pour les régions Pays de la Loire, Bretagne et PACA Fauniste	Contribution (faune, hors chiroptères)
Chaumeret	Cécile	Arcadis (Saint-Herblain 44)	Ingénieur mobilités	Contribution (mobilités)
Desnos	Gwenaël	IAO Senn (Vern-sur-Seiche 35)	Ingénieur hydraulicien	Contribution (eaux pluviales)
Delacour	Amaury	Ter Qualitechs (Pacé 35)	Ingénieur Agronome	Contribution (agriculture)

Tableau 2 : documents utilisés pour la rédaction de la présente étude d'impact :

Année	Intitulé	Auteurs	Contributions
Mai 2012	Étude d'impact du dossier de création de la ZAC Centre et Saudraye	FORMA 6 (nantes)	Urbanisme, architecture, programmation urbaine, A.E.U.
		SOGREAH (Ploemeur 56)	Voiries, réseaux divers
		PHYTOLAB (Nantes 44)	Paysage
		APAVE (Saint-Herblain 44)	Études environnementales
		CITYZEN (Paris)	Energie
Mars 2015	Complément d'étude d'impact dossier de réalisation Centre et Saudraye	TLPA (Brest 29)	Urbanisme, architecture
		Atelier Prim'Vert (Auray 56)	Paysage
		SBEA ingénierie (Lorient 56)	Voiries, réseaux divers
		QUARTA (Cesson-Sévigné 35)	Géomètre
		Dervenn (Mouazé, Betton 35)	Faune, flore, zones humides
Printemps / été 2017	Complément et actualisation faune, flore	Dervenn (Mouazé, Betton 35)	Chiroptères, avifaune précoce, insectes saproxylophages, flore
Printemps 2022	Complément faune	Patrick Péron Expertise & Conseils en environnement	Avifaune Cœur de Ville

:

A quel titre l'étude d'impact est-elle requise ?

La ZAC Centre et Saudraye a été créée en mai 2012. La société Nexity Foncier Conseil a été désignée en tant qu'aménageur de la ZAC en janvier 2014. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé en mars 2015. Un dossier de réalisation modificatif incluant un programme des équipements publics actualisé a été approuvé par le Conseil Municipal du 30 novembre 2021.

Par délibération du conseil municipal du 6 juillet 2016, la ville de Guidel a décidé, par avenant au traité de concession, de confier au concédant la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique en vue d'une maîtrise foncière de la totalité des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC.

Nexity Foncier Conseil, aménageur, et la ville de Guidel **ont conjointement décidé de rédiger une nouvelle étude d'impact afin :**

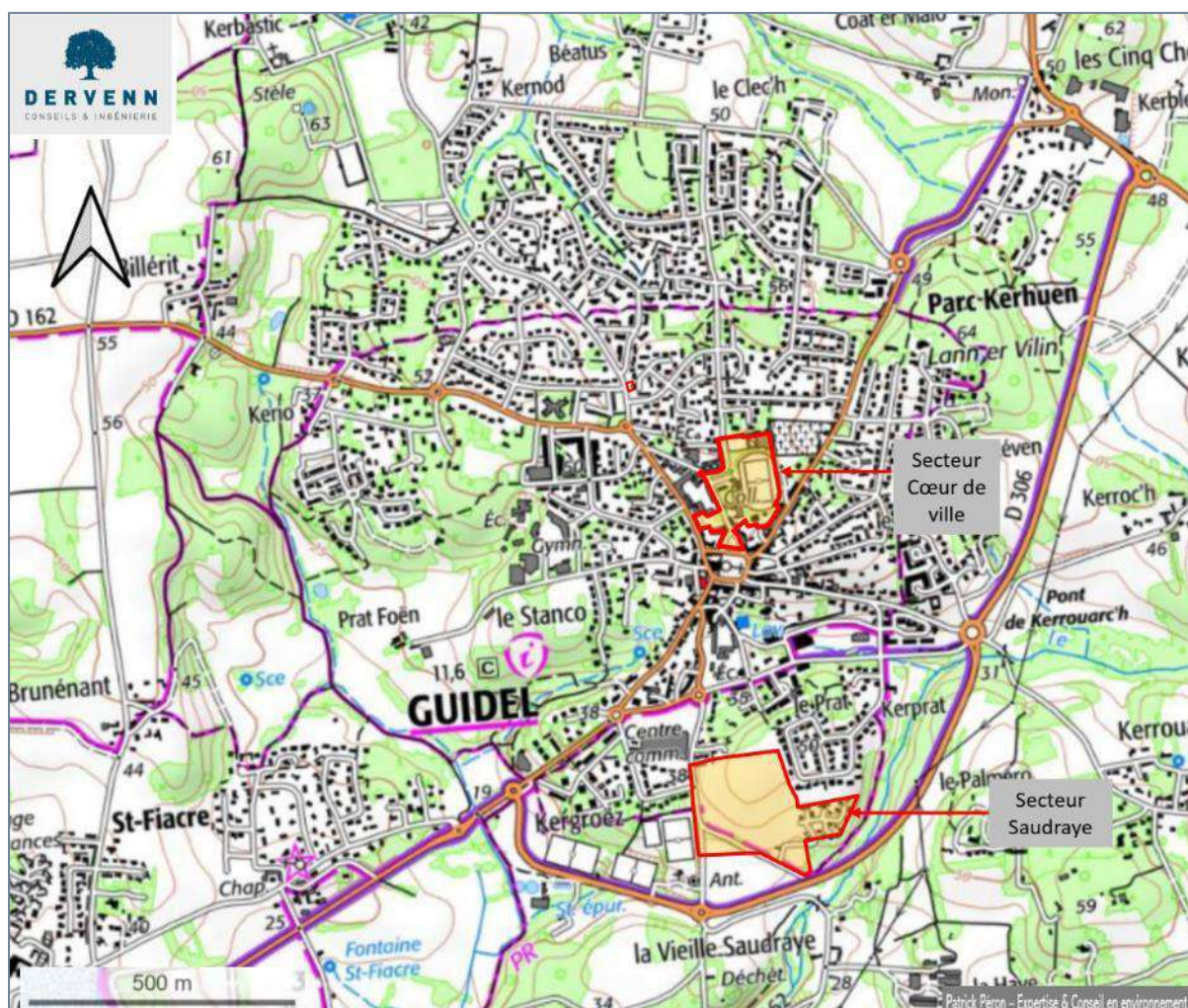
- D'actualiser les données d'état initial de l'environnement décrites dans l'étude d'impact du dossier de création et le complément d'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC ;
- De tenir compte de l'avancement de certains projets d'équipements et d'infrastructures dans l'environnement de la 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.

Conformément aux dispositions de l'article R122-4 du code de l'environnement, une réunion de cadrage a été organisée le 7 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.

1 Résumé non technique (R.122-1-5 1° c.e.)

1.1 Description et justification du projet

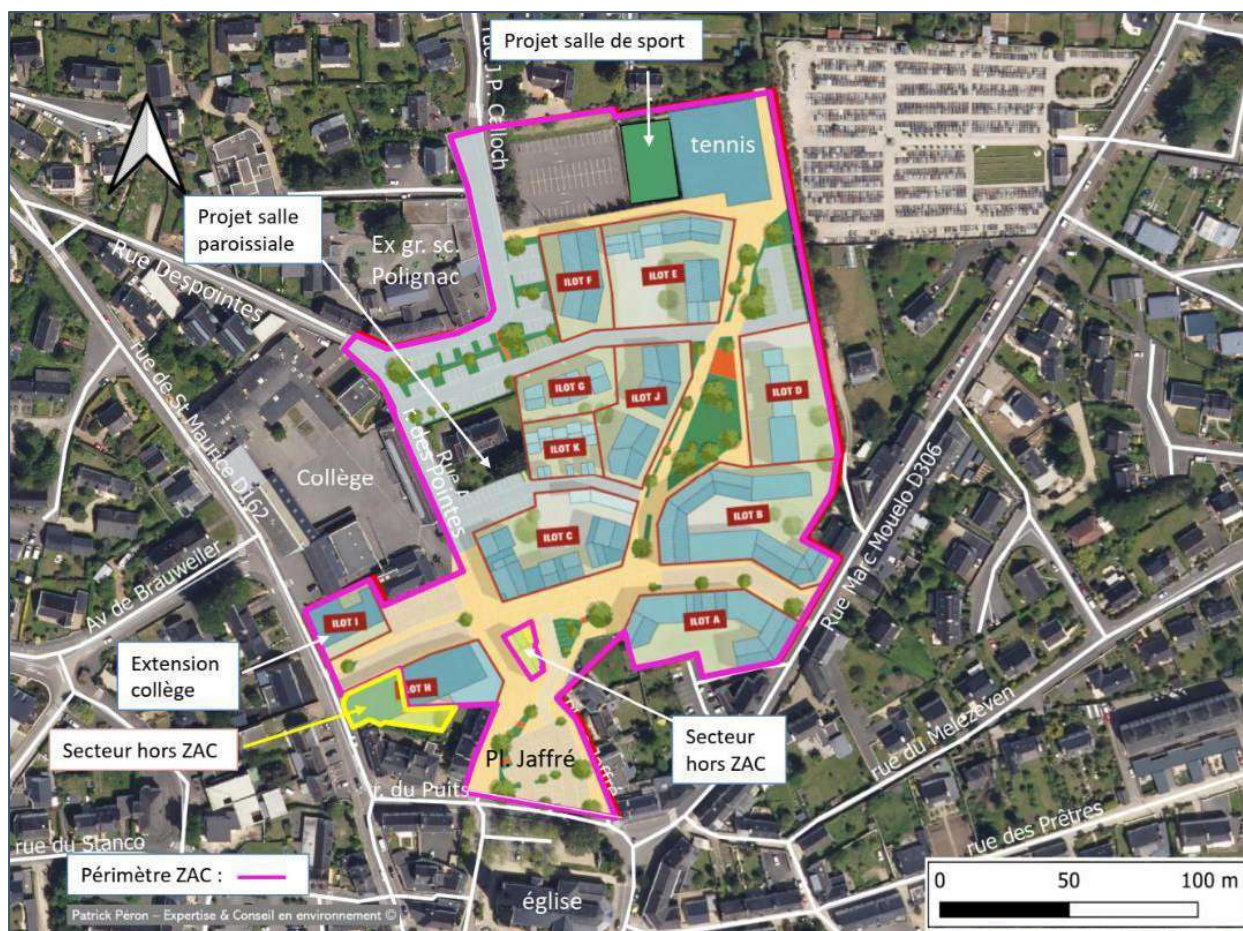
La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi sites Cœur de Ville – Saudraye¹ est située sur la commune de Guidel dans le Morbihan. Elle comprend un « secteur Cœur de Ville » de 3,9 hectares en renouvellement urbain, et un « secteur Saudraye » de 7,5 hectares en extension, soit un total de 11,4 hectares.



Carte 1 : localisation de la ZAC Cœur de Ville - Saudraye

Elle a pour vocation principale la création de logements ; Dans le secteur Cœur de Ville, il est également prévu la création de locaux destinés à l'accueil de commerces de proximité (1300 m²) et 673 m² pour l'extension du collège Saint-Jean Lassalle.

¹ Initialement dénommée ZAC multisites Centre – Saudraye



Carte 2 : plan masse Cœur de Ville



Carte 3 : plan masse et macro-lots secteur Soudraye



Carte 4 : constructions et aménagements réalisés à ce jour - secteur Soudraye

	Terrain à bâtir	Maisons individuelles groupées	Collectifs & intermédiaires	Total
Cœur de Ville		9	214	223
Saudraye	91	29	64	184
	91	38	278	407

La ZAC Cœur de Ville – Saudraye a été justifiée par la nécessité de renouvellement (logements anciens, centre-ville cloisonné par le complexe sportif de Polignac) et de valorisation du centre-ville au profit de l’habitat et d’espaces publics de qualité et accessibles à tous les usagers, ce qui limite d’autant la consommation d’espaces agricoles. Le secteur en extension urbaine (Saudraye) complètera le programme de construction et viendra équilibrer financièrement les importants travaux de démolition et réaménagement dans le centre. Elle contribue, en complément des autres opérations déjà engagées, à la production et la diversification des logements nécessaire à l’atteinte des objectifs du PLU actuel, dans l’optique du renouvellement et d’une croissance modérée de la population.

1.2 Facteurs susceptibles d’être affectés de manière notable par le projet

Secteur Cœur de Ville :

Ce secteur abrite des logements, pour partie vacants, des garages, le Carrefour Market, la salle paroissiale, une Maison de l’amitié, et des équipements associés au stade de Polignac (stade, salles de sport, salle pour activités périscolaires, allées de boules).

Le patrimoine arboré et y assez limité, et pour l’essentiel assez commun ; Son intérêt paysager est faible ; Localement, des haies assurent un rôle d’écran entre espaces publics (entre le stade et le tennis-club) ou entre espace public et riverain (haie horticole en lisière Est du stade).

Aucune plante rare ou protégée n’y a été observée ; La faune y est également assez pauvre (en nombre d’espèces et d’individus) et constituée principalement de quelques espèces de passereaux protégées très communes ou qualifiées de « préoccupation mineure » à l’échelle de la Bretagne (Chardonneret, Serin cini).

En proposant une urbanisation (secteur stade) et une réorganisation des équipements publics (voiries), cette partie de la ZAC va sensiblement modifier le cadre de vie quotidien des usagers (paysage urbain, espaces verts, liaisons douces, voirie, stationnement).

Les conditions d’écoulement des eaux pluviales seront modifiées même si le secteur est d’ores et déjà en grande partie imperméabilisé (66%).

Secteur Saudraye :

Ce secteur agricole (culture) ne présente pas d'enjeu significatif en termes de biodiversité ; Les haies sont présentes uniquement en lisière sud (le long de la route) et de la nouvelle rue Simone Viel ; Aucune zone humide n'y a été identifiée. La faune se limite à quelques passereaux (protégés) et chauves-souris (protégées) liés à ces haies et aux espaces boisés à proximité de la ZAC (hors ZAC).

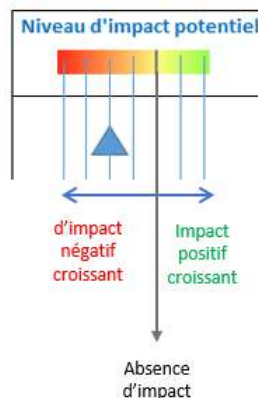
L'aménagement de ce secteur va transformer cet espace encore en grande partie agricole (une première phase de la ZAC a d'ores-et-déjà été aménagée) en nouveau quartier et modifier de ce fait sensiblement l'occupation et l'usage des sols, et un paysage aujourd'hui relativement ouvert, mais avec une visibilité limitée depuis les espaces publics riverains du fait de la pente assez marquée.

Il va modifier également fortement les conditions d'écoulement des eaux pluviales.

1.3 Effets du projet sur l'environnement compte tenu des mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser

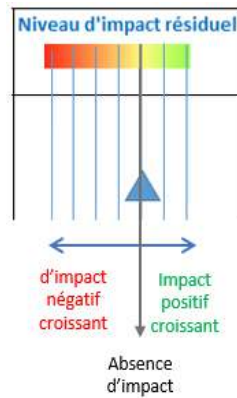
Les effets du projet de ZAC sont synthétisés dans les tableaux ci-après illustrés par quelques cartes. Chaque tableau présente de gauche à droite, et par thématique, les effets qu'aurait la ZAC si aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts n'était prise, puis les mesures envisagées par la commune pour éviter, réduire ou compenser ces impacts.

Pour les effets potentiels de la ZAC, un figuré (dégradé de couleurs) donne une indication du niveau de chaque impact (positif ou négatif) :



Le triangle bleu indique le niveau d'impact pour le thème abordé dans chaque ligne (impact négatif assez fort dans l'exemple ci-dessus).

Un second figuré donne également une indication du niveau d'impact résiduel, c'est-à-dire une fois les différentes mesures mises en œuvre :



Le triangle bleu indique le niveau d'impact pour le thème abordé dans chaque ligne (impact nul dans l'exemple ci-dessus).

Thème / Enjeu	Nature de l'impact potentiel	Niveau d'impact potentiel	Mesures E.R.C. (Evitement, Réduction, Compensation, Accompagnement)	catégorie de mesure (E,R,C,A)	Niveau d'impact résiduel
Paysages	Secteur Saudraye: fermeture du paysage perceptible depuis la rue Léna, et 4 habitations du lotissement Le Bouhar Coupe d'arbre pour passage de voirie dans le prolongement de la rue Simone Veil		Préservation de la quasi-totalité des arbres Plantations en lisière sud et ouest pour faciliter l'insertion du quartier (entrée sud de Guidel depuis le contournement Est) Aménagement bande tampon verte entre la ZAC et le lotissement Le Bouhar	R C R	
	Coeur de Ville: modification importante du paysage du fait de la démolition de bati peu qualitatif, de la disparition du stade Polignac, de la construction de formes architecturales plus denses (96% de collectifs et intermédiaires) et de la création d'espaces publics (large espace vert nord/sud, plantation d'arbres, d'arbustes et vivaces, nouvelle voie) Evolution glogement positive Impact limité à la coupe d'épicéas en mauvais état sanitaire, d'une haie horticole en lisière Est de la ZAC et de quelques arbres isolés		Préservation des arbres remarquables (Tilleuls têtards, pins, chêne vert) Plantation haie champêtre en lisière Est Maintien ou renouvellement haie entre ilot D et habitation riveraine à l'Est	R E	
Biodiversité	Impacts potentiels très faibles en raison du caractère artificialisé des deux secteurs (Cœur de Ville urbanisé ou occupé par un terrain de sport; Prochaine tranche Saudraye cultivée, avec quelques arbres en lisière; Absence de plante protégée ou rare, de milieu naturel, et de zone humide; Absence d'amphibiens, de reptiles ou d'insectes protégés).		Préservation de la grande majorité des arbres	R	
			Nombreuses plantations d'arbres (haut-jet, cépée) et d'arbustes d'essences locales favorables à l'avifaune (passereaux) et compensant largement les coupes	C	
			Aménagement d'un large espace vert public dans le Cœur de Ville	C	
			Abattages en automne-hiver (hors période de reproduction des oiseaux)	R	
			Préservation d'une bande non constructible en lisière sud-est du secteur Saudraye en faveur du déplacement des chauves-souris	R	
Assainissement collectif	Augmentation du volume d'effluents à traiter par la station d'épuration de Guidel (effet cumulé de la ZAC et d'autres opérations réalisées en parallèles)		Sans objet; La charge maximale de la station pourrait être atteinte vers 2043, soit bien au-delà de l'échéance de la ZAC		
Risque inondation	Secteur Coeur de Ville: la densification induira une augmentation du taux d'imperméabilisation du sol (+10%) et, potentiellement, des débits d'eau pluviale à l'aval		Cœur de Ville : la construction de logements sur des secteurs déjà urbanisés réduit d'autant l'imperméabilisation de nouvelles surfaces	R	
	La poursuite de l'urbanisation sur le secteur Saudraye entrainera une imperméabilisation du sol et une augmentation des débits d'eau pluviale; Les mesures de réduction de l'impact sur les débits et la qualité des eaux de surface ont été validées par l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2015 (bassin tampon en service)		Cœur de Ville : stockage + infiltration pour parcelles privées (sauf îlots H, I et F contraints: rejet au réseau) Infiltration au sein des nouveaux espaces publics Espaces publics existant: amélioration de l'existant par infiltration	C	
	Réseau rue Mouélo régulièrement saturé = redirigé vers dispositifs Cœur de Ville		A		

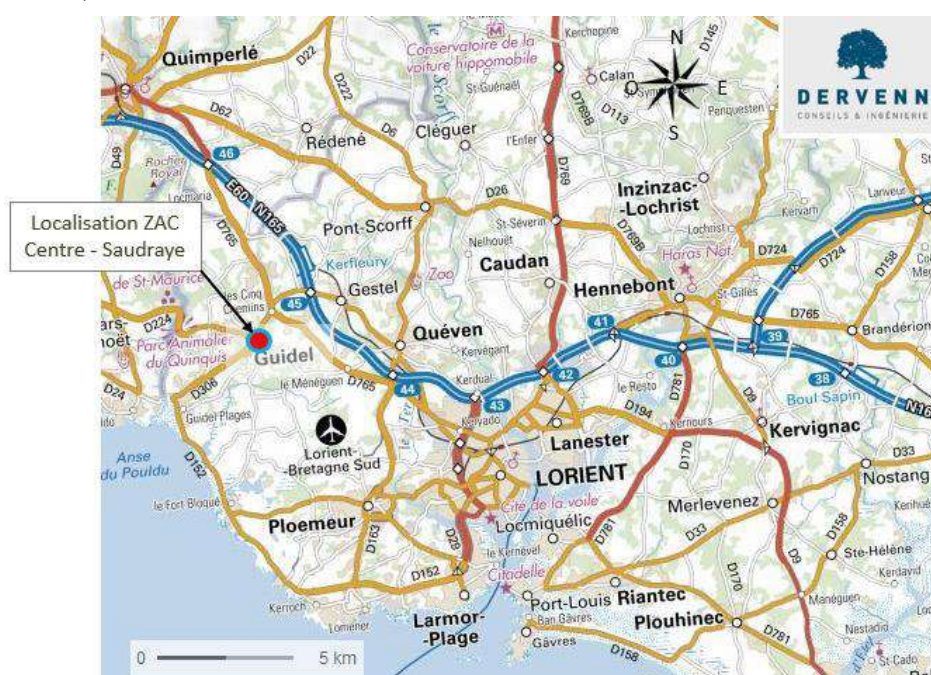
Thème / Enjeu	Nature de l'impact potentiel	Niveau d'impact potentiel	Mesures E.R.C. (Evitement, Réduction, Compensation, Accompagnement)	catégorie de mesure (E,R,C,A)	Niveau d'impact résiduel
Ressource en eau	Augmentation de la consommation d'eau du fait de la contribution de la ZAC à la croissance (modérée) de la population		Des ressources en eau suffisantes pour assurer les besoins futurs à l'échelle de Lorient Agglomération y compris en période de pointe estivale Projet de nouvelle ressource souterraine (Saint-Mathieu à Guidel) visant à réduire les prélèvements de surface dans le Scorff en période d'étiage		
Terres et sols	Consommation de 4,54 ha de terres agricoles pour poursuivre l'aménagement du secteur Saudraye		Le renouvellement urbain (55% des logements) et une part significative de collectifs et intermédiaires (68%) réduiront d'autant la consommation de foncier agricole	R	
	Urbanisation en grande partie en lieu et place de la partie enherbée du stade Polignac		Conservation des sols en place pour les espaces verts privés, les espaces verts publics	E	
			Réutilisation sur place de la terre végétale dans les espaces publics (apports de terre strictement limités)	R/C	
Thème / Enjeu	Nature de l'impact potentiel	Niveau d'impact potentiel	Mesures E.R.C. (Evitement, Réduction, Compensation, Accompagnement)	catégorie de mesure (E,R,C,A)	Niveau d'impact résiduel
Ressources énergétiques	L'accueil de nouvelles populations induira une augmentation des consommations énergétiques à l'échelle de la commune		Plan masse secteur Saudraye conçu pour maximiser l'orientation sud des bâtiments (énergie solaire gratuite)	R	
			Démolition de constructions peu performantes (Cœur de Ville)	R	
			Compacité du bâti réduisant les déperditions d'énergie (Cœur de Ville)	R	
			Les mesures destinées à favoriser les déplacements autres que la voiture réduiront d'autant le recours aux énergies fossiles espaces publics piétons de qualité, proximité des services dans le Cœur de Ville)	R	
Environnement sonore	Une possible dégradation de l'environnement sonore sur quelques secteurs en heure de pointe estivale (abords Super U)		Le réaménagement du Cœur de Ville apportera une plus grande fluidité des déplacements autour de la place Jaffré; L'interdiction de vente des véhicules thermiques (2035) va améliorer progressivement l'environnement sonore urbain (véhicules électriques silencieux à basse vitesse)		
Thème / Enjeu	Nature de l'impact potentiel	Niveau d'impact potentiel	Mesures E.R.C. (Evitement, Réduction, Compensation, Accompagnement)	catégorie de mesure (E,R,C,A)	Niveau d'impact résiduel
Conditions de déplacement	Une plus grande fluidité des déplacements dans le Cœur de Ville, autour de la place Jaffré		Le réaménagement du Cœur de Ville apportera une plus grande fluidité des déplacements autour de la place Jaffré	R	
	Des congestions de courte durée (quelques minutes) aux abords du Super U en heure de pointe du soir et le samedi pour la période estivale		Le transfert du stade Polignac et des équipements associés compensera pour partie l'augmentation de trafic lié à la densification du Cœur de Ville et à la croissance modérée de la population	C	
	Risque de transit entre le secteur Saudraye et la rue Le Bouhar pour éviter les ralentissements autour du Super U en heure de pointe estivale		Le contournement de Guidel continuera de jouer son rôle de délestage de l'agglomération, en particulier en été	A	
			Si besoin, la liaison Saudraye / rue Le Bouhar sera limitée aux piétons, cycles, voire aux camions de réputation, si les itinéraires de collecte venaient à évoluer, ou aux pompiers	R	

Thème / Enjeu	Nature de l'impact potentiel	Niveau d'impact potentiel	Mesures E.R.C. (Evitement, Réduction, Compensation, Accompagnement)	catégorie de mesure (E,R,C,A)	Niveau d'impact résiduel
Equipements scolaires	L'apport de population lié à la ZAC et aux autres opérations connues se traduira par l'arrivée plus ou moins régulière d'enfants dans les écoles		Ces apports devraient être largement compensés par les départs annuels en fin de CM2 ; Le potentiel en places disponibles est nettement suffisant (public et privé) pour faire face à un éventuel afflux ponctuel		
Equipements sportifs	Démolition des équipements du stade Polignac		Les projets en cours viendront compenser voire augmenter les surfaces dédiées aux activités impactées (Rénovation, extension tennis-club, développement du site de Kergroëz, boulodrome rue Villeneuve Ellé)		
Commerces	Aucune destruction de commerces dans les secteurs de renouvellement urbain. Le projet porté par le propriétaire des murs du Carrefour Express induira un agrandissement et une meilleure desserte de ce supermarché		Aucun commerce ne sera implanté dans le secteur Saudraye, de manière à consolider les commerces actuels dans le Cœur de Ville	E	
Thème / Enjeu	Nature de l'impact potentiel	Niveau d'impact potentiel	Mesures E.R.C. (Evitement, Réduction, Compensation, Accompagnement)	catégorie de mesure (E,R,C,A)	Niveau d'impact résiduel
Exploitations agricoles	L'aménagement du secteur Saudraye impliquera le prélèvement direct d'une surface agricole d'environ 4,54 ha sur une exploitation, soit 8,25% de sa Surface Agricole Utile (SAU)		L'exploitant qui ne bénéficie d'aucun bail sur la parcelle s'est engagé auprès du propriétaire à renoncer à toute indemnité en cas de vente de la parcelle	R	
	L'impact de l'urbanisation du secteur Saudraye sur l'économie agricole du territoire a été estimé à 94 120 € (voir Etude de compensation collective agricole - Ter Qualitech 2022)		L'aménageur s'engage à ventiler ce budget au profit d'actions collectives ciblées, au regard de la nature des impacts (perte de surface fourragère), en partenariat avec les acteurs agricoles du territoire et les élus	C	

2 LOCALISATION & DESCRIPTION DU PROJET (R.122-5 II 2° c.e.)

2.1 Localisation et nature du projet

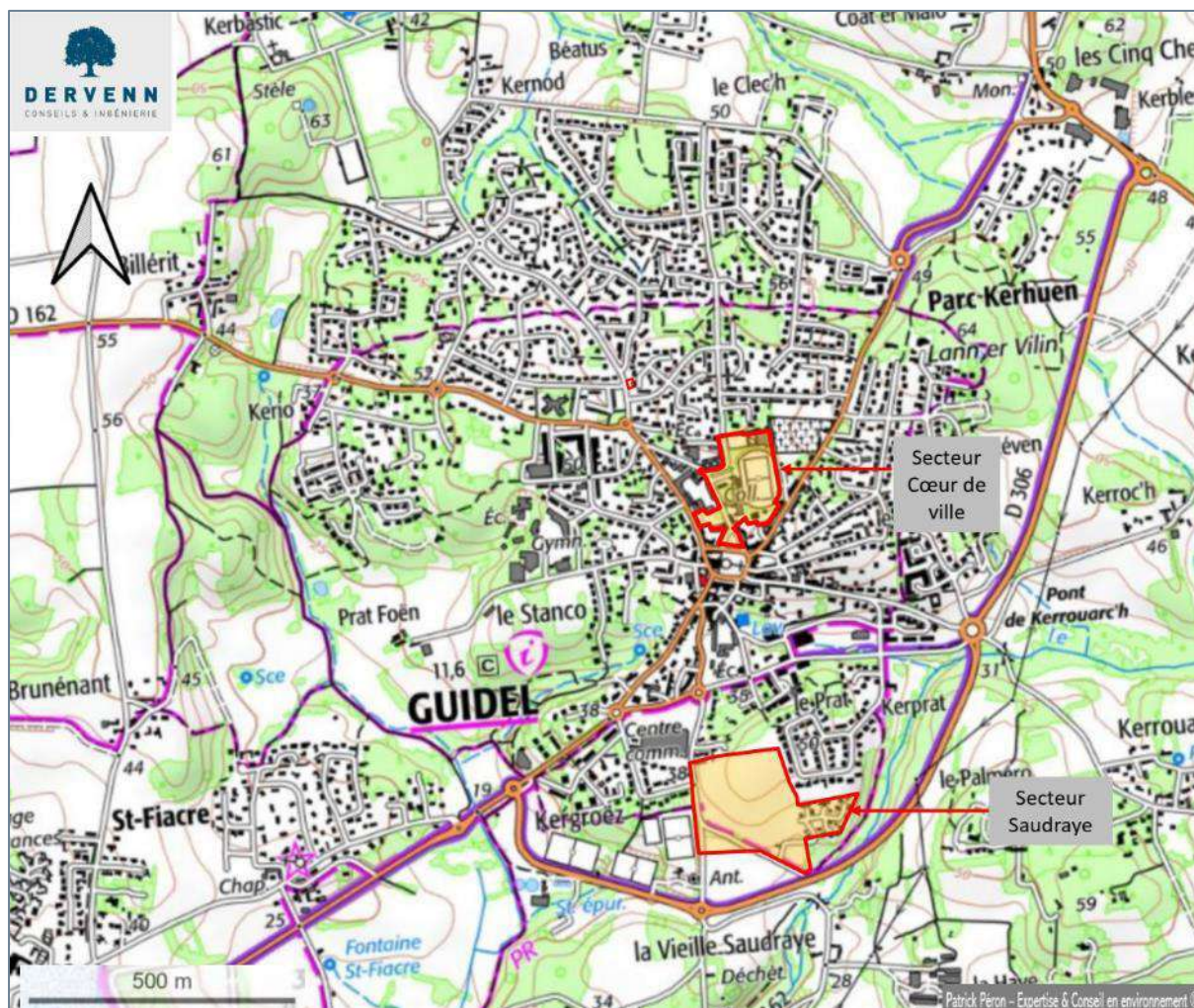
La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi sites Cœur de Ville – Saudraye² est située sur la commune de Guidel dans le Morbihan. Elle comprend un « secteur Cœur de Ville » de 3,9 hectares en renouvellement urbain, et un « secteur Saudraye » de 7,5 hectares, soit un total de 11,4 hectares (voir Carte 5 et Carte 6).



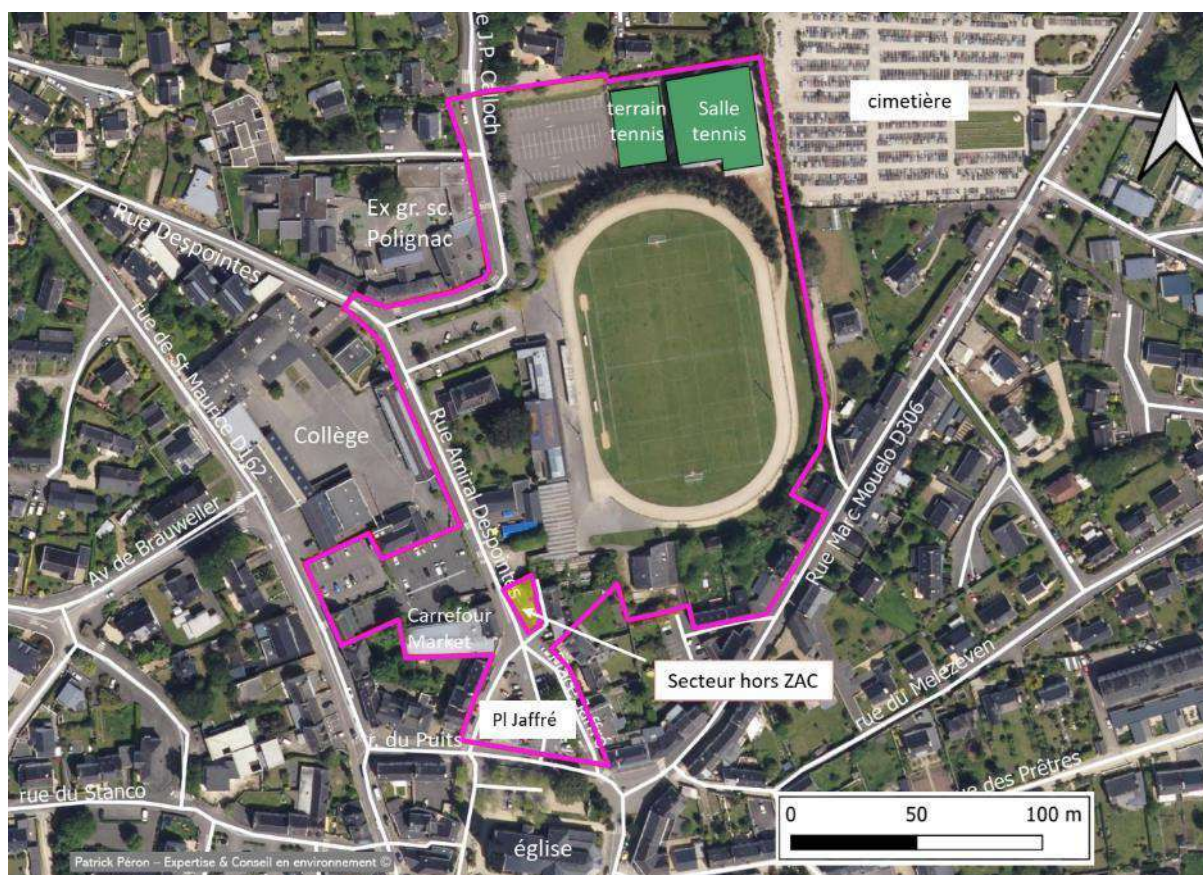
Carte 5 : localisation de la ZAC Cœur de Ville – Saudraye

Elle a pour vocation principale la création de logements ; Dans le secteur Cœur de Ville, il est également prévu la création de locaux destinés à l'accueil de commerces et services de proximité.

² Initialement dénommée ZAC multisites Centre – Saudraye



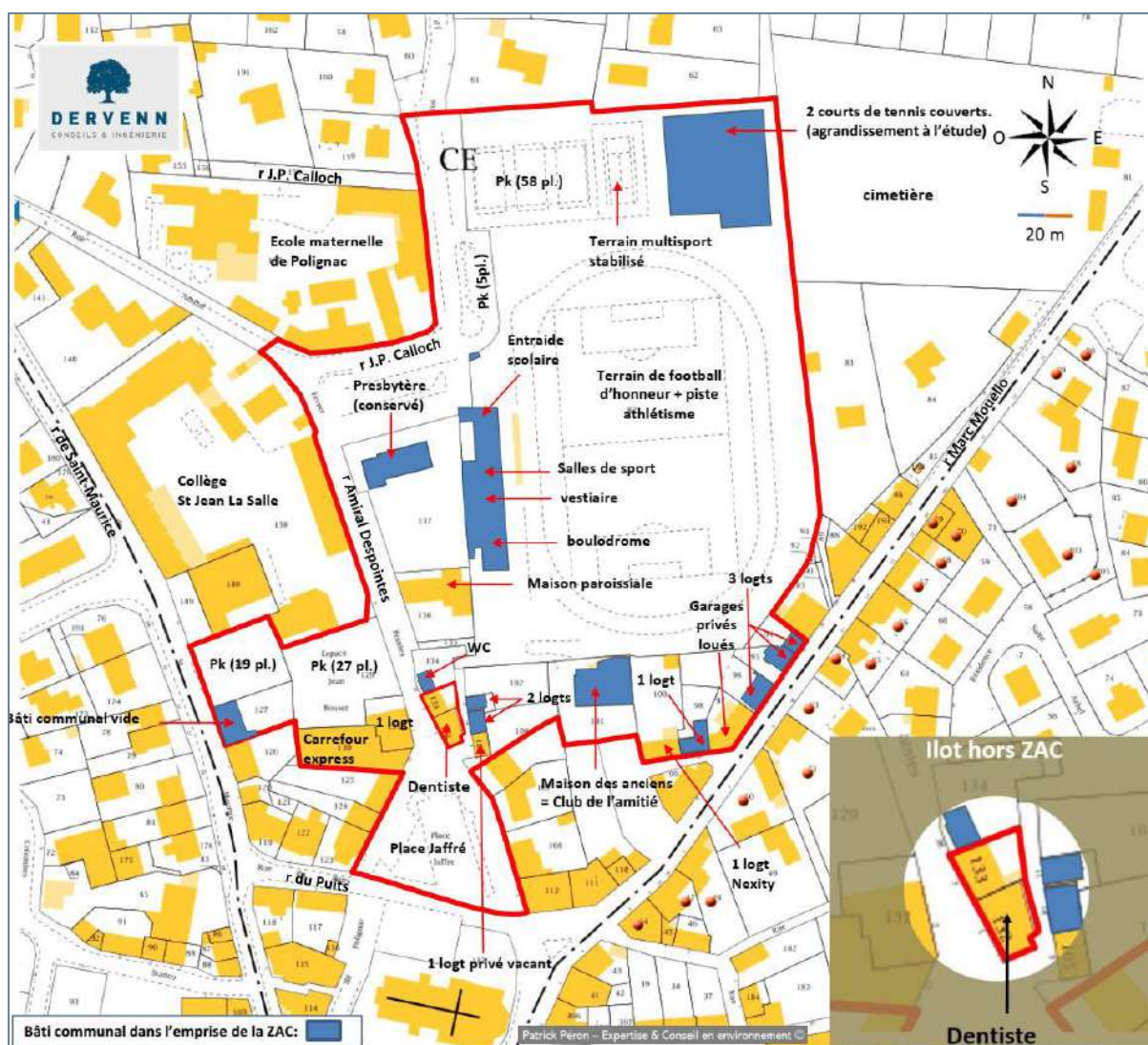
Carte 6 : localisation de la ZAC Cœur de Ville - Saudraye



Carte 7 : secteur Cœur de Ville – situation actuelle



Carte 8 : secteur Saudraye – situation actuelle



Carte 9 : bâti existant secteur Centre

2.2 Historique et planning de la ZAC

- 27 novembre 2008, 16 juillet 2009 et 24 novembre 2009 : études préalables pour création de ZAC
- 16 mars 2012 : avis de l'Autorité environnementale relatif à l'étude d'impact de la ZAC multi-sites Centre et Saudraye.
- 29 mai 2015 : approbation du bilan de la concertation, de la mise à disposition de l'étude d'impact avec l'avis de la DREAL et du dossier de création de la ZAC multi-sites Centre et Saudraye portant sur les secteurs suivants :
 - Secteur Centre en UA et UBI au P.O.S.
 - Secteur Saudraye en partie en NAA2, NDA, et NAb au P.O.S.

- 29 mai 2015 : choix du mode de réalisation de la ZAC centre et Saudraye
- 24 septembre 2013 : approbation du Plan Local d'Urbanisme modifiant notamment le zonage et le règlement des deux secteurs de la ZAC :
 - Secteur Cœur de Ville en Uaa ; Secteur Saudraye en Ubb
- 28 janvier 2014 : désignation de la société SNC Foncier Conseil (Nexity) comme concessionnaire de la ZAC et approuvant le traité de concession.
- 31 mars 2015 : approbation du dossier de réalisation de la ZAC, incluant un complément d'étude d'impact, et le programme des équipements publics.
- 31 juillet 2015 : récépissé de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement valant accord pour le dispositif de gestion des eaux pluviales du secteur Saudraye de la ZAC Centre – Saudraye.
- 5 juillet 2016 : approbation de la modification N°1 du PLU portant en particulier sur la création d'un zonage et d'un règlement spécifiques pour chacun des deux secteurs de la ZAC :
 - Secteur Cœur de Ville : Uaz
 - Secteur Saudraye : Ubz
- 5 juillet 2016 : décision par avenant au traité de concession de confier au concédant la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.
- Septembre 2017 : démarrage des travaux des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de viabilisation de la TRANCHE 2 (1^{ère} phase du chantier) du secteur Saudraye (voir Carte 10).
- 2018-2022 : finalisation des aménagements et des constructions sur la Tranche 2 du secteur SAUDRAYE.
- 30 novembre 2021 : approbation par le conseil municipal d'un dossier de réalisation modificatif incluant un programme des équipements publics actualisé et un avenant n°2 au traité de concession.
- 30 novembre 2021 : approbation des conventions Nexity Foncier Conseil / SEEMO / commune de Guidel, pour la parcelle CE 129p et Nexity Foncier Conseil / Fondation de La Salle (collège Saint-Jean Lassale) / commune de Guidel, pour la parcelle CE 128p .
- Planning prévisionnel : le programme est décomposé en tranches de travaux (secteurs géographiques où les travaux sont lancés simultanément) et en phases (période de travaux successives). La chronologie des phases ne suit pas la numérotation des tranches.

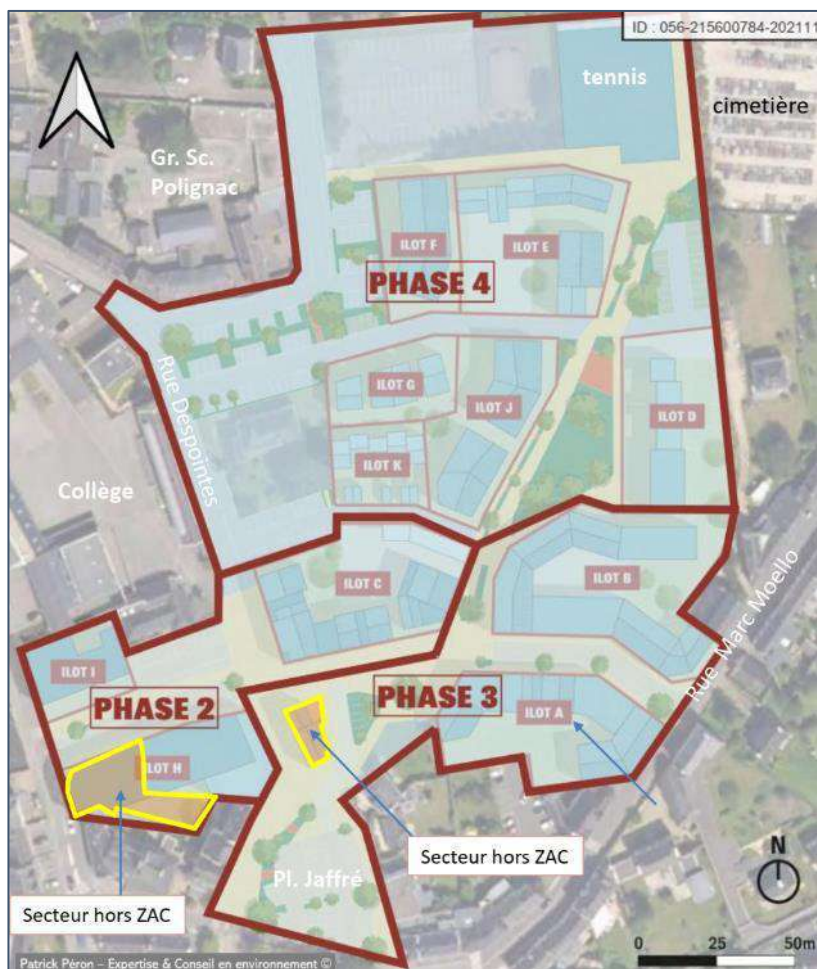
- 1^{ère} phase = Tranche 2 (secteur Saudraye) ; Constructions achevées – Aménagements en cours de finalisation.
- 2^{ème} phase = Cœur de Ville ouest.
- 3^{ème} phase = Cœur de Ville sud, et tranches 1 et 3 secteur Saudraye.
- 4^{ème} phase = Cœur de Ville nord.

Tableau 3 : plannings prévisionnels secteur Cœur de Ville et Saudraye

		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
		2017	2022	2024	2026
Cœur de Ville	Lots groupés				9
	Collectifs et intermédiaires		45	93	76
	Commerces		300 m ²	1000 m ²	
	Equipement		790 m ²		
Saudraye	Lots libres	25		66	
	Lots groupés	7		22	
	Collectifs et intermédiaires	24		40	



Carte 10 : phasage secteur Saudraye



Carte 11 : phasage secteur Cœur de Ville



Carte 12 : tranches de travaux secteur Saudraye

La date de mise en service de l'équipement prévu en Cœur de Ville (extension collège St Jean Lasalle) n'a à ce jour pas été arrêtée précisément (d'ici 1 à 3 ans probablement).

Ces plannings sont par ailleurs susceptibles d'évoluer en fonction de la disponibilité du foncier sur le secteur Saudraye.

2.3 Le contenu du projet

2.3.1 Programme prévisionnel des constructions

Le programme de la ZAC prévoit sur le secteur **Cœur de Ville** la réalisation d'environ 223 logements, de typologies diversifiées (lots groupés, collectifs, intermédiaires), ainsi que la création de locaux (1300 m²) destinés à l'accueil de commerces et services de proximité, le tout réparti en 11 macro-lots (voir Carte 14 et Carte 15) :

- Environ 214 logements collectifs et intermédiaires répartis sur 9 macro-lots (A, B, C, D, E, F, G, H, I).
- Environ 9 maisons groupées, réparties sur 2 macro-lots (D et K).

Le macro-lot I recevra un équipement (790 m² maxi³) d'extension du collège St Jean Lasalle).

Des locaux destinés aux commerces, services ou équipements de proximité seront par ailleurs aménagés en rez-de-chaussée d'immeuble répartis sur 3 macro-lots (A, C et H). Le macro-lot H et le secteur hors ZAC attenant à l'ouest sont portés par un opérateur privé propriétaire des murs de l'actuel Carrefour Express et recevront du commerce en RDC (100 m² hors ZAC + 460 m² dans le macro-lot H ; 19 logements dans le macro-lot H).

En Cœur de Ville, le règlement de la zone Uaz définit une hauteur maximale des constructions de R+3+combles (faîtage des toitures à 2 pans) et R+3+attique (sommet autres toitures).

Cette opération va nécessiter la **destruction des bâtiments** dans le périmètre de la ZAC (secteur Cœur de Ville, sauf presbytère et cours de tennis couverts (Tennis Club) : voir Carte 9), le remblaiement du terrain de football d'honneur, et de la piste d'athlétisme qui l'entoure.

Certains matériaux de déconstruction seront autant que possible réutilisés sur place, en sous-couche de voirie, et surtout en remblai du terrain de sport (besoins estimés à 8000 m³ pour remise à niveau avec les terrains périphériques); À défaut, les déchets de démolition seront triés et revalorisés, ou stockés via des filières et centre de stockage agréés.

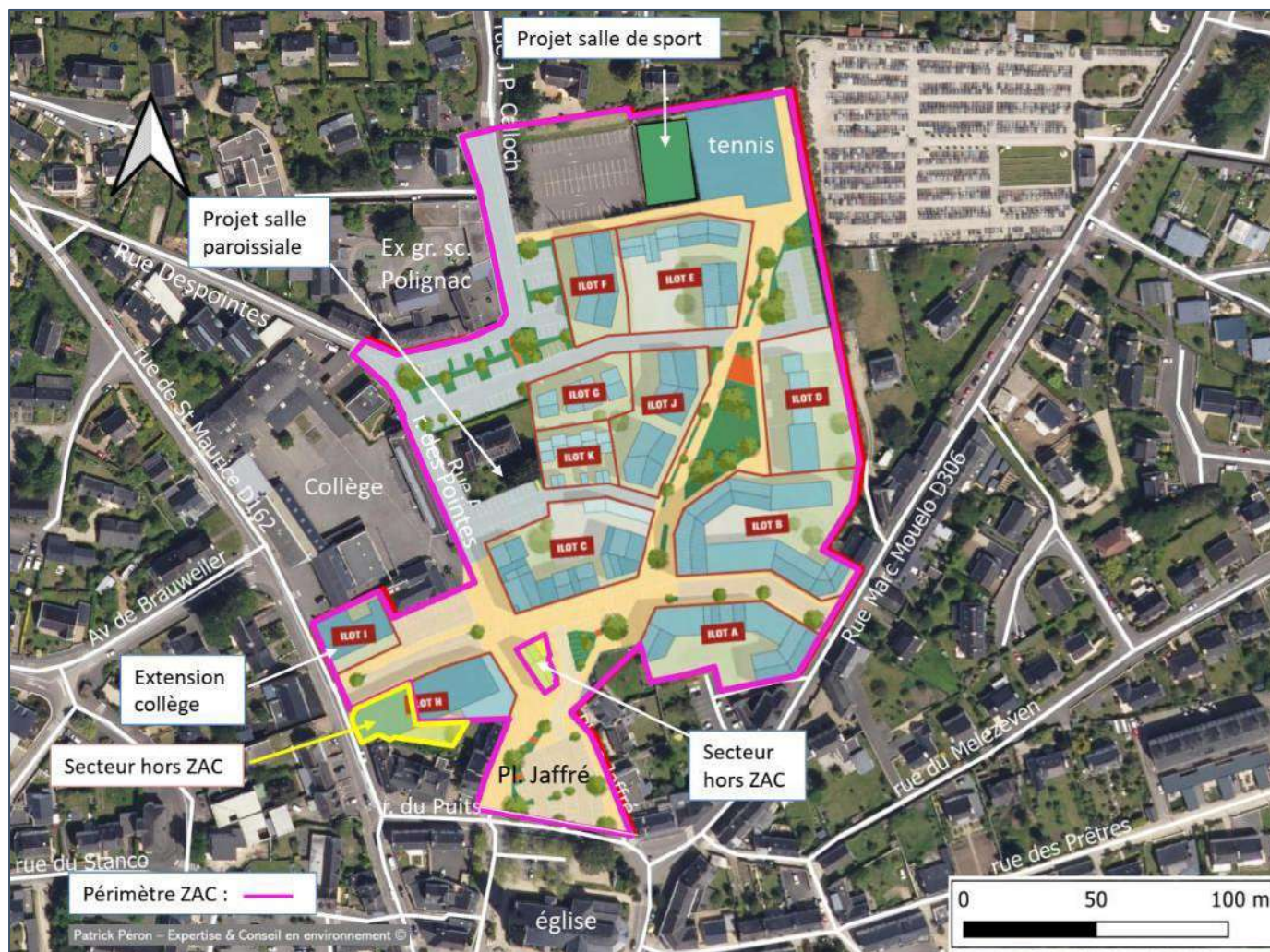
À ce jour, aucune étude des matériaux existants n'a été réalisée.

Concernant le secteur **Saudraye**, il est prévu la réalisation d'environ 184 logements, également de typologies diversifiées (lots libres, lots groupés, collectifs et intermédiaires) :

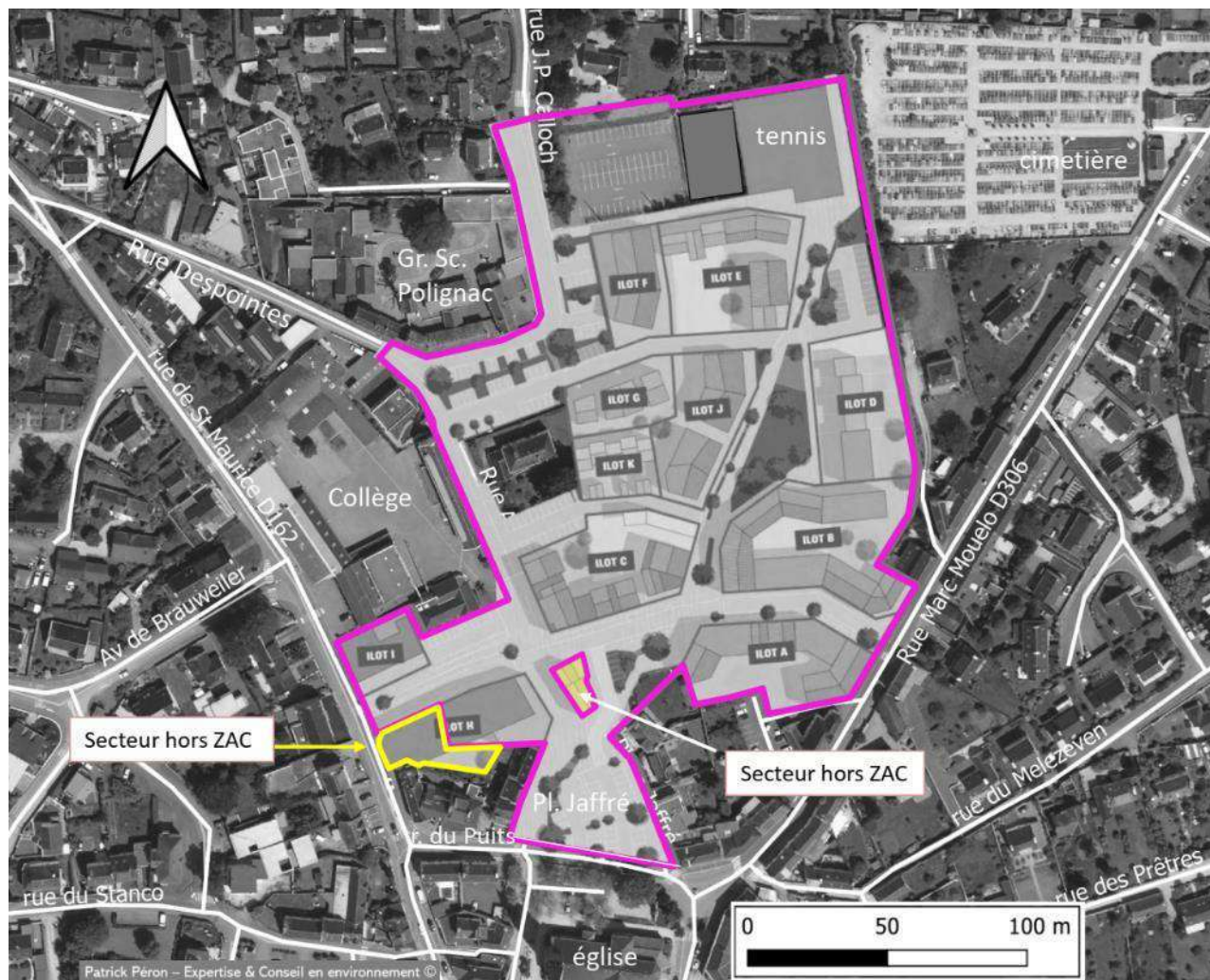
- Environ 64 logements collectifs répartis sur 3 macro-lots (macro-lots B, F, J).
- Environ 29 maisons individuelles groupées réparties sur 7 macro-lots (macro-lots A, C, D, E, G, H, I).
- Viabilisation d'environ 91 terrains libres de construction (lots libres).

Dans ce secteur, le règlement de la zone Ubz définit une hauteur maximale des constructions de R+1+combles (logements individuels), R+2+combles (collectifs ou intermédiaires) pour le faîtage des toitures à 2 pans, R+1 (logements individuels), et R+2+attique (collectifs ou intermédiaires) pour le sommet des autres toitures.

³ 673 m² calculés sur la base du projet actuel



Carte 13 : plan masse Cœur de Ville



Carte 14 : macro-lots Cœur de Ville



Carte 15 : plan masse et macro-lots secteur Saudraye

Tableau 4 : programme prévisionnel des constructions de la ZAC (nombre de logements ou SDP par phase)

		Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	TOTALS	
		2017	2022	2024	2026	Logements	SDP supp.
Cœur de Ville	Lots groupés				9	9	765 m ²
	Collectifs et intermédiaires		45	93	76	214	13 900 m ²
	Commerces		300 m ²	1000 m ²			1 300 m ²
	Equipement		790 m ²				790 m ²
	Sous-total logements		45	93	85	223	16 755 m ²

(SDP = Surface De Plancher)

		2017	2022	2024	2026	Logements	SDP supp.
Saudraye	Lots libres	25		66		91	15 015 m ²
	Lots groupés	7		22		29	1 950 m ²
	Collectifs et intermédiaires	24		40		64	4 160 m ²
	Sous-total logements	56		128		184	21 125 m ²

	Terrain à bâtir	Maisons individuelles groupées	Collectifs & intermédiaires	Total
Cœur de Ville		9	214	223
Saudraye	91	29	64	184
	91	38	278	407

2.3.2 Programme des équipements publics

L'aménageur a en charge la réalisation des travaux de viabilisation au sein du périmètre de la ZAC (voirie, réseaux divers, espaces verts, dispositifs de gestion des eaux pluviales, mobilier urbain) ; Il assurera également le financement, à hauteur de 100% des équipements liés exclusivement à la ZAC, et sous forme d'une participation pour des équipements hors ZAC mais en partie liés à la ZAC (extension groupe scolaire de Prat Foën).

Dans le secteur Cœur de Ville, le projet va induire une profonde modification des équipements publics (Place Jaffré : reconfiguration des stationnements et circulations VL et bus) avec en particulier la création d'une voie structurante reliant la rue Saint Maurice à la rue Marc Mouélo.



Carte 16 : zoom secteur Place Jaffré actuel



Carte 17 : zoom projet secteur Place Jaffré

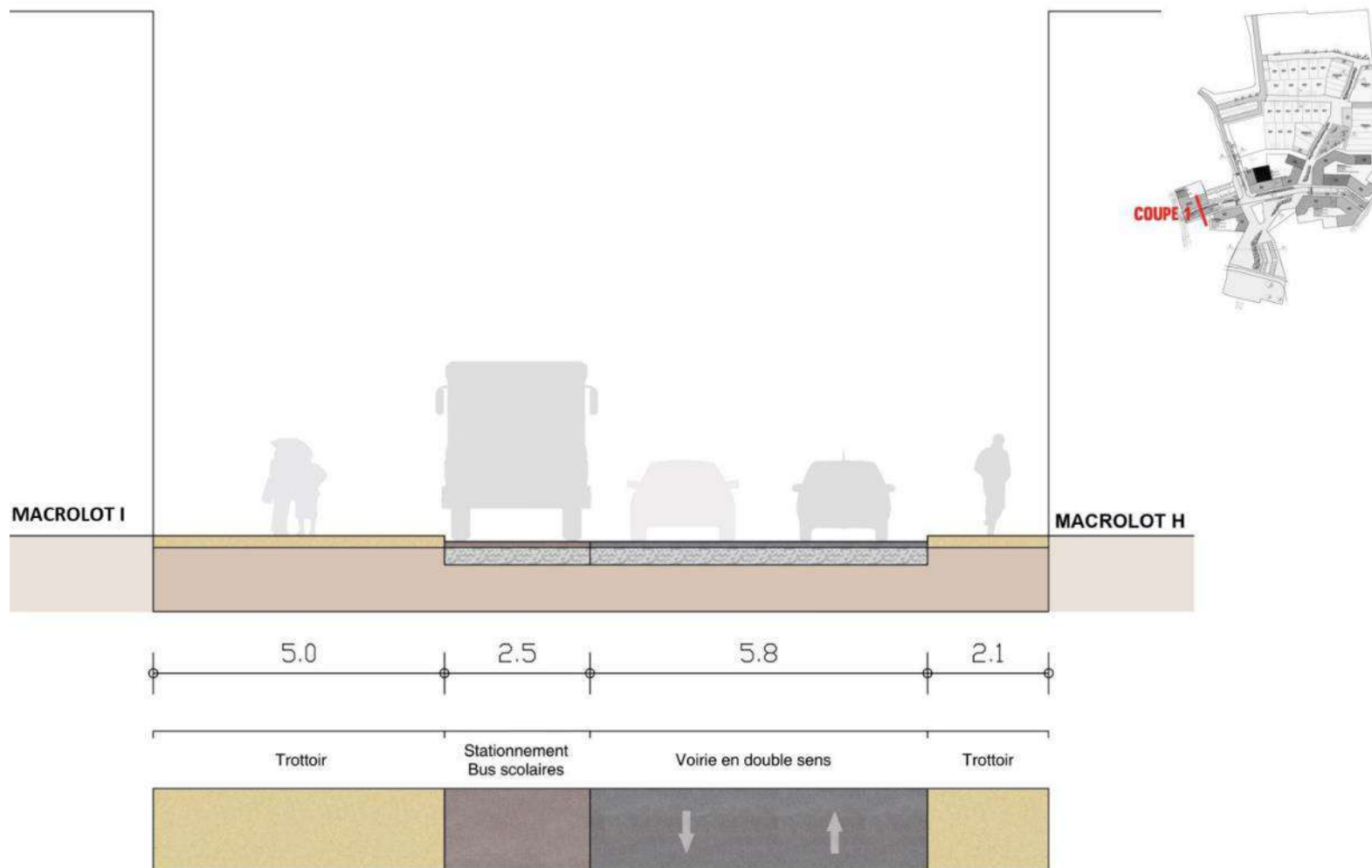


Figure 1 : coupe nouvelle voie centrale (1)

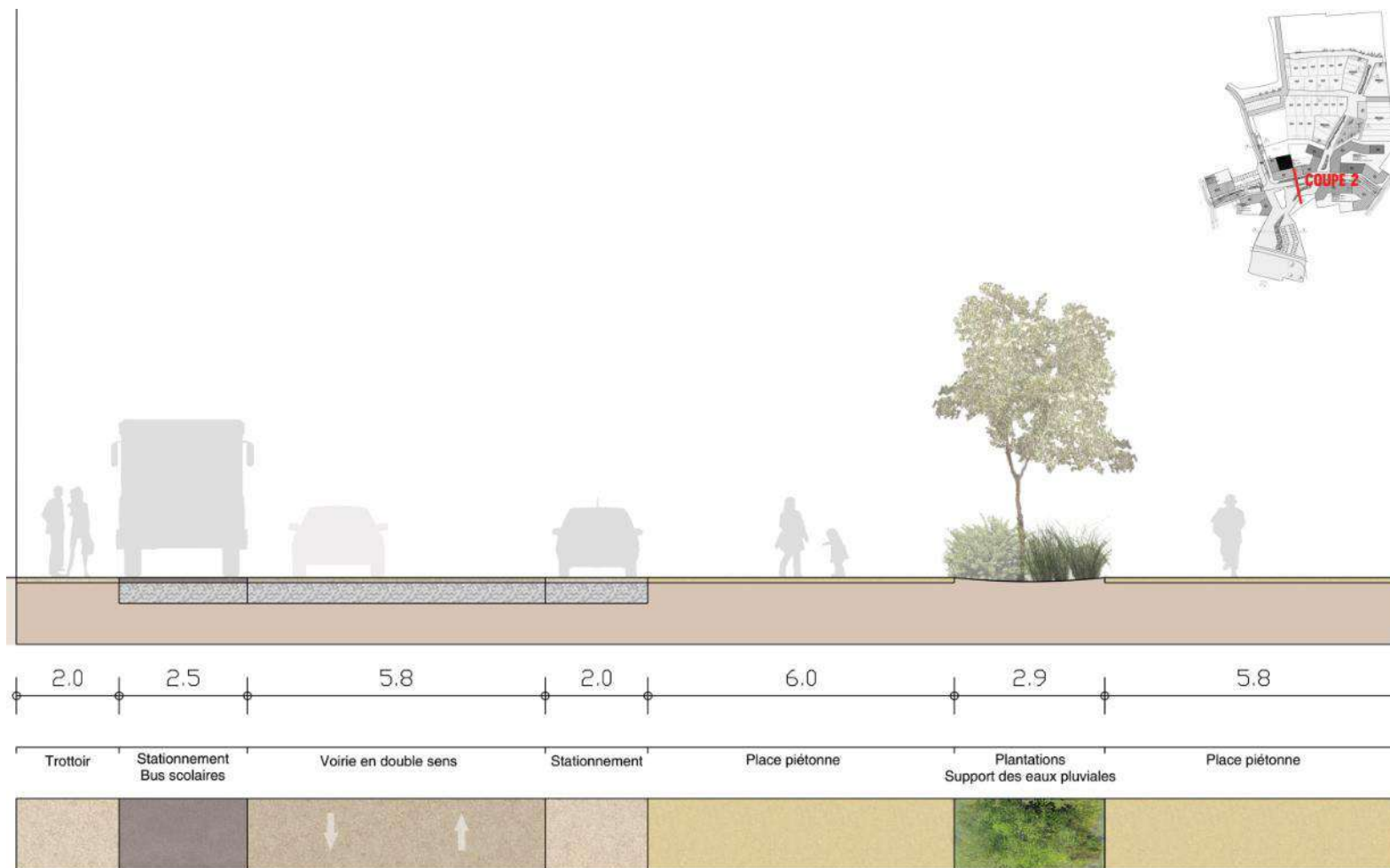


Figure 2 : coupe nouvelle voie centrale (2)

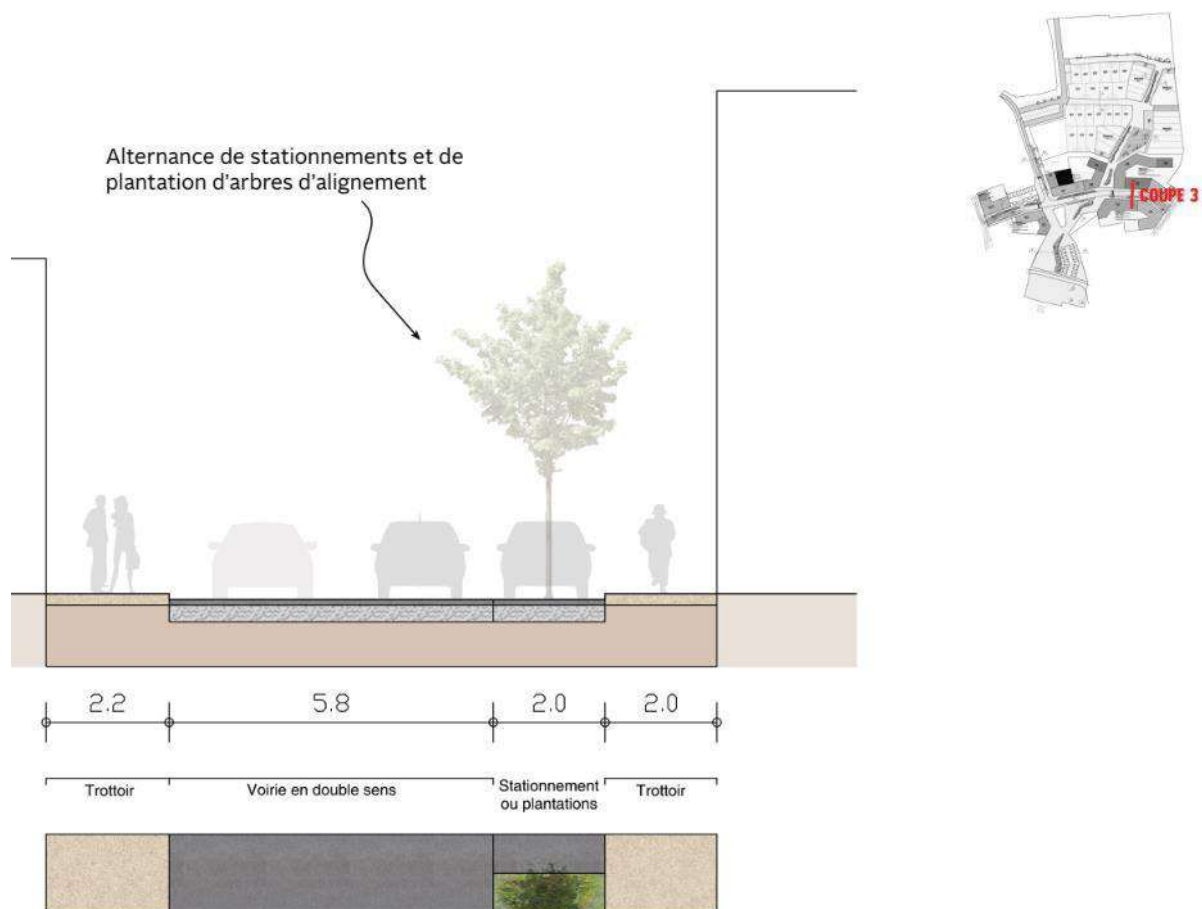


Figure 3 : coupe nouvelle voie centrale (3)

Occupation de l'espace public par les commerces : mobilier de terrasses, etc.

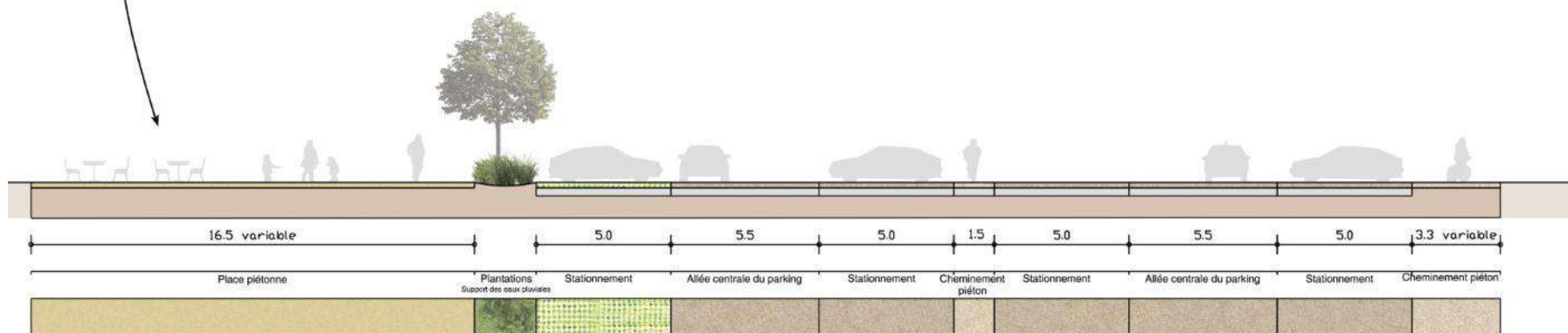


Figure 4 : coupe « grande place »

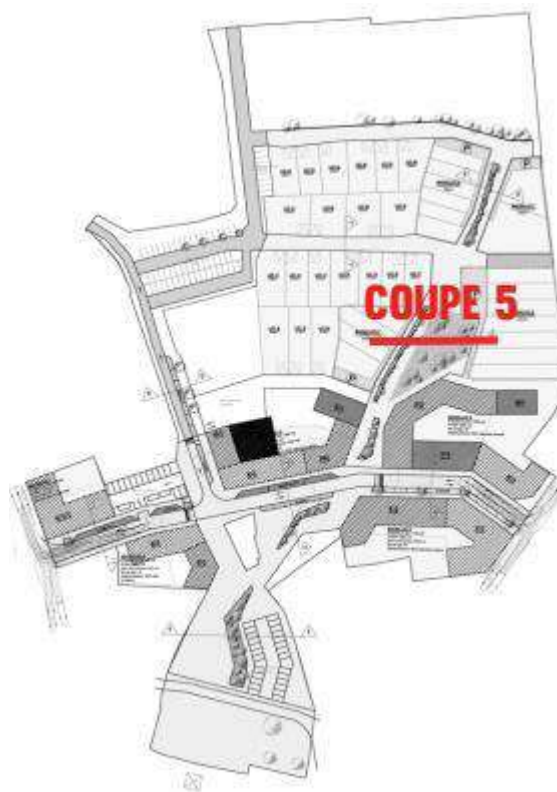
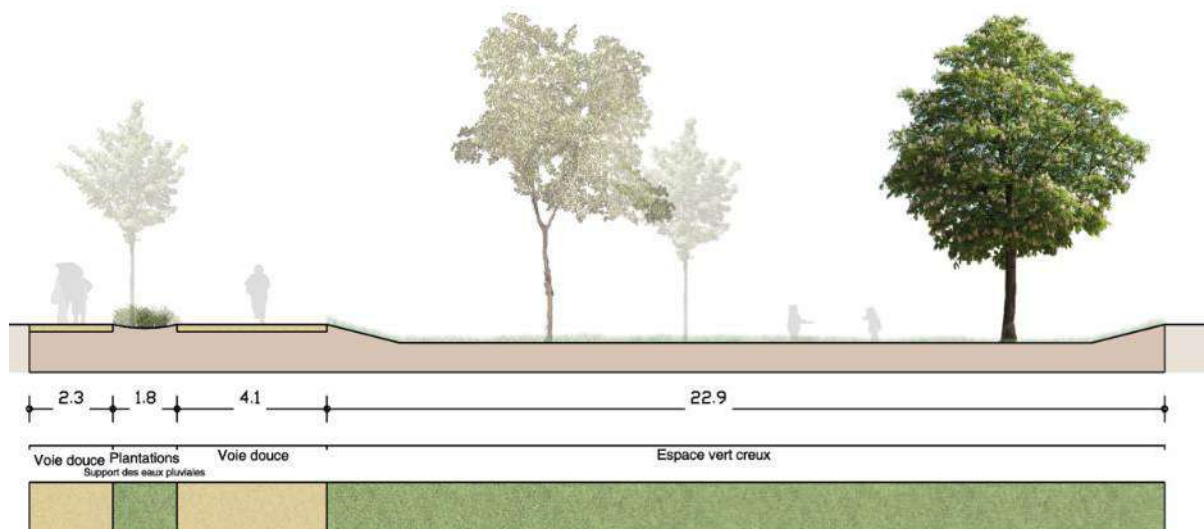


Figure 5 : coupe espace vert creux



Figure 6 : espaces publics (source : ONESIME – TLPA)

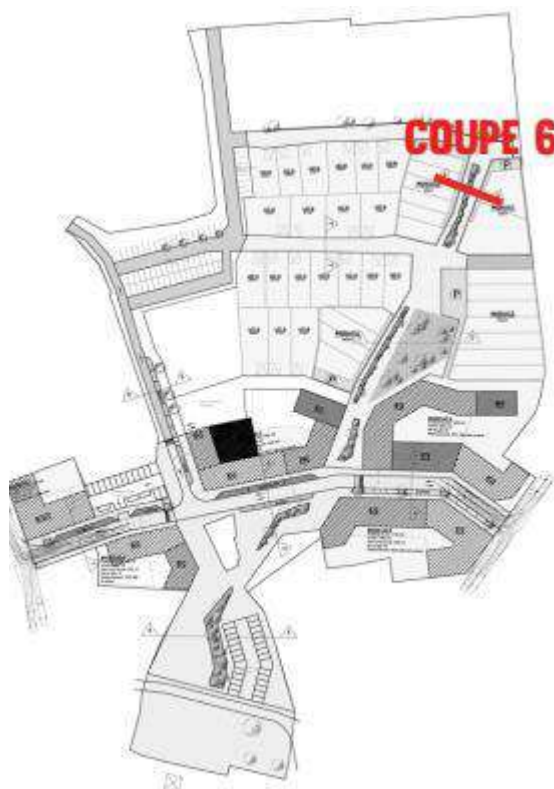
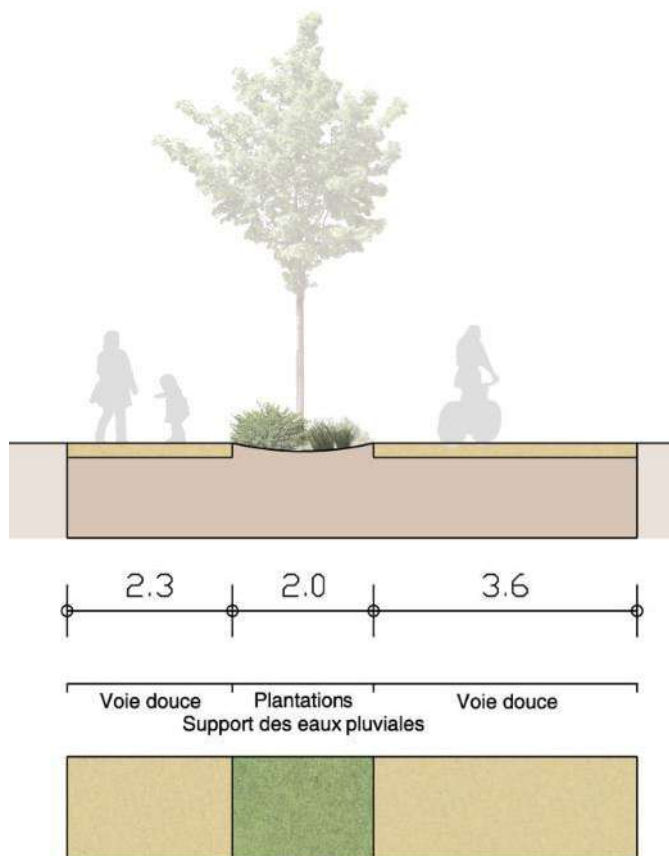


Figure 7 : coupe voirie – venelle piétonne

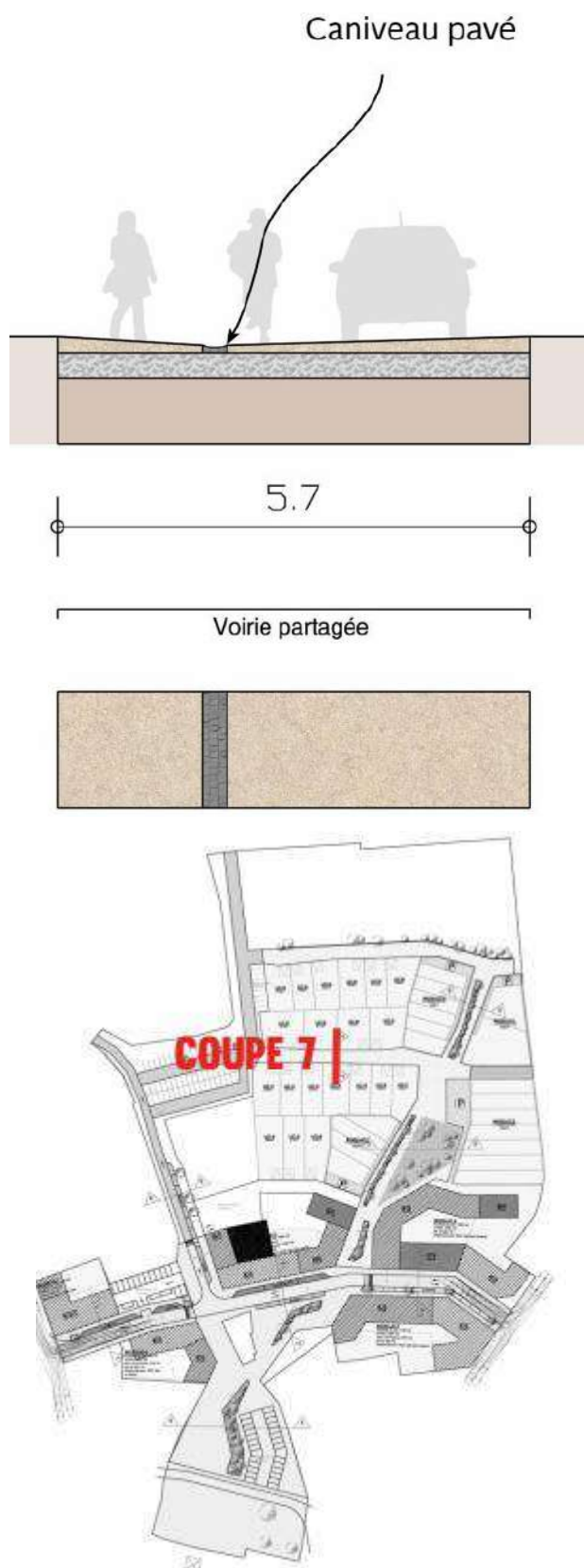


Figure 8 : profil voirie – venelle partagée

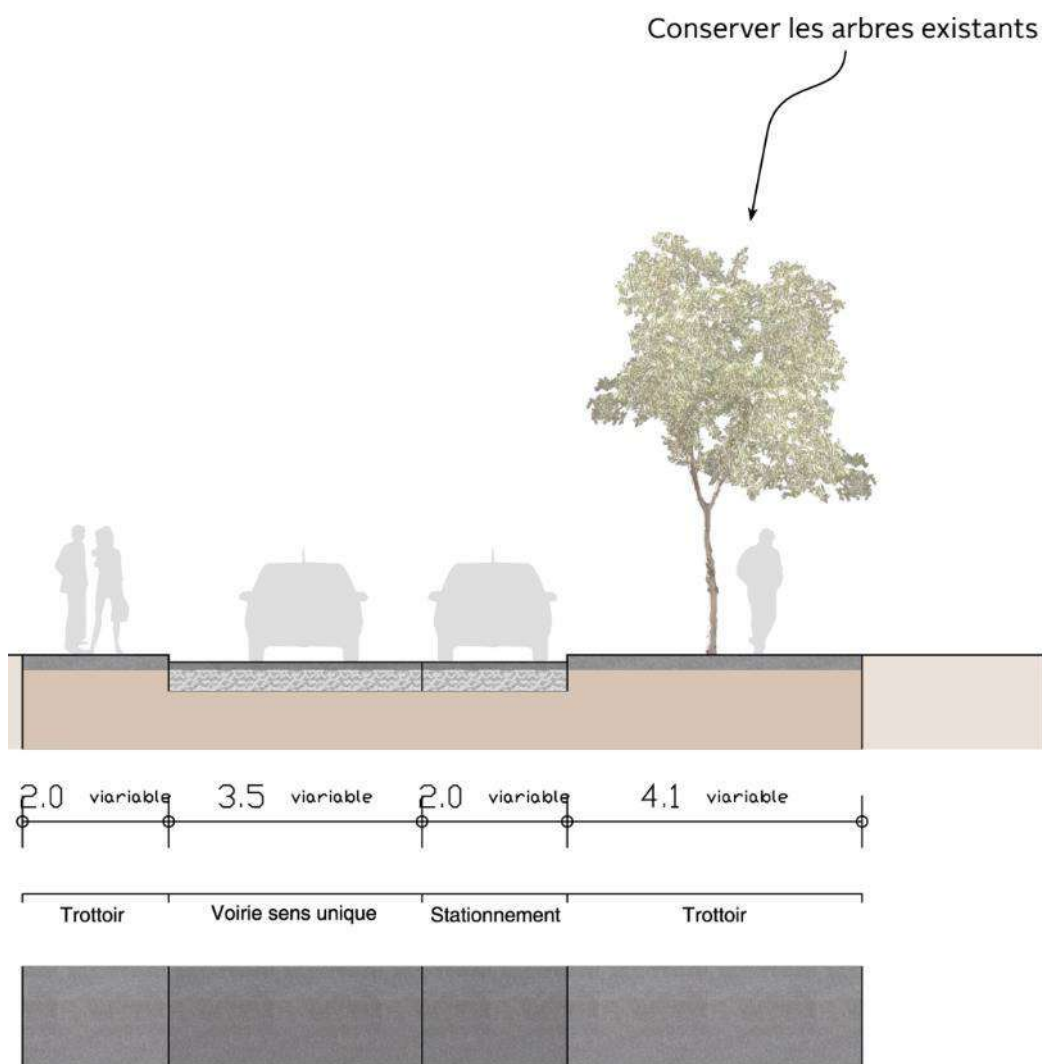


Figure 9 : profil voirie accès collège (rue Febvrier Despointes)

3 DESCRIPTION DES FACTEURS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE AFFECTÉS DE MANIÈRE NOTABLE PAR LE PROJET (R.122-5 II 3°, R.122-5 II 4° c.e.)

Dans ce chapitre, il n'est pas fait de distinction entre « les aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement » (R.122-5 II 3° c.e.) et la « description des facteurs susceptibles d'être affectés de manière notable » (R.122-5 II 4° c.e.).

La situation actuelle, et un aperçu de l'évolution probable de cette situation en l'absence de projet (R.122-5 II 3°) sont présentés successivement pour chaque composante de l'environnement.

3.1 Présentation générale du site et de la zone d'influence du projet

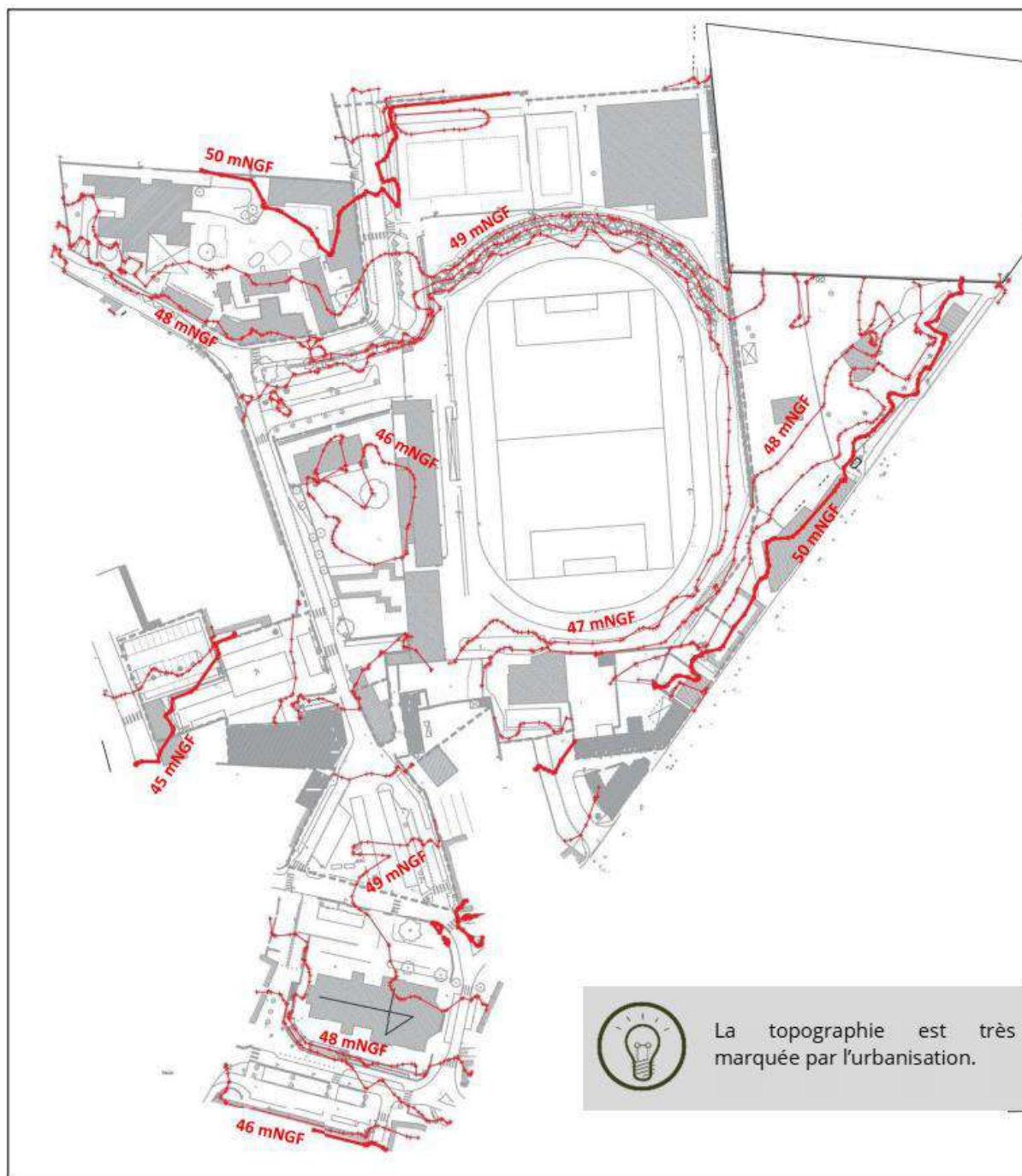
3.2 Éléments physiques

3.2.1 Topographie

3.2.1.1 Situation actuelle

Le secteur Saudraye, bordé par à l'Est par le vallon du Saut du Renard, occupe un plateau et les versants orientés sud-ouest, sud, et sud-est. L'altitude oscille entre 48,50 m au centre-nord et 27,50m au sud-est ; La pente oscille entre 4,4% et 7,7%.

Le secteur Cœur de Ville est quant à lui relativement plat et oscille entre 46,26 m (piste d'athlétisme et terrain de sport en déblais) et 50 m (rue Marc Mouélo), avec des variations locales au gré des aménagements urbains.



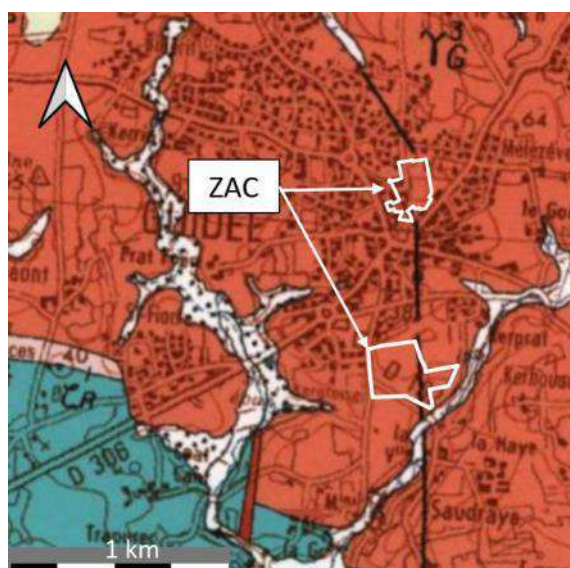
Carte 18 : topographie secteur Cœur de Ville (IAO Senn 2022)



Carte 19 : courbes de niveau secteur Sauraye

3.2.2 Géologie

La ZAC comme l'agglomération de Guidel sont entièrement situés sur un socle granitique (Y3G : domaine varisque sud-armoricain (sud) - Granite de Guidel, à grain moyen-fin, à biotite et petits phénoblastes subautomorphes de feldspath).

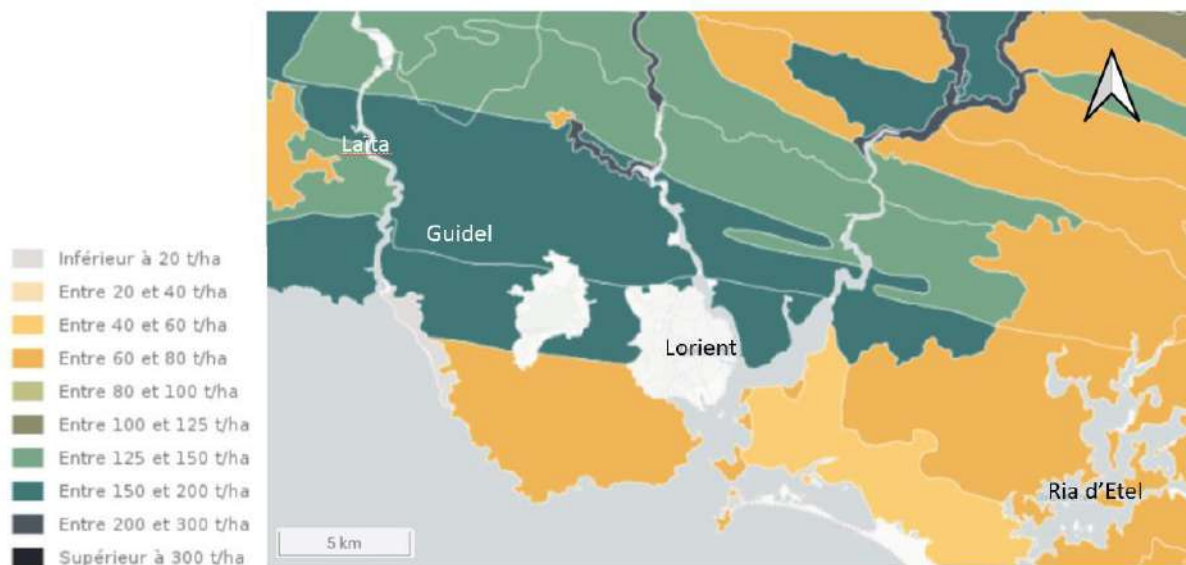


Carte 20 : extrait carte géologique Lorient 1/50 000 BRGM

3.2.3 Sols

3.2.3.1 Situation actuelle

Le périmètre de la ZAC est situé dans l'unité UCS N°1012 « Sols profonds des reliefs modérés et peu profonds souvent boisés des buttes et versants abrupts encadrant les vallées, issus de granite » (Pas de potentialité agronomique particulière). Ces sols disposent d'un stock de carbone relativement élevé (entre 150 et 200 t/ha).



Carte 21 : stock de carbone dans les sols (Sols de Bretagne - UMR 1069 SAS INRAE - Agrocampus Ouest)

Ces données sont valides pour le secteur Saudraye en partie dédié à l'agriculture (sauf secteur Phase 1 aménagée et construite dans le cadre de la ZAC); Il est caractérisé par un brunisol, légèrement lessivé par endroit. Aucun rédoxisol ou réductisol n'y a été mis en évidence (Inventaire 9 juillet 2014 selon la méthode de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, Dervenn), ainsi qu'aucune végétation hygrophile, ce qui permet de conclure à **l'absence de zone humide sur ce secteur.**



Dans le secteur Cœur de Ville, les sols sont en grande partie imperméabilisés (voirie, aires de stationnement, piste d'athlétisme, bâti) ou fortement modifiés (terrain de sport) et peuvent être qualifiés d'anthrosols ; Six essais Porchet réalisés le 14/04/22 à des profondeurs de 80 à 100 cm ont mis en évidence un sol à dominante limono-argileuse reposant sur un horizon d'argile granitique à partir de 50 cm de profondeur. Aucune remontée d'eau n'a été constatée.

Les valeurs de perméabilité oscillent entre 3,60 et 36 mm/h qui correspondent à un **sol peu perméable à très perméable** (IAO Senn 2022).

Aucun site ou sol pollué n'est répertorié dans le périmètre de la ZAC (source : Géorisque – bases de données BASOL).

3.2.3.2 Évolution probable en l'absence de projet

Le secteur Cœur de Ville est situé en zone Uaz et est donc immédiatement urbanisable, ce qui induira à terme, même en l'absence de ZAC, une couverture d'une partie du sol de l'actuel terrain de sport.

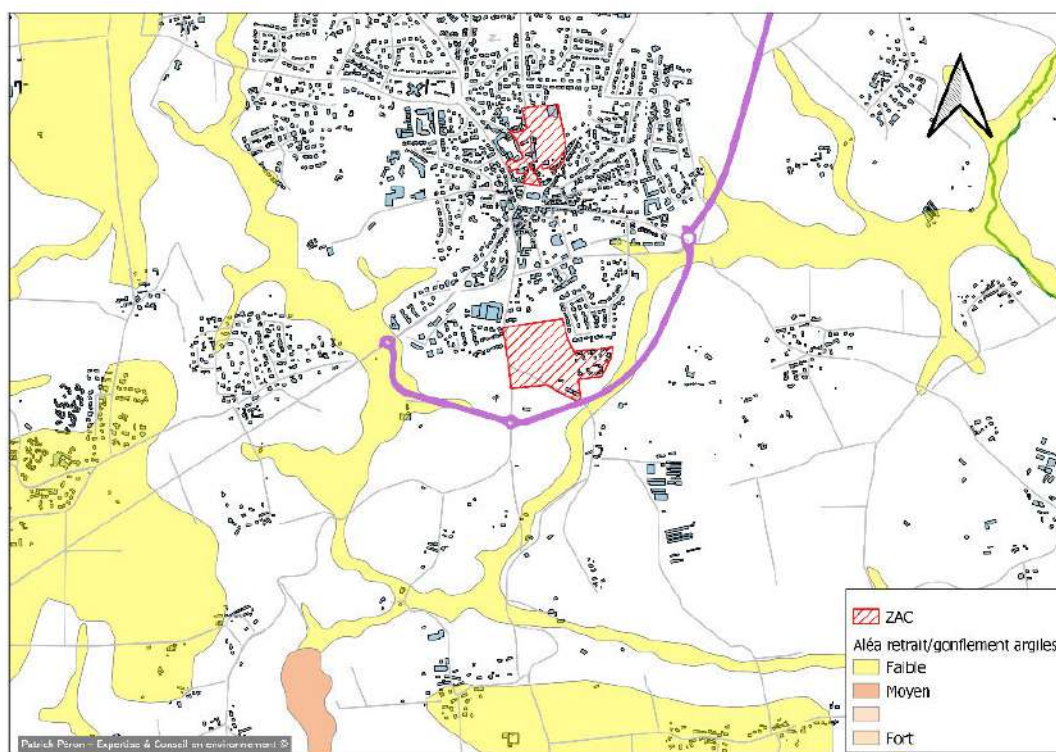
Le secteur Saudraye étant situé en zone Ubz au PLU, il est également immédiatement urbanisable (sous réserve de l'accès au foncier) et est donc destiné à recevoir un quartier d'habitation ce qui conduira à une couverture d'une partie des sols par le bâti et les infrastructures routières ; Les sols en place seront maintenus en dehors des parties urbanisées, pour des usages privés (jardins, pelouses) ou publics (espaces verts).

3.2.4 Risques naturels

3.2.4.1 Situation actuelle

Source : <http://www.georisques.gouv.fr>

- Le périmètre de la ZAC n'est pas concerné par le risque de retrait et gonflement des argiles (voir Carte 22).
- Elle est soumise à un aléa sismique faible ; La commune est classée en catégorie « fort » pour le risque radon.
- Le périmètre de la ZAC n'est pas soumis à un risque d'inondation ou de submersion marine, de remontée de nappe, de mouvement de terrain, et ne comprend pas de cavité souterraine abandonnée non minière.



Carte 22 : aléa retrait / gonflement des argiles (source : Géorisques).

3.2.5 Hydrographie et qualité des eaux de surface

3.2.5.1 Situation actuelle

Les eaux de ruissellement issues des deux secteurs de la ZAC s'écoulent vers la Saudraye, cours d'eau du bassin versant du SAGE Scorff.

3.2.5.1.1 Secteur Cœur de Ville

Ce secteur urbain est en grande partie imperméabilisé et est inclus dans le bassin versant dit des Moineaux d'une surface de 29,3 ha (voir Carte 24):

Tableau 5 : degré d'imperméabilisation du secteur Cœur de Ville (Iao Senn 2022)

	Surface totale	Surface imperméable	Coef imperméabilisation
	ha	ha	/
Secteur Centre	3,3	2,18	0,66

Les eaux pluviales provenant de la partie agglomérée de Guidel transitent directement (sans ouvrage de régulation ou traitement) vers le ruisseau de Pen Glanic dans le vallon de Villeneuve-Le-Bourg, via un réseau de diamètre 800 mm. Les mesures effectuées dans le cadre du projet d'aménagement du Vallon de Villeneuve-Le-Bourg (IAO Senn 2022) ont montré une contamination forte des sédiments de ce vallon en aval de l'agglomération en métaux lourds et Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques, caractéristiques des apports pluviaux urbains. Le cours d'eau présente également un état hydromorphologique dégradé à très dégradé; L'impact est également important sur l'Orven après la confluence avec le Pen Glanic (voir Carte 25).

3.2.5.1.2 Secteur Saudraye

L'exutoire actuel des eaux de ruissellement est le cours d'eau du « Saut du Renard » circulant en bordure Est de la ZAC (voir Carte 25).

Les eaux de la partie non urbanisée de la ZAC sont collectées via la fosse en bord de voirie externe (en pointillé orange sur Carte 23) et dirigées vers le cours d'eau (flèche orange). Une partie du périmètre de la ZAC se situe au sud de cette voie (en impasse depuis la mise en service de la déviation Est de Guidel) et accueille le nouveau terrain de rugby de Kergroëz et le bassin de régulation et décantation des eaux pluviales du secteur Saudraye ; Il recueille à ce jour les eaux pluviales de la phase 1 déjà urbanisée (aménagements en cours d'achèvement) et recevra à terme l'ensemble des eaux pluviales du secteur Saudraye (arrêté préfectoral Loi sur l'eau du 31 juillet 2015).

Le ruisseau du Saut du Renard constitue le milieu récepteur actuel et futur de ce projet. Ce cours d'eau est un affluent de la Saudraye qu'il rejoint à 1,14 km au sud du projet. La Saudraye alimente l'étang du Petit Loc'h qui est connecté à l'océan Atlantique.

Ce secteur de la ZAC n'abrite aucune zone humide.

Le ruisseau du Saut du Renard ne bénéficie pas d'un suivi de ses débits et de sa qualité. Aucune station hydrologique n'est pas ailleurs présente sur les différents milieux récepteurs des eaux du projet. Seul le cours d'eau de la Saudraye fait l'objet d'un suivi au lieu-dit Quéverne à environ 2 km en aval du secteur Saudraye.

Tableau 6 : état de la masse d'eau Saudraye 2015 (Contrat territorial 2013-2016 – Syndicat du bassin du Scorff)

Masse d'eau	Etat chimique (pesticide uniquement)	Etat écologique		Etat de la masse d'eau	Paramètre déclassant
		Biologique	Physico-chimie		
Saudraye	Bon	Moyen	Mauvais	Mauvais	Ammonium (et autres composés azotés), Indice Poisson Rivière

Tableau 7 : évolution de l'état écologique du cours d'eau La Saudraye 2017_2018 (AELB)

ÉTAT ÉCOLOGIQUE				
Année	État écologique	État biologique	État physico-chimique	
			Paramètres généraux	Polluants spécifiques
2018	Moyen	Bon	Médiocre	Bon
2017	Moyen	Moyen	Mauvais	Bon

Tableau 8 : évolution de l'état physico-chimique du cours d'eau La Saudraye 2017_2018 (AELB)

ÉTAT PHYSICO-CHIMIQUE							
Paramètres généraux				Polluants spécifiques			
Année	Bilan O2	Température	Nutriments	Acidification	Année	Polluants synthétiques	Polluants non synthétiques
2018					2018		
2017					2017		

On note une amélioration sensible entre 2015 et 2018 sans pouvoir affirmer si elle est due aux conditions climatiques de l'année ou à une véritable tendance. Toutefois, l'extension de la station. La norme de rejet est ainsi fixée à 0.5 mg/l en nappe basse, et 1 mg/l en nappe haute.

On notera que la Saudraye débouche dans l'étang du Loc'h puis sur la plage du même nom, qui est une zone de baignade ; Les suivis bactériologiques effectués par l'ARS montrent une qualité des eaux « excellente ».

Tableau 9 : évolution des paramètres « nutriments » du cours d'eau La Saudraye 2017_2018 (AELB)

Nutriments				
PO4	Ptot	NH4	NO2	NO3
0,698	0,34	0,36	0,17	36
6,09	2,64	19	2	54

Pour cette masse d'eau, le SDAGE Loire-Bretagne a défini l'atteinte d'un bon état chimique et écologique pour 2021.

Tableau 10 : objectif SDAGE Loire-Bretagne pour la masse d'eau Saudraye

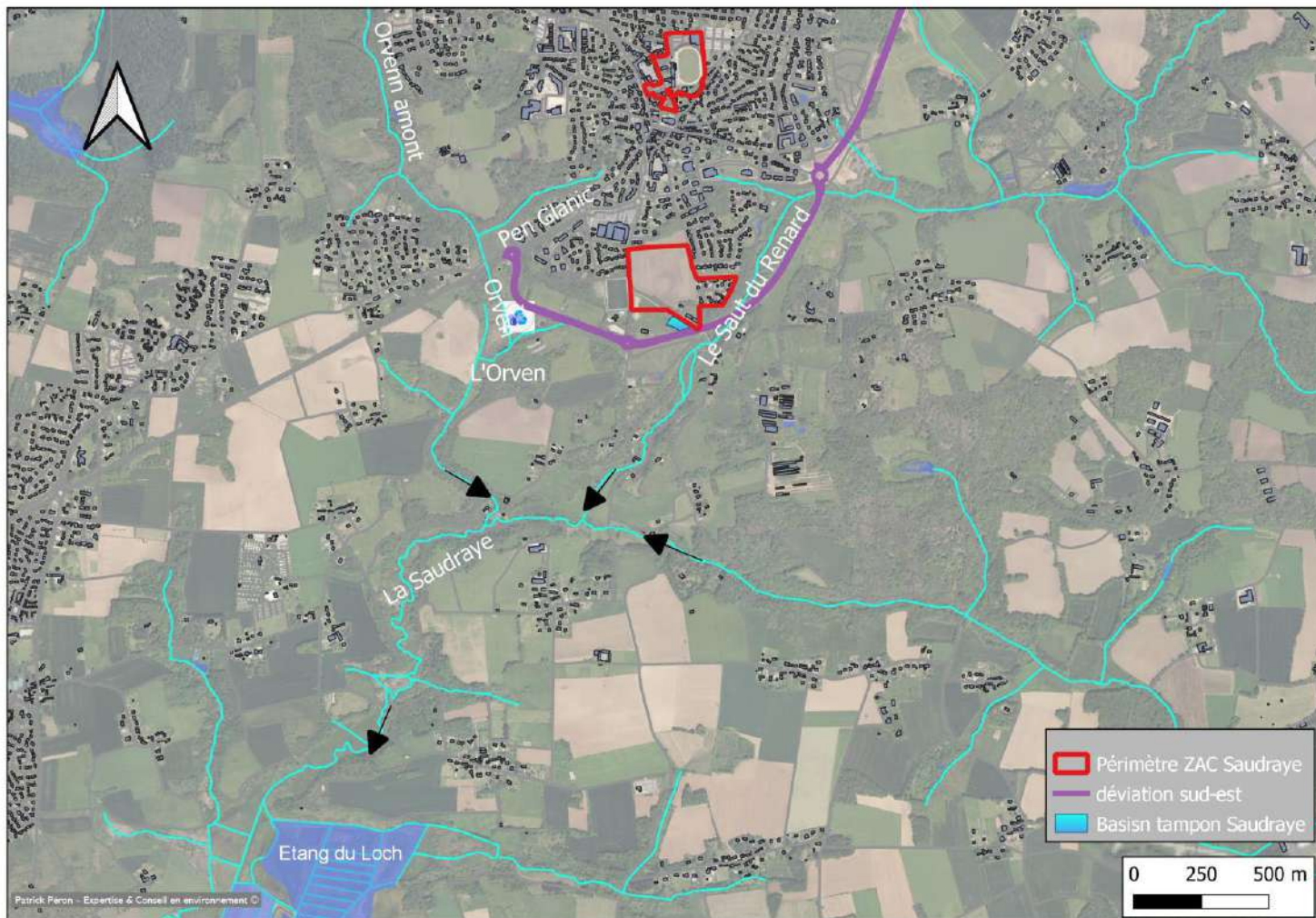
Nom de la masse d'eau	Objectif d'état écologique		Objectif d'état chimique		Objectif d'état global	
	Objectif	Délai	Objectif	Délai	Objectif	Délai
La saudraye et ses affluents depuis la source jusqu'à la mer	Bon état	2021	Bon état	ND	Bon état	2021



Carte 23 : écoulements de surface secteur Saudraye (d'après Iao Senn 2014)



Carte 24 : bassin versant urbain dit « des Moineaux » du ruisseau Pen Glanic (d'après EC Eau 2018)



Carte 25 : contexte hydrologique

3.2.5.2 Évolution probable en l'absence de projet

Un projet de réaménagement du vallon de Villeneuve-Le-Bourg a été validé par Lorient Agglomération qui dispose de la compétence « Eaux pluviales » et approuvé par les services de l'Etat (récépissé du 18 juin 2021 de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement) pour la gestion qualitative et quantitative d'une partie des eaux pluviales de l'agglomération incluant le périmètre Cœur de Ville dans sa configuration actuelle.

Le projet au sein du vallon vise à assurer un traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales du centre ainsi qu'une valorisation écologique des zones humides et a été validé par arrêté préfectoral du 18 juin 2021. Il comprend la création de zones d'expansion de crue, l'aménagement d'un ouvrage de gestion de flux (filtration des macrodéchets et réduction du flux), la plantation de filtres végétalisés destinés à assurer un traitement qualitatif et à alimenter les zones humides, un reméandrage et une recharge en matériaux du lit du Pen Glanic. Les ouvrages ont été dimensionnés pour une pluie de retour 6 mois, un débit de fuite de 5 l/s/ha ; Ils interceptent au final un bassin versant essentiellement urbain de 34,4 ha (BV « Des Moineaux ») incluant une partie du secteur Cœur de Ville de la ZAC dans sa configuration actuelle.

Ces aménagements devraient améliorer sensiblement l'état hydromorphologique et écologique du cours d'eau de Pen Glanic et des zones humides associées, et assurer un traitement qualitatif des eaux de ruissellement provenant du bassin versant amont urbain, au profit de la qualité des eaux de la Saudraye et de l'étang du Loc'h.

Le secteur Saudraye étant immédiatement urbanisable (sous réserve de l'accès au foncier), il est destiné à terme à recevoir des aménagements (habitations, voiries, espaces verts). Le bassin tampon réalisé dans le cadre de la ZAC est à même d'assurer un traitement quantitatif et qualitatif de tels rejets, même en dehors de l'opération de ZAC. A contrario, un abandon définitif de toute possibilité d'urbanisation maintiendrait la vocation agricole de la zone, actuellement affectée à des grandes cultures. Cet usage induirait par les labours réguliers sur un terrain relativement pentu (risque d'érosion), les amendements, et les traitements phytosanitaires, la persistance d'un certain nombre de pollutions diffuses et leur évacuation via le fossé routier vers le ruisseau du Saut du Renard puis la Saudraye.

3.2.6 Facteurs climatiques locaux

3.2.6.1 Situation actuelle

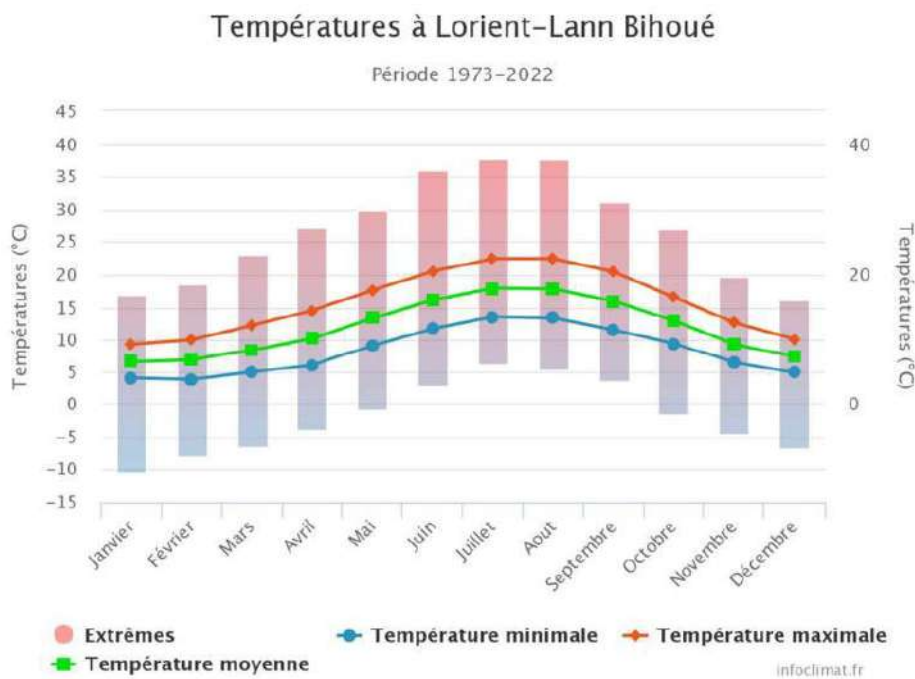
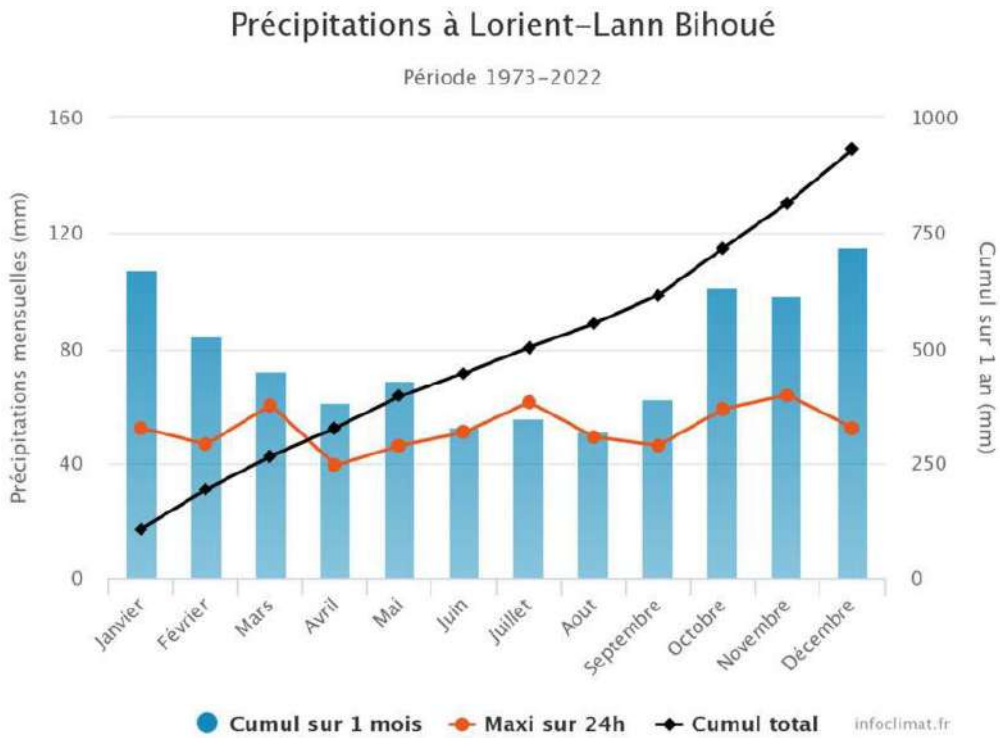


Figure 10 : températures et précipitations à Lorient Lann Bihoué (1991-2020)

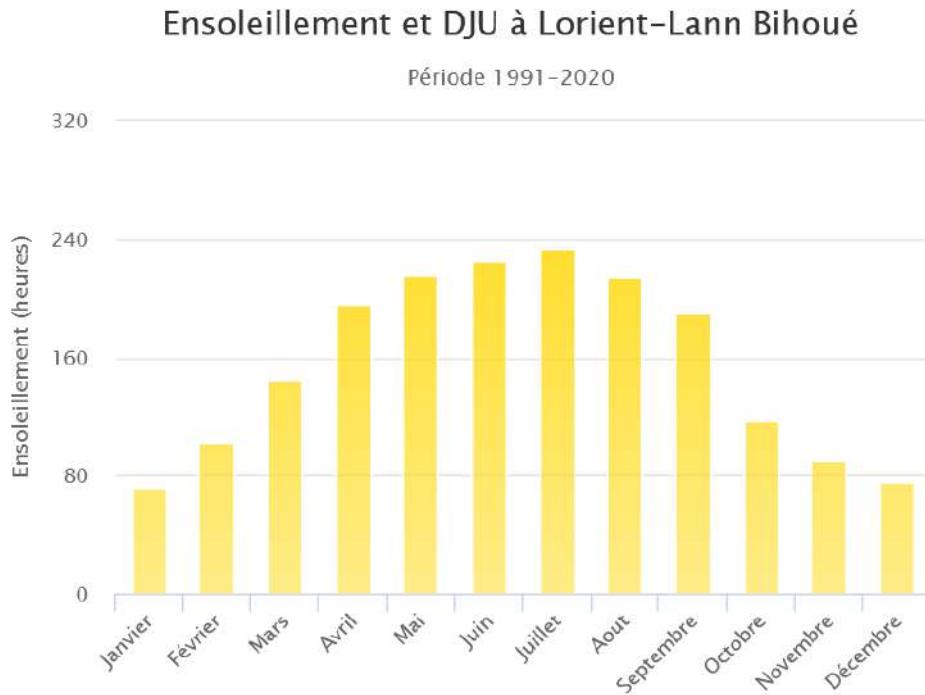


Figure 11 : ensoleillement à Lorient Lann Bihoué

DJU = abréviation de degrés jour unifiés. Unité de calcul thermique basée sur la différence entre la température extérieure et une température de confort (18°C) qui permet de réaliser des estimations de consommations d'énergie thermique pour maintenir un bâtiment confortable en proportion de la rigueur de l'hiver ou de la chaleur de l'été.

Les DJU sont obtenus à partir des températures moyennes quotidiennes et prennent en compte une période conventionnelle de chauffage de 232 jours, du 1er octobre au 20 mai.

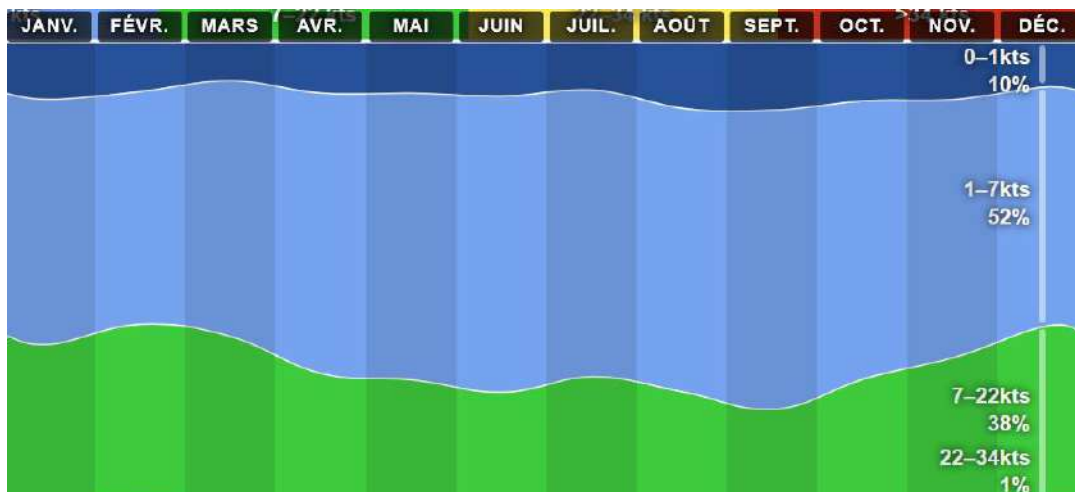


Figure 12 : répartition des vitesses de vent au cours d'une année moyenne à Lann Bihoué (source : Windfinder)

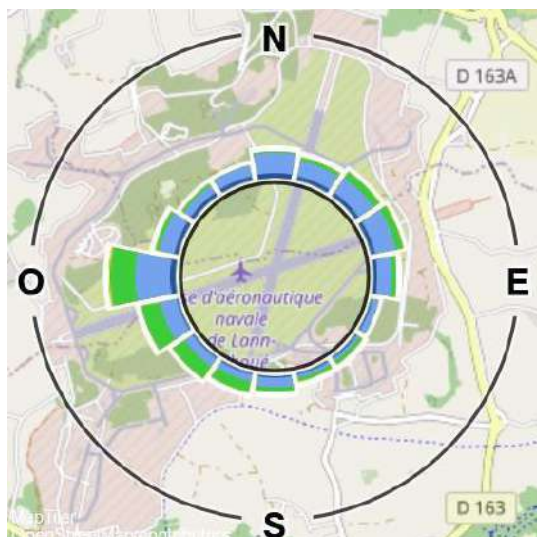


Figure 13 : répartition de la direction du vent à Lann Bihoué (source : Windfinder)

(vert = vents de 7 à 22 kts ; bleu : 1 à 7 kts ; bleu marine : 0 à 1 kts ; 1 kts = 1 nœud = 1,85 km/h)

On note des brises de terre durant la période estivale, et des vents de type anticyclonique au printemps et en été.

3.2.6.2 Évolution probable en l'absence de projet

Différents scénarios climatiques ont été pris en compte par le GIEC en fonction du niveau d'engagement visant à réduire les incidences des activités humaines sur ces changements.

La Bretagne, grâce à son climat océanique et sa position relativement septentrionale sera une des régions les moins impactés.

Principales évolutions attendues pour la partie sud Bretagne, jusque Lorient (source : Les nouvelles projections climatiques de référence DRIAS 2020 pour la métropole – Météo France) :

- On ne note pas d'évolution significative des précipitations moyennes annuelles ; Toutefois, quel que soit le scénario, on prévoit une forte modulation saisonnière avec une hausse systématique en hiver (baisse sensible du nombre de jours de gel), et à l'inverse, une baisse quasi systématique en été.
- La température moyenne pourrait augmenter de +1,5°C (scénario médian RCP 4.5) à +4°C (RCP 8.5) d'ici la fin du siècle. Ces augmentations concerneront l'hiver (de plus en plus doux) et l'été, avec un écart plus marqué en été.
- L'effet cumulé des étés moins arrosés et des chaleurs estivales plus marquées se traduira par une augmentation de la durée et de la fréquence des canicules (en moyenne, 15 jours de vague de chaleur supplémentaire d'ici la fin du siècle).

3.3 Éléments biologiques

3.3.1 La végétation

3.3.1.1 Situation actuelle

Tableau 11 : inventaires

Contexte	Date inventaire	Auteur	
Complément étude d'impact	9-7-2014	Dervenn	Secteur Saudraye
Etude d'impact DUP	4-7-2019, 30-3 +24-5-2022	Patrick PERON	Secteurs Cœur de ville et Saudraye

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 privatifs (Mimosas, chênes avec indices de dépérissement, laurier cerise en arrière des habitations entre le stade et la rue Marc Mouélo) 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 (+ Sureau noir) ☞ voir photos chapitre 3.5.7

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, 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 sol⁴ 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 (voir Annexe 1).

⁴ Présence de brunisols sains, légèrement lessivés par endroit ; Absence d'indices redoxiques ou réductiques (lao Senn ; Dervenn)



Photo 1 : bassin de régulation eaux pluviales (et terrain de rugby en arrière-plan)



Photo 2 : bassin de régulation eaux pluviales, liaison douce, et collectif entrée secteur Saudraye



Photo 3 : nouveau terrain de rugby Kergroëz



Photo 4 : lisière sud secteur Saudraye



Photo 5 : haie sur muret de pierre en lisière lisière sud secteur Saudraye



Photo 6 : zone agricole secteur Saudraye

3.3.1.2 Évolution probable en l'absence de projet

La haie d'épicéas au nord du complexe sportif de Polignac devra être abattue à court terme du fait de son mauvais état sanitaire.

Il est également possible qu'à terme la haie de thuyas en limite Est du Cœur de Ville montre des signes de dépérissement (phénomène fréquent sur ce type d'essence) et implique une disparition assez brutale de la végétation.

Pour la Saudraye, aucune évolution de la végétation n'est à envisager dans le cas où l'activité agricole se poursuivrait, si ce n'est un vieillissement de la haie en limite sud de ZAC et au nord de la rue Simone Veil.

3.3.2 La faune

Tableau 12 : inventaires

Contexte	Date inventaire	Auteur	Taxons ciblés	Localisation relevés
Complément étude d'impact	25-6-2014	Dervenn	Avifaune	IPA (Erreur ! Source du r envoi introuvable. et Erreur ! Source du renvoi i ntrouvable.) + observations / écoutes sur ensemble du site
			Reptiles	Talus, haies, murets
			Amphibiens	Aucun habitat
			Insectes saproxylophages	Vieux arbres sur ensemble du site
Etude d'impact DUP	5-5-2017	Dervenn	Avifaune	IPA (Erreur ! Source du r envoi introuvable., Erreur ! Source du renvoi introuvable.) + observations / écoutes sur ensemble du site
			Insectes saproxylophages	Vieux arbres sur ensemble du site
Etude d'impact DUP	21-6-2017	Dervenn	Chiroptères	Haies et lisière boisée secteur Saudraye* (écoute active + recherche gîtes potentiels)
Etude d'impact DUP	4-7-2019, 30-3 + 24-5-2022	Patrick PERON	Avifaune, insectes saproxylophages	Ensemble des secteurs potentiellement favorables (écoute + observations)

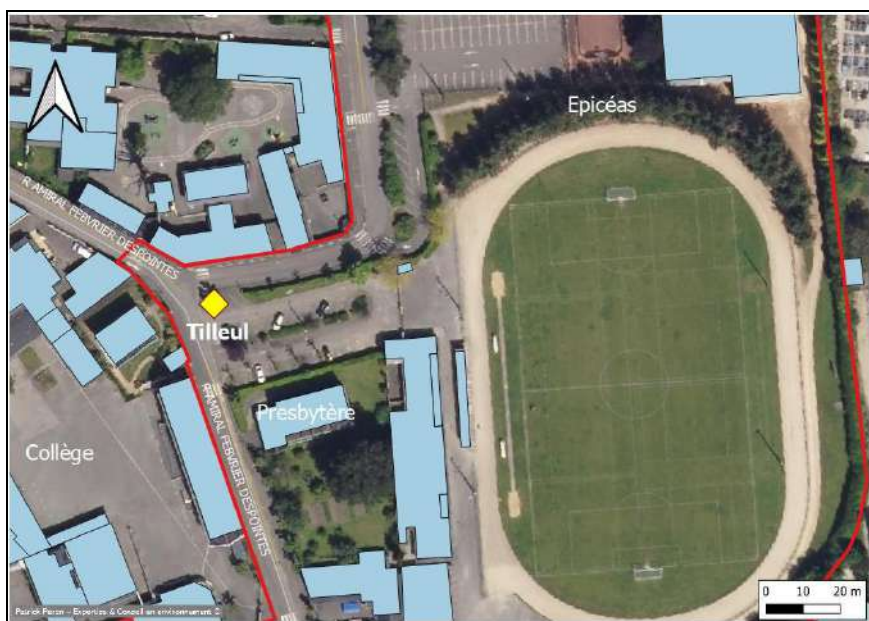
**Le secteur Cœur de ville n'a pas fait l'objet d'une écoute active en raison de son caractère très anthropisé et de l'absence de gîtes potentiels ; La pipistrelle commune est néanmoins susceptible d'y chasser en période estivale (présence d'insectes aux abords des éclairages publics)*

3.3.2.1 Situation actuelle

3.3.2.1.1 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). A ce jour (vérification mars 2022), aucun indice de présence de cette espèce n'a été observé (trou de sortie).



Carte 26 : arbre à cavité secteur Cœur de Ville

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.

Les avancées de toitures a priori favorables à l'installation de nids et les orifices d'accès à l'intérieur des garages rue Mouélo ont tous été prospectés et n'ont permis d'observer aucun indice de présence d'hirondelle (hirondelle rustique ou hirondelle de fenêtre) ou de martinet noir.

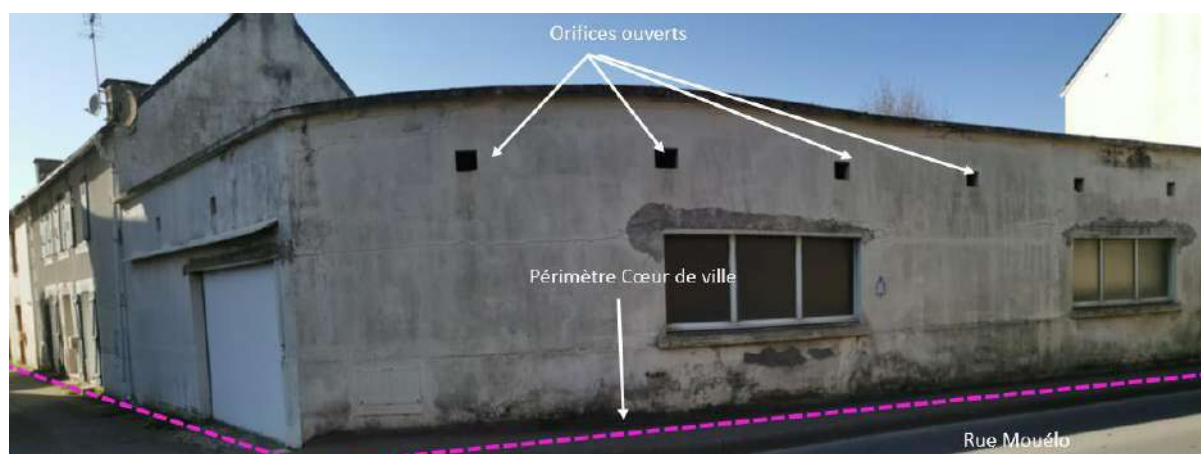


Figure 14 : garages rue Mouléo

3.3.2.1.2 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). A ce jour (vérification mars 2022), aucun indice de présence de cette espèce n'a été observé (trou de sortie).



Carte 27 : arbre à cavité secteur Saudraye

Avifaune (voir Tableau 14) : 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).

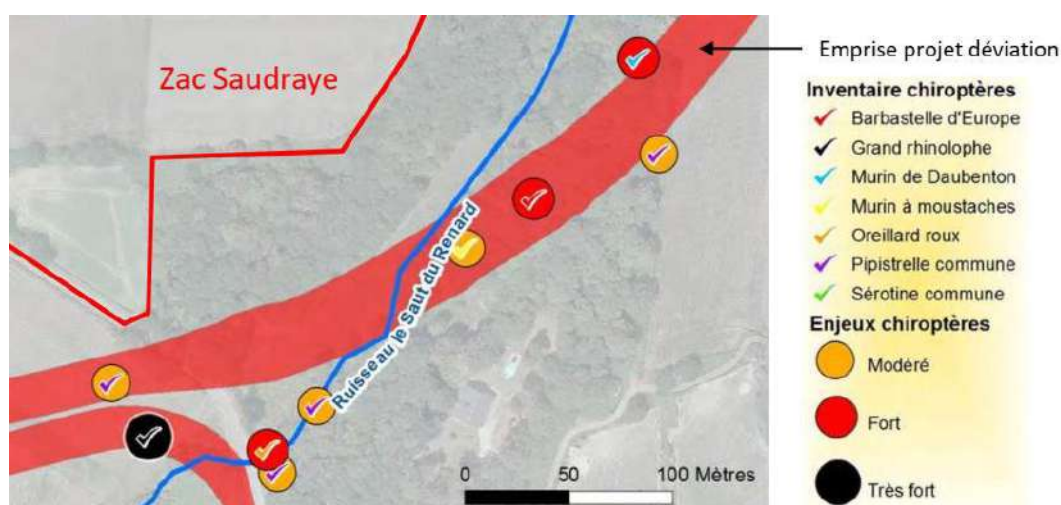
Chiroptères (chauves-souris) :

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 (Carte 28, Carte 30). 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 Oreillards roux et la Barbastelle sont des espèces forestières qui exploitent les anfractuosités des arbres sénescents pour installer leurs gîtes.

Tableau 13 : chiroptères contactés dans le vallon du Saut du renard (Étude d'impact déviation Guidel)

Enjeu local	Nom vernaculaire	Nom scientifique	Directive habitat	National (AM 2007)	Berne	Régional (Bretagne)	Liste rouge
Fort	Barbastelle	<i>Barbastella barbastellus</i>	Annexe IV	Article 2	Annexe II	Déterminant ZNIEFF	UICN : LC FR : NT
Très fort	Grand rhinolophe	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Annexe II et IV	Article 2	Annexe II	Déterminant ZNIEFF	UICN : LC FR : NT
Modéré	Murin à moustaches	<i>Myotis mystacinus</i>	Annexe IV	Article 2	Annexe II	Déterminant ZNIEFF	FR, UICN : LC
Fort	Murin de Daubenton	<i>Myotis daubentonii</i>	Annexe IV	Article 2	Annexe II		FR, UICN : LC
Fort	Oreillard roux	<i>Plecotus auritus</i>	Annexe IV	Article 2	Annexe II	Déterminant ZNIEFF	FR, UICN : LC
Modéré	Pipistrelle commune	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Annexe IV	Article 2	Annexe III		FR, UICN : LC



Carte 28 : localisation des chiroptères contactés (Étude d'impact déviation Guidel)

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.

Temps d'écoute (min)	Nb contacts	Nb contacts			Indices activité chiroptérologique (contact.min ⁻¹)	% Pippip	% PKN	% autres
		Pipistrelle commune	Pipistrelle de Kuhl / Nathusius	Autres espèces				
40	104	32	25	47	2,60	31%	24%	45%

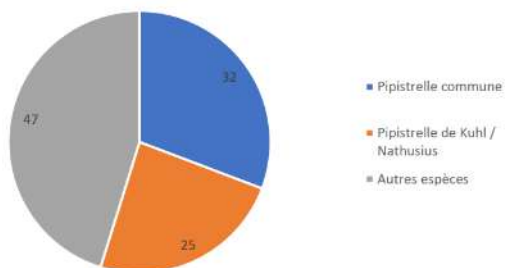


Tableau 14 : avifaune contactée dans le périmètre et aux abords de la ZAC

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 cirlus</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	-	Erratique 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>Hippolais 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)

3.3.2.2 Évolution probable en l'absence de projet

L'abattage de la haie d'épicéas au nord du complexe sportif de Polignac pour des raisons sanitaires n'aura pas d'incidence sur l'avifaune nicheuse (aucune reproduction constatée). Elle est tout au plus utilisée comme reposoir, notamment par le pigeon ramier.

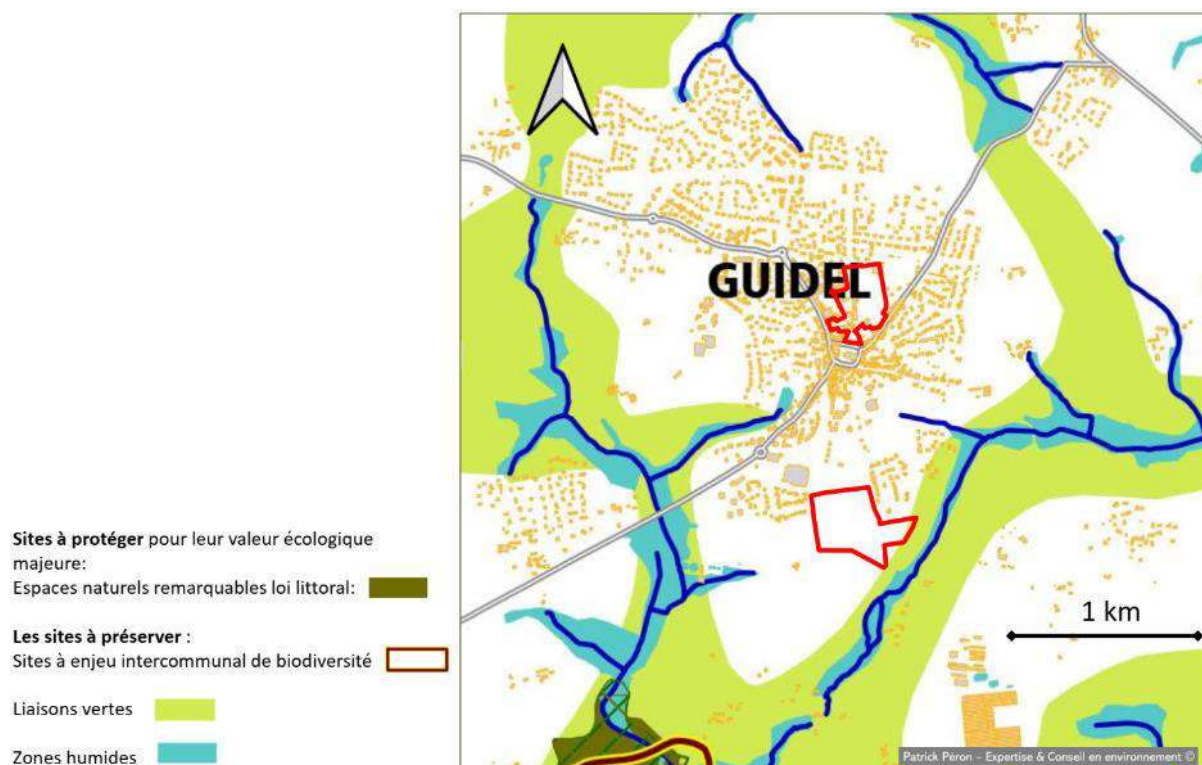
Un dépérissement à long terme de la haie de thuyas en limite Est du Cœur de Ville induirait une perte brutale d'habitat de reproduction et de repos (dortoirs) pour certaines espèces de passereaux.

Pour la Saudraye, le vieillissement de la haie en limite sud de ZAC et au nord de la rue Simone Veil pourrait favoriser des espèces d'oiseaux comme la Sittelle torchepot, le Grimpereau des jardins, la Mésange charbonnière, et des insectes saproxylophages.

3.3.3 Continuités écologiques

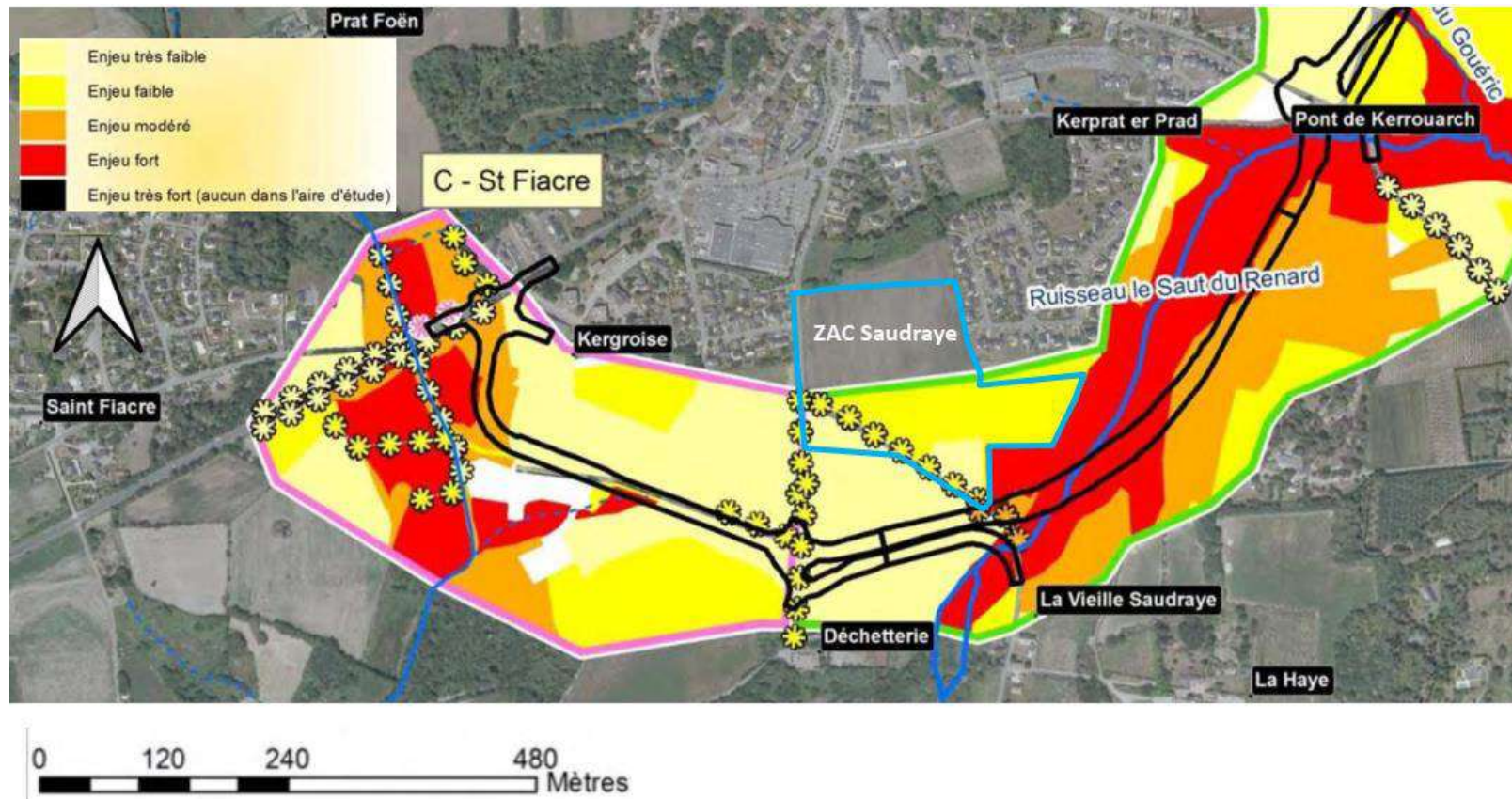
3.3.3.1 Situation actuelle

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).



Carte 29 : position de la ZAC dans la Trame Verte et Bleue du SCoT (source : DOO SCoT)

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 (voir Carte 30) 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.



Carte 30 : enjeux faunistiques d'après étude d'impact déviation Est Guidel

3.3.3.2 Évolution probable en l'absence de projet

Les terrains de la ZAC (secteur Saudraye) contribuent de manière très marginale aux continuités écologiques, situation qui ne devrait pas évoluer en l'absence d'urbanisation.

3.4 Éléments socio-économiques et équipements

3.4.1 Démographie

3.4.1.1 Situation actuelle

La population actuelle est estimée à 12 076 habitants (9^{ème} commune du Morbihan ; Figure 15) et connaît depuis les années 2000 un taux de croissance annuel nettement inférieur à celui de la période 1968-1990, de l'ordre de 1,5% sur la dernière période (Figure 16).

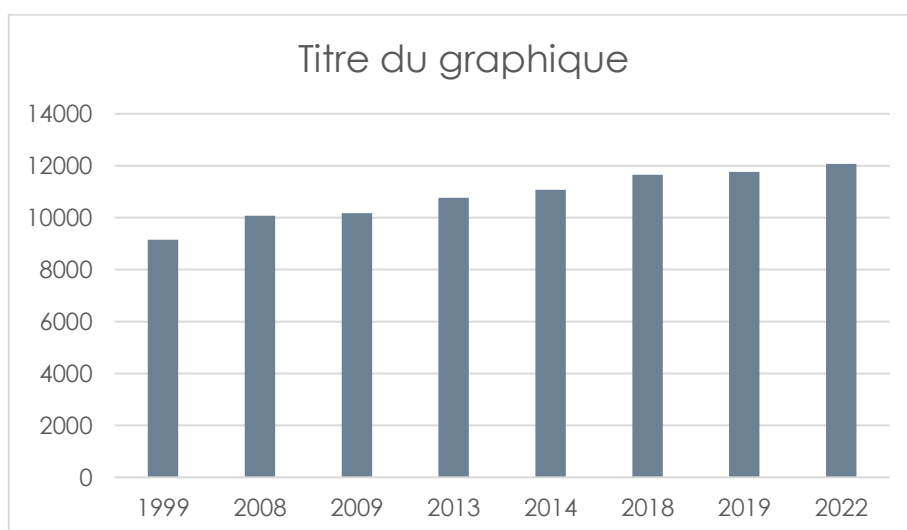


Figure 15 : évolution de la population de Guidel (INSEE)

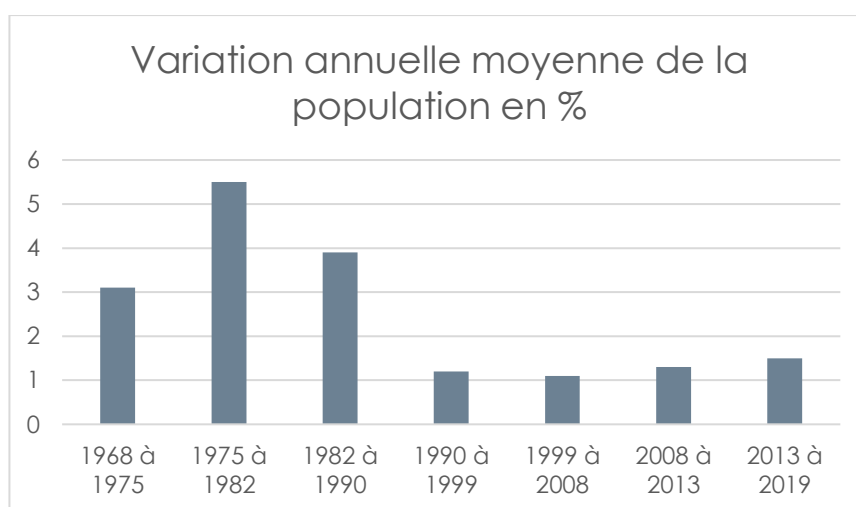


Figure 16 : variation annuelle moyenne de la population de Guidel (INSEE)

On observe depuis 2008 un vieillissement de la population avec une augmentation sensible et régulière des 60 ans et plus, mais malgré tout avec un solde naturel positif.

3.4.1.2 Évolution probable en l'absence de projet

Les autres opérations d'urbanisation engagées à l'échelle communale (différents stades d'avancement ; voir chapitre 4) induiront des apports de population. Le Tableau 15 simule ces apports suivant des calendriers prévisionnels théoriques.

On note que le rythme de construction (environ 83 logements par an) sera inférieur de celui observé entre 2008 et 2019 (118 logements par an). De plus, le ratio d'habitants par foyer devrait continuer à diminuer (voir tendance historique Figure 17) du fait d'une plus forte proportion de logements collectifs dans les nouveaux programmes (57%, contre 28% actuellement à l'échelle de la ville).

On devrait donc obtenir une progression de la population sensiblement inférieure à celle de 2008/2019 (+1,5% par an), une part plus importante des nouvelles constructions servant à compenser le desserrement des ménages⁵.

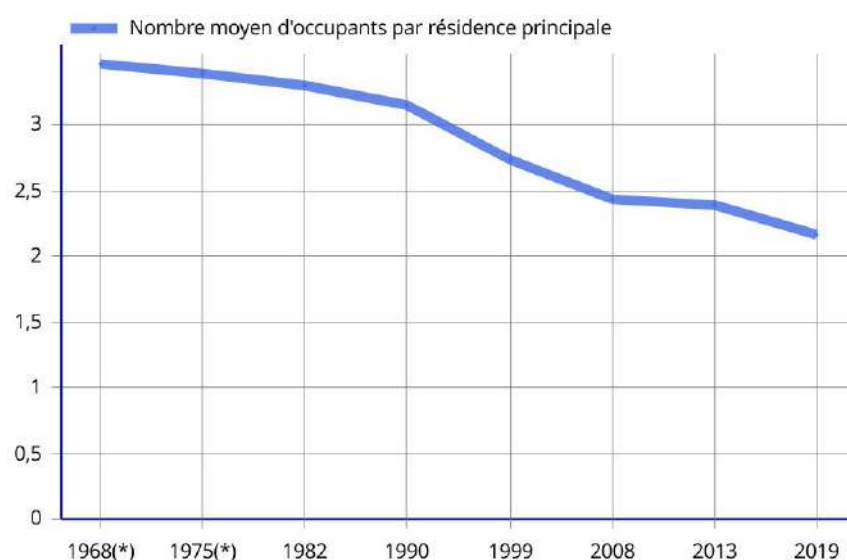


Figure 17 : évolution de la taille des ménages à Guidel (INSEE)

⁵ Le PADD du PLU en cours de révision table sur une croissance d'environ 0,8% par an

Tableau 15 : calendrier théorique des constructions hors ZAC

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	Totaux
Prat Foën		24	20	25	25	25						119
Extensions projet PLU						43	42	42	42	42	42	253
Gouéric	30	30	30									90
Scubidan (lot. Air France)	33	33	26	25	25							142
Ker Anna	11											11
Saint-Fiacre	24											24
Pl. Le Montagner	31											31
Le Jehanno	9											9
Potentiel en diffus	10	10	10	14	14	14	14	14	14	14	14	142
Changement destination potentiel	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9		90
	157	106	95	73	73	91	65	65	65	65	56	911

logts

3.4.2 Constructions et biens matériels

3.4.2.1 Situation actuelle

Plusieurs logements sont situés dans l'emprise du secteur Centre. Il s'agit de logements communaux utilisés pour des locations ponctuelles d'urgence, d'une maison propriété communale sans occupant (rue Saint-Maurice), de deux logements en location (au-dessus du Carrefour Express, et à l'arrière du cabinet dentaire), d'un logement inoccupé propriété de Nexity, et d'un logement privé vacant (9 pl Jaffré) ☞ voir Carte 31.

Les garages privés rue Mouélo sont loués.

L'ancien office de tourisme rue de Saint-Maurice est inoccupé ; L'office a été transféré au 13 place de Polignac (hors ZAC).

Le secteur Cœur de Ville comprend par ailleurs une salle de tennis couverte au nord, le presbytère, une salle paroissiale, une maison des anciens (Club de l'Amitié), et un ensemble bâti faisant face au terrain de football et à la piste d'athlétisme et abritant différentes activités (voir Carte 31).



Photo 7 : maison des anciens (Club de l'Amitié)

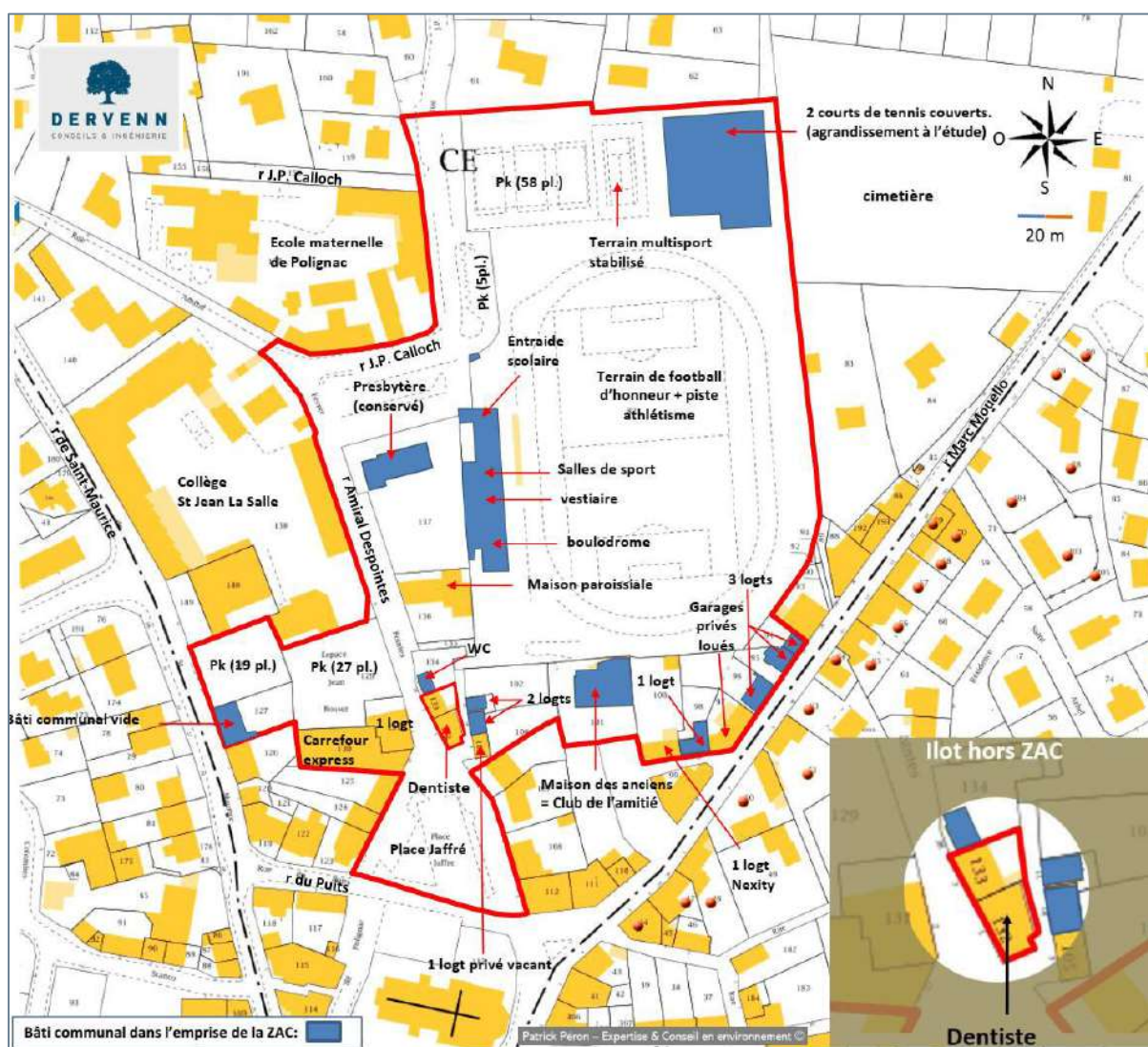


Photo 8 : salle de sport stade Polignac



Photo 9 : allée de boule stade Polignac

Voir également photographies chapitre 3.5.7.



Carte 31 : bâti existant secteur Cœur de Ville

3.4.2.2 Évolution probable en l'absence de projet

Les logements vacants propriété de la commune, de l'aménageur ou de particuliers sont relativement anciens et nécessiteraient d'importants travaux de rénovation. Ceux appartenant à la commune et à l'aménageur pourraient être maintenus en l'état, ou cédés à des opérateurs ou particuliers en vue de la réalisation de tels travaux, ou d'une démolition reconstruction.

Les activités liées aux constructions dans l'enceinte du complexe sportif de Polignac (sport, accueil périscolaire, maison des anciens) sont en cours de relogement dans des bâtiments existants ou en projet (salle de sport en extension du tennis couvert) mieux adaptés, et se retrouveront donc vacants, ce qui poserait la question du financement de leur entretien ou de leur démolition.

3.4.3 Activités économiques (agriculture, industrie, commerces, services)

3.4.3.1 Situation actuelle

3.4.3.1.1 Cœur de Ville

Le Carrefour Express est la seule activité économique de ce secteur. À noter cependant un cabinet dentaire occupe une petite enclave hors ZAC au sein du secteur Cœur de Ville (voir Carte 31).

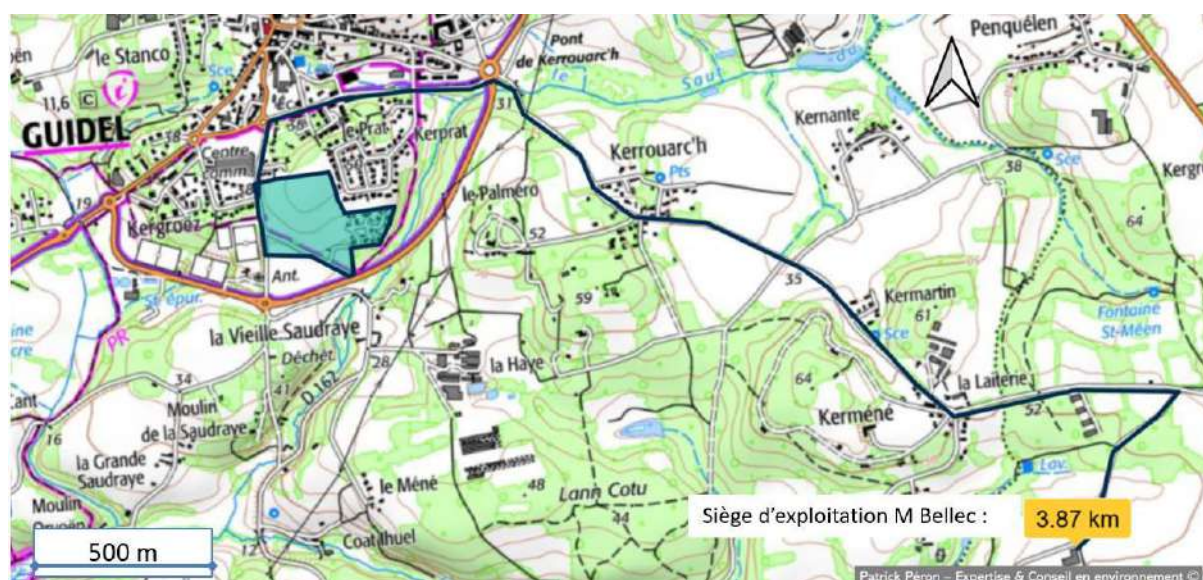
La place Jaffré et ses abords accueillent la majeure partie des commerces et services de la ville (voir Carte 32). Les autres secteurs commerçants sont principalement à proximité de l'espace culturel Avalon (place Le Montagner), et le supermarché à Kergroëz.



Carte 32 : services et commerces aux abords de la place Jaffré

3.4.3.1.2 Saudraye

La partie non encore aménagée du secteur Saudraye de la ZAC, d'une surface d'environ 4,54 ha, et le reste de la parcelle agricole au nord de la ZAC (soit un total de 5,17 ha) sont exploités par M. Florian BELLEC dont le siège d'exploitation est localisé au lieu-dit Kérigéard à Queven (56) à 3,8 km de ladite parcelle (voir Carte 33). Elle est en 2022 cultivée en blé et représente 8,3 % de la Surface agricole utile (SAU) de l'exploitation. Celle-ci est conduite en système polycultures élevage bovin lait.



Carte 33 : distance siège d'exploitation / Saudraye



Carte 34 : parcelle cultivée (pour partie en ZAC)

Le Super U, en cours d'extension⁶, est le principal commerce situé à proximité du secteur Saudraye.



Carte 35 : services et commerces aux abords du secteur Saudraye

3.4.3.2  volution probable en l'absence de projet

M. Bellec pourrait poursuivre l'exploitation de ces terres dans l'attente d'eventuels autres projets urbains (permis de construire, permis d'aménager) sur les terrains classés urbanisables au PLU.

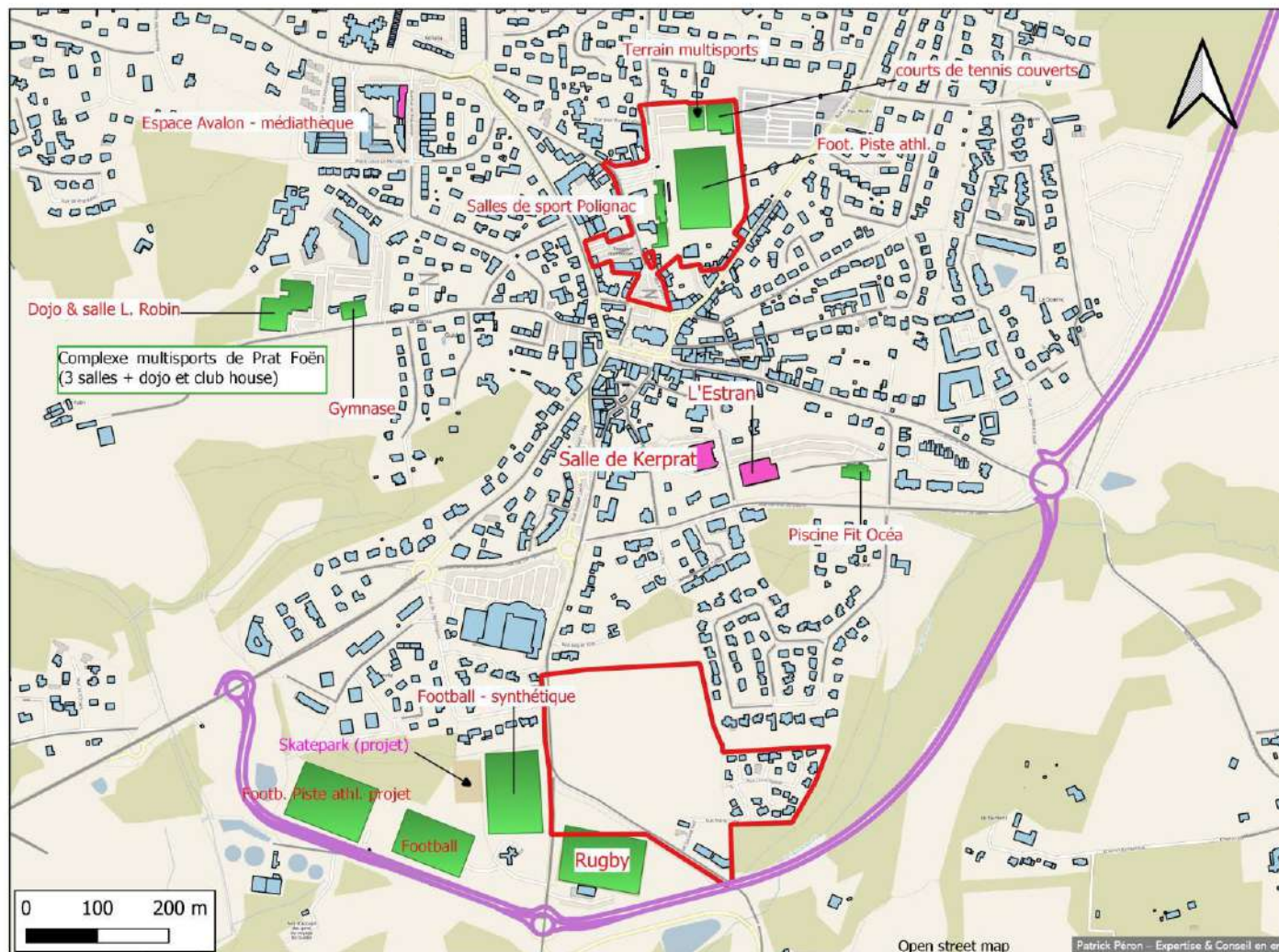
L'extension du Super U, en cours, se poursuivra même en l'absence de ZAC. De même, la reconfiguration et l'extension du Carrefour Express, port es par un opérateur privé, pourraient se faire indépendamment de la ZAC.

⁶ Surface de vente (SDV) actuelle : 3550 m² ; SDV future = 4000 m² ; création d'un parking silo de 3 niveaux 554 places à la place du parking aérien actuel aérien de 297 places

3.4.4 Équipements et services publics associés

3.4.4.1 Équipements de loisir, situation actuelle

La ville de Guidel dispose de nombreux équipements de sport et loisir (voir



Carte 36):

- L'Estran est une scène pluridisciplinaire consacrée à quatre champs artistiques : le jazz, les illusions, les numériques, et la culture surf & skate.
- L'espace Avalon : médiathèque, bibliothèque
- Piscine Fit Océa : bassin sportif, sauna, hammam
- Complexe multisports de Prat Foën (3 salles) : Salle en parquet avec tribunes ; Salle de cours collectifs ; Salle de motricité ; Dojo ;
- Complexe sportif de Polignac :
 - Terrain de football d'honneur.
 - Piste d'athlétisme en sable.
 - Tribunes.
 - Salle de gymnastique et de danse.

- Club house.
- Vestiaires et douches.
- Deux jeux de boules couverts.
- Un bâtiment pour l'accueil périscolaire (90 m²).



Photo 10 : terrain de football et piste d'athlétisme de Polignac



Photo 11 : terrain multisport à proximité du tennis club

- Kergroëz ouest (en cours de réaménagement) :
 - À la place des 2 terrains en gazon naturel existants et autre en stabilisé : terrain de football d'honneur, terrain d'entraînement de football, piste d'athlétisme en Tartan, et skatepark de classe A (projet). Inclus : tribune 200 places, club house, et réaménagement aire de stationnement 105 emplacements.
 - Terrain de football synthétique
- Kergroëz Est : terrain de rugby avec vestiaires

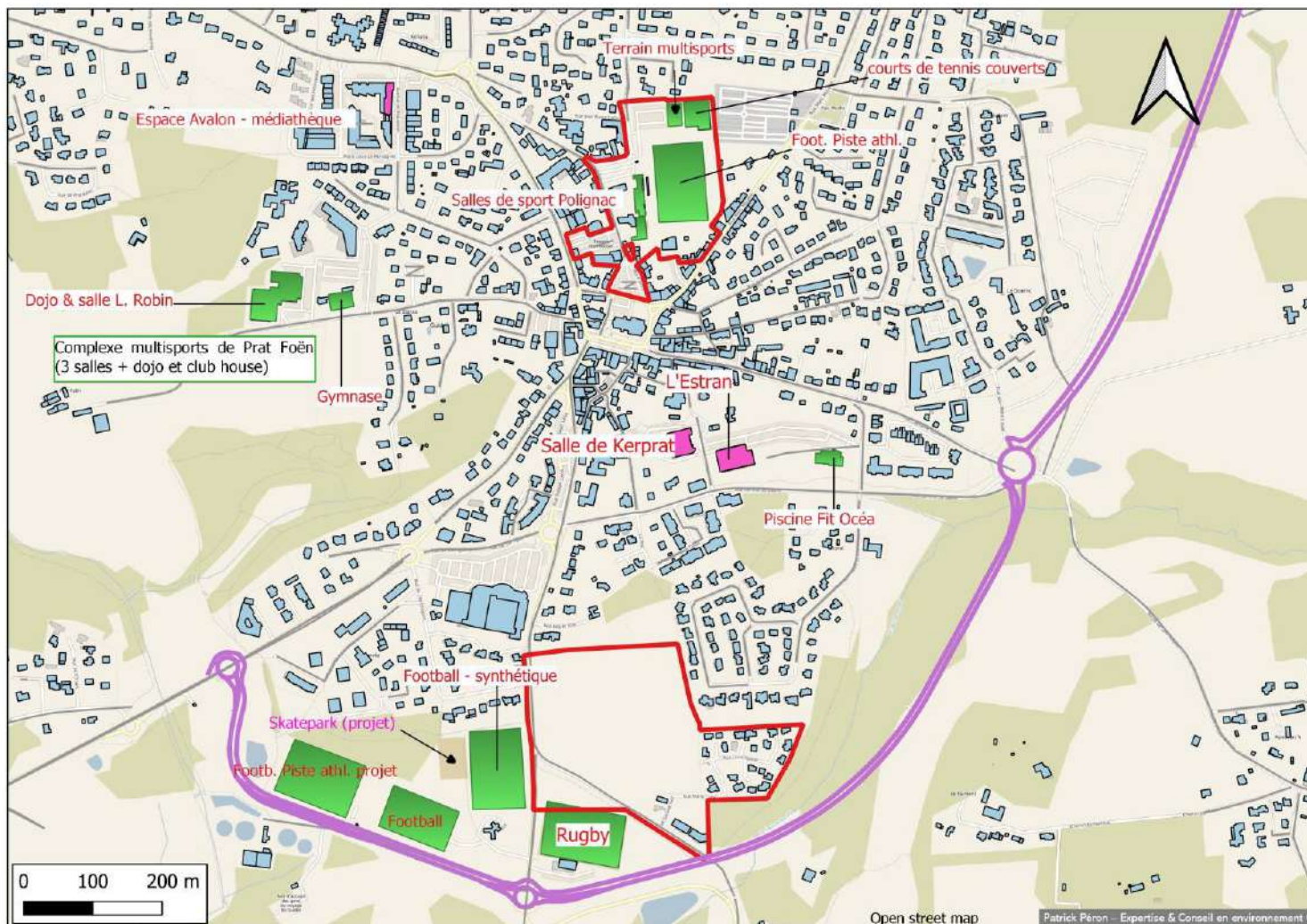


Photo 12 : nouveau terrain de rugby Kergroëz Est

3.4.4.2 Équipements de loisir : évolution probable en l'absence de projet

Le réaménagement du site de Kergroëz a été acté et sera mené à terme même en l'absence de ZAC.

La salle de sport et les allées de boules dans l'enceinte du complexe sportif de Polignac se retrouveront probablement vacants à court terme ; Le terrain de football et la piste d'athlétisme pourraient être encore utilisés malgré la mise en service d'équipements similaires plus modernes sur le site de Kergroëz, mais constitueraient une charge d'entretien supplémentaire pour la commune.



Carte 36 : principaux équipements de loisir

3.4.4.3 Assainissement collectif, situation actuelle

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 le traitement des eaux usées domestiques de Guidel-centre et Guidel-Plages, et recevait jusqu'en 2020 des rejets de deux sociétés bénéficiant d'arrêtés de déversements spéciaux du fait de la qualité des effluents produits :

- Société groupe Vandemoortele pour un maximum autorisé de 266 Equivalents 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**.

Station d'épuration Kergroise	0456078S0003	12700	Guidel	Boue activée aération prolongée (très faible charge)	ORVEN (Estuaire (dont étang salé))
-------------------------------	--------------	-------	--------	--	------------------------------------

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 Cœur de Ville-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 $10000 + 7425 = 17425$ 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.**

Tableau 16 : calcul du dimensionnement de l'extension de la station d'épuration de Kergroise (source : Lorient Agglomération)

		période estivale	
Nouvelles charges	Urbanisation (y compris ZAC Cœur de Ville -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

En 2020, la société du groupe Vandemoortele a cessé son activité (site toujours en vente à la date d'édition de la présente étude).

Le site de la SAG Grillero a été repris par la Société Vitréenne d'Abattage (SVA) pour la transformation et al conservation de la viande de boucherie.

La charge moyenne annuelle oscille de 2018 à 2020 (dernières données disponibles) 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 DB05 (soit 10833 EH).

3.4.4.4 Assainissement collectif : évolution probable en l'absence de projet

La non-réalisation de la ZAC libèrerait une capacité de traitement d'environ $[407 \text{ logts} * 2,1 \text{ habt/logt}^7] * 0,66 \text{ Equivalent Habitant (EH)} = 564 \text{ EH}$.

Les autres opérations d'urbanisation en cours (voir 5.1) devraient induire un apport net de population inférieur à celui des dernières années (voir 3.4.1) ; En considérant par exemple un taux annuel de +1,1%, on obtiendrait + 1118 EH d'ici 2031 par exemple, ce que la station serait largement en mesure d'accepter y compris en période de pointe.

3.4.4.5 Régulation et assainissement des eaux pluviales, situation actuelle

3.4.4.5.1 Cœur de Ville

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 bourg (gestion des eaux pluviales, espace vert public, liaison douce, restauration du cours d'eau et des zones humides) a été acté par arrêté préfectoral voir chapitre 3.2.5 et articulation avec dispositions prises dans le cadre de la ZAC au chapitre 5.2.4.

3.4.4.5.2 Saudraye

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 31 juillet 2015).



Carte 37 : bassin tampon eaux pluviales secteur Saudraye

⁷ Ratio tenant compte d'une plus forte proportion de collectifs dans la ZAC que dans le parc actuel à l'échelle communale

3.4.4.6 Régulation et assainissement des eaux pluviales : évolution probable en l'absence de projet

Les aménagements au sein du vallon de Villeneuve-Le-Bourg 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.

Le 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.

3.4.4.7 Ressource en eau, situation actuelle

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.

A 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 du Leslé dont la ressource est prélevée dans le Scorff. En période de pointe, l'interconnexion Quéven-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 validé⁸ 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.

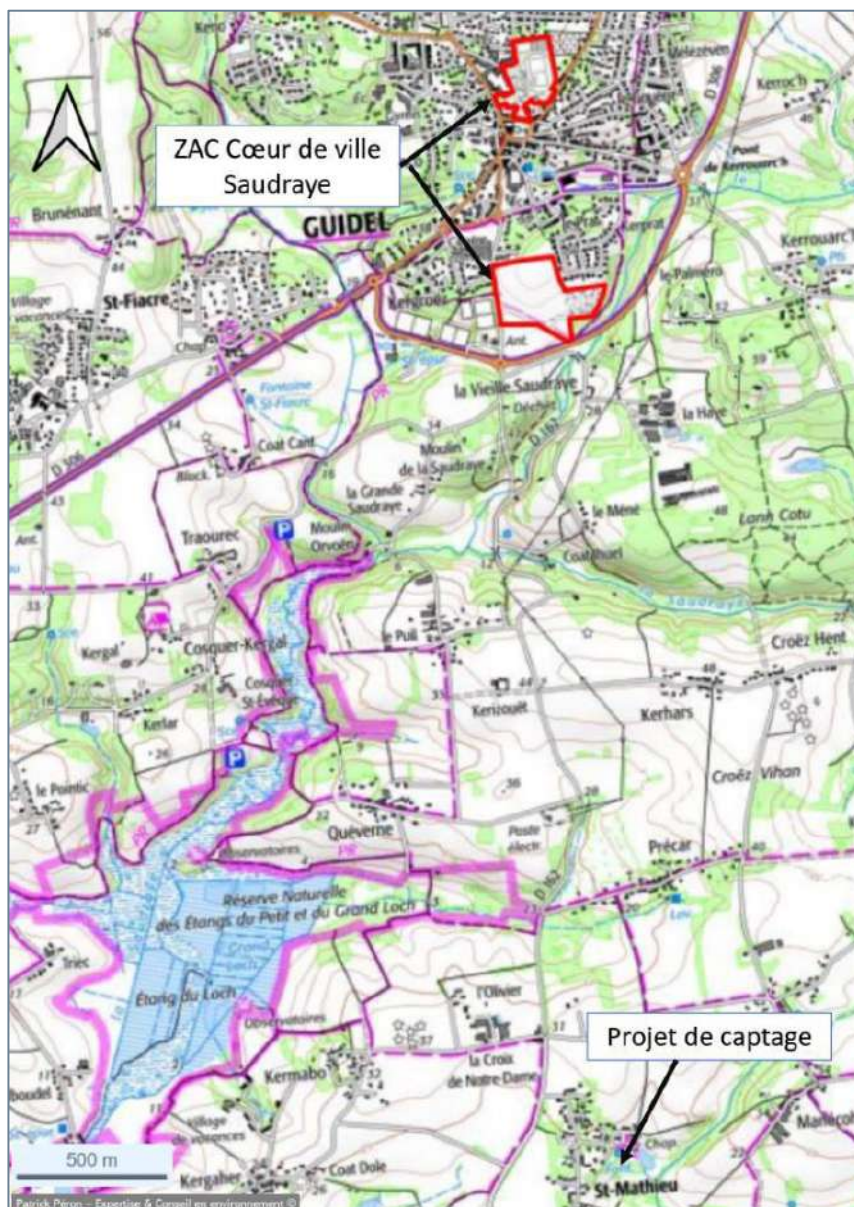
Remarque : le périmètre de ZAC ne comprend aucun forage privé.

⁸ Projet intégré au programme d'actions pluriannuel 2027. Prochaines échéances : dépôt demande d'autorisation de prélèvement, construction usine (site ancienne déchèterie Guidel) et réseaux

3.4.4.1 Ressource en eau, évolution probable en l'absence de projet

L'exploitation d'ici 2027 de la nouvelle ressource à Guidel devrait améliorer la situation au niveau du Scorff en période d'étiage ; Le ressource disponible sera à même de faire face aux besoins liés à l'augmentation prévisionnelle de population en l'absence de ZAC (voir autres projets en cours chapitre 5.1).

Une accentuation des débits d'étiage est cependant possible à plus ou moins long terme du fait du changement climatique en cours, sans qu'il soit possible à ce jour ni de le quantifier ni de le planifier.



Carte 38 : projet de captage de St Mathieu à Guidel

3.4.4.2 Équipements scolaires, situation actuelle

L'école maternelle de Polignac (9 classes) a été transférée au sein du groupe scolaire de Prat Foën en septembre 2019. Elle compte 10 classes dont 3 bilingues breton/français et accueille 246 élèves⁹.

Le site de Prat Foën abrite également l'école élémentaire publique (388 élèves¹⁰) avec 15 classes dont 3 bilingues breton/français. Le restaurant scolaire a été agrandi à l'occasion du transfert de l'école Polignac, ainsi que les capacités de stationnement (passage de 51 à 100 places).

En considérant une capacité d'accueil d'environ 30 élèves par classe, le site de Prat Foën dispose d'une marge d'évolution d'une cinquantaine d'élèves en maternelle, et d'une soixantaine d'élèves en primaire. Les salles d'accueil périscolaire peuvent également au besoin être mobilisées.

Guidel compte également une école maternelle et primaire privée (Notre Dame des Victoires) qui comprend 18 classes (5,5 classes maternelles = 153 élèves ; 11,5 classes primaires = 300 élèves) dont une classe d'intégration pour élèves handicapés (ULIS ; 13 élèves) pour un total de 466 enfants (2021¹¹). Plusieurs classes ont été fermées au cours de ces dernières années et l'école dispose donc d'une réserve de locaux en cas d'augmentation des effectifs.

On note depuis plusieurs années des effectifs relativement stables avec des variations irrégulières entre les années, et un basculement du privé vers le public.

Le collège privé Saint-Jean Lasalle a connu depuis 2016 une baisse relative de ses effectifs malgré des variations interannuelles irrégulières. En 2021, il accueille ainsi 40 élèves de moins qu'en 2017.

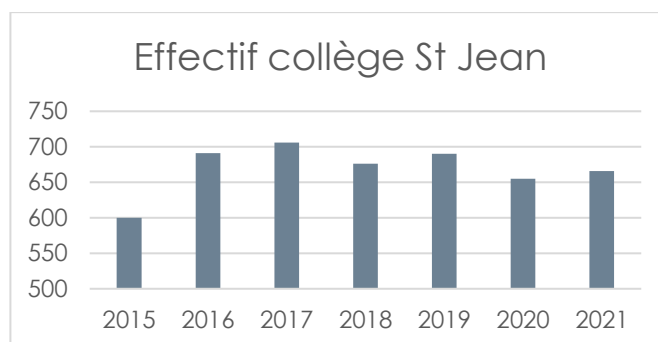
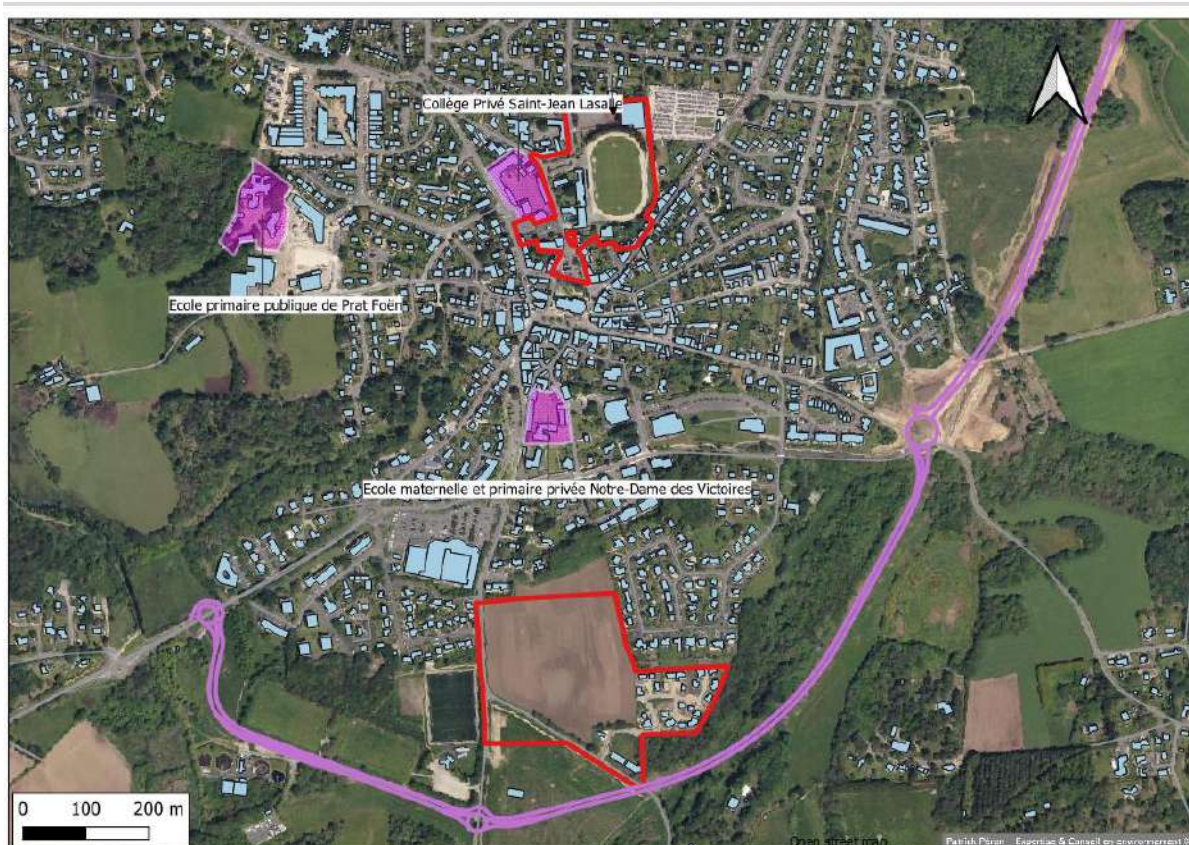


Figure 18 : effectifs collège Saint-Jean Lasalle

⁹ 241 enfants en 2017

¹⁰ 349 élèves en 2017

¹¹ 503 enfants en 2017



Carte 39 :  quipements scolaires

3.4.4.1  quipements scolaires, évolution probable en l'absence de projet

Compte tenu des éléments précédemment évoqués, une évolution des équipements scolaires ne devrait pas être nécessaire à moyen terme.

3.4.4.2 Déchets

La collecte des déchets ménagers est assur e 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.

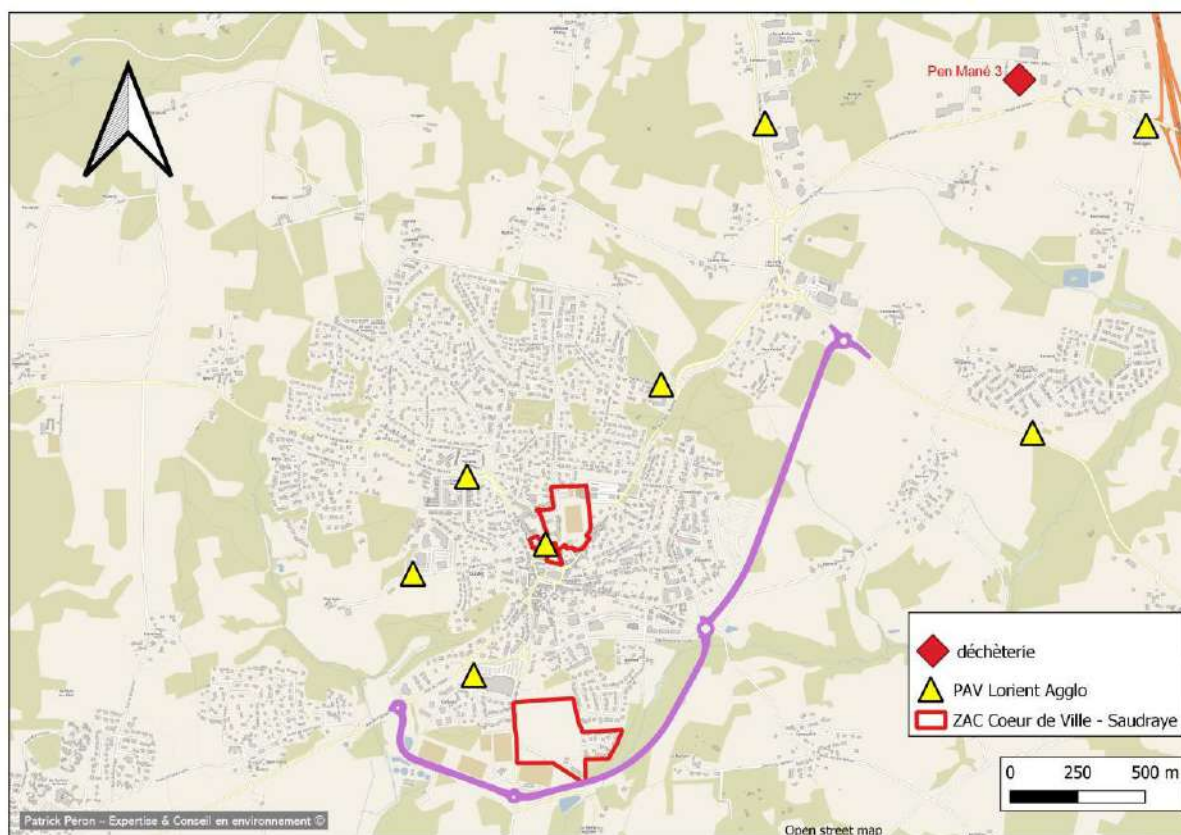
Lorient Agglomération vend par ailleurs des composteurs de 300 litres.

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

L'accès à la déchèterie de Guidel, transf r e sur le site de Pen Man  3 le 10 mai 2022, est réservé aux particuliers pour les dépôts des encombrants suivants :

- **Les déchets toxiques et dangereux** : huile de vidange, déchets ménagers spéciaux dits déchets diffus spécifiques DDS (peintures, solvants, piles et accumulateurs), batteries, lampes, déchets d'équipements électriques et électroniques DEEE.
- **Les déchets non dangereux** : végétaux, gravats, ferraille, bois, cartons encombrants, mobiliers, et tous types d'objets pouvant être réutilisés : meubles, livres, jouets, électroménager, vélos, ustensiles de cuisine, qui seront acheminés au

<https://www.guidel.com/cadre-de-vie/dechets/le-comptoir-du-reemploi/> « Comptoir du réemploi » à Lanester, prestataire qui assure également la collecte à domicile des encombrants.

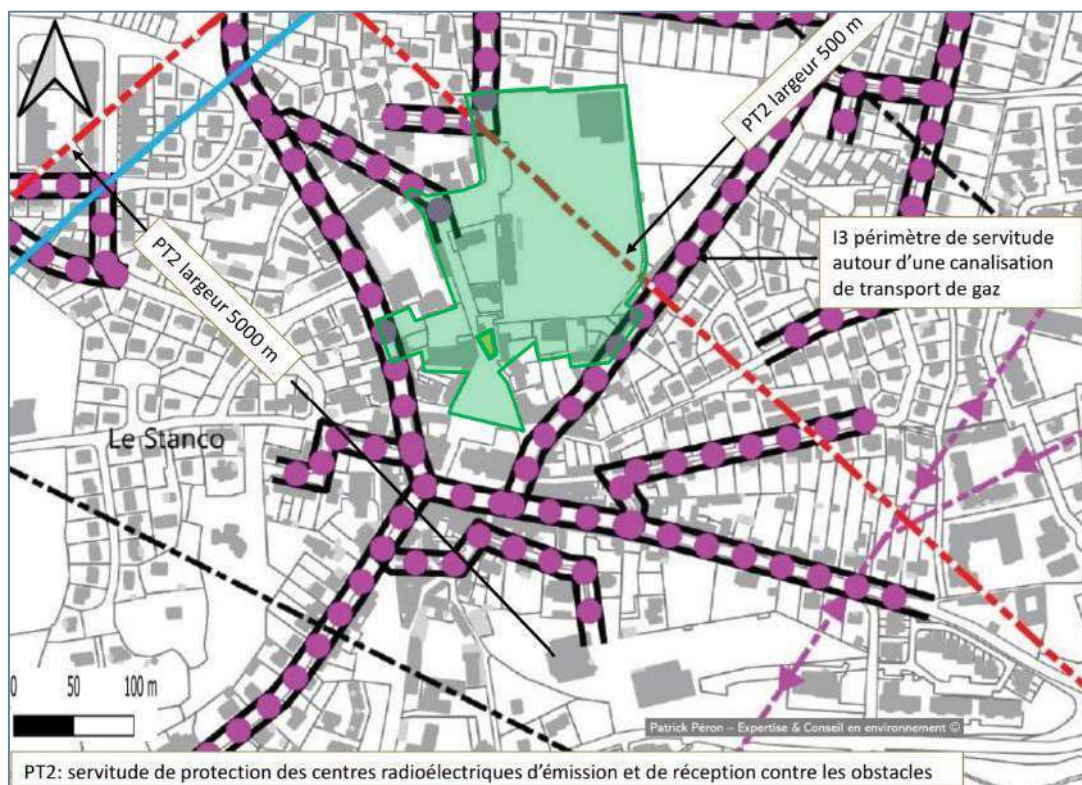


Carte 40 : déchèterie et PAV

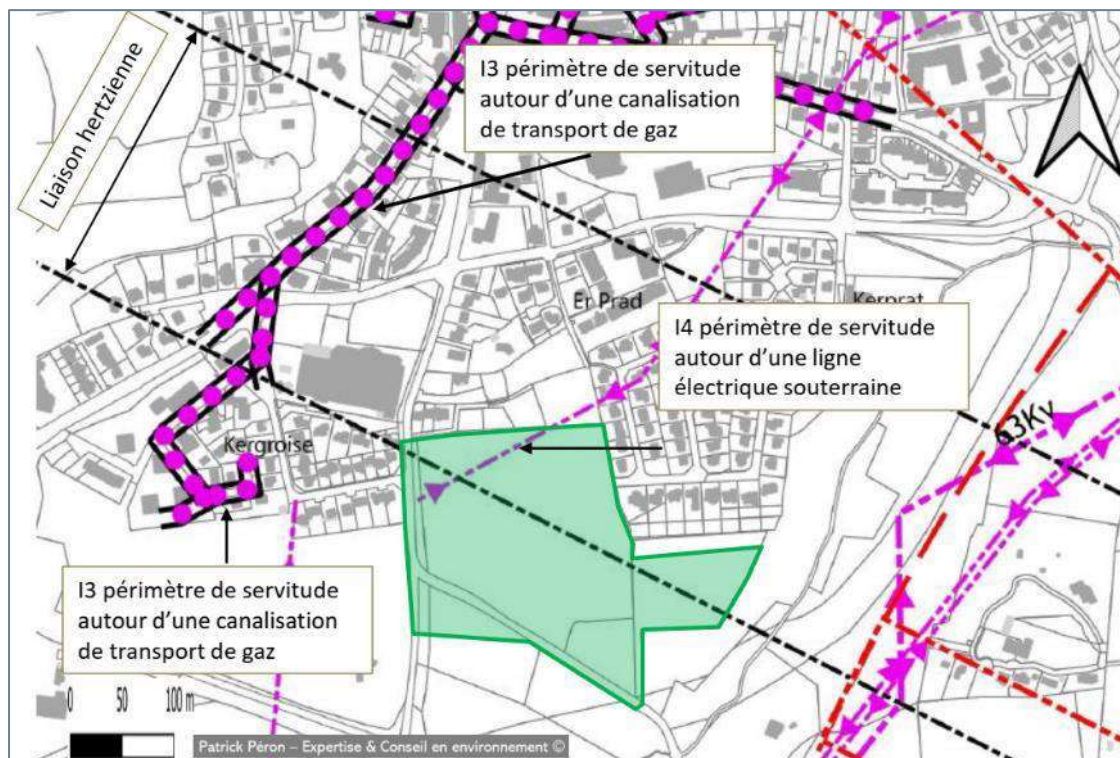
Les déchets ménagers sont mélangés aux déchets verts broyés puis compostés au centre de recyclage et de valorisation des déchets Adaoz à Caudan pour la production de compost utilisable en agriculture (y compris biologique), pour les espaces verts du territoire de Lorient Agglomération et distribué gratuitement aux habitants.

Les déchets ultimes ou résiduels (non valorisables) stabilisés (biodégradation) sont enfouis dans le site de Kermat (Centre de stockage de déchets ultimes) à Inzinzac-Lochrist.

3.4.4.3 Réseaux divers et servitudes



Carte 41 : réseaux et servitudes Cœur de Ville



Carte 42 : réseaux et servitudes Soudraye

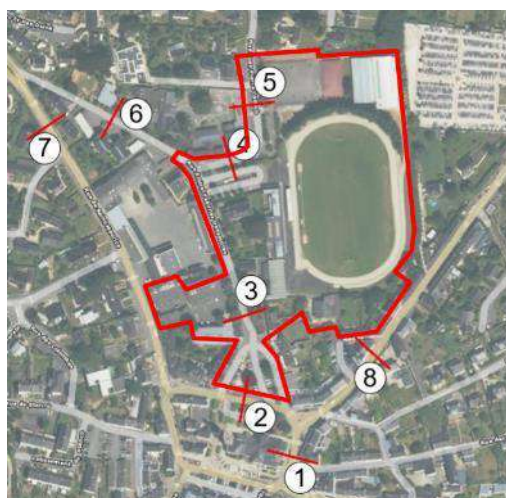
3.5 Cadre de vie

3.5.1 Mobilités

3.5.1.1 Situation actuelle

3.5.1.1.1 Voiries

Les secteurs Cœur de Ville et Saudraye présentent différents profils de voirie présentés ci-après. Certaines voies dans le Cœur de Ville présentent des emprises réduites qui ont conduit à une mise en sens unique avec des trottoirs étroits (voir détails étude Arcadis jointe).



Carte 43 : localisation des profils de voirie (Arcadis)



Figure 19 : Profil en travers schématique 1 - Place Polignac

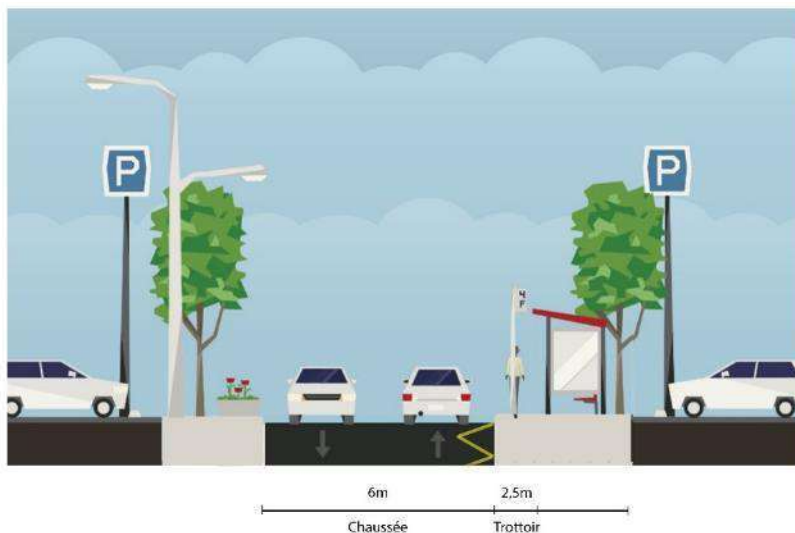


Figure 20 : Profil en travers schématique 2 - Place Jaffré



Figure 21 : Profil en travers schématique 3 - Rue Febvrier Despointes

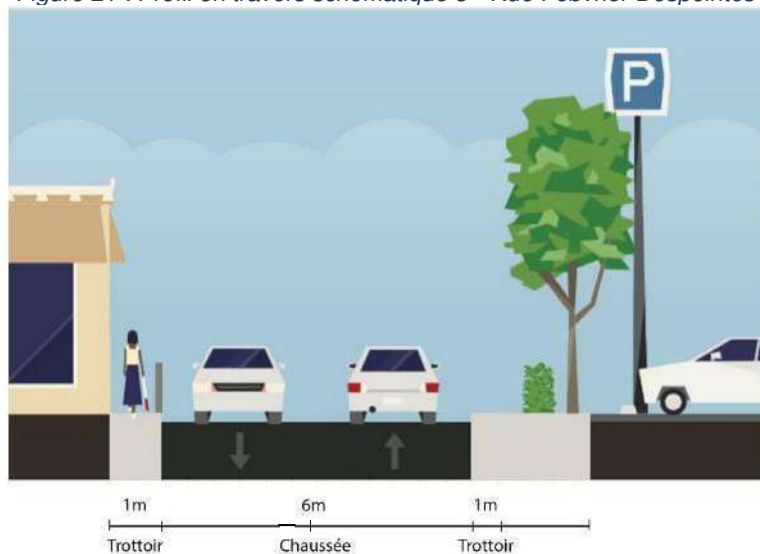


Figure 22 : Profil en travers schématique 4 - rue Jean-Pierre Calloc'h

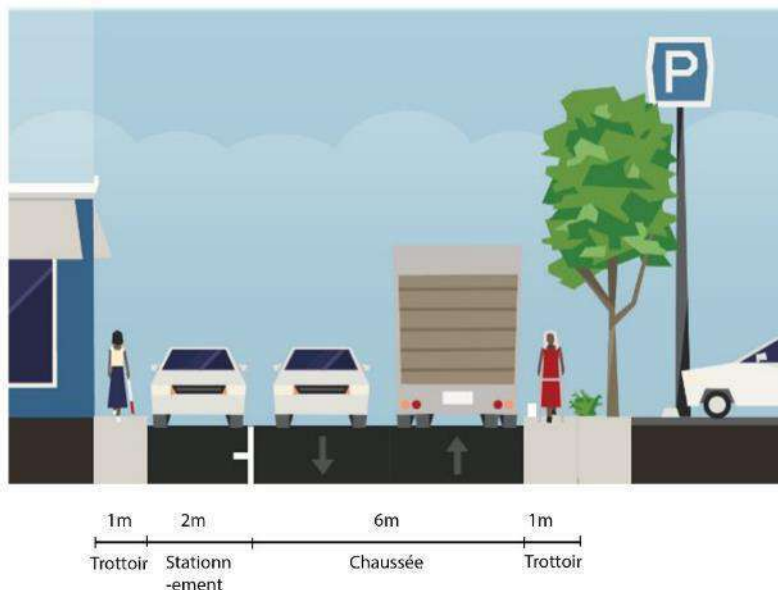


Figure 23 : Profil en travers schématique 5 - rue Jean-Pierre Calloc'h

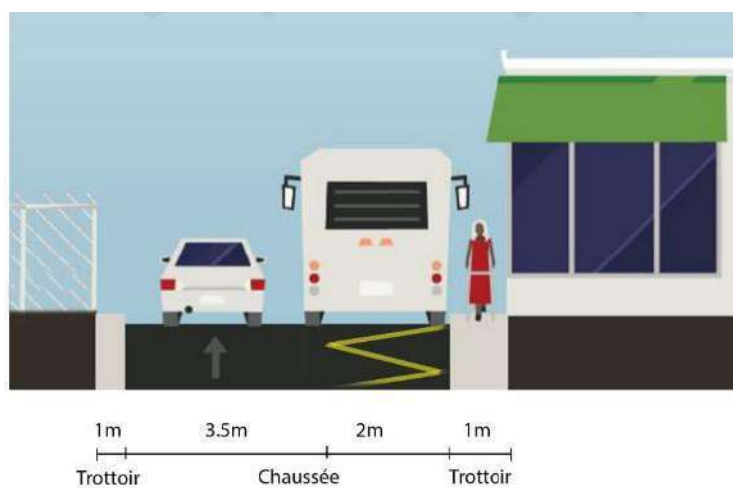


Figure 24 : Profil en travers schématique 6 - rue Febvrier Despointes

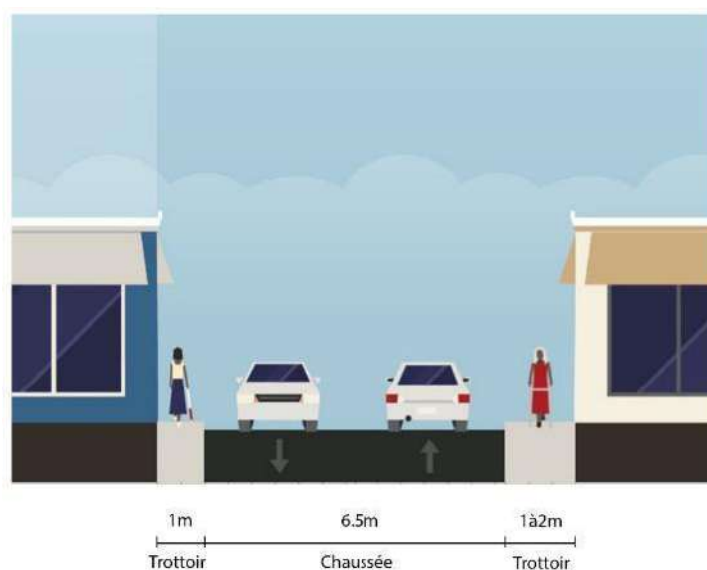


Figure 25 : Profil en travers schématique 7 - rue de Saint-Maurice

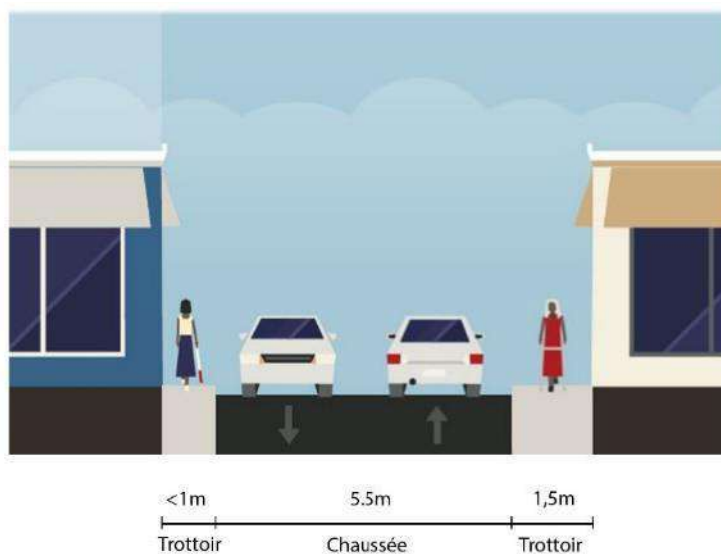


Figure 26 : Profil en travers schématique 8 - rue Marc Mouélo



Carte 44 : Localisation des profils en travers Saudraye (Arcadis)

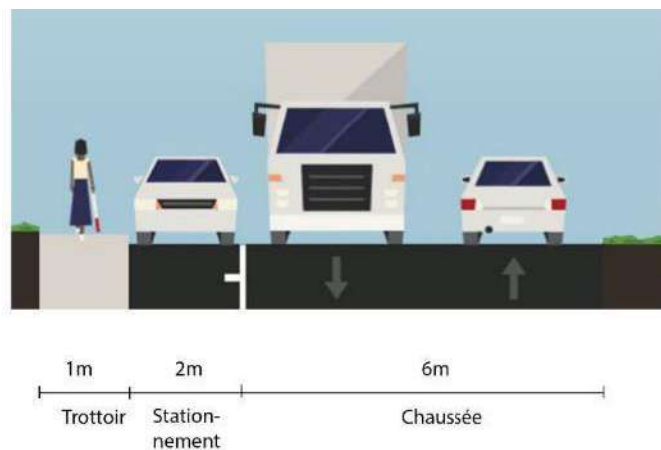


Figure 27 : Profil en travers schématique 9 - rue Joseph Léna

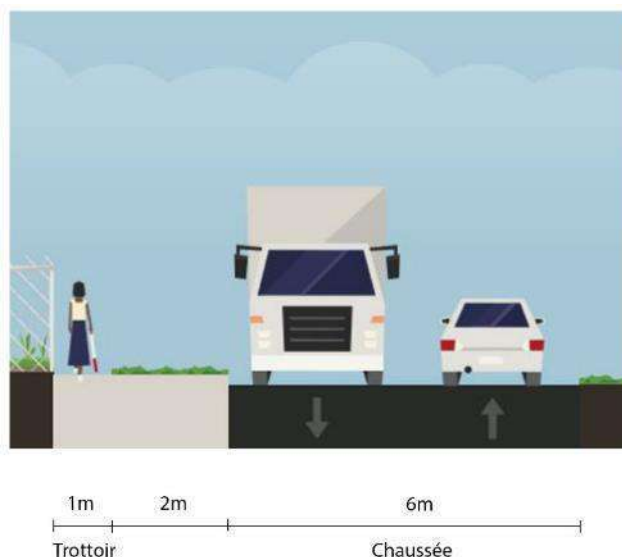


Figure 28 : Profil en travers schématique 10 - rue Joseph Léna

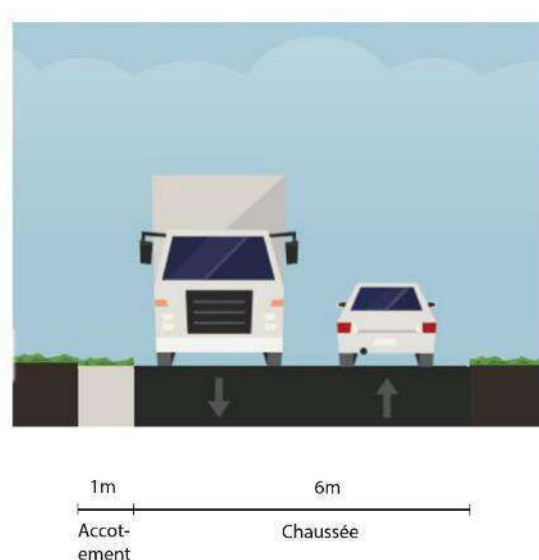


Figure 29 : Profil en travers schématique 11 - rue Joseph Léna

3.5.1.1.2 Stationnements

La Carte 46 mentionne les places de stationnement publiques en fonction de leur situation en temps de marche par rapport à la place Jaffré (périmètre Cœur de Ville de la ZAC en noir).

Le secteur présente une offre de stationnement publique et privée en accord avec les multiples usages du centre-ville.

Le stationnement est gratuit sur toute la commune avec certains emplacements en zone bleue, limités à 1h30 ou 15 min dans le centre-ville, à proximité des commerces et services.

Le stationnement est principalement proposé en poches (place Jaffré, place de l'Eglise, place de Polignac, rue Amiral Febvrier Despointes, rue de St-Maurice, rue Marc Mouélo, impasse du Stanco,

cimetière...) ainsi que quelques places en longitudinal le long des voies (rue de St-Maurice, rue Jean-Pierre Calloc'h, rue Marc MouéloMouélo, rue du Capitaine Quillien).

L'occupation en période hivernale permet de trouver facilement une place à moins de 200 m de son lieu de destination (Arcadis 2018, 2021).

3.5.1.1.3 Liaisons douces

La commune dispose d'un réseau important d'itinéraires piétons, et cycles (pistes et bandes cyclables) voir Carte 45.

L'ensemble du Cœur de Ville est en zone 30 afin de sécuriser les déplacements piétons-cycles, et des aménagements récents en ce sens avec larges trottoirs ont été réalisés sur les places Jaffré et Polignac. Un radar pédagogique au droit du collège rue Saint-Maurice incite les usagers à respecter cette vitesse.

La RD 162 (rue Joseph Léna) en limite ouest du secteur Saudraye dispose d'un trottoir à partir de la rue du 19^e Dragon (côté opposé à la ZAC) ; La voie en limite sud de la ZAC, désormais en impasse, est bordée au sud par un cheminement piétonnier qui rejoint celui remontant le vallon du Saut du Renard, avec une possibilité de rejoindre la piste cyclable bordant la déviation Est de Guidel.



Photo 13 : voie en impasse et liaison douce au sud du secteur Saudraye

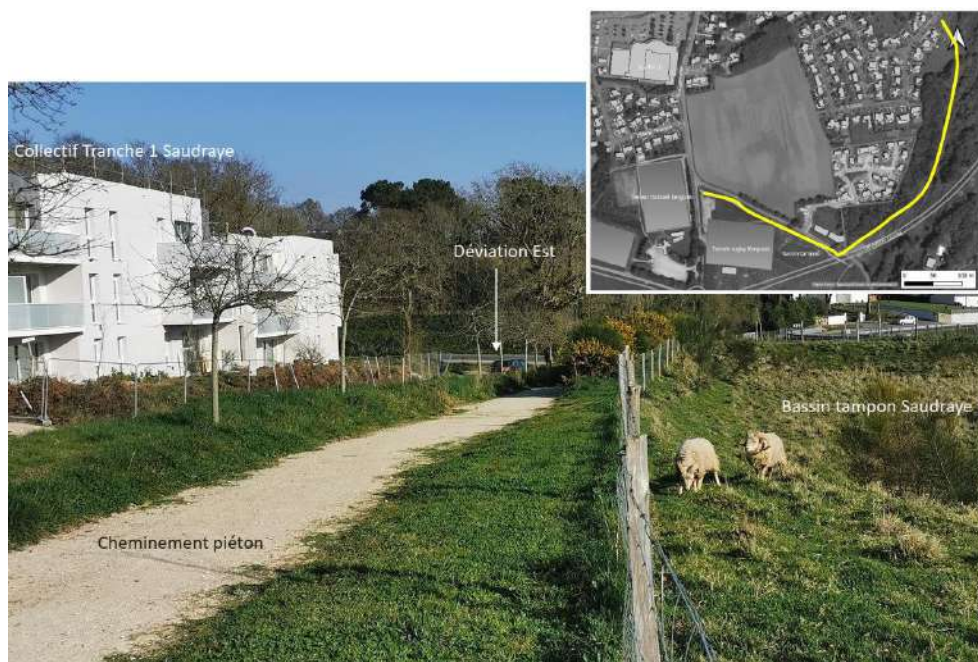
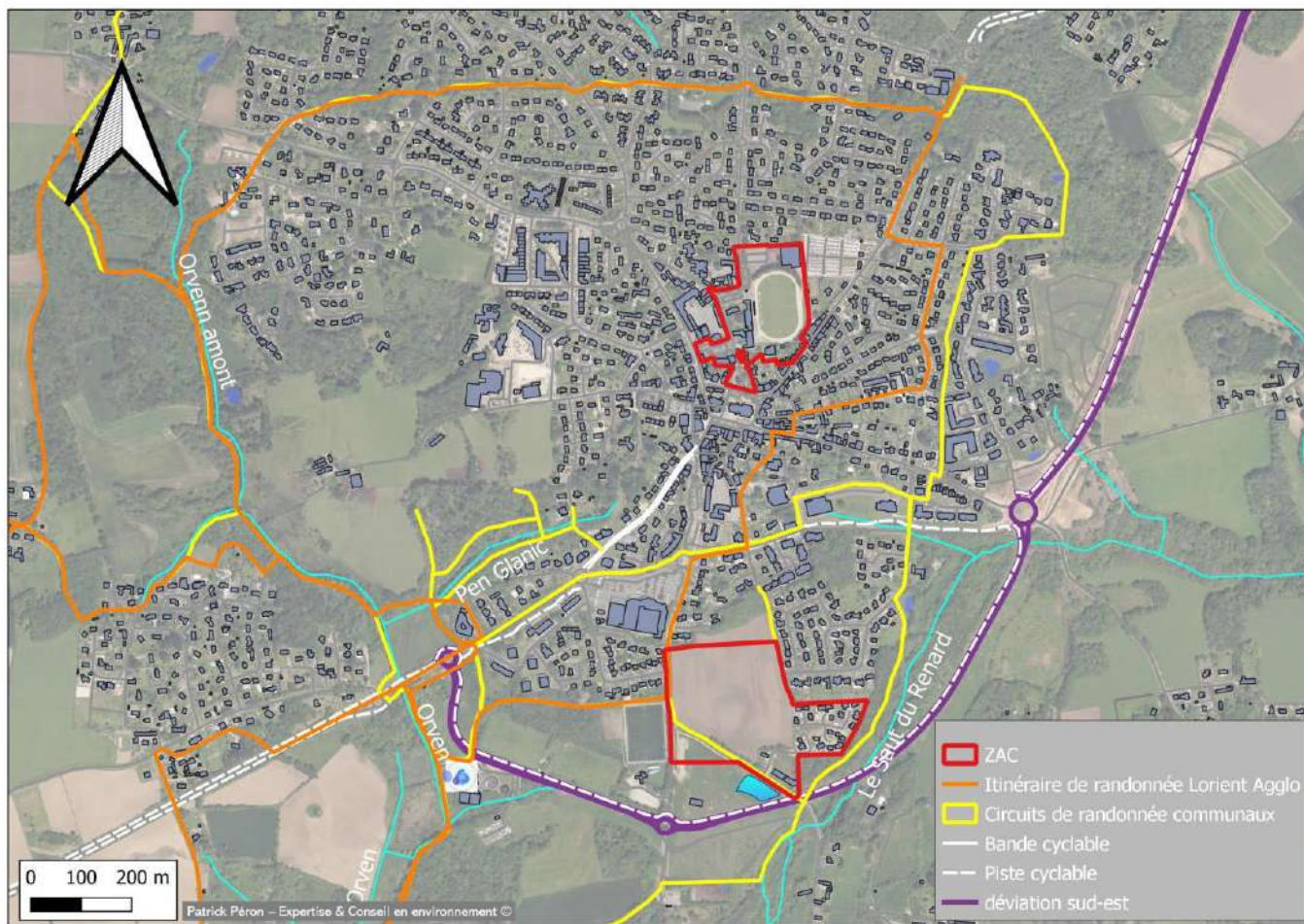


Photo 14 : liaison douce au sud du secteur Saudraye



Carte 45 : liaisons douces

3.5.1.1.4 Transports en commun

La Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient est autorité organisatrice de transport sur le territoire. La Compagnie de Transport de la Région Lorientaise (CTRL) exploite le réseau de bus urbain qui dessert la commune de Guidel.

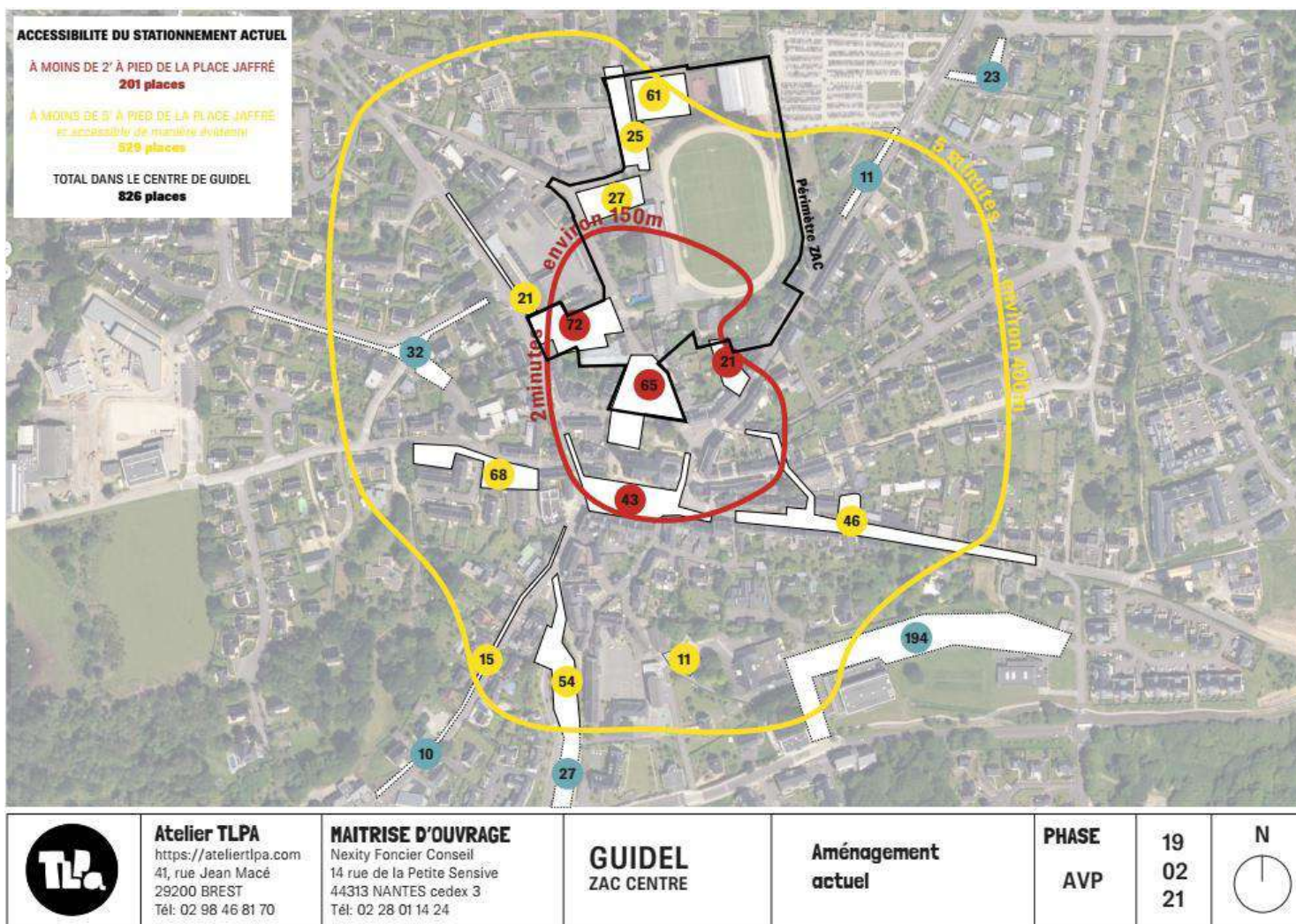
La place Jaffré est desservie par les lignes 136 (Place Jaffré / Roi Arthur), qui fonctionne à la demande (TAD), la ligne 10 Ploemeur Kerbernès / Guidel-Plages qui relie en particulier le centre à la gare de Lorient, et la ligne 50 « LORIENT Gare d'Échanges - QUÉVEN Clairière », en juillet et août, par le littoral.



Photo 15 : arrête de bus place Jaffré (Arcadis)

D'autres lignes sont accessibles à proximité du secteur Cœur de Ville.

Principalement utilisé par les scolaires, la ligne de bus qui permet de rejoindre Lorient propose une fréquence de 30 à 90 minutes toute la journée.



Carte 46 : localisation des places de stationnement actuelles dans le centre

3.5.1.1.5 Conditions de déplacement (et accidentologie)

En période hivernale, il n'est pas observé de congestion de la circulation. Les sorties d'écoles (2018, 2021) et de collège, avec les cars, véhicules des parents, présence de nombreux piétons et cyclistes de manière simultanée dans le centre-ville, peuvent créer des micro-congestions qui se résorbent très rapidement, et d'autant plus depuis le transfert de l'école maternelle de Polignac à Prat Foën.

En période estivale, les flux sont plus importants, en particulier autour de la place de l'église avant la mise en service du contournement de Guidel en 2020. Celle-ci a légèrement diminué les flux dans Guidel et en particulier en période estivale où le trafic de transit vers Guidel-Plage est important. Des observations sur une période plus longue seraient cependant nécessaires pour conclure sur la diminution ou la résorption complète de ces congestions.

3.5.1.2 Évolution probable en l'absence de projet

Les opérations d'urbanisation hors ZAC sur le territoire de Guidel (voir chapitre 5.1) induiront une croissance du nombre de logements suivant un rythme (environ 122 logements par an) proche de celui observé entre 2008 et 2019 (118 logements par an). Or, la tendance générale observée ces dernières années sur les routes départementales à proximité de Guidel montre une stabilité, voir une baisse des trafics, malgré une augmentation de la population sur la commune (+1,5 % par an sur la dernière décennie).

Par ailleurs, les projets à venir comportent une part nettement plus élevée de collectifs avec pour corollaire une taille moyenne des ménages et donc un nombre de véhicules plus faibles.

Enfin, la part modale des véhicules pourrait baisser (objectif PDU Lorient Agglomération) du fait d'un report progressif vers les transports en commun et modes doux.

Compte tenu de ces éléments, l'étude ARCADIS mise sur une relative stabilité du trafic global induit par les prochaines opérations d'urbanisation sur Guidel (hors ZAC) d'ici 2030.

Seule la distribution du trafic sur le réseau devrait évoluer ; L'extension du Super U et la croissance de la fréquentation liée à celle de la population devraient ainsi entraîner une augmentation de trafic aux heures de pointe du soir et le samedi, en particulier en situation estivale, sur la D162, la D306, le centre-ville et la Rue du Général de Gaulle à l'heure de pointe du soir et le samedi. On peut estimer cette augmentation à environ 250 véhicules en accès à l'heure de pointe du soir (nombre de places de stationnement supplémentaires), et environ 500 véh/j supplémentaires en entrée et sortie (remplissage des places supplémentaires deux fois dans la journée), répartis entre les voies d'accès (plus orienté sud, car Lidl au nord). Le giratoire du Super U et les voies y conduisant sont à même de supporter cette évolution moyennant une augmentation raisonnable des temps d'évacuation du trafic.

3.5.2 Environnement sonore

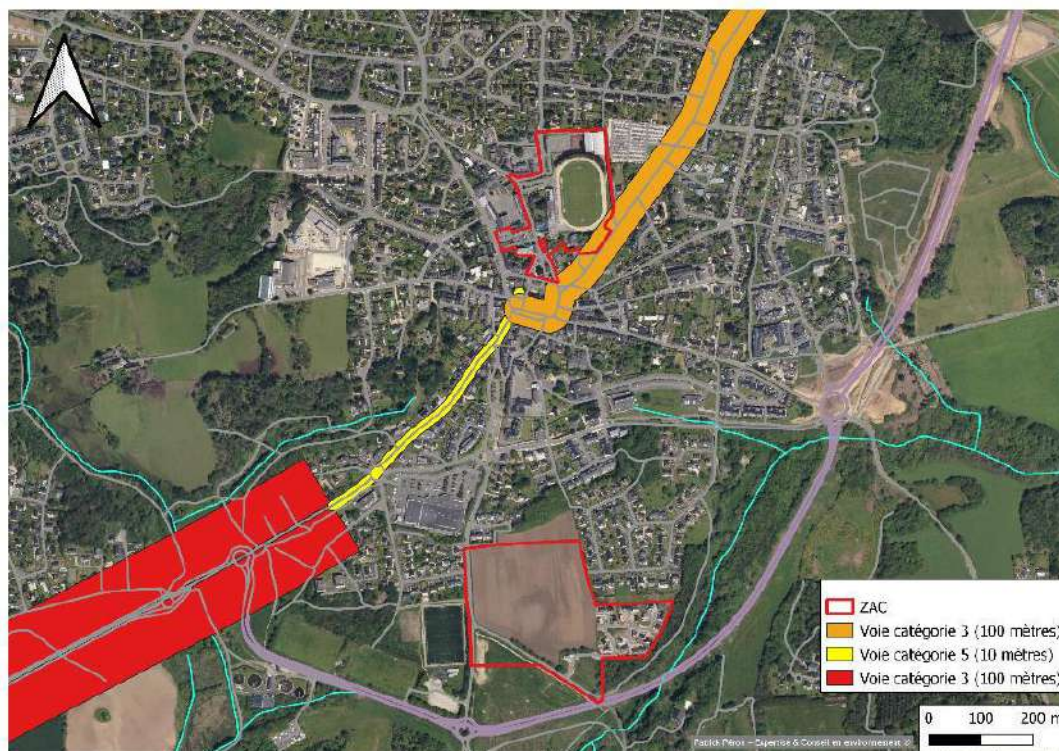
3.5.2.1.1 Situation actuelle

La commune de Guidel est concernée par l'arrêté du 5 septembre 2017 relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (voir Carte 47). Le secteur Cœur de Ville est concerné par la zone affectée par le bruit lié à la RD 306.

Les dispositions sur l'isolation acoustique concernent les futures constructions et les extensions de bâtiments existants prévues dans des secteurs bruyants. Celles-ci s'appliquent aux bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, établissements de santé, de soins et d'action sociale, bâtiments d'hébergement à caractère touristique. Ne sont pas concernés, les bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux, les ateliers bruyants et locaux sportifs.

Tableau 17 : niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne [en dB(A)]	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne [en dB(A)]
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58



Carte 47 : classement sonore des voies routières

3.5.2.1.2 Évolution probable en l'absence de projet

Les opérations d'urbanisation engagées (différents stades d'avancement : voir chapitre 5.1) n'induiront pas d'augmentation globale significative du trafic (voir chapitre précédent) ; De plus, la fin annoncée du marché des véhicules thermiques en 2035 (vote du parlement européen 8 juin 2022) va accélérer dès à présent la part de ces véhicules silencieux aux basses vitesses.

Une dégradation de l'environnement sonore est toutefois possible à court et moyen terme du fait de l'extension du Super U et d'une augmentation de fréquentation liée à la croissance de la population, en particulier aux heures de pointe du soir et le samedi, sur la D162, la D306, le centre-ville et la Rue du Général de Gaulle à l'heure de pointe du soir et le samedi .

3.5.3 Qualité de l'air

3.5.3.1.1 Situation actuelle

La station de mesure la plus proche Air Breizh est situé au niveau de l'école Bois Bissonnet au sud-ouest de la ville de Lorient et peut être considérée comme relativement comparable au secteur Cœur de Ville de la ZAC de Guidel, voire légèrement dégradée¹². Les figures ci-après indiquent les concentrations moyennes journalières mesurées en 2022 pour les paramètres particules fines (PM10 et PM2.5), ozone et dioxyde d'azote.

On note des concentrations relativement élevées en particules fines (juste en-deçà de la valeur objectif en moyenne annuelle).

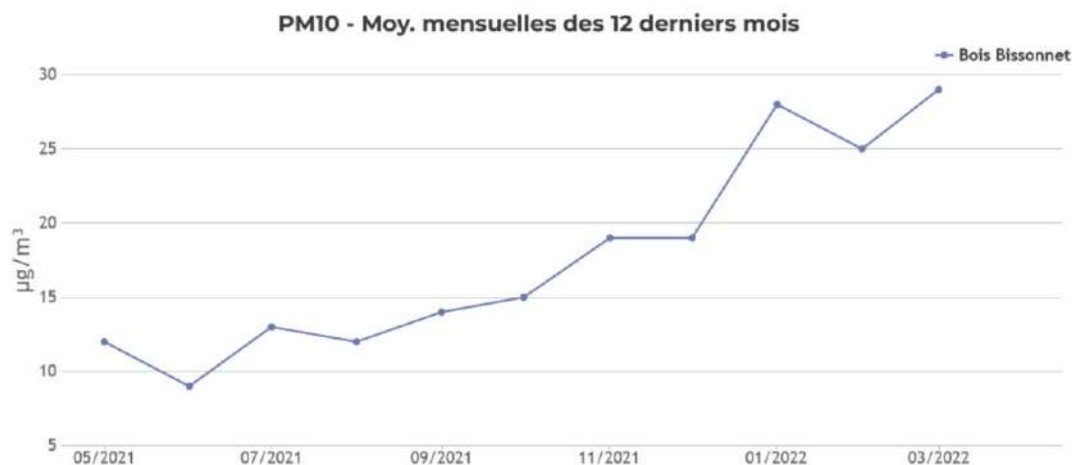


Figure 30 : concentrations moyennes mensuelles 2022 PM10

¹² Guidel bénéficie d'un contexte plus rural et d'une plus grande proximité avec les influences océaniques

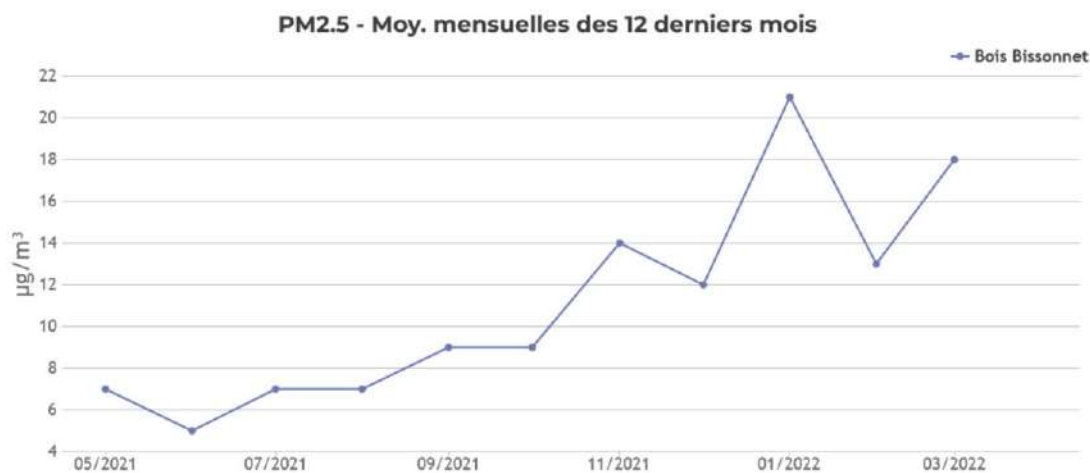


Figure 31 : concentrations moyennes mensuelles 2022 PM2.5

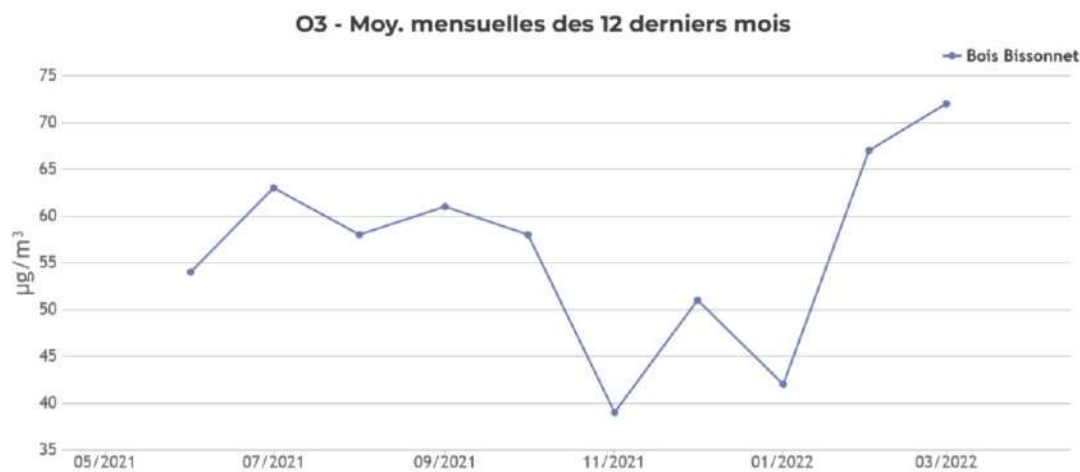


Figure 32 : concentrations moyennes mensuelles 2022 O3 (ozone)



Figure 33: concentrations moyennes mensuelles 2022 NO2

Tableau 18 : niveaux de référence pour les polluants mesurés à Bois Bissonnet

Polluants	Valeurs limites	Objectifs de qualité	Seuils de recommandation et d'information	Seuils d'alerte	Valeurs cibles	Niveau critique (végétation)
Dioxyde d'azote (NO ₂)	En moyenne annuelle : 40 µg/m ³ .	En moyenne annuelle : 40 µg/m ³ .	En moyenne horaire : 200 µg/m ³ .	En moyenne horaire : 400 µg/m ³ dépassé sur 3 heures consécutives.		
	En moyenne horaire : 200 µg/m ³ à ne pas dépasser plus de 18 heures/an			200 µg/m ³ si dépassement de ce seuil la veille, le jour même et risque de dépassement de ce seuil le lendemain.		
Particules fines de diamètre inférieur ou égal à 10 µm (PM10)	En moyenne annuelle : 40 µg/m ³ .	En moyenne annuelle : 30 µg/m ³ .	En moyenne journalière : 50 µg/m ³ .	En moyenne journalière : 80 µg/m ³ .		
	En moyenne journalière : 50 µg/m ³ à ne pas dépasser plus de 35 jours/an					
Particules fines de diamètre inférieur ou égal à 2,5 µm (PM2,5)	En moyenne annuelle : 25 µg/m ³	En moyenne annuelle : 10 µg/m ³ .			En moyenne annuelle : 20 µg/m ³ .	
Ozone (O ₃)		Pour la santé, max journalier de la moyenne sur 8 heures : 120 µg/m ³ pendant une année civile.	En moyenne horaire : 180 µg/m ³ .	<p>Pour une protection sanitaire pour toute la population, en moyenne horaire : 240 µg/m³ sur 1 heure</p>	<p>Pour la santé : 120 µg/m³ pour le max journalier de la moyenne sur 8h à ne pas dépasser plus de 25 jours par année civile en moyenne calculée sur 3 ans.</p>	
				<p>Pour la mise en œuvre progressive de mesures d'urgence, en moyenne horaire :</p>	<p>Pour la végétation : AOT 40° de mai à juillet de 8h à 20h : 18 000 µg/m³.h en moyenne calculée sur 5 ans.</p>	
				<p>1^{er} seuil : 240 µg/m³ dépassé pendant trois heures consécutives.</p>		
				<p>2^{ème} seuil : 300 µg/m³ dépassé pendant trois heures consécutives.</p>		
		<p>Pour la végétation. AOT 40° de mai à juillet de 8h à 20h : 6 000 µg/m³.h</p>		<p>3^{ème} seuil : 360 µg/m³.</p>		

3.5.3.1.2 Évolution probable en l'absence de projet

L'argumentaire développé pour l'évolution de l'environnement sonore vaut également pour celle de la qualité de l'air : la stabilisation voire la diminution à terme du trafic automobile au profit du covoiturage, des transports en commun (avec une possible évolution à Lorient Agglomération vers une flotte de bus à hydrogène), du vélo électrique, et le développement généralisé des véhicules électriques réduiront sensiblement la pollution atmosphérique liée aux transports.

3.5.4 Patrimoine culturel et archéologique

3.5.4.1.1 Situation actuelle

Le périmètre de ZAC n'est concerné par aucun périmètre de monument historique inscrit ou classé.

L'église est identifiée comme « petit patrimoine » au PLU.

Plusieurs sites archéologiques sont situés dans ou à proximité du secteur Saudraye.

Tableau 19 : sites archéologiques

Numéro	libelle	valattr1	valattr2	valattr3
483	type 2	Haut-Empire	Occupation	ER PRAD - ARPRAT
490	type 1	Age du fer	Lech	LE MOULIN DU BOURG
534	Site archéologique	Age du fer	Zone de ramassage de tessons	LE MOULIN DU BOURG
535	Site archéologique	Age du fer	Zone de ramassage de tessons	LE MOULIN DU BOURG
536	Site archéologique	Age du fer	Trace au sol de l'ancien moulin	LE MOULIN DU BOURG
539	Site archéologique	Epoque indéterminée	Enclos	KERGROISE



Carte 48 : sites archéologiques dans le périmètre de la ZAC

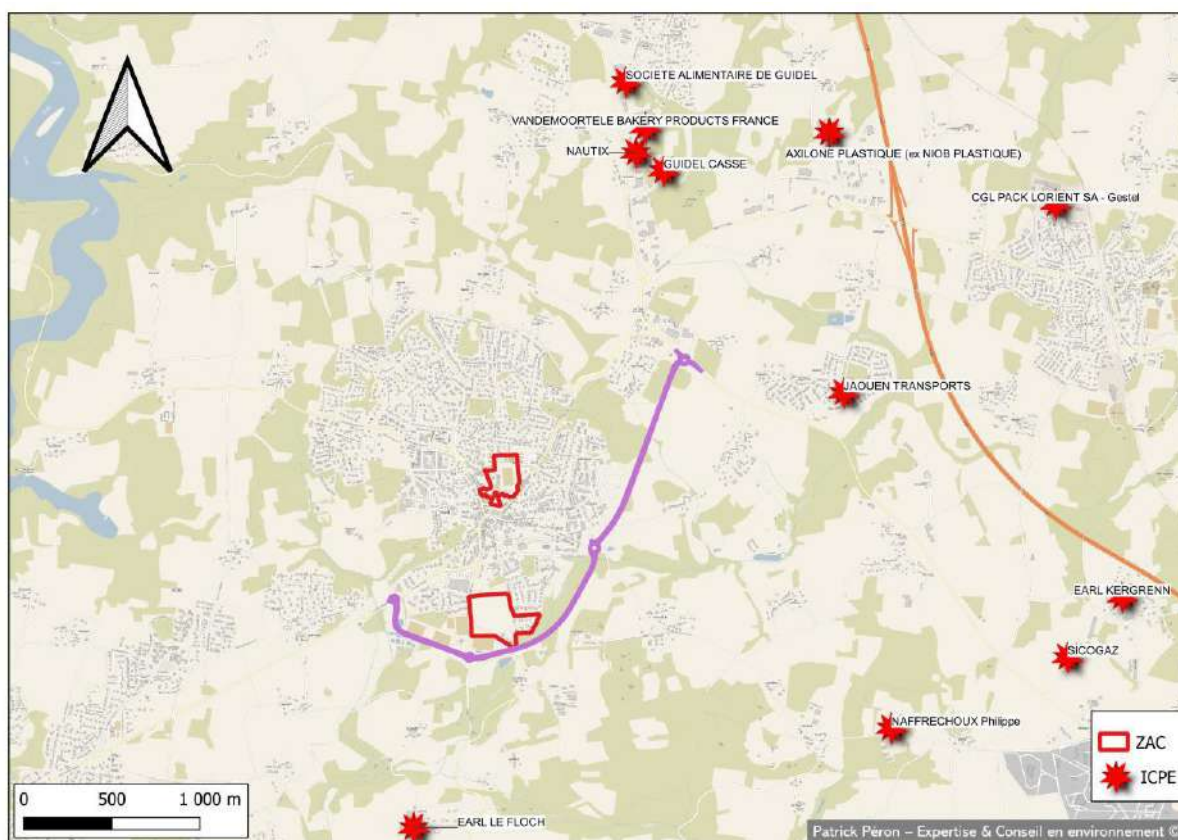
3.5.4.1.2 Évolution probable en l'absence de projet

Les sites archéologiques dans le périmètre de la ZAC (Saudraye) seraient maintenus en place (non recouverts).

3.5.5 Risque technologique

3.5.5.1.1 Situation actuelle

La commune n'abrite aucun site industriel classé SEVESO (voir sites ICPE Carte 49 ci-après).



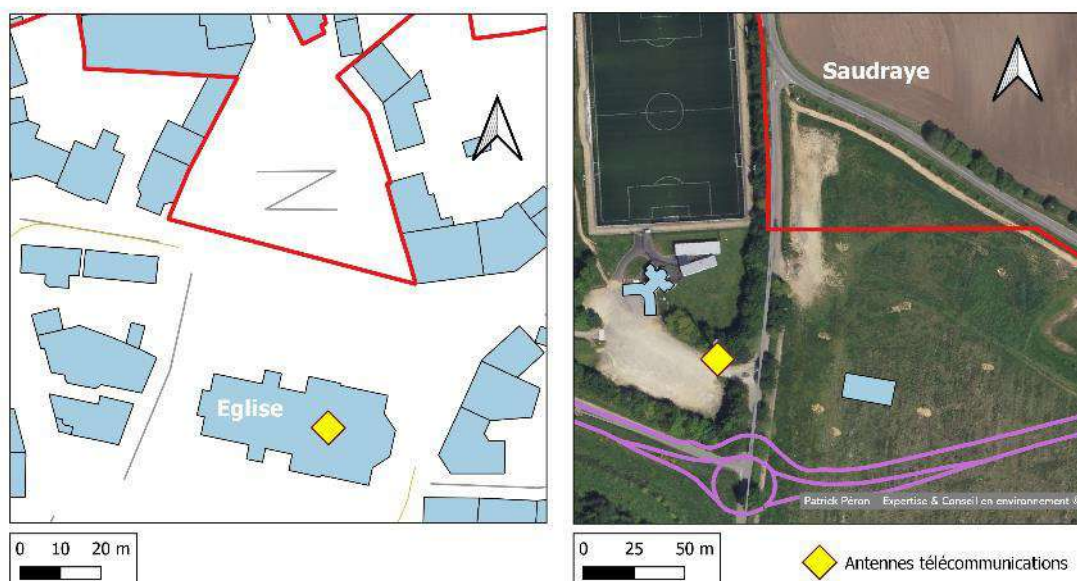
Carte 49 : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

3.5.6 Autres sources de pollution et nuisances potentielles

3.5.6.1.1 Situation actuelle

Le périmètre de la ZAC n'abrite aucun site industriel ni site ou sol pollué ou potentiellement pollué (source : BASIAS, BASOL).

Des antennes de télécommunications sont localisées sur l'église, et par différents opérateurs et pour différents usages (source : ANFR Agence Nationale des Fréquences) :



Carte 50 : antennes télécommunication

Tableau 20 : antennes et opérateurs ( glise)

	T�el�ephonie	2G/3G/4G	FH
Site n�499312 Eglise / 48m			
Site n�1906241 rte de La Saudraye Pyl�one tubulaire / 46m / On Tower France		3G/4G/5G 	

3.5.7 Le paysage

3.5.7.1 Situation actuelle

3.5.7.1.1 Cœur de Ville

L'essentiel du site constitué par le complexe sportif de Polignac et le bâtiment du tennis-club n'est pas perceptible depuis les principaux espaces publics (rues, place Jaffré) ; Il est clos par des haies denses à caractère horticole (Thuja, Laurier cerise, Cotoneaster en lisière Est, le long d'une parcelle privative, puis du cimetière), une haie d'épicéas déperissant (au nord du stade), et du bâti (tennis club, salles de sport et de stockage de matériel, salle paroissiale, presbytère).



Photo 16 : épicéas en bordure du stade d'athlétisme



Photo 17 : haie en lisière Est du stade d'athlétisme

Quelques arbres isolés ou en alignement sont présents dans l'espace public ; A noter en particulier un chêne vert et un érable pourpre assez remarquables place Jaffré, des tilleuls traités en têtard autour d'une aire de stationnement rue Calloc'h et rue Febvrier Despointes, des Pins en lisière de l'aire de stationnement près du tennis-club, un cyprès dans la cour du presbytère (perceptible depuis la rue Febvrier Despointes). Quelques mimosas et chênes sont présents dans l'espace privé en arrière des habitations et de ce fait peu visibles depuis l'espace public.

Pour le reste, ce secteur présente une alternance d'habitations de styles et d'époques variés, et de commerces ou services en front de rue, essentiellement autour de la place Jaffré, et dans son prolongement au niveau de la rue Marc Mouélo.

La pierre de pays, bien présente en façade de bâti ancien et au sein de murs d'enceinte alterne avec des enduits blancs ou colorés, et quelques constructions plus récentes (pharmacie, caviste, habitation 9 pl. Jaffré, Carrefour Express) dont les formes contrastent avec le bâti historique. À noter également, quelques éléments peu qualitatifs (WC publics, garages en location rue Mouélo, bâti communal vide rue Saint-Maurice, logement 9 pl Jaffré).



Photo 18 : 9 pl Jaffré



Photo 19 : bâti communal vide (arrière) rue Saint-Maurice



Photo 20 : salle paroissiale



Photo 21 : garage en location et habitations rue Marc Mouélo



Photo 22 : WC public rue Febvrier Despointes



Photo 23 : vue sur le collège et le parking attenant depuis rue Saint-Maurice



Photo 24 : parking entre rue Saint-Maurice et rue Febvrier Despointes



Photo 25 : contraste entre bâtis vers la rue Febvrier Despointes



Photo 26 : des styles architecturaux contrastés (7 et 8 pl Jaffré – hors ZAC)

La place Jaffré a fait l'objet d'aménagements assez récents (revêtements, plantations, ganivelles, muret de pierre) et présente quelques arbres qui participent à la qualité paysagère de cet espace (Chêne vert, Erable pourpre).



Photo 27 : chêne vert (pl Jaffré)



Photo 28 : pl Jaffré depuis la rue Febvrier Despointes



Photo 29 : tilleul têtard rue Calloc'h



Photo 30 : tilleul rue Febvrier Despointes



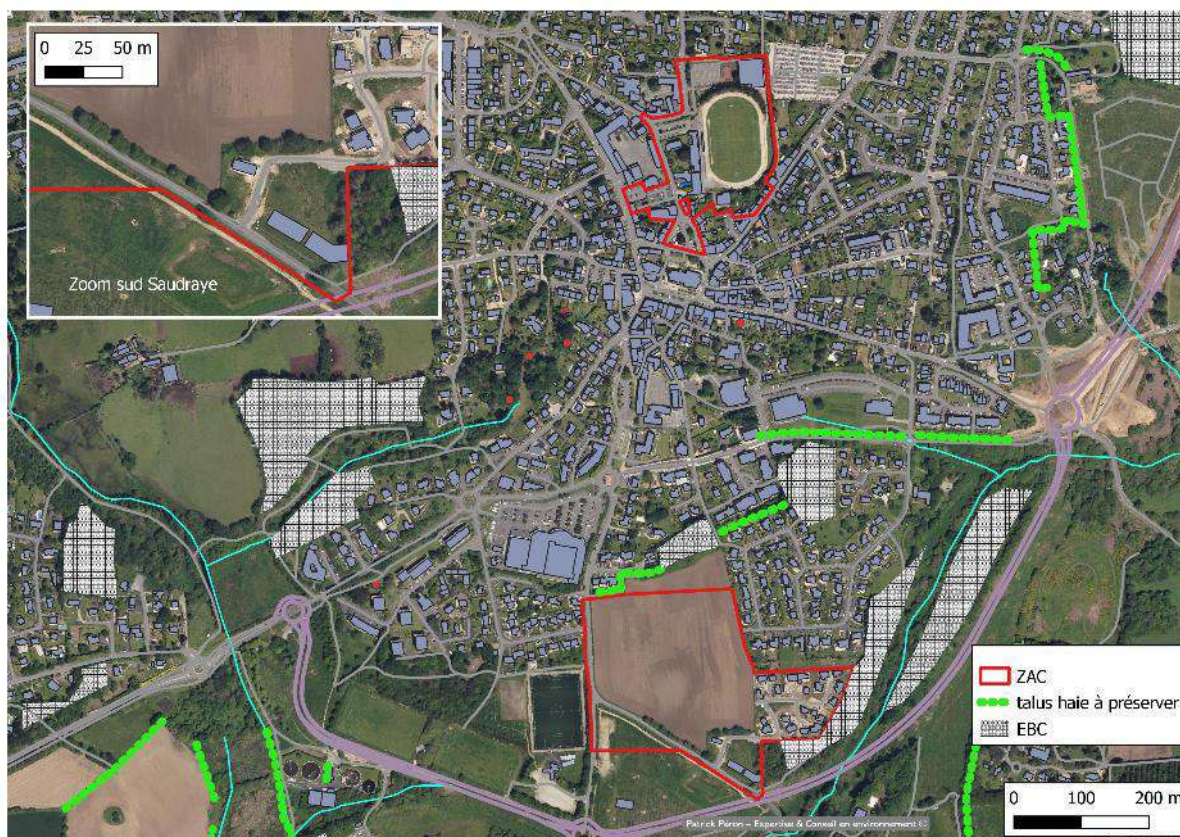
Photo 31 : rue Marc Mouélo

3.5.7.1.2 Saudraye

La perception de ce site varie sensiblement suivant la position de l'observateur du fait de sa configuration topographique (plateau au centre-est et coteaux orientés ouest, sud-ouest et sud) et de son environnement proche (espace boisé au nord et au sud-est ; haie bocagère sur talus sur une partie de la lisière sud ; voir Carte 51).

Depuis la rue Joseph Léna, la vue sur le site est ainsi ouverte sur le champ cultivé (absence de talus et de haie) et seul le haut des toitures le long de la rue Joseph Le Tallec est perceptible ; Depuis la voie en lisière sud, en dévers par rapport au site, la vue est plus limitée et filtrée à la belle saison par la haie sur talus.

Les vues principales sur la ZAC se font également depuis les arrières de maison de la rue Joseph Le Tallec, et de celles au sud de la rue Pierre-Louis Le Bouhar dont les jardins jouxtent les maisons de la Phase 1 de la ZAC.



Carte 51 : EBC et « talus haie à préserver » (PLU)



Photo 32 : Saudraye, série 1



Photo 33 ; Saudraye, 2

3.5.7.2 Évolution probable en l'absence de projet

Outre le projet privé porté par le propriétaire des murs du Carrefour Express, qui pourrait se maintenir, éventuellement ajusté, la non-réalisation de la ZAC se traduira par un statu quo paysager dans le centre, avec potentiellement une dégradation extérieure du bâti vacant préjudiciable à l'image et à l'attractivité de la ville.

Les épicéas situés en limite nord du stade Polignac seront abattus à l'automne 2022 en raison de leur mauvais état sanitaire, indépendamment des aménagements liés à la ZAC, ce qui dégagera une vue directe sur les courts de tennis couverts, le terrain multisport et le parking.

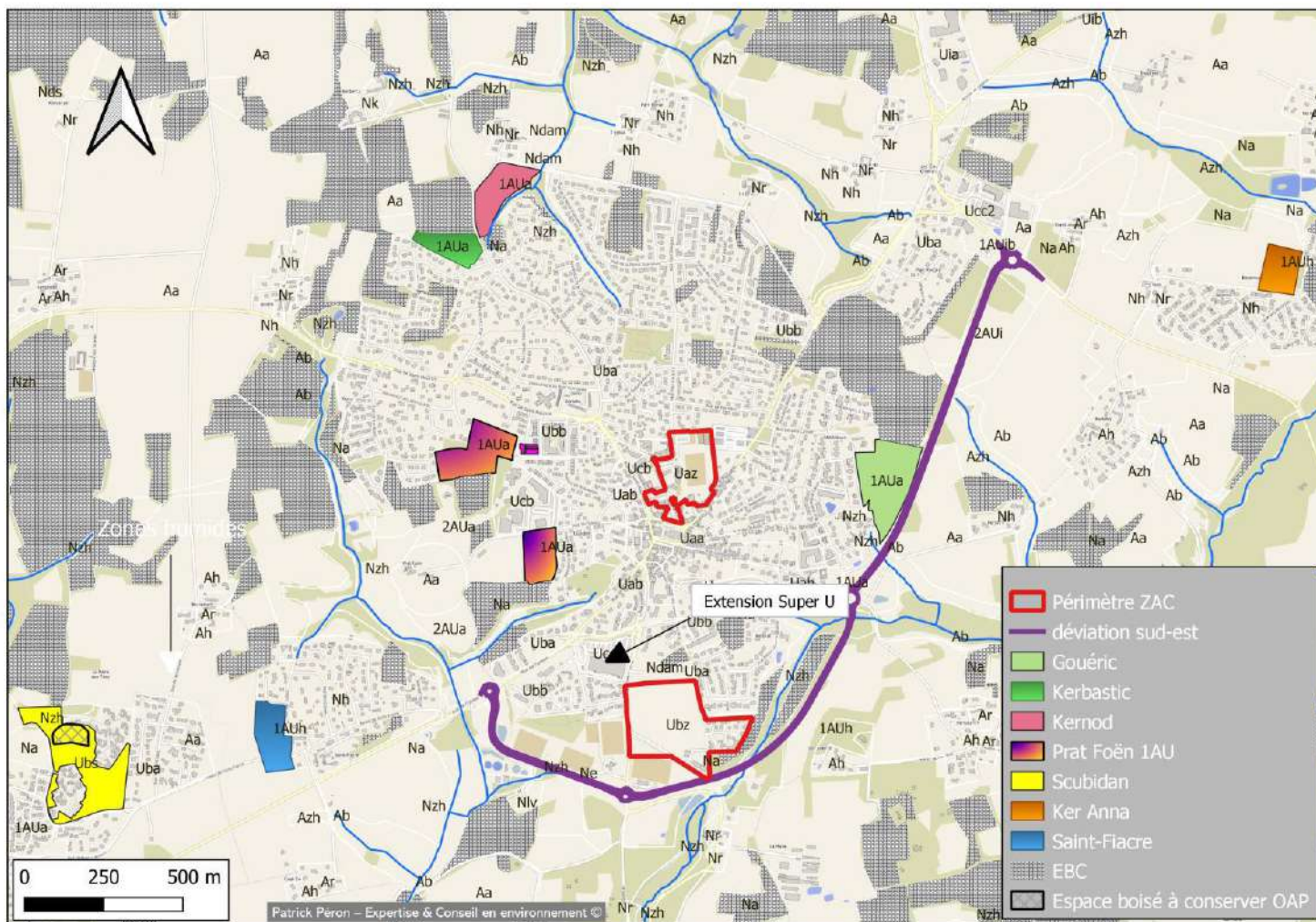
4 DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES ENVISAGÉES & JUSTIFICATION DU PROJET RETENU (R.122-5 II 7° c.e.)

Lors du Conseil municipal du 16 juillet 2009, la commune de Guidel a décidé d'engager une démarche de création de Zone d'Aménagement Concerté pour le projet de renouvellement urbain et de confortation du centre-ville ainsi que l'aménagement d'un secteur en extension au sud de l'agglomération. Ce projet, complémentaire des autres zones d'urbanisation ciblées par le PLU en vigueur (voir Carte 54) a été motivé par la nécessité d'accompagner le développement démographique de la commune, d'adapter l'offre de logement au profil des foyers arrivant ou souhaitant se maintenir sur la commune, de renforcer l'offre de commerces et services du centre-ville, de moderniser et diversifier certains équipements publics (école, équipements sportifs), de décroquer la partie centrale occupée par le complexe sportif.

La ZAC représente la dernière possibilité significative d'urbanisation à vocation mixte habitat-services-commerces permise à court terme par le PLU en vigueur (zones U ou 1AU) dans l'optique d'une relative stabilité de la population dans la mesure où les autres secteurs potentiels sont déjà concernés par des projets à différents stade d'avancement :

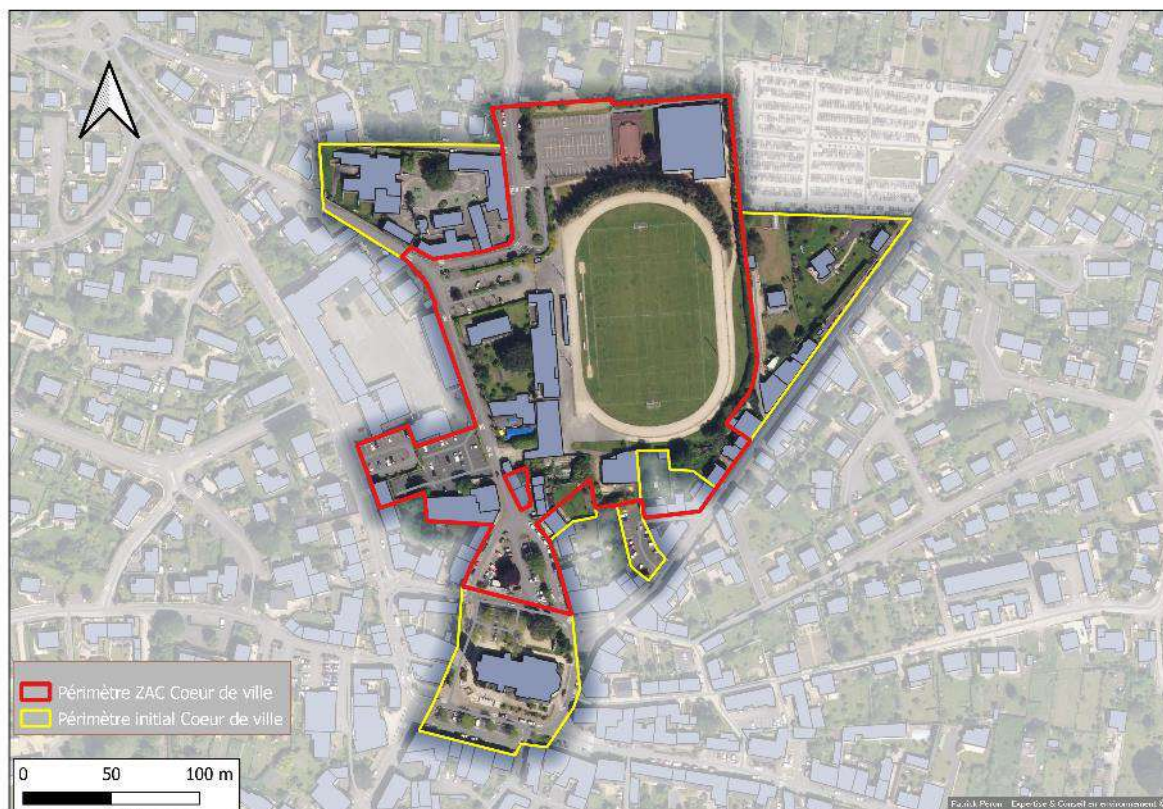
- Gouéric II : 41 terrains + 49 logements collectifs sur 2 îlots. Permis d'aménager 2016 ; Livraisons à partir de 2023.
- Kerbastic : 29 terrains à bâtir – Permis d'aménager 2018 ; En cours d'achèvement.
- Kernod : 57 terrains à bâtir – opération achevée.
- Prat Foën : 118 à 128 logements ; En attente.
 - Prat-Foën Nord (Domaine de Prat Foën) : permis d'aménagé validé mais faisant l'objet d'un recours : entre 74 et 84 logements (libres, aidés et sociaux)
 - 2. Prat Foën Sud : permis d'aménagé validé ; 44 logements (libres, aidés et sociaux)
- Scubidan (ancien site CCE Air France) : projet privé de 142 logements en majorité collectifs.
- Ker Anna : permis d'aménager de 24 logements (réalisés), plus 11 logements sociaux restant à construire.
- Saint Fiacre : 24 logements en cours de construction.
- Place Le Montagner (centre-ville) : 31 logements à construire. Recours en instruction.
- Guidel Plage (Jehanno) : 9 logements à construire.

Le secteur Cœur de Ville abrite en particulier le complexe sportif de Polignac (terrain d'honneur de football, piste d'athlétisme, salles de sport) et le Club de l'Amitié (maison des anciens) ; Or, ces équipements sont relativement anciens et pour partie inadaptes aux usages et normes actuels. Ils occupent en outre une surface importante et qui constitue une rupture au cœur de la ville (espace en grande partie clos).



Carte 52 : principales opérations d'urbanisation réalisées ou engagées depuis 2012

Le périmètre initialement envisag e a été réduit pour limiter l'impact foncier sur des propriétés b t es occup es. Les locaux de l'ancienne  cole maternelle Polignac (transf er e sur le site de Prat Fo en, moyennant participation financière de l'aménageur) ont été maintenus hors ZAC en vue d'une réutilisation pour de nouveaux usages, en particulier la relocalisation d'activités situ es dans les bâtiments du complexe sportif de Polignac. Enfin, les espaces publics autour de l' glise ont été exclus car adapt es aux usages et non concern es par le réaménagement viaire du C eur de Ville.



Carte 53 : périmètres initial (périmètre d'études) et définitif secteur C eur de Ville

Un tel projet permettra, via sa localisation et une densification adapt e à un c eur de Ville, de limiter considérablement les besoins en extension urbaine au détriment d'espaces agricoles ou naturels, de renforcer la mixité sociale et d'usages dans le centre, et de favoriser les modes de déplacements doux (piétons, cycles, transport en commun).

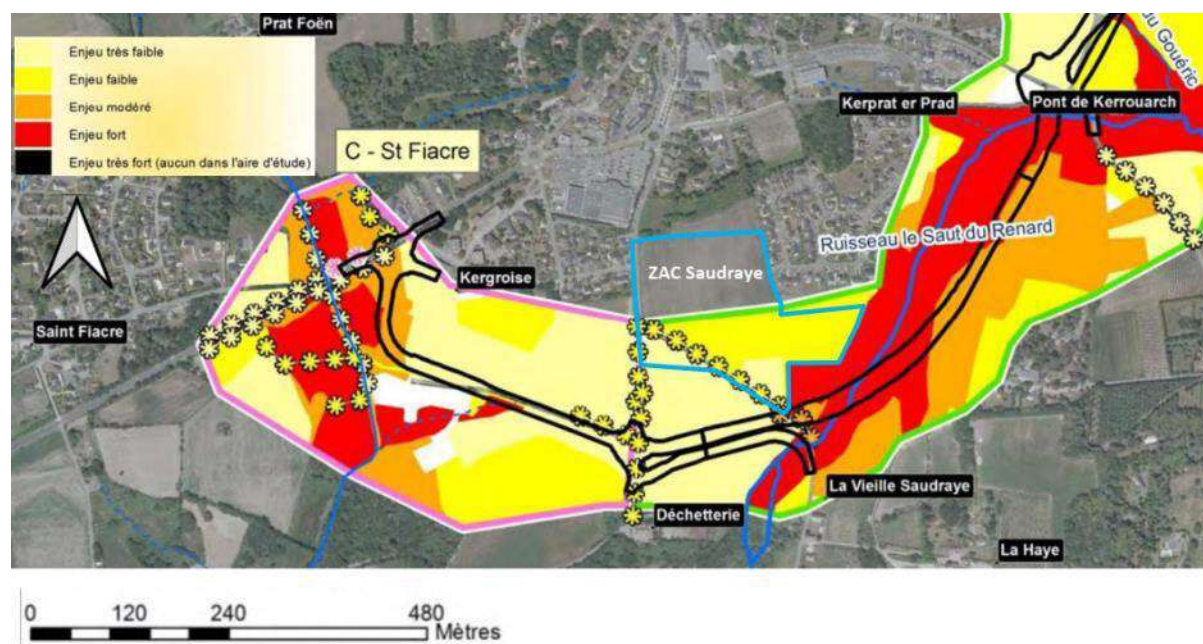
Suite aux diagnostics initiaux, menés dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), le périmètre opérationnel pour la partie en extension (Saudraye) a été nettement réduit de manière à éviter tout impact sur des zones humides et les habitats d'espèces prot g es (individus et habitats de reproduction ou de repos) ; Voir Carte 54, Carte 55, et Carte 53. Dans sa configuration actuelle, ce secteur est ainsi occupé par une culture ; Les enjeux écologiques y sont extrêmement limités (haies bocagères en lisière sud, et lisière bois e sud-est).

La haie dans le prolongement nord de la rue Simone Veil, vers les prochaines tranches d'urbanisation, est la seule présente dans le périmètre du secteur et sera en grande partie pr serv e (ouverture d'une brèche pour le prolongement nord de la voirie).

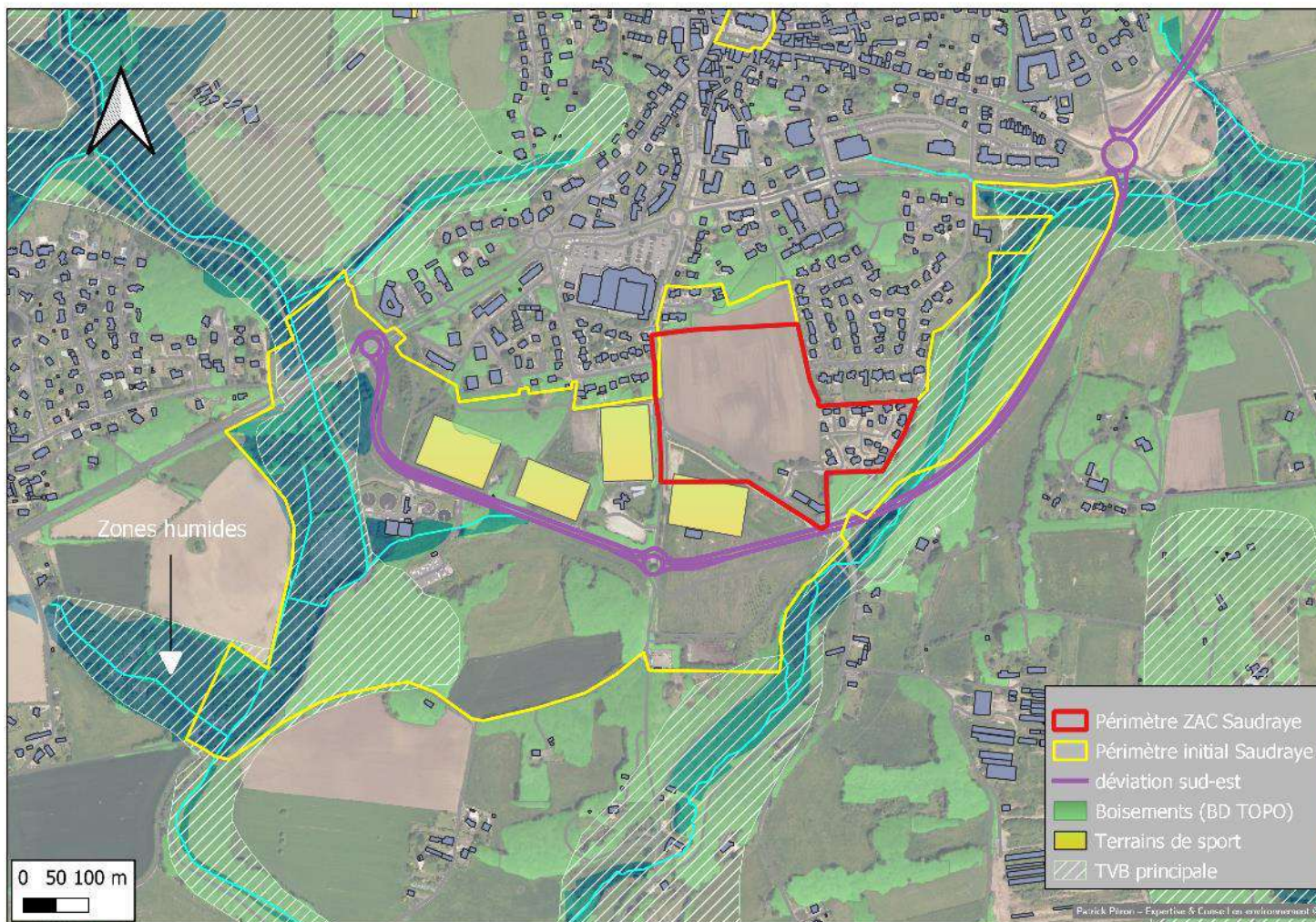
La superficie de ce secteur est justifiée par la nécessité de répondre aux besoins d'accueil de population auxquels le secteur Cœur de Ville et les autres projets d'urbanisation ne permettent pas de répondre (en nombre de logements et typologie, en proposant en particulier des terrains à bâtir libres de constructeur pour maisons individuelles), et par souci d'équilibre financier de la ZAC (financement des travaux de démolition et de réaménagement des espaces publics en Cœur de Ville).



Carte 54 : périmètre initial (périmètre d'études) et définitif secteur en extension



Carte 55 : enjeux faunistiques d'après étude d'impact déviation Est Guidel



Carte 56: TVB principale au sud de l'agglomération

5 ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ, ET MESURES ENVISAGÉES POUR LES ÉVITER, LES RÉDUIRE, OU LES COMPENSER (R.122-5 II 5°, 6°, 8° c.e.)

L'analyse porte sur les effets directs et le cas échéant indirects secondaires, cumulatifs, à court, moyen et long termes, permanents et temporaires (nuisances, gênes, risques de pollution accidentelle, origine des matériaux et devenir des déblais, positifs et négatifs.

Elle présente successivement, pour chaque thématique (en tenant compte des éventuelles interactions avec d'autres thématiques) :

- **L'impact** du projet sur l'environnement et la santé, **en l'absence de mesures ERC**, y compris impact cumulé du projet avec d'autres projets connus (R.122-5 II 5° e).
- Les mesures définies pour **éviter, réduire ou compenser** ces effets, et les résultats attendus (R.122-5 II 8° c.e.).
- Les principales **modalités de suivi de ces mesures et du suivi de leurs effets** (R.122-5 II 9° c.e.).

5.1 Autres projets existants ou approuvés pour lesquels une évaluation des impacts cumulés éventuels avec le projet a été réalisée

Les projets existants sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont été réalisés.

Les projets approuvés sont ceux qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact, ont fait l'objet d'une décision leur permettant d'être réalisés.

Sont compris, **en outre**, les projets qui, lors du dépôt du dossier de demande comprenant l'étude d'impact :

- ont fait l'objet d'une étude d'incidence environnementale au titre de l'article R. 181-14 et d'une consultation du public ;
- ont fait l'objet d'une évaluation environnementale au titre du présent code et pour lesquels un avis de l'autorité environnementale a été rendu public.

Projets pris en compte et effets cumulés potentiels :

- Extension Super U Kergroëz (en cours ; échéance fin 2023) : surface de vente (SDV) initiale : 3550 m² ; SDV future = 4000 m² (soit + 700 m²) ; Dispensé d'étude d'impact après demande d'examen au cas par cas (arrêté 23/12/2019), sous réserve de la mise en œuvre d'un séparateur à hydrocarbures pour les eaux pluviales issues du parking ; Inclus : création d'un parking silo 3 niveaux de 554 emplacements à la place du parking aérien actuel de 297 emplacements (soit + 257).
Effets cumulés potentiels : augmentation des déplacements motorisés.
- Gouéric II : 41 terrains à bâtir + 49 logements collectifs sur 2 îlots. Permis d'aménager 2016 ; Livraisons à partir de 2023.
Effets cumulés potentiels : augmentation des déplacements motorisés, augmentation des effluents (eaux usées).
- Prat Foën : 119 terrains à bâtir ; En attente (recours en cours).
Effets cumulés potentiels : augmentation des déplacements motorisés, augmentation des effluents (eaux usées).
- Scubidan (ancien site CCE Air France) : projet privé de 142 logements dont une majorité de collectifs. Dispensé d'étude d'impact après demande d'examen au cas par cas (arrêté 20/12/2020).
Effets cumulés potentiels : augmentation des déplacements motorisés, augmentation des effluents (eaux usées).

5.2 Les éléments physiques (voir thématiques développées en deuxième partie de l'étude d'impact)

5.2.1 Topographie

L'aménagement du Cœur de Ville induira un remblaiement partiel du terrain de football et de la piste d'athlétisme, actuellement encaissés, pour le mettre à niveau par rapport aux terrains périphériques.

5.2.2 Sols

La terre végétale extraite suite aux aménagements de voirie ou stationnements publics sera réutilisée sur place au sein des futurs espaces verts (prairie, pelouse, parterres, noues d'infiltration). L'importation de terre végétale sera autant que possible évitée.

5.2.3 Risques naturels

Voir chapitre suivant pour les incidences du projet vis-à-vis du risque d'inondation.

5.2.4 Hydrographie et qualité des eaux de surface

5.2.4.1 Cœur de Ville

Les rejets d'eau pluviale urbaine sont susceptibles d'induire des à-coups hydrauliques ainsi que des apports de polluants (hydrocarbures, matières en suspension issues des surfaces imperméabilisées tel que voiries, toitures, plomb etc.) vers le ruisseau de Pen Glanic dans le vallon de Villeneuve-Le-Bourg.

Les mesures prévues dans le dossier Loi sur l'eau lié à l'aménagement du secteur Cœur de Ville assureront une régulation des débits et un traitement qualitatif des rejets (décantation, filtration par le sol) à même de réduire très sensiblement ces risques (voir 5.4.4.3) en conformité avec les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Scorff.

5.2.4.2 Saudraye

L'urbanisation du secteur Saudraye (en cours d'achèvement pour la phase 1) entraînera une augmentation des débits d'eau pluviale ainsi qu'une altération de la qualité de ces rejets du fait des pollutions diffuses liées aux eaux pluviales urbaines.

Les modalités de gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales de ce secteur ont été validées par l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2015 (récépissé de déclaration et prescriptions associées), et réduiront très sensiblement les risques d'incidence sur le ruisseau du Saut du renard et au-delà de la Saudraye (voir 5.4.4.3 ; bassin tampon en service).

Conformément aux dispositions de la Loi Labbé, les collectivités territoriales ne sont plus autorisées à utiliser ou faire utiliser des pesticides de synthèse pour l'entretien des espaces verts, des forêts ou des promenades accessibles ou ouverts au public et relevant de leur domaine public, ou privé, y compris dans les cimetières à partir de juillet 2022 (exception : terrains de sport, avec délai de mise en œuvre jusqu'en 2025).

De plus, l'arrêté du 15 janvier 2021 « relatif aux mesures de protection des personnes lors de l'utilisation de produits phytopharmaceutiques dans les propriétés privées, les lieux fréquentés par le public et dans les lieux à usage collectif et modifiant l'arrêté du 4 mai 2017 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime » interdit l'usage des produits phytopharmaceutiques dans les propriétés privées à usage d'habitation, y compris leurs espaces extérieurs et leurs espaces d'agrément.

5.2.5 Facteur climatiques locaux

La configuration du secteur Cœur de Ville réduit considérablement les effets d'ombre portée des nouvelles constructions sur du bâti existant :

- Des constructions nouvelles en très grande majorité dans l'emprise de l'actuel complexe sportif de Polignac, au nord du centre-ville.
- Une seule habitation à l'Est de la ZAC, et à distance des futures constructions



Carte 57 : habitation à l'Est de la ZAC

Impact résiduel :

- Le bâti abritant le dentiste (1 rue Febvrier Despointes) sera à certaines périodes de l'année dans l'ombre portée des nouvelles constructions prévues à l'emplacement de l'actuel Carrefour Express (voir Figure 34).
- Une habitation au nord du terrain multisport attenant au tennis-club pourrait subir l'ombre portée de la salle de sport que la commune envisage de construire en extension de la salle actuelle. La configuration exacte de celle salle n'est à ce jour pas arrêtée.



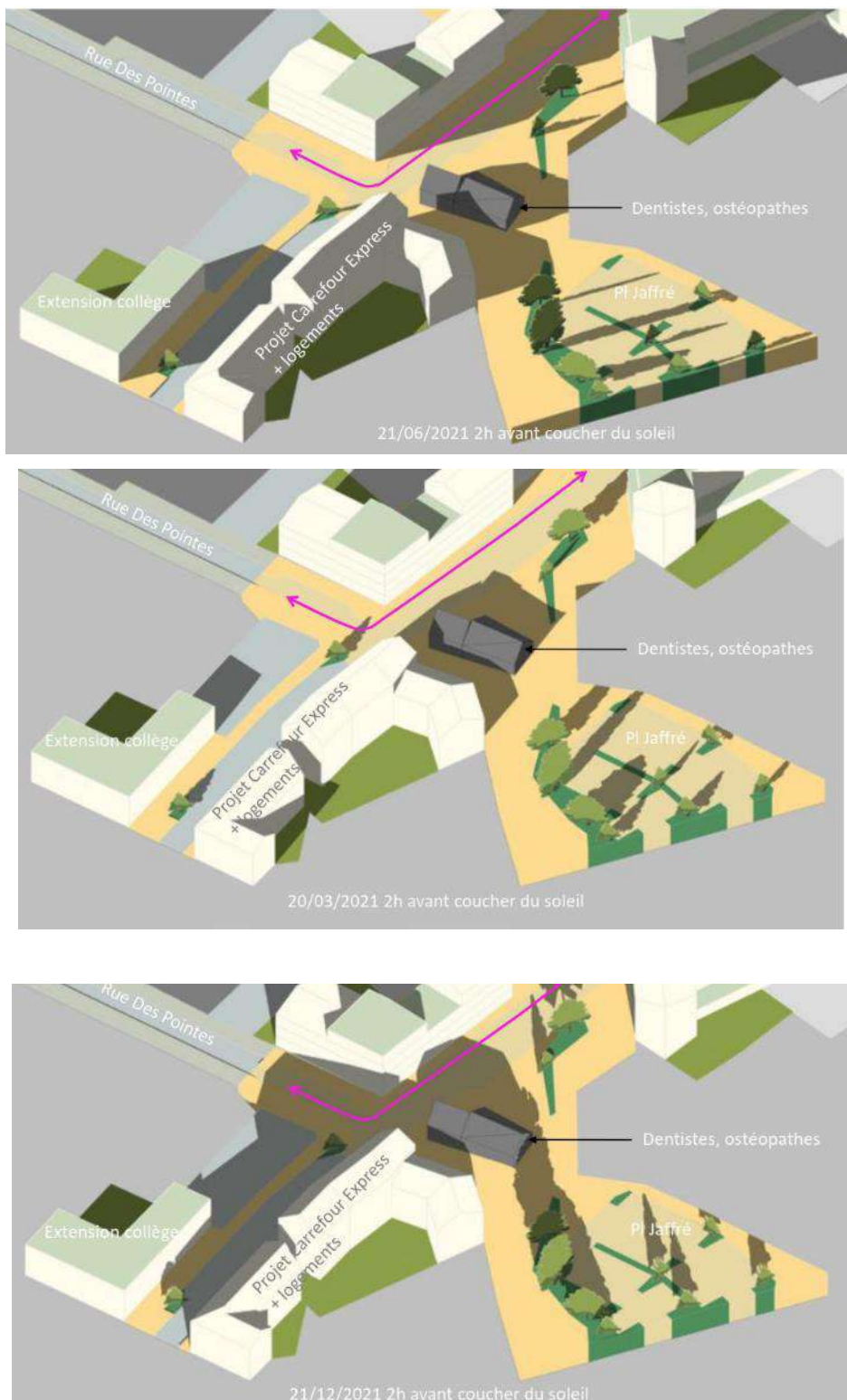


Figure 34 : simulations ombre portée Cœur de Ville (TLPA)

Depuis le décret n° 2019-474 du 21 mai 2019 instaurant une étude de faisabilité du potentiel de développement des énergies renouvelables dans les projets d'aménagement, le maître d'ouvrage du projet est tenu d'inclure dans l'étude d'impact les conclusions de cette étude ; Cette obligation ne concerne pas la ZAC Cœur de Ville – Saudraye dans la mesure où la première demande d'autorisation (ZAC créée en 2015) est antérieure au 21 mai 2019. L'aménageur précise toutefois qu'il ne sera pas imposé aux constructeurs de contraintes plus fortes que la RE2020 entrée en vigueur au 1er janvier 2020 et dont les prescriptions visent en particulier à diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, de la phase de construction la fin de vie (matériaux de construction, équipements), en passant par la phase d'exploitation (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage...), via une analyse en cycle de vie.

5.2.6 Vulnérabilité du projet à des risques d'accident ou de catastrophe majeurs

Le périmètre de ZAC n'est soumis à aucun risque d'accident ou de catastrophe majeur.

5.3 Les éléments biologiques

Ce chapitre tiendra lieu notamment de notice d'incidence **Natura 2000** du fait de la proximité de la ZAC avec le site Natura 2000 FR5300059 - Rivière Laïta, Pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannec.

5.3.1 La végétation

La ZAC n'abrite aucun habitat naturel et aucune plante remarquables (protégés et/ou figurant sur une liste rouge) et aucune zone humide.

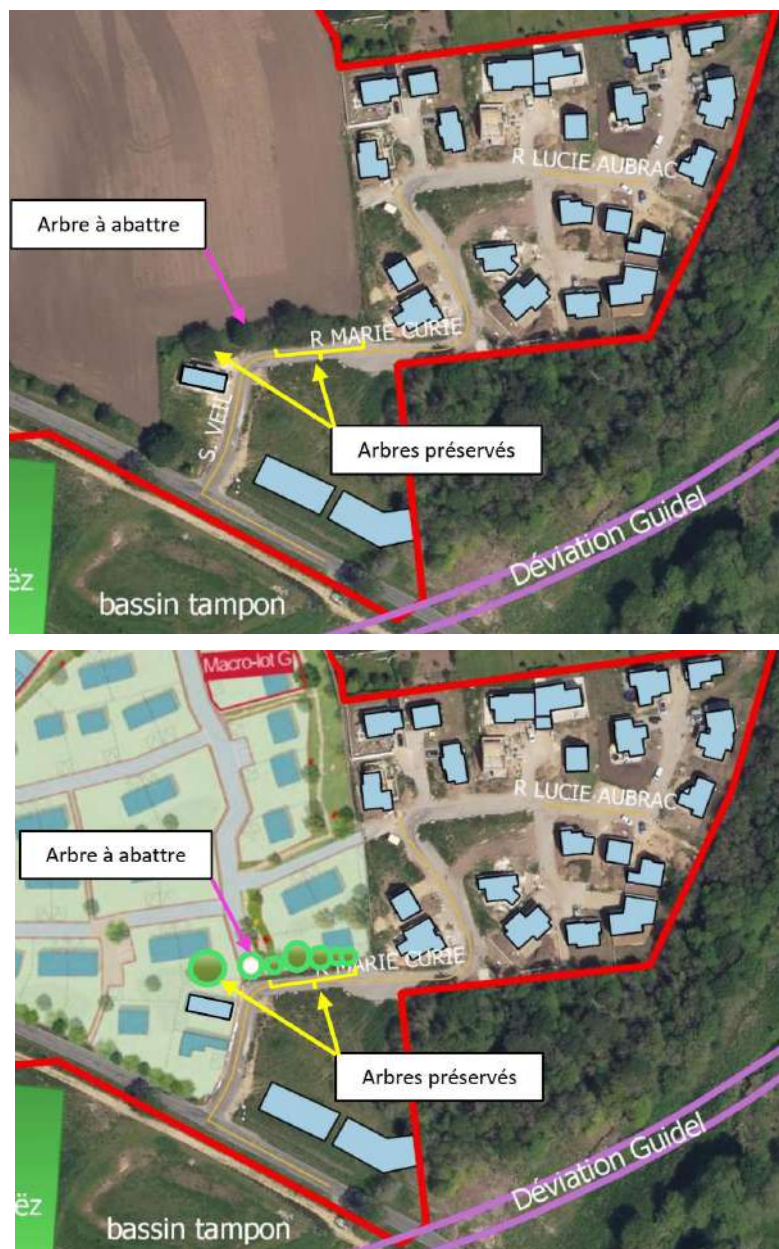
Un certain nombre d'arbres et d'arbustes devront être abattus pour permettre les aménagements et les constructions.

Réduction des impacts :

- Les tilleuls têtards situés autour de l'aire de stationnement rue Calloc'h (en particulier l'individu le plus massif à l'angle de la rue Febvrier Despointes) et le long de la rue Febvrier Despointes, et les pins situés en lisière ouest de l'aire de stationnement près du tennis club seront conservés.
- Conservation de la haie entre le tennis club et le cimetière.
- Place Jaffré, il est prévu le maintien du chêne vert ; L'érable pourpre plus au nord sera, si possible conservé, sous réserve du positionnement définitif des toilettes publiques et des deux abris bus.
- La haie en limite Est du Cœur de Ville, entre l'ilot D et l'habitation existante (parcelle n°83) sera dans un premier temps maintenue ; L'opérateur de cet ilot pourra être amené à la reconfigurer

dans un souci de qualité paysagère et de maintien d'un interface avec l'habitation (changement d'essences par exemple).

- Saudraye : La haie champêtre sur talus en lisière sud de la ZAC sera conservée ; Celle au nord de la rue Simone Veil en lisière de la prochaine tranche d'aménagement sera conservée à l'exception d'une brèche pour l'aménagement de la voie d'accès à cette tranche.



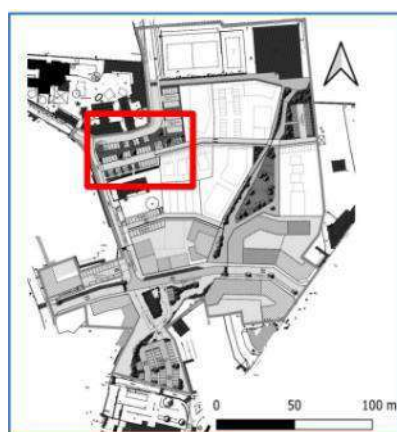
Carte 58 : arbres conservés ou abattu dans prolongement rue S. Veil

Impacts résiduels : les autres arbres seront abattus en automne-hiver (arbres situés entre le stade et la rue Marc Mouélo, épicéas montrant des signes de dépérissement au nord du stade, cyprès dans la cour du presbytère, arbre au nord de la rue Simone Veil).

Compensation des impacts :

- Des plantations arborées et arbustives sont prévues en accompagnement des différents espaces publics (voir Carte 59 : plantations arborées et arbustives projet (ONESIME Paysage)).

- Les cyprès à abattre sur un tronçon de la haie en lisière Est du Cœur de Ville seront remplacés par une haie champêtre.





Carte 59 : plantations arborées et arbustives projet (ONESIME Paysage)



Carte 60 : haie à l'interface de l'ilot D et de l'habitation riveraine de la ZAC

5.3.2 La faune et les continuités écologiques

Les passereaux sont les principales espèces protégées contactées au sein de la ZAC. Il s'agit pour la plupart d'espèces communes. Le chardonneret élégant (quelques individus) et le serin cini (un individu chanteur) sont les seules espèces avec un statut de conservation précaire à l'échelle nationale (« vulnérable ») mais en « préoccupation mineure » à l'échelle de la région Bretagne. Elles sont susceptibles de nicher dans les haies, y compris dans les haies denses de thuya et laurier.

Compte tenu du nombre d'individus contactés pour ces deux espèces, et de la capacité des espèces observées à trouver des sites alternatifs de nidification à l'échelle de l'agglomération, l'impact de la ZAC sur l'avifaune peut être considéré comme très faible.

Réduction de l'impact de la ZAC :

- Des arbres isolés ou en alignement seront conservés (voir 5.3.1) dans le secteur Centre, ainsi que la haie champêtre sur talus le long de la voirie existante au sud du secteur Saudraye.
- La majeure partie de la haie entre la rue Simone Veil et les parties à urbaniser du secteur Saudraye sera conservée ; L'abattage sera limité à la brèche pour le prolongement de la rue vers le nord.
- Les abattages d'arbres auront lieu en automne-hiver (épicéas au nord du stade Polignac) en dehors de la période de reproduction des oiseaux.

- Il a été défini une zone non aedificandi de 4 mètres de largeur 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).



Carte 61 : zone non aedificandi en lisière du vallon du Saut du Renard (Secteur Saudraye)

Compensation : le projet prévoit des plantations arborées et arbustives (voir 5.3.1).

L'impact résiduel peut être considéré comme non significatif et ne justifie donc pas de demande de dérogation au titre de la réglementation sur les espèces protégées.

En outre, les plantations d'arbres (haut-jet, cépée) et d'arbustes au sein des deux secteurs profiteront à l'avifaune (passereaux) et compenseront largement les quelques coupes.

5.3.3 Notice d'incidence Natura 2000

Le site Natura 2000 FR5300059 - Rivière Laïta, Pointe du Talud, étangs du Loc'h et de Lannec (ZSC) a été désigné pour la protection des éléments suivants :

Habitats :

- Dunes côtières fixées à végétation herbacée (dunes grises : habitat prioritaire).
- Marais calcaires à *Cladium mariscus* et espèces du *Carex davalliana* (habitat prioritaire).
- Lagunes côtières.

Espèces végétales et animales :

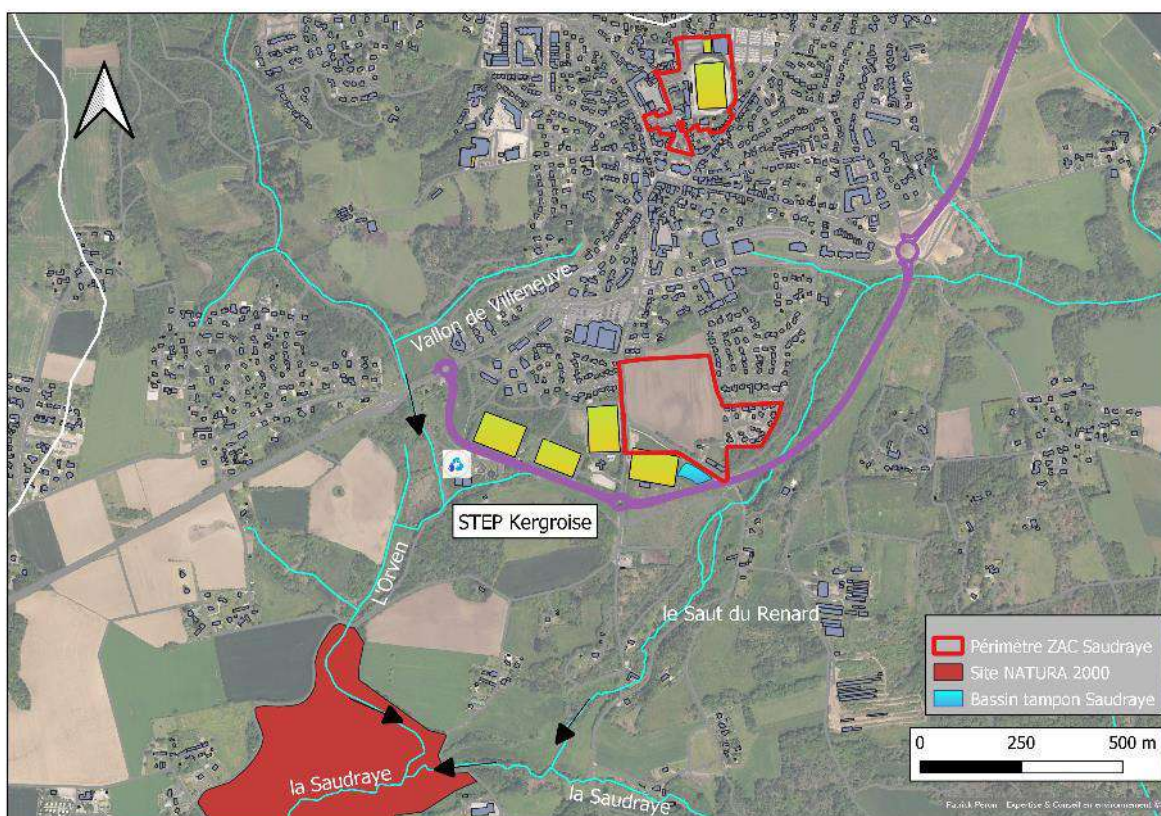
- Invertébrés : Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*)
- Mammifères : Loutre (*Lutra lutra*)
- Plantes : Liparis de Loesel (*Liparis loeselii*), Oseille des rochers (*Rumex ruprestris*)
- Poissons : Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*), Lamproie marine (*Petromyzon marinus*), Saumon atlantique (*Salmo salar*).

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-Le-Bourg 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) ☞ voir Carte 62).

Compte tenu :

- Des dispositifs de gestion des eaux pluviales prévus (Cœur de Ville : voir 5.2.4.1Cœur de Ville ; Agglomération : aménagements destinés à améliorer le traitement qualitatif et quantitatif au sein du Vallon de Villeneuve-Le-Bourg – 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 (1,14 km¹³),
- 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),

☞ On peut considérer que la ZAC n'aura aucune incidence significative sur les habitats ou les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.



Carte 62 : liens hydrauliques entre la ZAC et le site Natura 2000

¹³ Chemin hydraulique

5.4 Eléments socio-économiques et équipements

5.4.1 Démographie

Le Tableau 21 présente un calendrier prévisionnel théorique de sortie des logements liés à la ZAC et aux autres opérations engagées à ce jour jusqu'en 2026, date prévisionnelle de livraison complète des logements de la ZAC (les 56 logements déjà livrés au sein du secteur Saudraye ne sont pas comptabilisés). On obtient sur cette base un rythme moyen théorique annuel de 150 logements sensiblement supérieur à celui de la période 2008/2019 (118 logements par an), avec toutefois une proportion de collectifs nettement supérieure (68 % pour la seule ZAC, contre 28% actuellement à l'échelle de la ville), ce qui se traduira par un ratio d'habitants par logement inférieur au ratio actuel.

Il faut également noter que l'apport maximal de population lié à la ZAC interviendra au-delà de la livraison des derniers logements du fait de l'arrivée progressive de nouveaux enfants dans certains foyers.

Le vieillissement en cours et son corollaire, l'augmentation du nombre de décès (voir Figure 35), viendront atténuer cet apport de population ; De plus, une part significative (non quantifiable) des constructions servira également à compenser le desserrement des ménages.

La croissance de population induite par la ZAC et les autres opérations réalisées en parallèle devrait donc être moindre que celle observée au cours de ces dernières années (+1,5% par an).

En considérant un taux de 0,8% par an (estimation révision PLU en cours), on obtiendrait une population d'environ 12370 habitants à la livraison complète de la ZAC, et de 12900 habitants en 2030.

Tableau 21 : calendrier prévisionnel théorique de production de logements

	2022	2023	2024	2025	2026	Total
ZAC Cœur de Ville - Saudraye	45		221		85	351
Prat Foën			24	20	25	69
Extensions projet PLU						0
Gouéric		30	30	30		90
Scubidan (lot. Air France)		33	33	26	25	117
Ker Anna		11				11
Saint-Fiacre		24				24
Pl. Le Montagner		31				31
Le Jehanno		9				9
Potentiel en diffus		10	10	10	14	44
Changement destination potentiel		9	9	9	9	36
	45	157	327	95	158	782

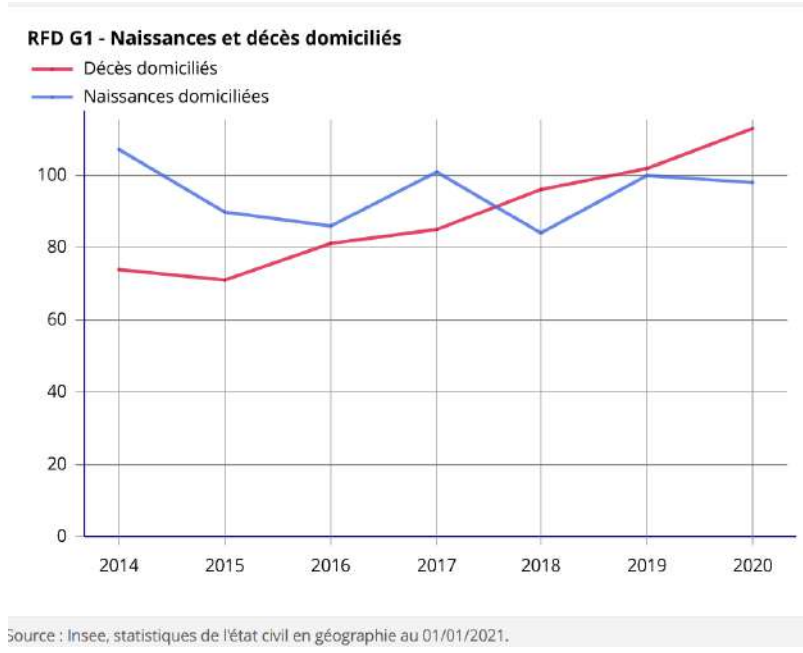
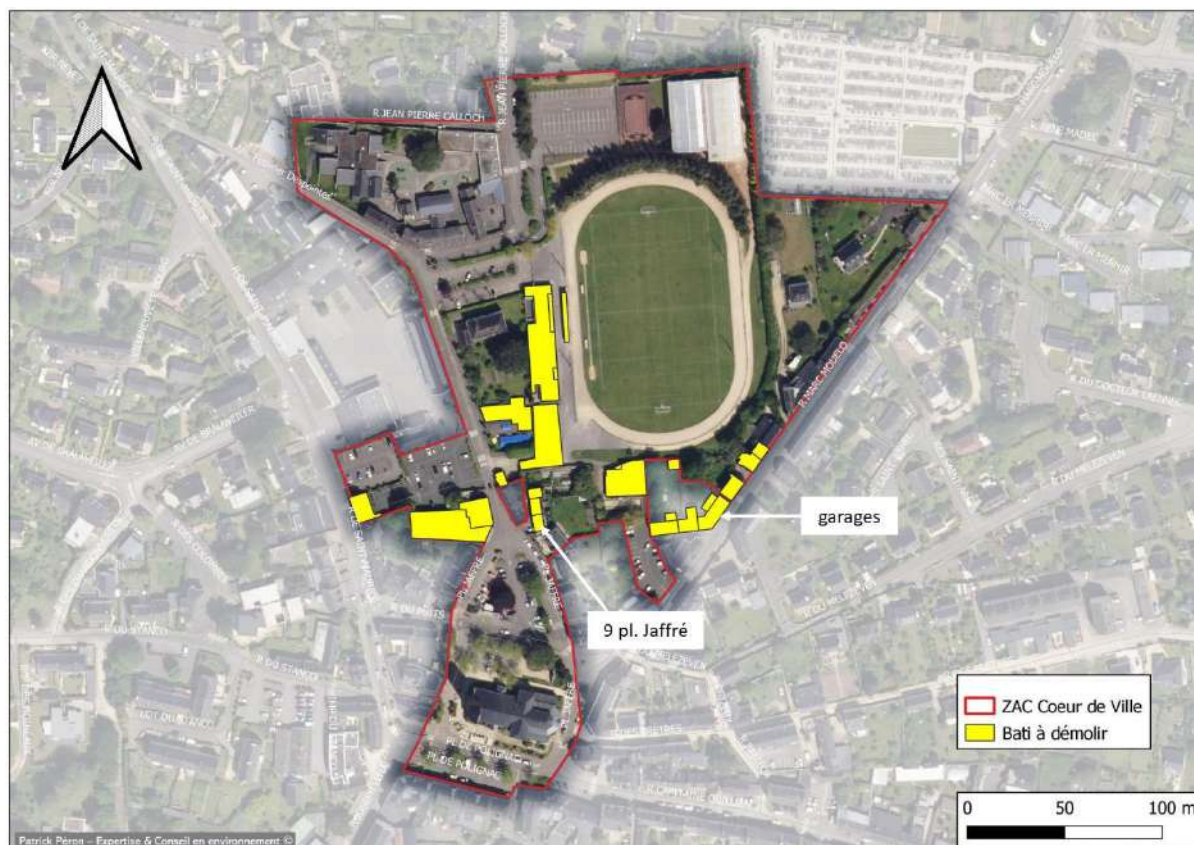


Figure 35 : évolution des naissances et décès à Guidel (INSEE)

5.4.2 Constructions et biens matériels

Les logements à démolir ne présentent pas de caractéristiques patrimoniales (architecture, histoire) particulières et appartiennent sauf exception à la commune, à l'aménageur de la ZAC, et au propriétaire du Carrefour Express également impliqué dans le renouvellement urbain du centre (Réaménagement-extension du commerce ; Construction de logements dans et hors ZAC).



Carte 63 : bâti à démolir

Le logement situé 9 pl Jaffré fera l'objet d'une acquisition amiable.

Les garages privés loués rue Mouélo feront l'objet d'une acquisition amiable.

Il est prévu à ce jour la relocalisation de la salle paroissiale par la construction d'un bâtiment dans la parcelle du presbytère.

La commune porte un projet de rénovation et réaménagement de la salle de tennis couverte, et d'extension du bâtiment en lieu et place de l'espace extérieur multisport ; Le nouveau bâtiment sera destiné aux activités de danse, gymnastique (scolaires) et éventuellement volley ; Il comprendra des vestiaires, un bureau, un club house, et une salle de sport parquetée. Cet équipement compensera la démolition des infrastructures liées au complexe sportif de Polignac.

Par ailleurs, le renouvellement urbain au sein du secteur Cœur de Ville devrait renforcer l'attractivité de l'agglomération et pourrait contribuer à valoriser les biens immobiliers existants.

5.4.3 Activités économiques

- LA ZAC n'induirait la relocalisation d'aucun commerce ; Le projet de réaménagement-extension du Carrefour Express est porté directement par un opérateur privé et situé pour partie dans la ZAC (îlot H) et pour une autre partie dans son prolongement.

L'apport de population, en particulier dans le secteur Cœur de Ville, devrait profiter aux commerces existants.

De plus, la ZAC prévoit l'installation de nouveaux commerces (îlots C et A) qui compléteront l'offre du centre-ville et renforceront son attractivité.

- 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 (SAU) de Monsieur Florian BELLEC. 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 des terres de ce secteur, soit 5,17 ha ou encore 9,4 % de sa SAU.

Tableau 22 : surface cultivée par M Bellec à la Saudraye

Situation	section	numéro	Contenance en m ²		
hors ZAC	BW	260	643	6281	hors ZAC
hors ZAC	BW	261	665		
hors ZAC	BW	329	1347		
hors ZAC	BW	275	3626		
en ZAC	BW	275	44326	45481	en ZAC
en ZAC	BW	274	1155		

51762

Aucun bail écrit n'existe entre M. Bellec, l'exploitant et M. Stephan, propriétaire de la parcelle BW 275 ; l'agriculteur exploite la parcelle d'après 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. La distance entre le siège d'exploitation et la parcelle ne permet pas d'exploitation en prairie pâturée. L'impact portera donc sur la production de fourrage destinée à l'alimentation des animaux ainsi qu'à la production de paille. L'exploitation, déjà dépendante d'achats de fourrages, sera d'autant plus confrontée à cette problématique. Le coût fourrager sur l'exploitation risque donc d'augmenter.

La compensation pourrait être foncière (recherche pour l'exploitant de terres cultivables pour au moins 5,17 ha, si possible plus proches de son siège d'exploitation) ou financière (prise en charge du surcoût lié à l'achat de fourrage).

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. L'étude de compensation collective agricole réalisée par Ter Qualitech (jointe au dossier de DUP, ainsi que l'avis de la CDPENAF) a évalué l'impact de la ZAC à compenser à 94 120 € ; L'aménageur s'est engagé à mener à court terme une recherche de cibles bénéficiaires de ces fonds en partenariat avec les acteurs agricoles du territoire et les élus.

Le choix des projets retenus portera sur différents critères :

- Collectif : Les projets devront avant tout avoir vocation collective.
- Local : Les projets doivent être situés tout ou en partie au sein du territoire identifié au cours de l'étude, ou à minima profiter aux agriculteurs de ce territoire.
- Les projets doivent être en cohérence avec les filières impactées.
- Les projets doivent créer de la valeur ajoutée agricole, en lien direct ou indirect (transformation...) avec la production agricole.

5.4.4 Équipements et services publics associés

5.4.4.1 Équipements de loisir

- La démolition des bâtiments et équipements au sein du complexe sportif de Polignac sera entièrement compensée (voir Tableau 23).
- Par ailleurs, la maison des anciens (Club de l'Amitié) sera intégrée dans le projet réhabilitation de l'ancienne école de Polignac et comprendra une salle d'activité (100 m²), une salle de restauration partagée hors vacances scolaires et mercredi (140 m²) et une cuisine commune (51 m²).
- Les deux jeux de boules couverts seront relocalisés dans le projet de 10 jeux situé à la Villeneuve Ellé.

Tableau 23 : modalités de compensation des équipements du complexe sportif de Polignac

Equipements actuels à démolir					Compensation (projet)				
Stade de Polignac	salle de sport/ danse	hall 1	RDC	10	salle de sport/ danse	Projet rénovation-extension salle de tennis	hall accueil	RDC	30
		salle	RDC	246			salle	RDC	360
		vestiaire 1	RDC	32			vestiaire 1	RDC	25
		douche 1	RDC	28			douche 1	RDC	10
		WC 1	RDC	10			WC 1	RDC	8
		hall 2	RDC	10			WC Handicapé	RDC	4
		WC 2	RDC	6			WC 2	RDC	8
		WC PUBLIC	RDC	5			WC PUBLIC	RDC	5
		Rangement	RDC	20			Rangement	RDC	20
		Club house	Etage	100			Club house/Salle danse	Etage	120
tribune	tribune		115 m2	tribune	Déménagé sur le site de Kergroez	tribune		115	
Terrain de sport	piste d'athlétisme	en sable	400	Terrain de sport	Projet complexe sportif de kergroez	piste d'athlétisme+	TARTAN	250	
						terrain de football			Terrain en herbe
						Annexe sportive	batiment	424	
Jeux de boules	2 jeux couverts			Jeux de boules	Projet rue de la Villeneuve Ellé	16 jeux couverts		576	
Batiment Périscolaire			90	Batiment Périscolaire	En attente décision			90	

5.4.4.2 Assainissement collectif

La capacité nominale de la station étant de 18000 EH et la pointe estivale (1 mois environ) de 650 KG de DB05 soit 10833 EH, on obtient une marge de 7167 EH.

En déduisant une hypothétique extension de l'activité de l'entreprise SVA, dont les velléités de développement ne sont pas connues, un raccordement de la base de Lann Bihoué (non planifié à ce jour), et un développement de l'hébergement touristique, on obtient une marge de développement de l'habitat résidentiel de 2742 EH soit 4154 habitants.

La simulation de l'impact démographique de la ZAC et des autres opérations engagées mise sur un taux de +1,2% (hypothèse haute). A ce rythme, la charge maximale de la station en période de pointe pourrait être atteinte aux alentours de 2043 (contre 2040 dans l'étude de dimensionnement de l'extension de la station), soit largement au-delà de l'échéance de la ZAC.

De plus, selon la direction Assainissement de Lorient Agglomération, les dimensionnements des stations de dernière génération permettent d'accepter des surcharges ponctuelles d'au moins 10%, soit une charge maximale de 19800 EH.

5.4.4.3 Régulation et assainissement des eaux pluviales

Cœur de Ville :

Suite à la densification du Cœur de Ville, le taux d'imperméabilisation passera de 66% à 76%.

Tableau 24 : taux d'imperméabilisation à l'échelle du secteur Cœur de Ville (IAo Senn 2022)

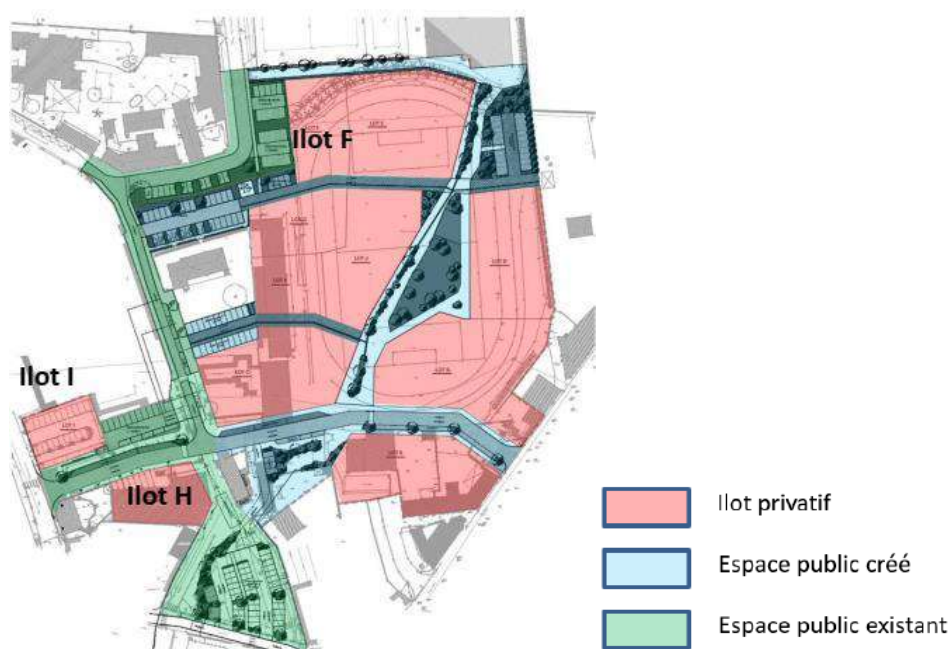
	Surface totale	Surface imperméable	Coef imperméabilisation
	ha	ha	/
Espace public	1,58	1,35	0,75
Espace privée*	1,80	1,22	0,77
Projet	3,38	2,57	0,76

*estimation d'imperméabilisation à hauteur de 75 % des surfaces des lots privés en gestion à la parcelle

Les dispositifs prévus au regard notamment d'une capacité d'infiltration relativement bonne (3,6 à 36 mm/h) sont les suivants (conformes aux dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Scorff):

- Gestion à la parcelle (stockage / infiltration) imposée sur les îlots privés, à l'exception des îlots H, I et F où les contraintes topographiques, constructives, temporelles ne permettent pas la mise en œuvre d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle (rejet au réseau public).
- Infiltration au sein des espaces publics créés (espaces verts en légère dépression, fosse d'arbre, caniveaux, chaussée réservoir ...).
- Pour les espaces publics existants, amélioration de l'état existant avec la mise en œuvre d'une infiltration ponctuelle en adéquation avec les aménagements existants et le projet (sauf bande tampon de 35 m de large aux abords du cimetière).

- Réfection de réseaux s'il y a lieu à l'occasion des reprises de voirie existantes.



Carte 64 : répartition des espaces privés et publics secteur Cœur de Ville (IAO Senn 2022)

Les espaces d'infiltration ont été dimensionnés pour différentes occurrences de pluie en fonction de la configuration des sous bassins-versants, de la perméabilité, et du projet urbain (exemple : zéro rejet jusqu'à une pluie d'occurrence 10 ans au sein des îlots privés) et représentent un volume total de 982 m³ :

Tableau 25 : caractéristiques de gestion des eaux pluviales secteur Cœur de Ville (IAO Senn 2022)

Bassin-versant	Surface totale	Surface imper totale	Coef d'apport	Occurrence de pluie	Ouvrage	Gestion
	/	1	/	/	/	/
BV 1	4 180 m ²	2 500 m ²	60 %	30 ans	Espace-vert creux Jardin de pluie	Infiltration
BV 2	2 370 m ²	2 200 m ²	91 %	6 mois	Espace-vert creux Jardin de pluie	
BV 3	1 400 m ²	1 150 m ²	82 %	30 ans	Massif d'infiltration	
BV 4	720 m ²	680 m ²	94 %	30 ans	Massif d'infiltration	
BV A	3 900 m ²	3 300 m ²	85 %	1 à 6 mois	Fosse d'arbre Massif d'infiltration	Infiltration
BV B	2 400 m ²	2 050 m ²	85 %	1 à 6 mois	Espace-vert creux Jardin de pluie	
BV C	820 m ²	400 m ²	49 %	100 ans	Massif d'infiltration	
Ilots privés	18 020 m ²	13 515 m ²	75 %	10 ans	Gestion à la parcelle	Infiltration
Projet	33 810 m ²	25 750 m ²	76 %	/	/	/

Au-delà de la pluie de référence, il est prévu une surverse vers le réseau public existant.

Ces aménagements assureront également un traitement qualitatif des eaux pluviales en retenant une grande partie des polluants urbains (matières en suspension, hydrocarbures, plomb).

Remarque : le réseau d'eau pluviale à l'aval de la rue Marc Mouélo (allée de Kerpat) subit régulièrement des désordres hydrauliques ; il a été décidé en conséquence de rediriger ces écoulements vers le futur réseau du secteur Cœur de Ville.

Secteur Saudraye :

L'ouvrage de régulation-décantation de 1100 m³ a d'ores et déjà été aménagé et mis en service avant les travaux de la phase 1 (bassin tampon enherbé, pâturé ; voir Photo 1). Il est équipé d'une cloison siphonide, d'une décantation et d'un dégrillage. La vidange de la cloison siphonide sera réalisée une fois par an. De même, une vidange du bassin sera réalisée à la fin de chaque période estivale (aux environs de fin septembre/début octobre).

Les réseaux internes à la ZAC seront dimensionnés pour évacuer un débit correspondant à une pluie d'occurrence bi-décennale. Le bassin rétention sera lui dimensionné pour recevoir un volume correspondant à un épisode décennal. La régulation sera calibrée à partir du débit spécifique de 3 litres par seconde et par hectare.

En phase de chantier pour les tranches non encore réalisées, il est prévu les dispositifs suivants destinés à éviter les dépôts de fine vers le bassin tampon Saudraye existant :

- Projet final avec noues : noues préformées (transit + stockage), avec surverse vers le point bas de la tranche muni d'une grille.
- Projet final avec réseau gravitaire : des grilles provisoires couplées avec un géotextile seront posés en amont du réseau.

5.4.4.4 Ressource en eau

La croissance de population induite par la ZAC et les autres opérations réalisées en parallèle devrait être moindre que celle observée au cours de ces dernières années (+1,5% par an) ; En considérant un taux de 0,8% par an, on obtiendrait une population d'environ 12370 habitants à la livraison complète de la ZAC, et de 12870 habitants en 2030.

Selon le Schéma directeur eau potable de Lorient Agglomération 2017, **les ressources en eau du territoire sont suffisantes** pour assurer les besoins futurs y compris en période de pointe estivale. Pour la commune de Guidel, Lorient Agglomération a engagé les démarches d'exploitation d'une nouvelle ressource, souterraine, au lieu-dit Saint-Mathieu à Guidel (130 m³/h) ; Cette diversification a pour objet de réduire les prélèvements de surface dans le Scorff en période d'étiage (mise en service au mieux d'ici 2027).

5.4.4.5 Équipements scolaires

Différentes méthodes peuvent être mobilisées pour simuler l'incidence de projets urbains sur les effectifs scolaires d'une commune ; Toutes sont basées sur des statistiques et des hypothèses et présentent une marge potentielle d'erreur significative compte tenu des incertitudes sur les calendriers

précis des opérations urbaines, le profil des ménages nouveaux arrivants, le rythme des naissances dans ces nouveaux foyers, et les mouvements de population.

Données prises en compte dans la simulation :

- Pourcentage des familles (foyers) avec x enfants à Guidel
- Calendrier théorique des constructions (ZAC et autres opérations)
- Estimation du nombre d'enfants « apportés » par année de construction
- Nombre de départs par année en fin de CM2 (référence : chiffres 2018)
- Estimation du nombre de places libérées (différence entre les départs et les arrivées)
- Nombre de places disponibles en 2022 (voir 3.4.4.2) : 110 places en public, plusieurs classes en privé

Tableau 26 : répartition de la population en fonction du nombre d'enfants par foyer (INSEE 2018)

nb enfants/foyer	% population concerné
1	0,18
2	0,2
3	0,052
4	0,014

(Lecture : 18% des familles/foyers ont 1 seul enfant)

Tableau 27 : calendrier théorique des constructions et simulation effectifs scolaires

	2017	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ZAC Cœur de Ville - Saudraye	56	45		221		85	
Prat Foën				24	20	25	25
Extensions projet PLU							
Gouéric II			30	30	30		
Scubidan (lot. Air France)			33	33	26	25	25
Ker Anna			11				
Saint-Fiacre			24				
Pl. Le Montagner			31				
Le Jehanno			9				
Potentiel en diffus			10	10	10	14	14
Changement destination potentiel			9	9	9	9	9
	56	45	157	327	95	158	73
nb enfants foyers "1"		8,1	28,26	58,86	17,1	28,44	13,14
nb enfants foyers "2"		18	62,8	130,8	38	63,2	29,2
nb enfants foyers "3"		7,02	24,492	51,012	14,82	24,648	11,388
nb enfants foyers "4" et plus		2,52	8,792	18,312	5,32	8,848	4,088
Total enfants pour l'année		36	124	259	75	125	58
Départ enfants pour l'année		150	150	150	150	150	150
Places libérées		114	26	-109	75	25	92

Cette simulation suppose que chaque logement livré accueille le nombre total d'enfants de la famille ; En réalité, l'arrivée des enfants se fera sur plusieurs années. Il s'agit donc d'une hypothèse qui majore l'apport de population à l'instant t.

Les chiffres montrent en première approximation que les apports liés aux différentes opérations d'urbanisation en cours, y compris la ZAC, seront largement compensés par les départs annuels en fin de CM2 ; Une seule année pourrait voir ce constat inversé, mais avec un potentiel en places actuellement disponibles nettement suffisant aussi bien dans le public que le privé.

5.4.4.6 Déchets

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 sport¹⁴) ; Le volume résiduel sera trié et revalorisé, ou exporté vers une décharge agréée.

La collecte des ordures ménagères dans le Cœur de Ville suivra les modalités actuelles de ce secteur ; Le secteur Saudraye sera équipé d'aires de regroupement des bacs individuels « ordures ménagères » et « tri sélectif ».

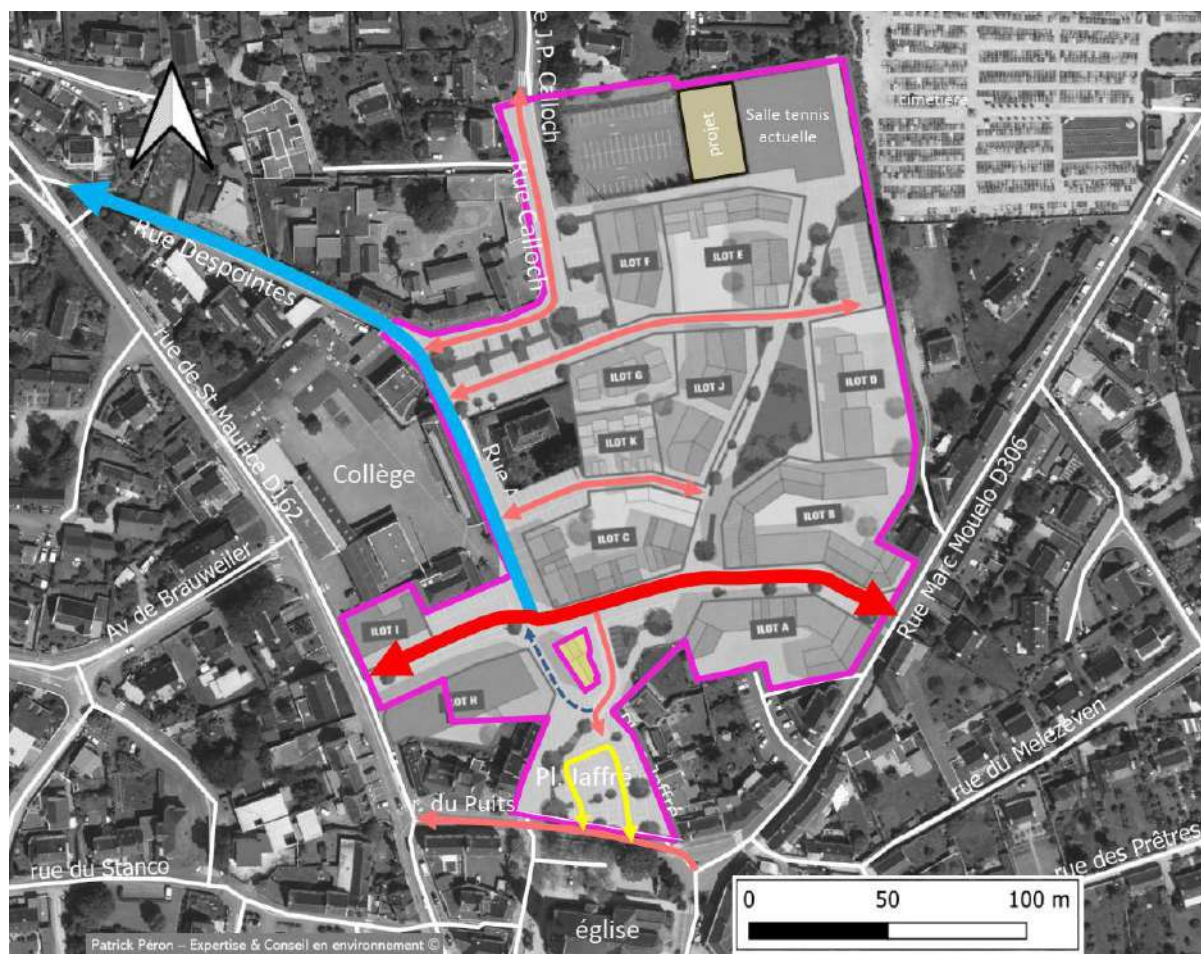
5.5 Le cadre de vie

5.5.1 Mobilités

5.5.1.1 Voirie

L'aménagement du Cœur de Ville entraînera un réaménagement de la place Jaffré au profit principalement des piétons, ainsi que la création d'une nouvelle voie connectant les rues Febvrier Despointes, Mouélo et Saint-Maurice (voir profils voiries chapitre 2.3.2). Les modalités de déplacement vont donc évoluer (voir Carte 65 et 5.5.1.5).

¹⁴ Environ 8 000 m³



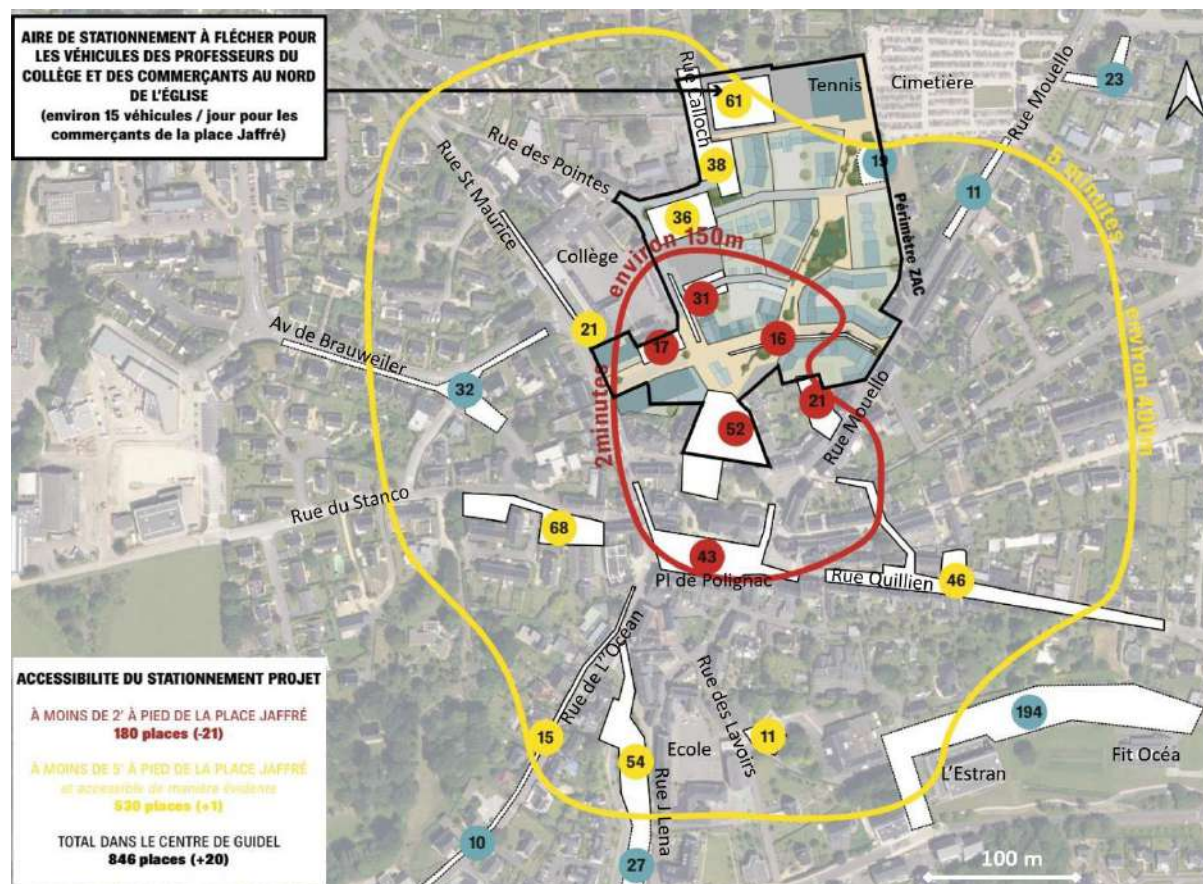
Carte 65 : nouvelles conditions de circulation Cœur de Ville

5.5.1.2 Stationnements

L'aménagement du Cœur de Ville implique une réorganisation des stationnements qui se traduira par un bilan net de + 20 places à l'échelle du centre (voir Carte 46 et Carte 66).

Le personnel du collège et les commerçants de la place Jaffré seront incités à utiliser l'aire de stationnement entre la rue Calloc'h et le Tennis Club ; Néanmoins, cette aire sera accessible à tout public.

L'aire de 19 places au sud du tennis-club ne sera pas signalée depuis la place Jaffré de manière à privilégier une utilisation par les résidents de la ZAC.



5.5.1.3 Liaisons douces

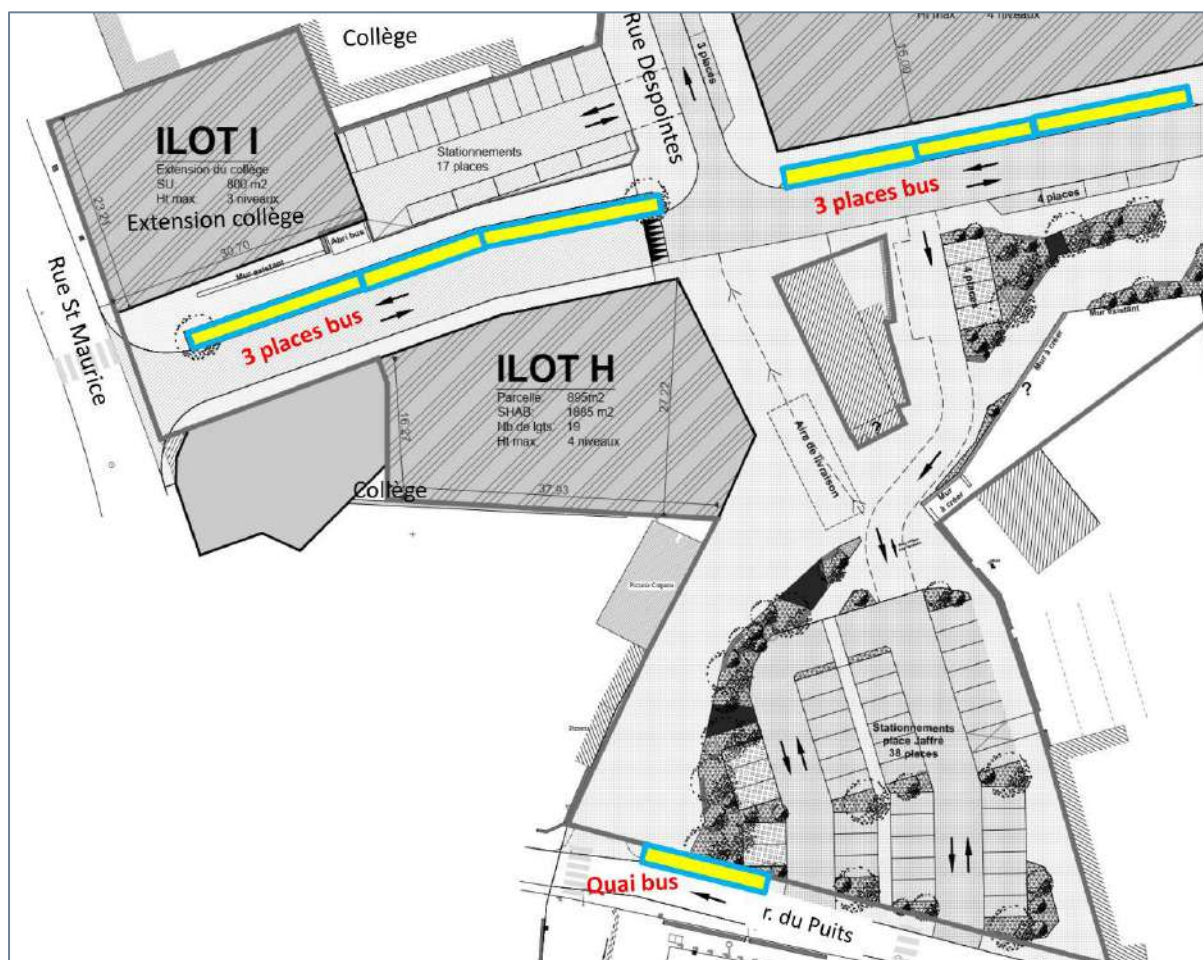
La ZAC n'aura pas d'incidence sur les liaisons douces existantes ; Elle prévoit la création d'espaces piétonniers importants en particulier dans le Cœur de Ville, au niveau de la place Jaffré et entre la nouvelle voie et le tennis-club (voir Carte 67), et au sein du secteur Saudraye avec des connexions vers les cheminements existants (vallon du Saut du Renard, piste cyclable le long du contournement Est, cheminement au nord du terrain de rugby vers le trottoir longeant la D162 et la rue Lena) ou projetés (connexion entre secteur Saudraye et la rue Le Prat).



Carte 67 : espaces publics et revêtements

5.5.1.4 Transports en commun

Les arrêts et abris bus et les sens de circulation seront modifiés dans le cadre du réaménagement de la place Jaffré ; Ces éléments sont susceptibles d'évoluer dans le cadre des échanges avec l'autorité organisatrice des transports (CTRL).



Carte 68 : places bus au droit de la place Jaffré

5.5.1.5 Conditions de déplacement

Le déplacement du complexe sportif de Polignac impliquera une baisse des trafics aux heures d'utilisation des équipements (principalement soir, mercredi après-midi et WE) sur les rues Febvrier Despointes, Calloch et St Maurice, et une augmentation sur la D162. On peut estimer ce basculement à environ une centaine de véhicules en accès au maximum à l'heure de pointe du soir (stationnement supplémentaire créé sur Kergroëz), et 200 véhicules par jour en accès (remplissage complet du parking deux fois dans la journée).

La réorganisation du secteur Cœur de Ville va par ailleurs modifier les habitudes de circulation ; Les véhicules circulant actuellement de la place Jaffré vers la rue Febvrier Despointes (environ 100 véh/h de pointe selon enquête terrain Arcadis) vont ainsi se reporter sur l'itinéraire rue Mouélo-voie nouvelle-

rue Febvrier Despointes ; Ceux en transit nord-ouest / nord-est, ainsi que les véhicules en échange nord-ouest / quartier place Le Montagner et Prat Foën (école publique par exemple) vont gagner du temps à passer par la voie nouvelle dans la ZAC et emprunteront donc ce nouvel itinéraire.

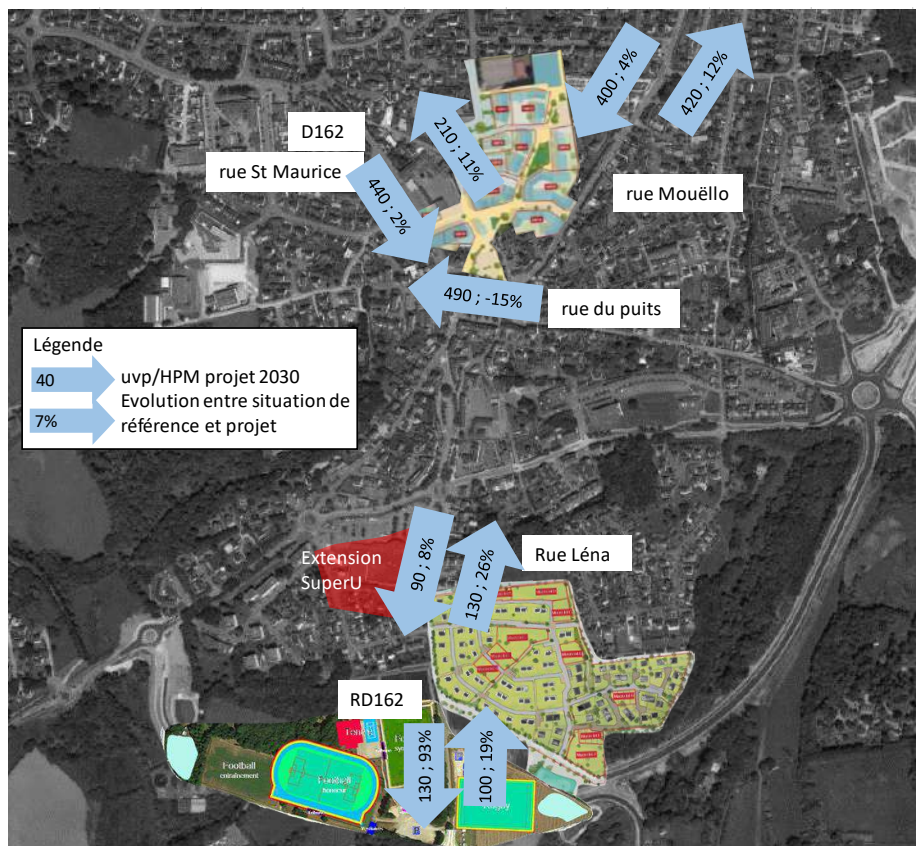
Au sein du secteur Saudraye restant à aménager (prochaines tranches), la voie principale orientée est-ouest sera traitée sous forme de « boulevard interquartier » et reliera la RD 162 au lotissement de Kerprat (rue Pierre-Louis Le Bouhar) ; Cette connexion offrira une possibilité supplémentaire pour les résidents de ce dernier de rejoindre la zone commerciale, le complexe sportif de Kergroëz, ou la déviation de Guidel. Cette possibilité ne devrait pas entraîner de flux de transit au sein du lotissement, du fait de la position relativement « confidentielle » de ce quartier, de la qualité des axes principaux aux alentours (rue Général de Gaulle, rue de Carrigaline) et de leur connexion directe avec les axes périurbains (RD 306 route des plages ; RD 162). L'axe Nord-Sud du secteur Saudraye sera traité de manière plus « tortueuse » afin de sécuriser au maximum les circulations internes au quartier. Elle sera accompagnée de stationnement longitudinal.

Trafic futur situation hivernale :

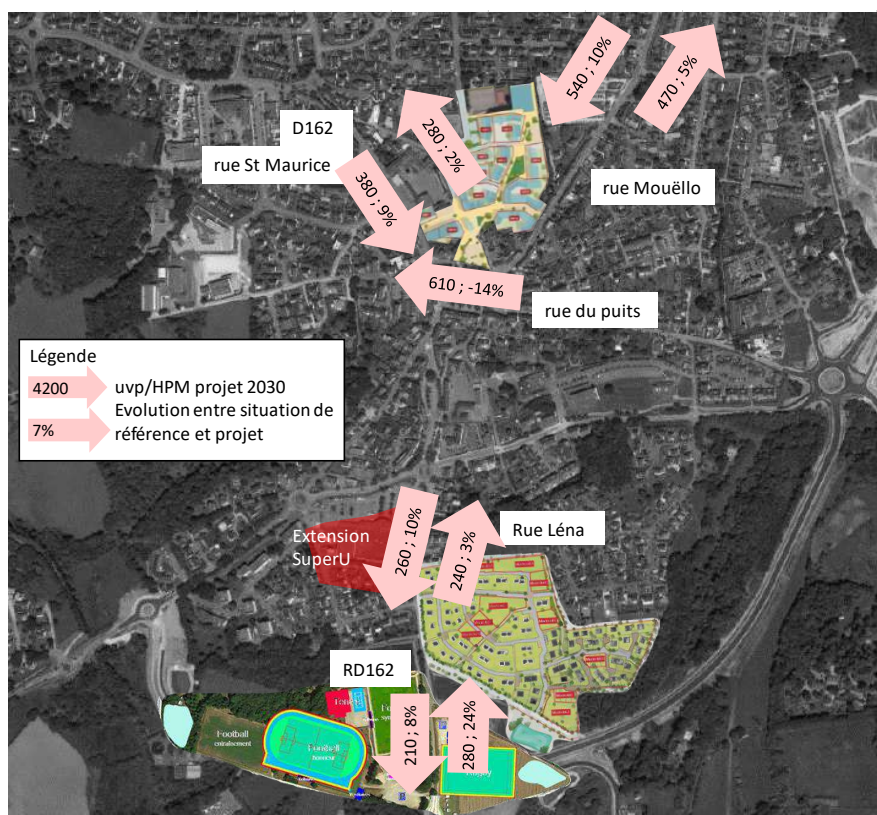
On note dans le centre par rapport à la situation actuelle et à la situation de référence¹⁵ des **augmentations** de trafic à la journée **limitées à quelques pourcents**, voir une diminution (rue du Puits) du fait de la voie nouvelle créée dans la ZAC qui dévie une partie des flux passant actuellement par la place Jaffré. Les impacts principaux sont attendus sur les voies principales d'accès : rue Mouélo, rue St Maurice. Aux heures de pointe du matin et du soir, certaines augmentations sont plus marquées.

La plus grosse augmentation (en pourcentage) se trouve plus au sud (rue Léna), en lien avec l'extension du Super U et le secteur Saudraye de la ZAC, mais avec des **trafics qui restent très en deçà des capacités des voies existantes**.

¹⁵ Trafics existants auxquels ont été ajoutés les trafics prévisionnels liés aux projets d'urbanisation autres que la ZAC (habitat, extension Super U)



Carte 69 :  volution trafic heure de pointe du matin en situation hivernale (Arcadis 2022)



Carte 70 :  volution trafic heure de pointe du soir en situation hivernale (Arcadis 2022)

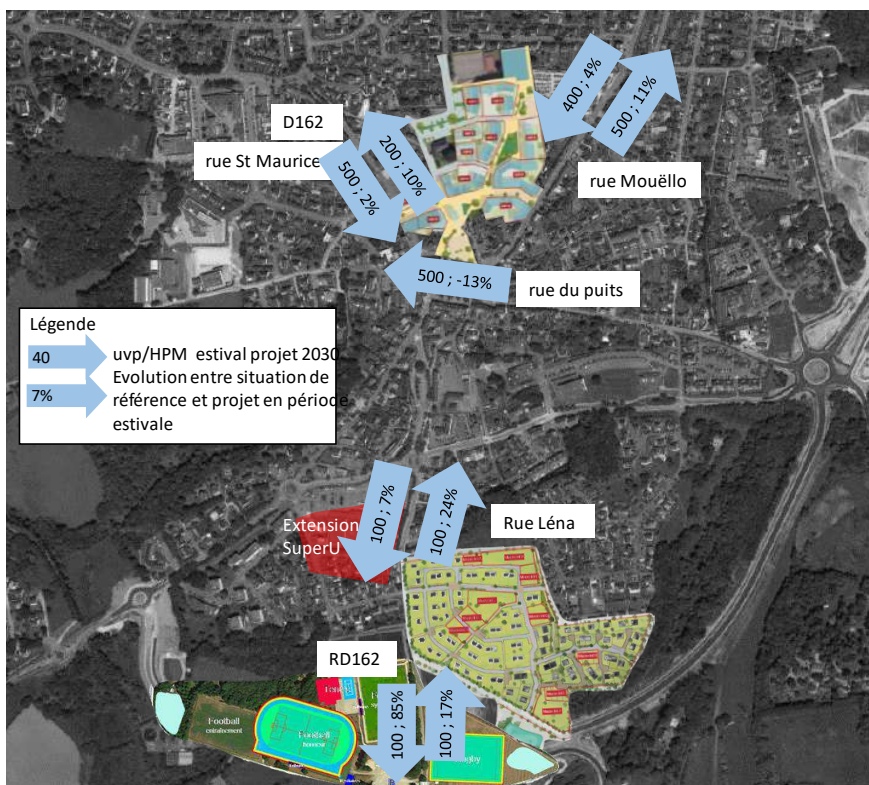
Trafic futur situation estivale :

Les saturations actuelles autour de la place Jaffré et sur les voies principales y accédant perdureront, mais de manière atténuée par rapport à aujourd'hui. La circulation y sera en effet plus fluide du fait de la réorganisation des flux, même si la gestion des tourne-à-gauche pourrait engendrer des remontées de file de courte durée (quelques secondes) aux carrefours d'accès. Encore plus qu'en période hivernale, le contournement de Guidel jouera son rôle de réduction du trafic de transit dans le centre-ville de Guidel. En outre, les simulations ne tiennent pas compte d'une possible croissance du télétravail, et du covoiturage (effet de l'augmentation du prix du carburant).

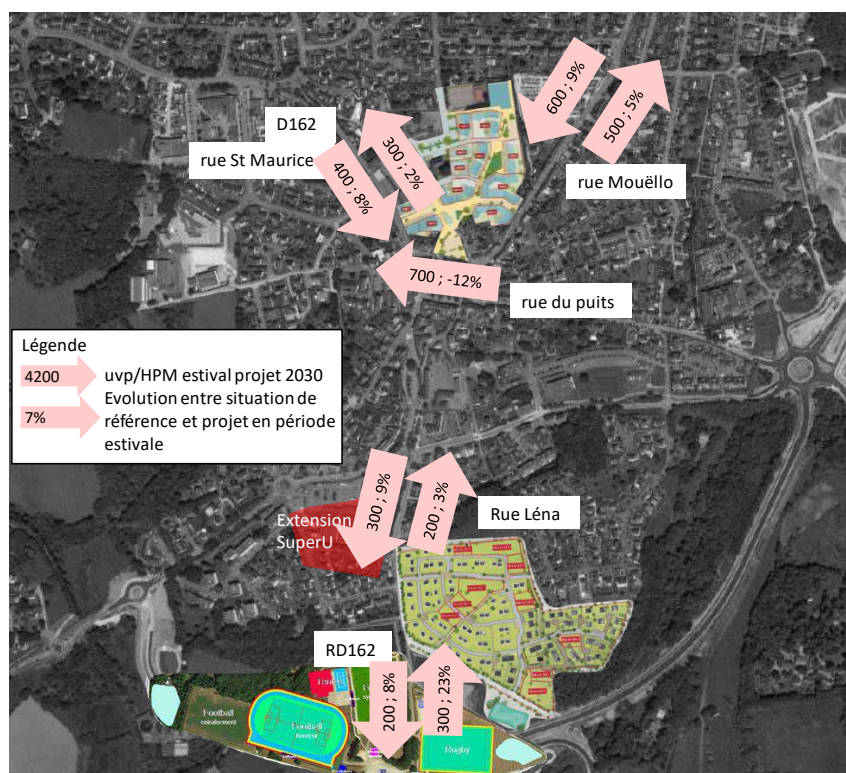
Des congestions limitées à quelques minutes peuvent apparaître aux abords du giratoire du Super U en heure de pointe du soir et le samedi du fait d'une probable augmentation de trafic liée à son extension, aux apports combinés de la ZAC et des autres opérations engagées, et des retours de plage.

Ces ralentissements pourraient inciter les véhicules sortant du secteur Saudraye et allant vers le centre-ville à emprunter la rue Le Bouhar (jusqu'à 50 véh/h de pointe); Il s'agirait d'un trafic faible, mais qui interviendrait dans l'environnement très calme (trafic quasi nul) d'un lotissement actuellement en impasse et pourrait occasionner une gêne (nuisance sonore, sentiment d'insécurité pour les enfants).

Un suivi de l'évolution du trafic et une concertation avec les riverains seront mis en œuvre par l'aménageur afin le cas échéant de définir des mesures d'évitement ou de réduction de ces impacts (Exemple : limiter le raccordement entre le lotissement et le secteur Saudraye aux modes doux, voire aux camions de répurgation, si les itinéraires de collecte venaient à évoluer, ou aux pompiers, via l'installation de potelets amovibles ou franchissables).



Carte 71 : évolution trafic heure de pointe du matin en situation estivale (Arcadis 2022)



Carte 72 : évolution trafic heure de pointe du soir en situation estivale (Arcadis 2022)

5.5.2 Environnement sonore

La densification du Cœur de Ville, combinée aux autres opérations d'urbanisation engagées (voir chapitre 5.1), induira dans ce secteur une augmentation de trafic limitée (quelques pourcents) voire

localement une diminution, ce qui ne devrait pas dégrader sensiblement la qualité de l'environnement sonore.

De plus, différentes mesures permettront de réduire cet impact : rue Febvrier Despointes en zone 30, sens interdit entre le collège et la place Jaffré, diversité des revêtements sur la nouvelle voie de manière à réduire visuellement sa largeur et inciter les usagers à ralentir.

L'incidence du trafic sur l'environnement sonore devrait également diminuer nettement à mesure de la croissance du parc de véhicules électriques (fin de la vente des véhicules thermiques à partir de 2035 à l'échelle européenne), et de l'usage des vélos électriques (en forte progression).

La principale dégradation pourrait concerner les abords du Super U en heure de pointe estivale du fait de son extension (surface de vente et stationnements) et de la probable croissance de sa fréquentation en lien avec le développement démographique lié à la ZAC et aux autres projets urbains concomitants ; L'augmentation progressive du parc de véhicules électriques devrait également compenser cette dégradation (véhicules silencieux à basse vitesse).

De manière plus hypothétique, cette situation pourrait inciter des résidents du secteur Saudraye à éviter les abords du Super U en empruntant la rue Le Bouhar ce qui pourrait être perçu comme une nuisance sonore (lotissement actuellement en impasse et donc en environnement sonore apaisé). Les éventuelles mesures pour éviter ou limiter strictement ces nuisances seront définies en concertation avec les riverains dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de ce secteur.

5.5.3 Qualité de l'air

L'augmentation limitée du trafic dans le Cœur de Ville, avec une fluidité renforcée, le recours probablement croissant aux transports en commun (avec une possible évolution à Lorient Agglomération vers une flotte de bus à hydrogène), au vélo électrique, et aux déplacements piétons (des itinéraires attractifs, accompagnés d'espaces verts dans le Cœur de Ville), et la généralisation progressive des véhicules électriques (fin de la vente de véhicules thermiques à partir de 2035) conduiront à une amélioration à terme de la qualité de l'air urbain.

Seuls les phénomènes de congestion en heure de pointe estivale aux abords du Super U pourront dans un premier temps altérer cette qualité.

5.5.4 Patrimoine culturel et archéologique

Aucun diagnostic archéologique n'a été prescrit au sein du périmètre Saudraye. Le patrimoine inventorié sera maintenu en place et recouvert par les aménagements et constructions.

5.5.5 Le paysage

5.5.5.1 Cœur de Ville

L'opération Cœur de Ville vise à la fois des objectifs programmatiques (répondre aux enjeux de croissance de population à Guidel), environnementaux (Densification du centre de manière à réduire les besoins en extension urbaine au détriment des d'espaces agricoles ou naturels ; Mixité d'usages favorisant les déplacements doux ; Compacité du bâti limitant les déperditions énergétiques) et de qualité du cadre de vie.

La création d'une nouvelle voie entre la rue Marc Mouélo et la rue St Maurice va ainsi permettre d'élargir le secteur piétonnier et apaisé à toute la place Jaffré, qui sera redessinée à l'occasion (voir 5.3.1). Cette place est en effet aujourd'hui essentiellement un espace de stationnement peu praticable pour les piétons ; La requalification se traduira également par un embellissement de ce lieu de vie central de l'agglomération.

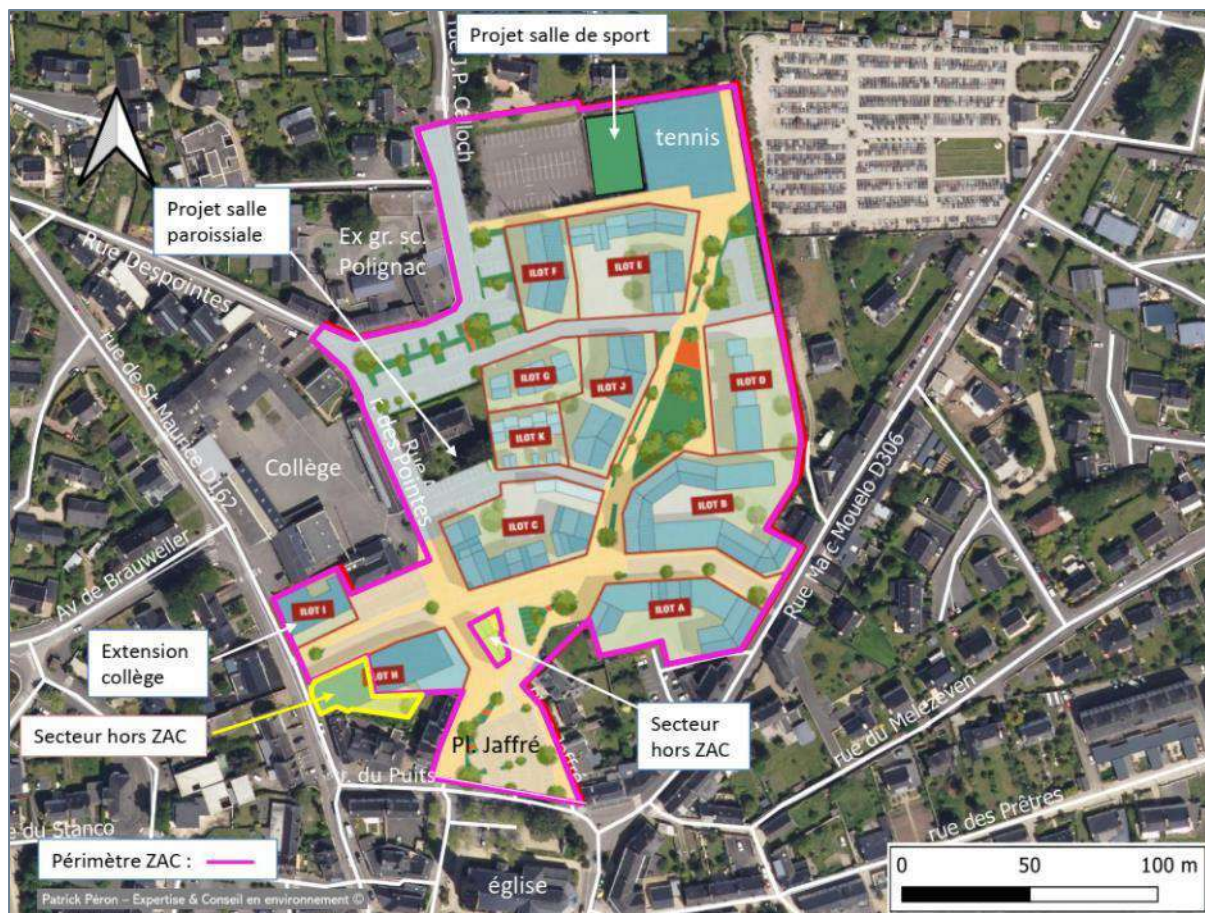
De plus, les aménagements liés à la nouvelle voie induiront la démolition de plusieurs bâtiments peu qualitatifs et qui dénotent avec le bâti ancien.

Les nouveaux logements seront construits principalement à la place du stade, ce qui facilitera la couture urbaine et paysagère avec le bâti ancien. Avec un épannelage entre deux et quatre niveaux, les projets architecturaux restent globalement dans les volumes existants du bourg, avec parfois un étage supplémentaire. Les contraintes architecturales qui leur sont imposées visent particulièrement à réussir l'intégration de ces opérations parfois importantes par un découpage des volumes et un jeu sur les matériaux.

Une grande traversée paysagère Nord-Sud permettra de connecter les quartiers nord au centre-ville par une circulation douce qui s'élargit ponctuellement pour offrir un espace vert de proximité et créant une perspective sur le clocher de l'église de Guidel.

Les arbres et arbustes situés en espace public à l'interface entre la ZAC et les parties urbanisées à l'Est seront soit maintenus (entre le tennis-club et le cimetière), soit remplacés par des feuillus d'essences locales (haie champêtre au sud du cimetière) traités en haut-jet ou cépée ; La haie séparant l'ilot D et l'habitation existante (parcelle n°83) sera dans un premier temps maintenue ; L'opérateur de cet ilot pourra être amené à la reconfigurer dans un souci de qualité paysagère et de maintien d'une interface avec l'habitation (changement d'essences par exemple).

☞ Le projet Cœur de Ville aura donc une incidence globalement positive sur le paysage urbain du centre de Guidel (voir Carte 73 et Carte 74).



Carte 73 : plan masse Cœur de Ville



Carte 74 : simulation 3D (d'après TLPA)

5.5.5.2 Saudraye

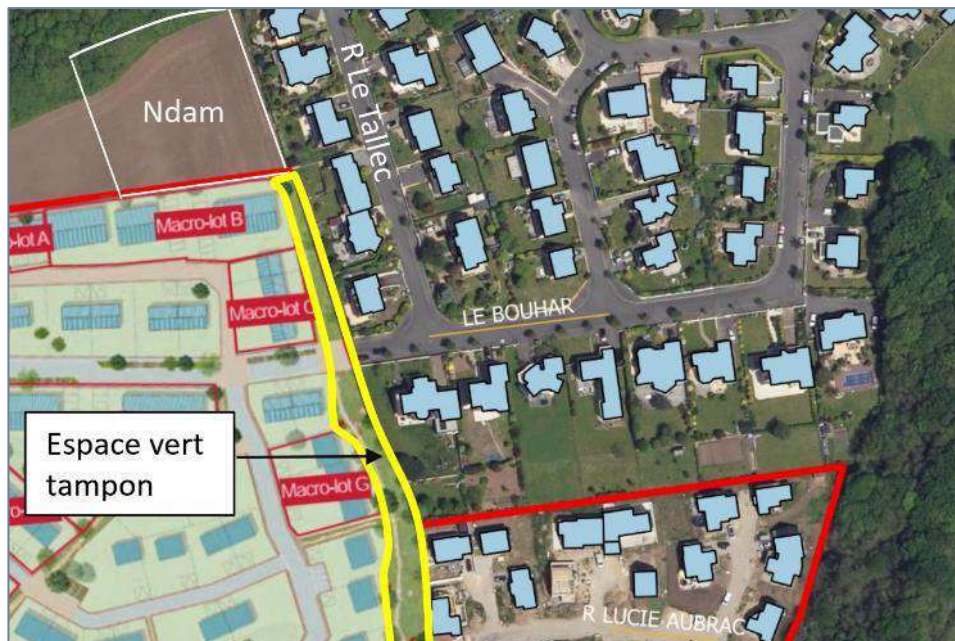
L'urbanisation de ce secteur induira une fermeture du paysage perçu depuis la rue Joseph Le Tallec (3 habitations concernées, celles plus au nord faisant face à une zone Ndam non constructible) et l'extrémité ouest de la rue Pierre-Louis Le Bouhar (une habitation concernée). Un espace vert tampon sera aménagé à l'interface entre la ZAC et ces deux rues afin de réduire cette incidence.

Les autres terrains bâtis rue Pierre-Louis Le Bouhar disposent de terrains très profonds maintenant une distance de 30 à 40 m entre leur terrasse arrière et les habitations de la ZAC. En outre, certains de ces terrains sont séparés en deux parties par une haie arborée et/ou arbustive est-ouest qui forme un écran visuel vis-à-vis de la tranche 1 de la ZAC (construite). De plus, ils bénéficient toujours d'une vue sur la vallée voisée du Saut du Renard plus à l'Est.

Le principal changement dans le paysage concernera les usagers de la rue Joseph Léna (D162) qui constitue une entrées/sorties de l'agglomération depuis la déviation Est de Guidel.

La vue actuellement très ouverte sur le champ cultivé et au loin les habitations de la rue Joseph Le Tallec sera en grande partie ferm e par les constructions de la ZAC et une haie champêtre à planter le long de la D162.

Une perspective sera maintenue le long de la rue nouvelle dans le prolongement Est de la rue du 19 e Dragon.



Carte 75 : approche paysagère secteur Saudraye

5.6 La santé

Compte tenu de sa nature, la ZAC ne devrait pas entraîner une dégradation significative de la santé des habitants, que ce soit du point de vue de l'environnement sonore ou de la qualité de l'air. De plus, l'effet cumulé des différents projets urbains devrait, à terme, être réduit par le développement de l'usage de véhicules électriques, de bus à hydrogène (à l'étude par Lorient Agglomération), du covoiturage, et le développement progressif des véhicules électriques (fin de la vente des véhicules thermiques en 2035 à l'échelle de l'union européenne).

6 ÉVALUATION DU COÛT DES MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE, OU COMPENSER LES IMPACTS DU PROJET (R.122-5 II 8° c.e.)

- 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).

7 Modalités de suivi des mesures E.R.C. (R.122-5 II 9°)

- La vidange de la cloison siphonée en sortie du bassin tampon eaux pluviales du secteur Saudraye sera réalisée une fois par an. De même, une vidange du bassin sera réalisée à la fin de chaque période estivale (aux environs de fin septembre/début octobre). Ces interventions permettront également de vérifier le bon fonctionnement de l'ouvrage.
- Dans le Cœur de Ville, les dispositifs de gestion des eaux pluviales feront l'objet d'une visite annuelle systématique et de visites à l'issue d'évènements pluvieux importants.
- Les comptages routiers seront réalisés à l'initiative du département ou de la ville afin de confirmer ou infirmer les hypothèses de trafic et au besoin de définir des mesures de réduction des impacts (renforcement des liaisons douces, aménagements de voirie).

8 ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES (R.122-5 II 10° c.e.)

Les documents disponibles (suite à demande d'ARCADIS auprès du maître d'ouvrage) relatifs à la déviation Est du bourg de Guidel et nécessaires à la réalisation de l'état des lieux ou de l'évaluation des impacts de la ZAC ont tous été exploités (Etat initial voiries, données de trafic, évaluation de l'impact de la ZAC sur les conditions de circulation, la faune, les continuités écologiques).

L'étude de trafic ARCADIS est basée sur des comptages partiels, ponctuels, et en période COVID, ne permettant pas d'évaluer précisément l'incidence du contournement Est de Guidel ; Elle repose également sur des hypothèses d'évolution du comportement des usagers difficiles à modéliser compte tenu des incertitudes concernant différents paramètres : prix du carburant, vitesse de développement du marché des véhicules électriques, évolution du télétravail et du covoiturage, adaptation des usagers à d'éventuelles difficultés de circulation.

Annexe 1 : Liste des plantes observées (inventaires 2015 Dervenn et 2022 Patrick Péron)

Nom scientifique	Nom scientifique	Nom scientifique
Acacia dealbata Link, 1822	Digitalis purpurea L.	Plantago lanceolata L.
ACER platanoides Crimson King	Epilobium roseum Schreb. subsp. roseum	Plantago major L.
Acer pseudoplatanus L.	Epilobium tetragonum L.	Poa annua L.
Achillea millefolium L. subsp. millefolium	Escalonia sp.	Polygonum aviculare L.
Agrostis stolonifera L. subsp. stolonifera	Conyza canadensis (L.) Cronquist	Potentilla reptans L.
Amaranthus sp.	Erodium cicutarium (L.) L'H�er.	Prunus laurocerasus L., 1753
Anagallis arvensis L.	Erodium moschatum (L.) L'H�er.	Prunus spinosa L.
Andryala integrifolia L.	Euphorbia peplus L.	Prunella vulgaris L.
Anthoxanthum odoratum L.	Fraxinus excelsior L. subsp. excelsior	Pteridium aquilinum (L.) Kuhn
Anthriscus sylvestris (L.) Hoffm.	Fragaria vesca L.	Quercus ilex L., 1753
Arctium minus (Hill) Bernh.	Fumaria officinalis L.	Quercus robur L. subsp. robur
Arrhenatherum elatius (L.) P.Beauv. ex J.Presl & C.Presl	Galium mollugo L.	Ranunculus repens L.
Artemisia vulgaris L.	Geranium molle L.	Rubus sp.
Arum maculatum L.	Geranium robertianum L.	Rumex obtusifolius L. subsp. obtusifolius
Asplenium trichomanes L.	Hedera helix L.	Sagina procumbens L. subsp. procumbens
Avena fatua L.	Holcus lanatus L.	Sambucus nigra L.
Bellis perennis L. subsp. perennis	Hordeum murinum L.	Senecio jacobaea L.
Briza maxima L.	Hypericum perforatum L.	Senecio vulgaris L.
Bromus hordeaceus L.	Hypochoeris radicata L.	Silene dioica (L.) Clairv.
Bromus sterilis L.	Jasione montana L. subsp. montana	Silene nutans L.
Bromus willdenowii Kunth	Juncus tenuis Willd.	Sisymbrium officinale (L.) Scop.
Buddleja davidii Franch.	Lactuca serriola L.	Sonchus oleraceus L.
Calystegia sepium (L.) R.Br.	Lapsana communis L.	Spergularia rubra (L.) J.Presl & C.Presl
Capsella bursa-pastoris (L.) Medik. subsp. bursa-pastoris	Leontodon autumnalis L. subsp. autumnalis	Stachys sylvatica L.
Cardamine hirsuta L.	Linaria repens (L.) Mill.	Stellaria media (L.) Vill. subsp. media
Cardamine pratensis L., 1753	Lolium perenne L.	Taraxacum gr. erythrospermum
Castanea sativa Mill.	Lonicera periclymenum L.	Teucrium scorodonia L. subsp. scorodonia
Cerastium fontanum Baumg.	Lotus corniculatus L.	Trifolium arvense L.
Chenopodium album L.	Matricaria discoidea DC.	Trifolium pratense L.
Chelidonium majus L.	Matricaria perforata M�erat	Trifolium repens L.
Chrysanthemum segetum L.	Medicago polymorpha L.	Ulex europaeus L.
Cirsium arvense (L.) Scop.	Mercurialis annua L.	Umbilicus rupestris (Salisb.) Dandy
Cirsium vulgare (Savi) Ten.	Misopates orontium (L.) Rafin.	Urtica dioica L.
Convolvulus arvensis L.	Oxalis sp.	Veronica hederifolia L.
Coronopus sp.	Papaver rhoeas L.	Verbena officinalis L.
Cotoneaster sp.	Parietaria judaica L.	Verbascum thapsus L.
Crataegus monogyna Jacq. subsp. monogyna	Picea abies (L.) H.Karst., 1881	Vicia hirsuta (L.) S.F.Gray
Crepis capillaris (L.) Wallr.	Picris echioides L.	Vicia sativa L.
Cymbalaria muralis P.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Picris hieracioides L. subsp. hieracioides	Vulpia myuros (L.) C.C.Gmel.
Cytisus scoparius (L.) Link	Plantago coronopus L. subsp. coronopus	
Dactylis glomerata L.		
Datura stramonium L. subsp. stramonium		
Daucus carota L.		

Annexe 2 : schéma de principe de gestion des eaux pluviales secteur Cœur de Ville (Dossier Loi sur l'eau IAO Senn 2022)

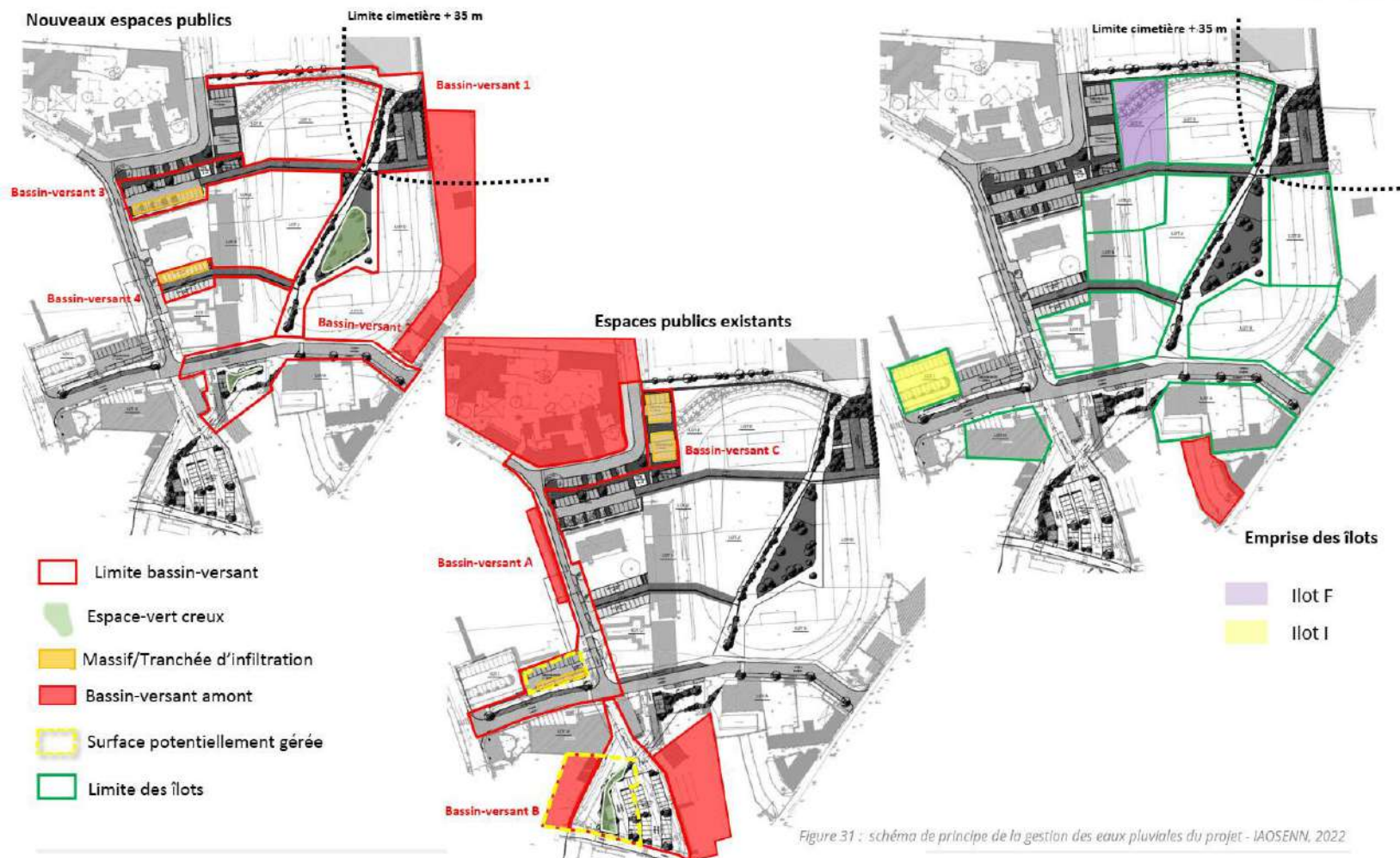


Figure 31 : schéma de principe de la gestion des eaux pluviales du projet - IAOSENN, 2022

