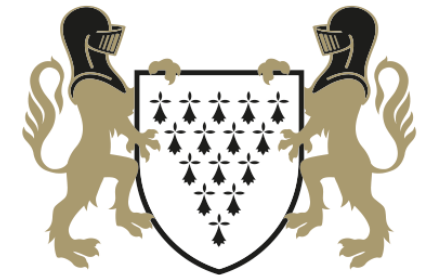




Plan Local d'Urbanisme Modification n°1

Synthèse du projet et
bilan de la concertation



Ville de
Guérande

Conseil municipal
01/07/2019



Rappel des objectifs de la modification

Les 7 grands thèmes abordés par la modification n°1 du PLU

- Clarifications des termes et définitions utilisés dans le PLU
- Evolution des constructions existantes
- Règles de gabarit, d'implantation et de densité des constructions nouvelles
- Mise en place d'une OAP sur le secteur «boulevard de Gaulle»
- Prise en compte du projet du Petit Séminaire
- Evolution de l'OAP 1 : arrières de l'hôtel de ville
- Points divers

Bilan de la concertation

Rappel des objectifs de la modification

Pourquoi une modification du PLU approuvé en 2017 ?



Un retour d'expérience sur 1 an et demi d'application avec la nouvelle forme du règlement /

Des ambiguïtés liées à des formulations du règlement, des situations non anticipées, des difficultés d'applications...

>>> Nécessité d'un « toilettage » du règlement

Des projets qui apparaissent ou évoluent /

Petits et grands, ces nombreux projets sur la commune nécessitent des adaptations du règlement

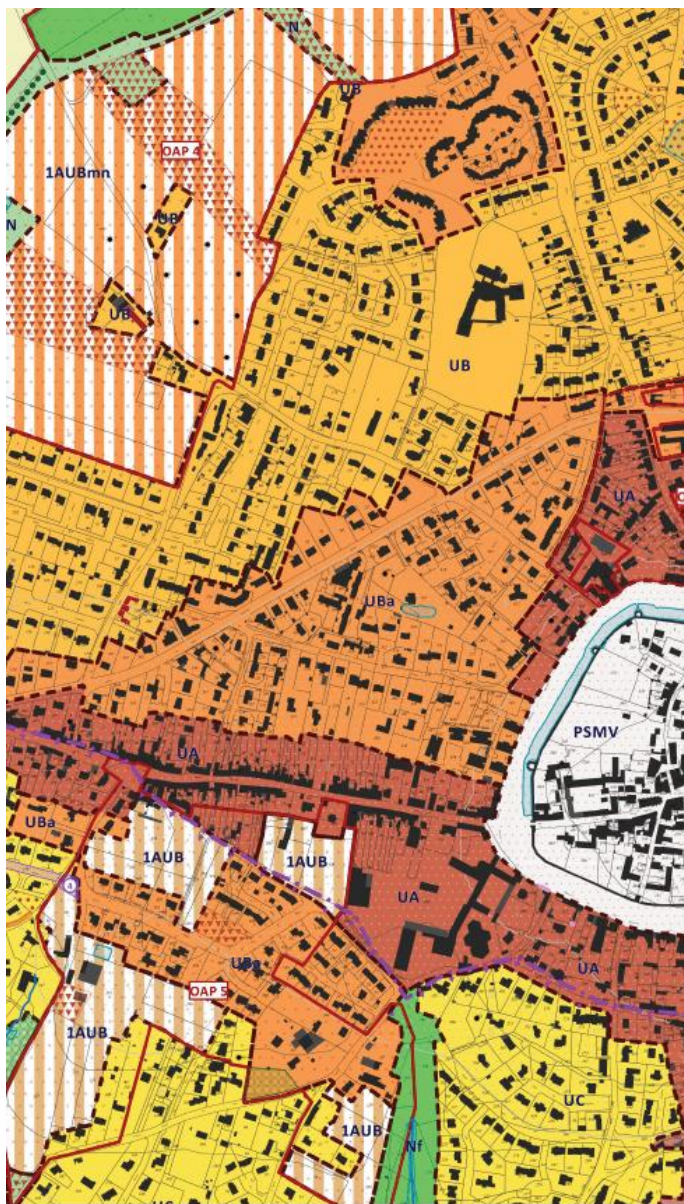
>>> Un encadrement affiné et des assouplissements dans l'esprit du PLU approuvé

Un secteur stratégique à accompagner /

Le boulevard de Gaulle, un secteur en mutation

>>> Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation pour cadrer les projets.

La modification, une procédure cadrée par le code :



Pour recourir à la modification, les évolutions envisagées ne doivent pas :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans
- Créer des OAP de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

>>> Un cadre relativement précis, excluant notamment la possibilité de rendre constructible des secteurs qui ne le sont pas aujourd'hui

Les 7 grands thèmes abordés par la modification n°1 du PLU

Clarifications des termes et définitions utilisés dans le PLU

Termes et définitions du PLU

Incohérences et difficultés d'interprétation constatées par les instructeurs :

Définition des annexes comme inférieure à 30m^2 pose problème en zone U

Volume principal et volume secondaire en zone UE

Définition de la voirie ambiguë (voies de dessertes, voies privées)...

Un lexique national de l'urbanisme est sorti depuis le PLU / référence pour les termes d'urbanisme les plus courants

Proposition de reprendre les définitions du lexique

Préciser si besoin ces définitions en lien avec le PLU

Clarifier le règlement en gardant l'esprit de la règle / éviter des blocages non souhaités

Cas des emprises publiques, des voies privées ouvertes à la circulation, des dessertes internes

Les annexes supérieures à 30m^2 ne bénéficient pas de certaines dérogations propres aux annexes

>>> Une trentaine d'ajustements réglementaires au total

Ajustements du règlement pour l'évolution des constructions existantes

Extensions et annexes des habitations existantes

Un principe général dans le PLU : Les habitations existantes bénéficient d'une extension minimale, même si le règlement pour le neuf ne le permet pas.

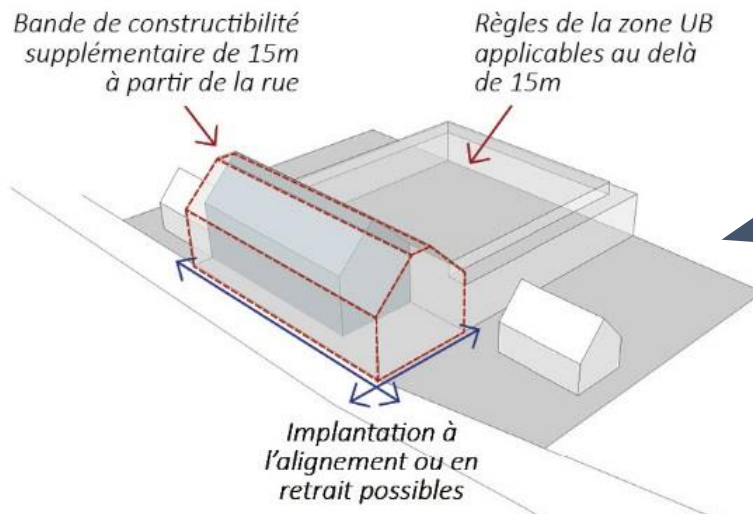
Déclinaison de ce principe dans les zones A et N conformément à l'article L151-12 du CU

Dérogation à l'emprise au sol et au coefficient de pleine terre en zone U

Dérogation à certaines règles d'implantation et de hauteurs pour prolonger des existants

Des situations bloquantes repérées par les instructeurs

Exemple des projets d'extension dans la bande de constructibilité supplémentaire en UBa :



Clarifier la possibilité d'utiliser le règlement de la zone UB pour les extensions et les annexes dans la bande de constructibilité supplémentaire

Repérage de bâtiments pouvant changer de destination

La modification du PLU prévoit de repérer comme pouvant changer de destination plusieurs bâtiments, sur la base des principes utilisés lors de l'élaboration du PLU

Les critères :

- Pas d'utilité pour l'activité agricole,
- Fonctionnalité préservée des espaces agricoles et naturels,
- Compatibilité avec l'environnement naturel ou habité,
- Maintien de la qualité architecturale



Règles de gabarit, d'implantation et de densité des constructions nouvelles

Des règles qui traduisent des enjeux patrimoniaux

Le PLU a assoupli certaines règles pour permettre des projets

tout en veillant au respect du paysage et du patrimoine

Coefficient de pleine terre plutôt qu'une inconstructibilité stricte en second rang

Gabarit resserré en bande secondaire plutôt que des règles de recul entraînant une inconstructibilité de fait...

Bande principale étendue avec une modulation des gabarits par le PVAP

...

La modification ne remet pas en cause cet équilibre et favorise l'émergence des projets envisagés par des ajustements limités :

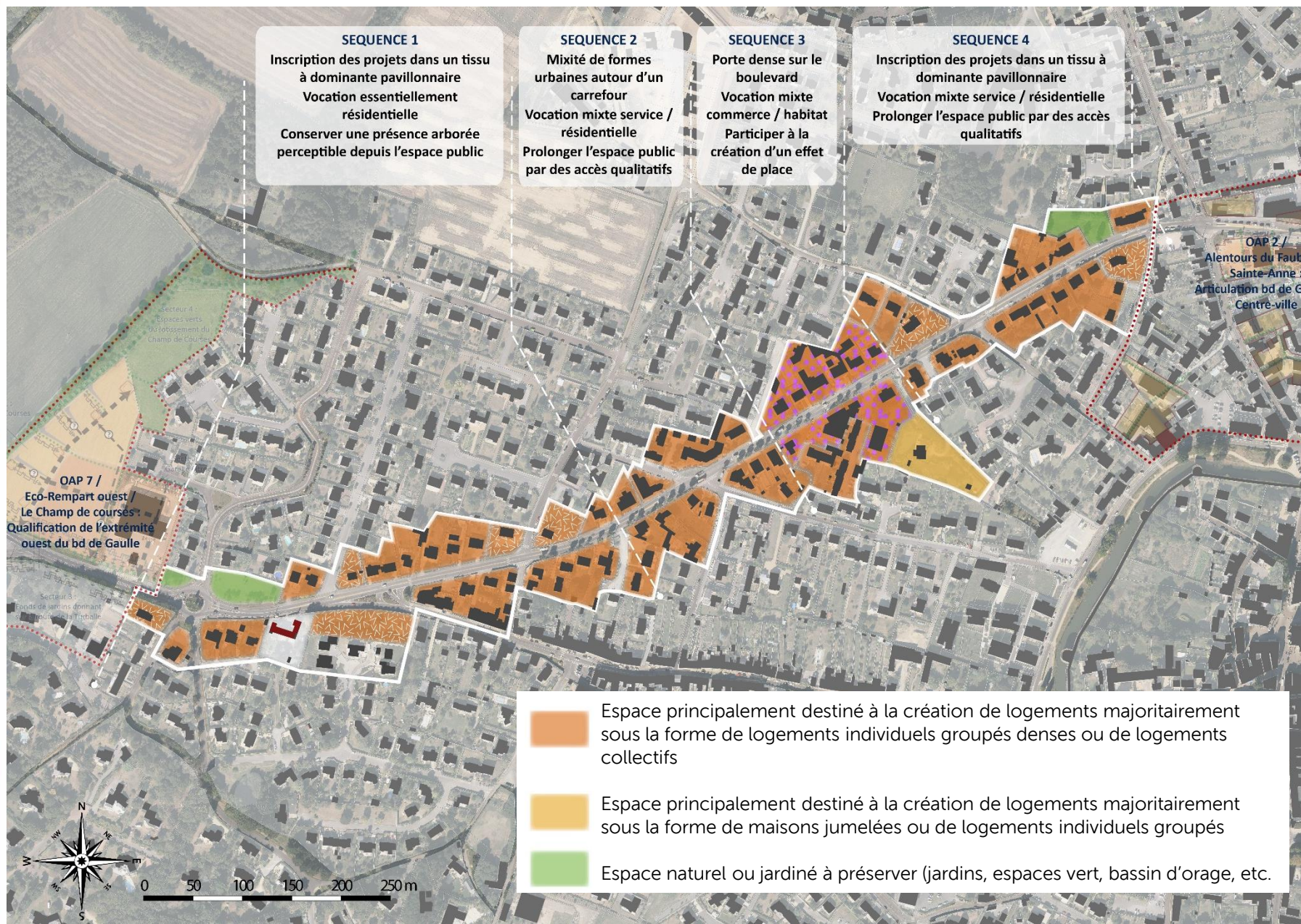
Prise en compte des espaces de pleine terre dans la bande principale

Ajustement de la règle sur l'étage attique pour permettre un étage plus généreux dans la bande secondaire



Ajout d'une OAP 15 : secteur « boulevard de Gaulle »

Vocation dominante des espaces



3 configurations de projet



Cabinet paramédical rénové au 44 bd De Gaulle



Immeuble de logement et pharmacie au 23 bd De Gaulle



Immeuble et commerce l'Avant-Garde au 3-5 bd De Gaulle

Configuration extension et/ou division dans l'existant /

Gabarits R+1+c max.

Une application adaptée des prescriptions de l'OAP

Configuration collectif parking aérien /

Gabarits R+2+c max

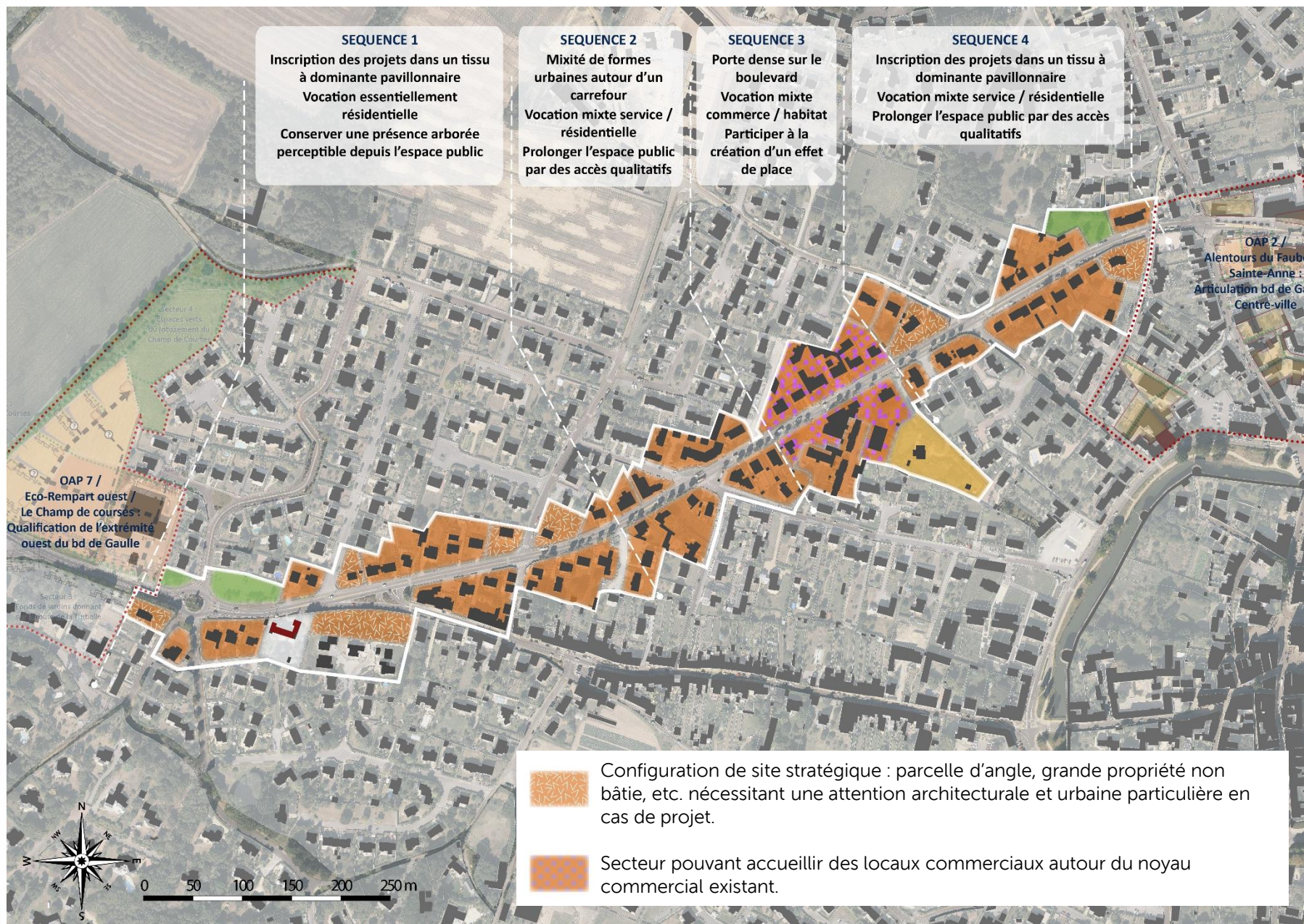
Obligation de rdc surélevés suivant les séquences du boulevard

Configuration collectif parking souterrain /

Gabarits R+2+c max + bonus d'emprise ?

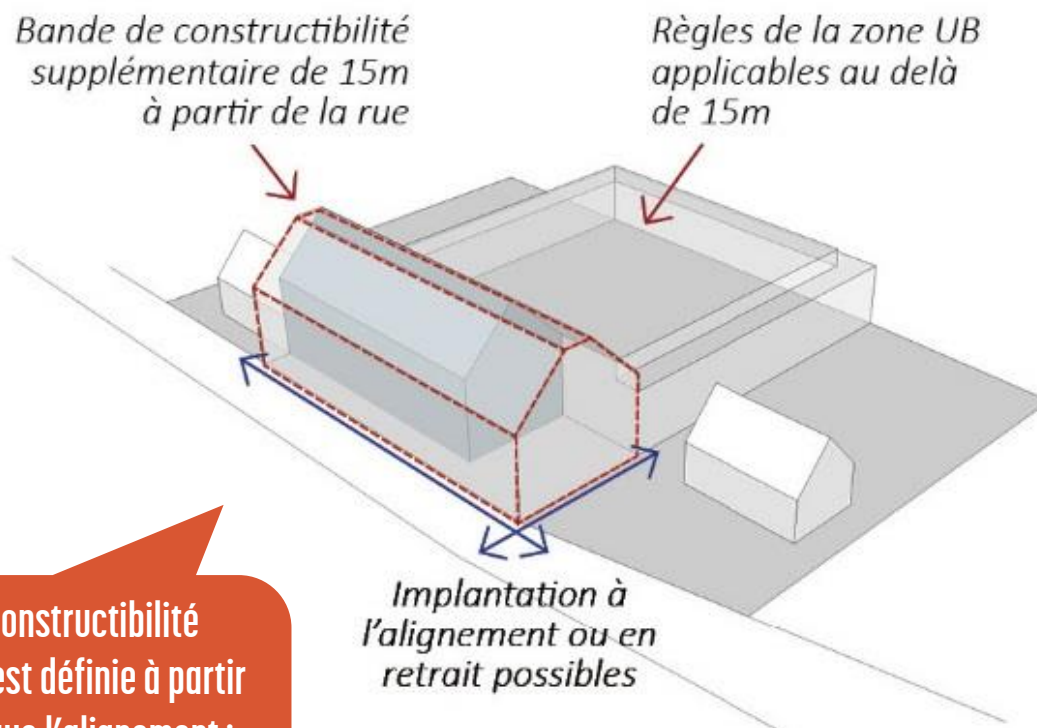
Obligation de rdc surélevés suivant les séquences du boulevard

Mixité fonctionnelle : commerces, services, etc.



Gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions

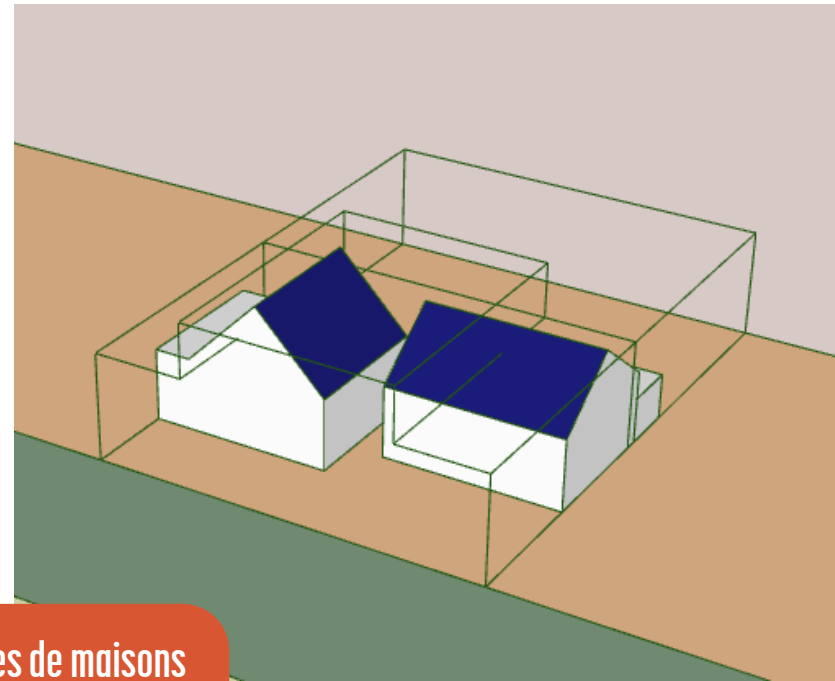
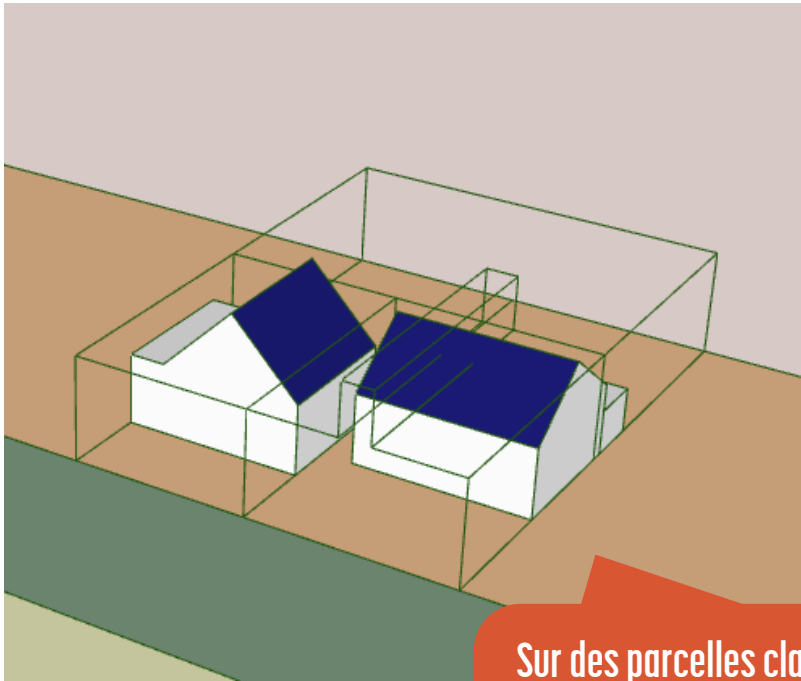
1 / Permettre plus de souplesse sur les implantations : retrait de 0 à 5m maximum, exceptions possibles pour répondre aux dispositions d'une OAP.



La bande de constructibilité supplémentaire est définie à partir du recul plutôt que l'alignement : permet une vraie réflexion sur le choix de l'alignement

Gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions

2 / Inciter au regroupement de parcelles pour des projets plus cohérents :
Imposer un étage de moins dans une bande de 5m le long des limites séparatives



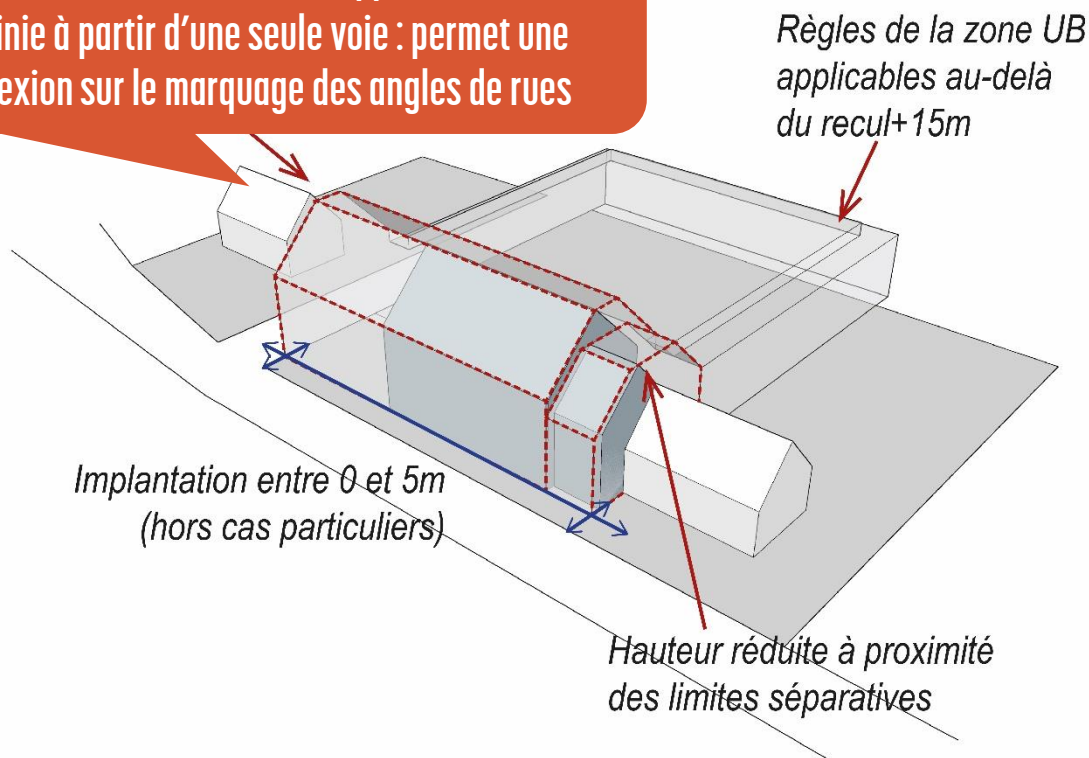
Sur des parcelles classiques de maisons individuelles, la règle ne permet pas un projet d'immeuble, sauf s'il porte sur plusieurs parcelles

Gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions

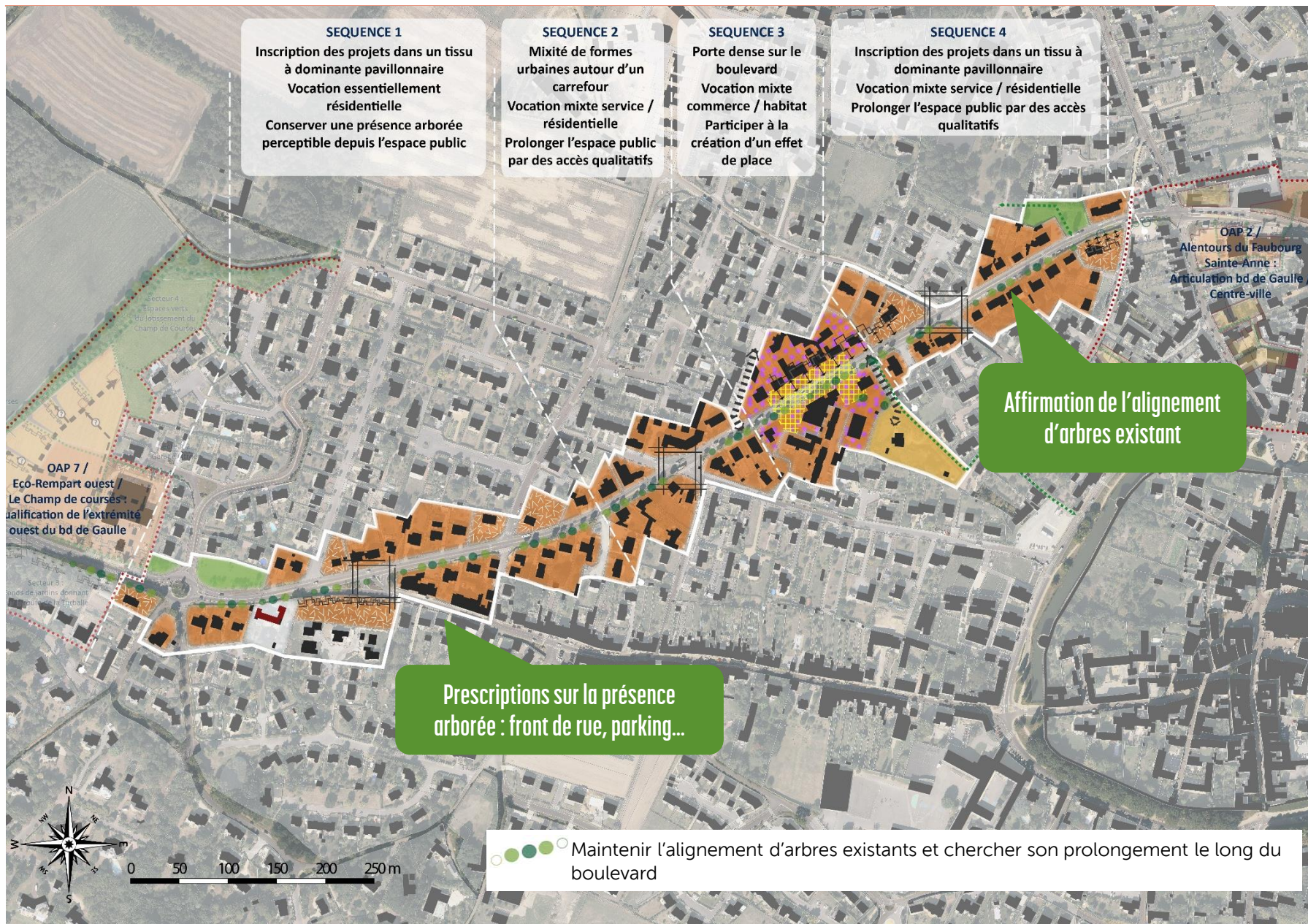
3 / Limiter les sur-densifications sur les parcelles d'angle :

La règle de la bande de constructibilité supplémentaire ne s'applique que sur une limite

La bande de constructibilité supplémentaire est définie à partir d'une seule voie : permet une réflexion sur le marquage des angles de rues

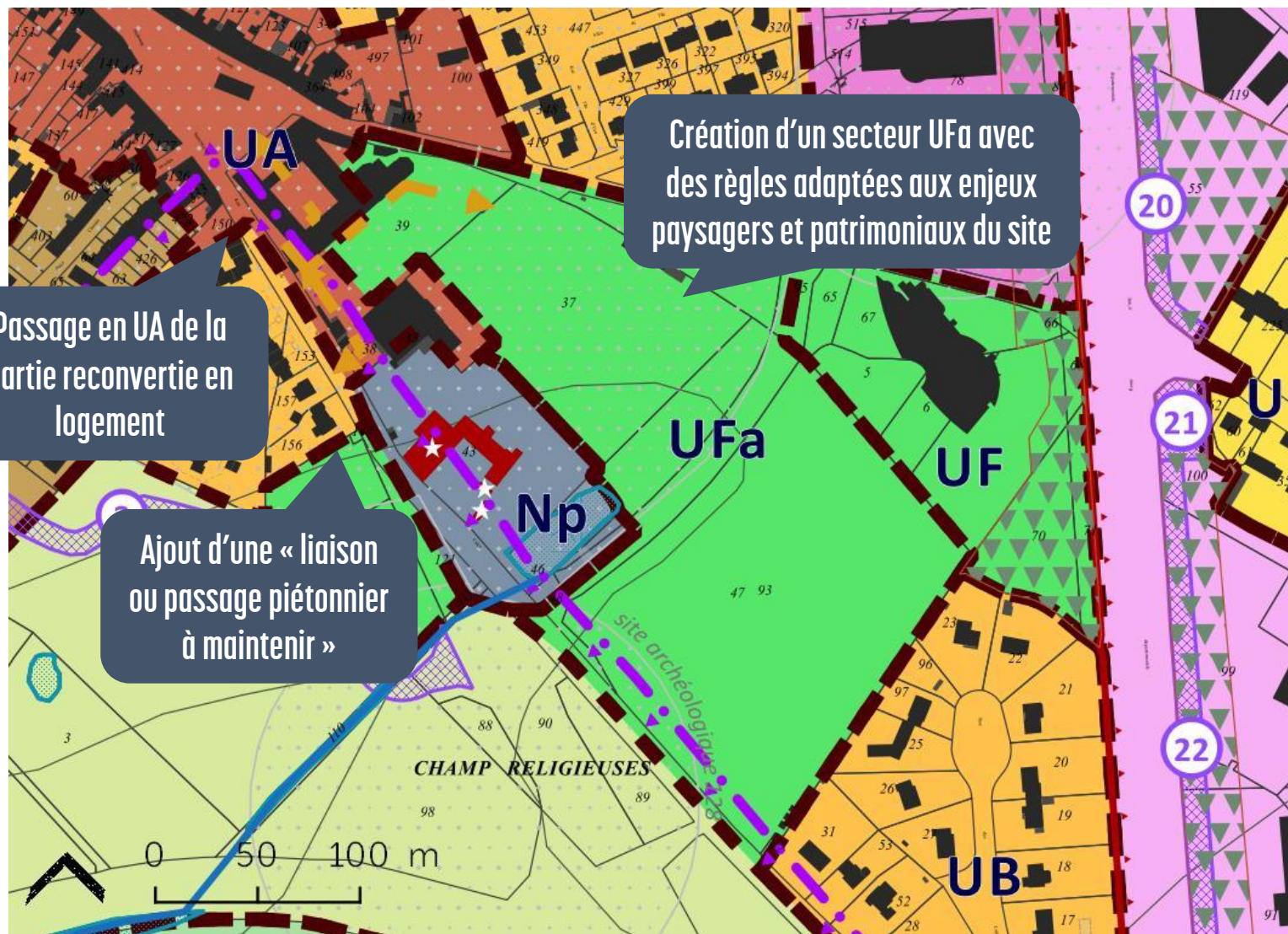


Insertion paysagère et qualité environnementale des aménagements



Prise en compte du projet du Petit Séminaire

Adaptation du PLU au projet du Petit Séminaire



Adaptation du PLU au projet du Petit Séminaire

L'équipement culturel intercommunal s'implantera sur la limite nord du site, ménageant un espace naturel central



Règles associées à la zone UA : obligations en LLS

Règle actuelle

Pour tout programme d'Habitat à partir de 5 logements ou de 500 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat).

Par ailleurs, en compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30 % de logement social minimum. Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations ouvertes à l'urbanisation simultanément sur la commune, à condition que l'objectif global de 30% soit respecté.

Règle modifiée

Pour tout programme d'Habitat à partir de 5 logements ou de 500 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat).). **Dans le cadre d'une opération portant sur un Monument historique ou sur un bâtiment protégé par le PVAP, la réalisation de tout ou partie de l'objectif sur ou plusieurs autres sites mis en projet simultanément sur la commune est possible, à condition que l'objectif global de 25% soit respecté.**

[...]

La possibilité de répartition des objectifs de logements sociaux sur plusieurs sites est limitée aux projets portant sur des édifices patrimoniaux protégés

Exemple de compléments à l'évaluation environnementale

Les secteurs du Bd de Gaulle et du Petit Séminaire ont fait l'objet d'une analyse détaillée des incidences potentielles sur l'environnement

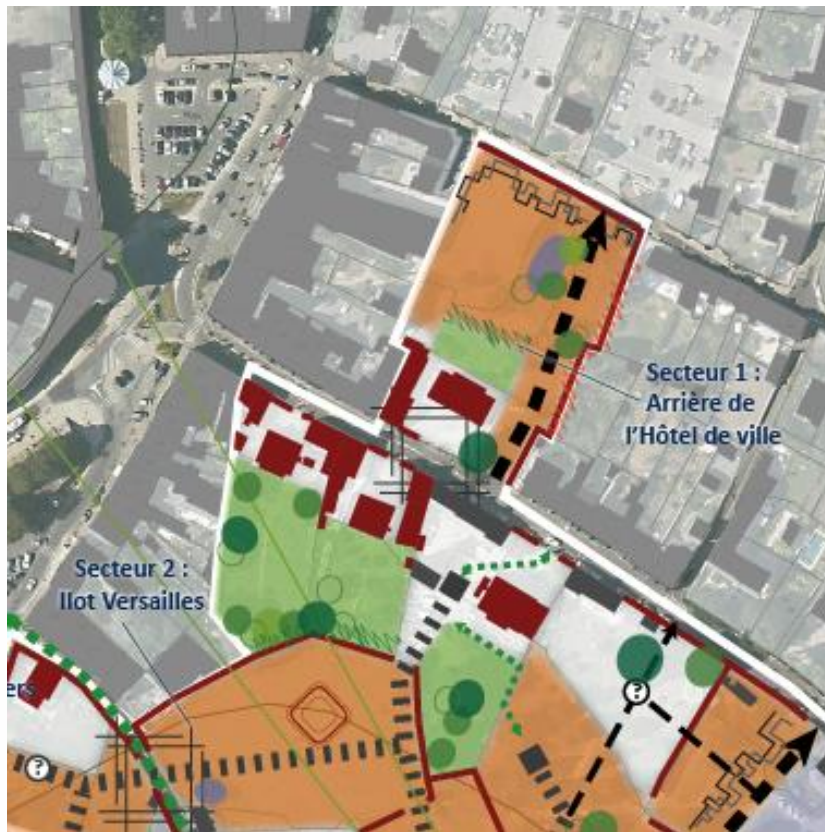


THEMATIQUE	SCÉNARIO RETENU : ÉQUIPEMENT NEUF ET RÉHABILITATION DU PETIT SÉMINAIRE EN LOGEMENTS	SCÉNARIO ALTERNATIF 1 : RÉHABILITATION DU PETIT SÉMINAIRE POUR L'ÉQUIPEMENT ET COMPLÉMENT EN NEUF	SCÉNARIO ALTERNATIF 2 : RÉHABILITATION DU PETIT SÉMINAIRE EN LOGEMENTS ET ÉQUIPEMENT EN NEUF SUR UN AUTRE SITE AUTOUR DE L'AGGLOMÉRATION.
Impact architectural et patrimonial sur le Monument Historique	Modéré : programme de logements privés plus adaptable aux enjeux patrimoniaux)	Très fort : contraintes techniques d'un conservatoire	Modéré (hypothèse logements privés identique)
Impact paysager et patrimonial sur les abords du Monument Historique	Très fort : volumes bâtis importants à intégrer, modification de l'équilibre architectural actuel du site	Fort : Volume haut à intégrer	Faible : pas de construction, mais pas d'occasion de réhabilitation des extérieurs
Impact sur le paysage et les entrées de ville	Modéré : implantation peu perceptible depuis les entrées de ville, architecture a priori valorisante	Faible : implantation très peu perceptible depuis les entrées de ville, architecture a priori valorisante	Fort à très fort : implantation périphérique, a priori perceptible depuis les entrées de ville
Impact sur les milieux naturels et agricoles	Faible : milieux anthropisés et non exploités, partie centrale maintenue	Très faible : milieux anthropisés et non exploités, peu d'artificialisation	Très fort : nouvelles surfaces consommées, besoins en stationnements et accès
Imperméabilisation des sols, perturbation du fonctionnement hydrographique.	Faible : implantation ménageant la partie basse	Très faible : implantation limitée proche du bâtiment	Fort : nouvelles surfaces imperméabilisées
Déplacements, stationnement, accessibilité modes doux et collectifs.	Très faible : le site est idéal en termes d'accessibilité et permet des alternatives au déplacement individuel motorisé. Parkings existants plus proches de l'emplacement.	Faible : le site est idéal en termes d'accessibilité et permet des alternatives au déplacement individuel motorisé	Fort : les sites potentiels seraient nécessairement excentrés, voir isolés par la Route Bleue
Privatisation/enclosure du site, fermeture sur la ville	Faible : seuls les intérieurs du Monuments sont réelles-ments privatisés, le parc et les abords du bâti sont accessibles et des traversées sont garanties. La triple animation logement / équipement / parc public met en valeur le site et l'ouvre sur la ville	Faible : Le monument reste accessible grâce à l'équipement, mais pas nécessairement sur les autres programmes complémentaires. L'équipement et le parc associé mettent en valeur le site et l'ouvre sur la ville	Très forte : l'absence d'un projet public valorisant le site conduit plutôt à sa privatisation et à sa fermeture sur la ville
Coûts induits pour la collectivité	Modéré : Surcoûts engendrés par les exigences d'insertion architecturale, ressources issues de la vente du couvent pour le projet de logements.	Très fort : Surcoûts importants pour installer un équipement technique et complexe dans le Monument Historique, aménagement de l'ensemble du site à prévoir sans ressources complémentaires.	Modéré : Surcoûts engendrés par l'acquisition d'un nouveau site et par sa desserte, moindre coût du bâtiment en lui-même, ressources issues de la vente du couvent pour le projet de logements.

Evolution de l'OAP 1 : arrières de l'hôtel de ville

Evolution de l'OAP 1 : arrières de l'hôtel de ville

**Intégration de l'ancien hôtel du Pont Blanc dans le secteur de projet :
modification du zonage et de l'OAP**



PLU de 2017

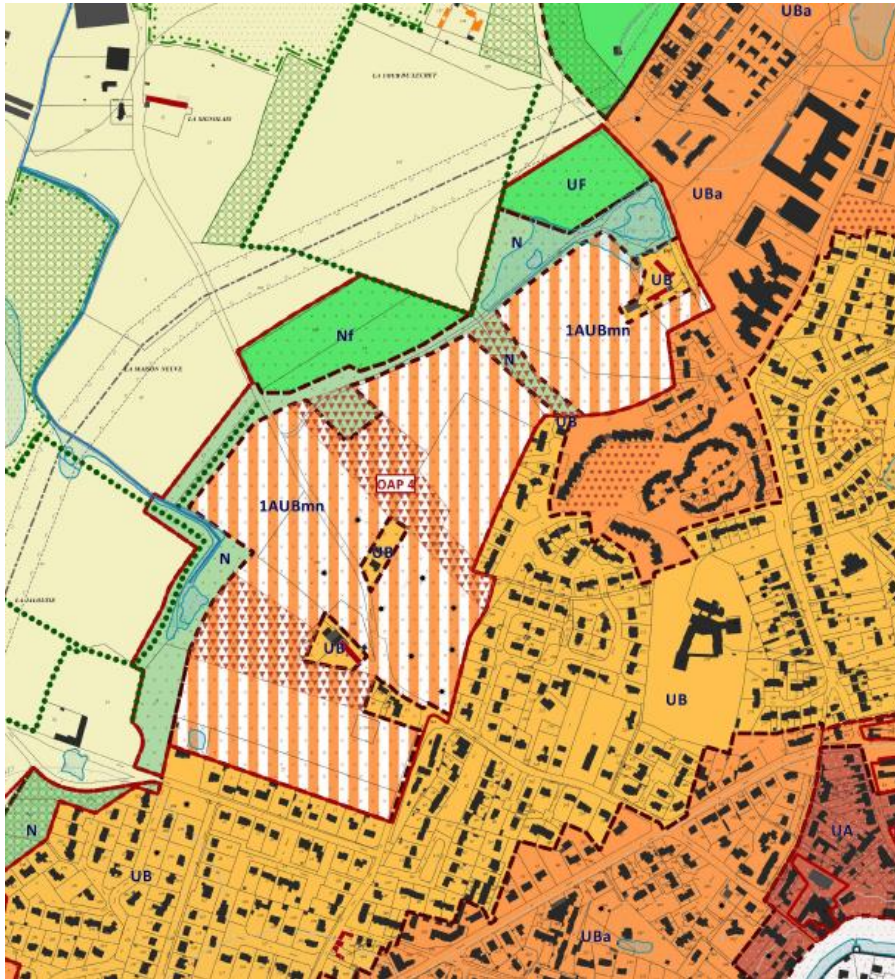


PLU modifié

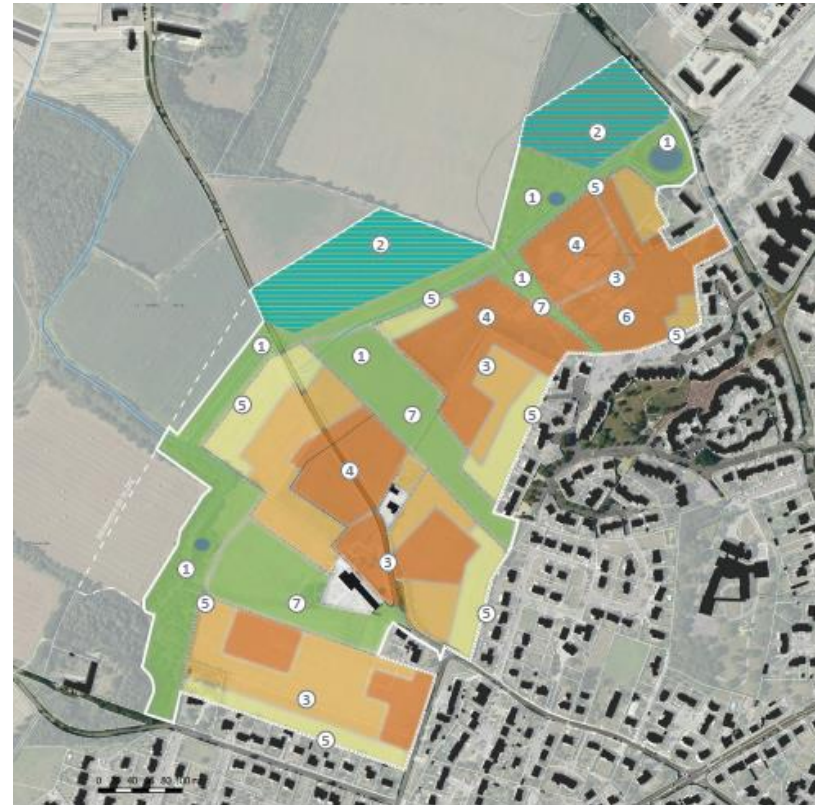
Points divers

Transformation de la zone UF de Maison Neuve

Objectif de permettre des équipements sportifs privés : Création d'un sous-secteur Ufb et ajustement de l'OAP



2) Au nord-ouest, la transition avec les terres agricoles se fera avec des espaces à vocation d'équipements publics, (terrains sportifs couverts et extérieurs notamment).

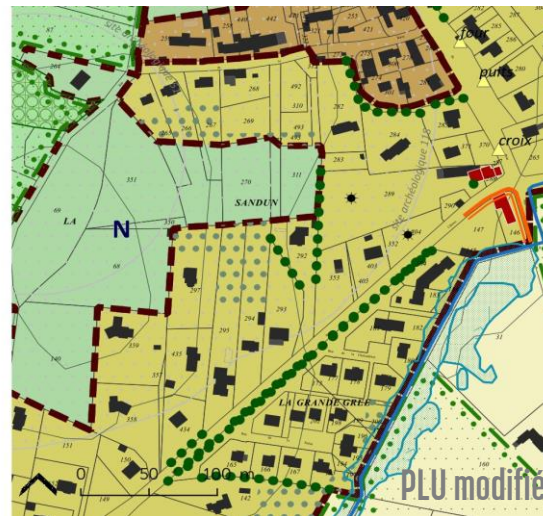
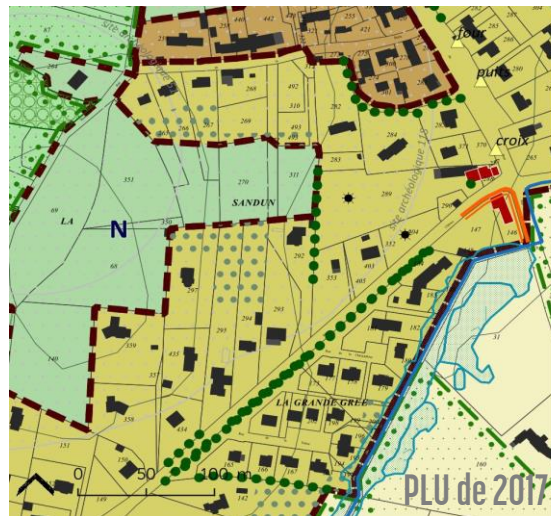


Autres points de la modification

Ouverture à la sous-destination commerce de gros en UEa (idem 1AUEa) :

Permettre des installations compatibles avec un parc artisanal et industriel, comme des marchands de matériaux

Ajout d'une haie à protéger / à la demande d'un riverain



Stationnement / ajout d'un ratio minimal de 1,7 place par logement pour les projets collectifs

Bilan de la concertation

Les modalités de concertation définies

La délibération du 25 mars 2019 a défini les modalités suivantes :

- **La parution d'articles d'information dans le bulletin municipal et la presse locale.**
- **Selon l'avancement de la procédure, la mise à disposition de documents relatifs au projet sur le site Internet de la ville.**
- **L'organisation d'une réunion publique d'information.**
- **En Mairie, à la mise à disposition d'un dossier contenant des informations relatives au projet, et d'un cahier d'observations pour le public permettant de formuler des propositions.**

Une information via le bulletin municipal et la presse

Exemple : article de Presse Océan du 28 mai 2019

Presse Océan
le 28-05-19

PRATIQUE

GUÉRANDE

→ Modification du Plan local d'urbanisme

La présentation et le compte rendu du comité de pilotage n° 2 seront en ligne sur le site web de la ville à partir du 31 mai et en mairie. Un cahier d'observations est disponible pour recueillir les propositions des administrés en mairie. Une réunion publique sera organisée mercredi 12 juin à 19 h. Contact : 02 40 15 60 43, <http://www.ville-guerande.fr>

→ Boîtes de lectures

Exposition. Des élèves de 6^e du collège Jean-Vauk-René ont

→ Lutte contre le gaspillage avec Repair Café

Mercredi 29 mai, 18 h 30 à 20 h 30, centre culturel Athana, avenue Anne-de-Bretagne. Plusieurs réparateurs bénévoles seront présents dans la salle Perceval pour vous aider à réparer et devenir réparateur. On apporte au repair-café : grille-pain, sèche-cheveux, jouets, tout ce qui ne fonctionne plus. En préconisant la réparation, Repair café veut contribuer à réduire les déchets. Gratuit.

→ Avenir

→ Circulation

Mardi 4 juin, 10 h 30, salle des Penières, C.I.s. À la demande des riverains de C.I.s, un atelier de concertation est organisé par la municipalité afin de définir un aménagement sécuritaire au niveau de la RD99. Cette route départementale traverse le village et est une importante voie de transit entre Guérande et La Turballe. Contact : 02 40 15 60 43.

→ Météo-graniers

100 exposants. Il é l'emplacement de 4x3 mètres. Res-

>>> Autres articles dans Ouest France du 26/05 et du 06/06

Une information via le bulletin municipal et la presse

Extrait de Guérande magazine n°74



UN PLU MIEUX AJUSTÉ POUR ACCOMPAGNER LES PROJETS

Par délibération du 25 mars 2019, le conseil municipal a lancé une modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé fin 2017. Après un an et demi de mise en œuvre, il est possible de faire un premier bilan du fonctionnement du document et plusieurs ajustements réglementaires sont envisagés. Il s'agit notamment de préciser certaines définitions, comme celle des annexes ou des voies, en lien avec un nouveau document : le lexique national de l'urbanisme. L'objectif est ensuite de garantir autant que possible pour les habitations existantes un potentiel d'extension ou de création d'annexe (un des principes forts du PLU), ce qui conduit à ajuster le règlement de plusieurs zones, comme par exemple le secteur UBa.

Par ailleurs, la modification vise à mieux accompagner les projets de densification sur la commune, en particulier au niveau du boulevard du Général de Gaulle où plusieurs opérations ont été réalisées ces dernières années. L'objectif est de maîtriser les gabarits et l'implantation des activités, en particulier des commerces. Enfin, plusieurs projets en cours sur la commune, comme celui du Petit Séminaire, nécessitent des adaptations du règlement et du zonage, qui devront s'intégrer

dans l'esprit de ce qui avait été établi dans le PLU de 2017. Une information plus détaillée est disponible sur le site Internet de la Ville et à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme, où un cahier d'observations est également mis à disposition du public pour formuler des propositions. Par ailleurs, une réunion publique s'est tenue le 12 juin à 19h à l'hôtel de ville. Le dossier sera présenté en conseil municipal le 1^{er} juillet et une enquête publique aura lieu courant octobre 2019.



Diffusion sur le site internet et les réseaux sociaux

Site internet : un article annonçant la réunion publique d'information sur la modification du PLU a été publié le 14 Mai 2019



Ville de
Guérande

> Vie pratique

> Vie municipale

> Actualités

Démarches



Accueil > Actualités > Agenda et Actualités > Actualités > Réunion publique d'information sur la modification du PLU



URBANISME

Réunion publique d'information sur la modification du PLU

Mercredi 12 juin, à 19h, le service Urbanisme de la Ville de Guérande, organise une réunion publique d'information sur les modifications du Plan Local d'Urbanisme en mairie.

Publié le 14 mai 2019

Renseignements : service Urbanisme

Informations complémentaires sur le Plan Local d'Urbanisme

Tél : 0240156043

< PRÉCÉDENT

RETOUR À LA LISTE

SUIVANT >

Diffusion sur le site internet et les réseaux sociaux

Les réseaux sociaux ont également été mobilisés pour communiquer sur le projet et la réunion publique

 **Ville de Guérande**
5 juin, 22:00 · 🌐

Mercredi 12 juin, à 19h, le service Urbanisme de la Ville de Guérande, organise une réunion publique d'information sur les modifications du Plan Local d'Urbanisme en mairie. <https://www.ville-guerande.fr/.../reunion-publique-dinformati...>



 14 10 partages

 **Ville de Guérande** @villedeguerande · 5 juin

Mercredi 12 juin, à 19h, le service Urbanisme de la Ville de Guérande, organise une réunion publique d'information sur les modifications du Plan Local d'Urbanisme en mairie. #plu #guerande



  1  5

Mise à disposition des documents liés aux COPIL

Quelques jours après chaque comité de pilotage, un compte-rendu et une synthèse de la présentation ont été mis à disposition sur le site Internet de la commune :



Ville de

Guérande

> Vie pratique

> Vie municipale

> Actualités

Démarches



Modification du P.L.U. en cours, documents consultables ci-dessous :



Synthèse comité de pilotage n°1 13/05/2019

PDF
5,0 Mo



Compte-rendu comité de pilotage n°1 13/05/2019

PDF
60,3 Ko



Plan Local d'Urbanisme Modification n°1 Comité de Pilotage n°2 27/05/2019

PDF
2,7 Mo



Fiche de présence comité de pilotage n°1 13/05/2019

PDF
35,6 Ko



Feuille de présence COPIL 2

PDF
385,5 Ko



Relevé de décision Comité de Pilotage n°2 27/05/2019

PDF
60,3 Ko

Urbanisme et Aménagement du Territoire

0240156043

[Courriel](#)

[Voir la fiche](#)

Réunion publique du 12 juin 2019

La réunion a regroupé une quarantaine de personnes à l'Hôtel de Ville



Prise de contact avec des propriétaires

En complément des modalités de concertation prévues, la ville a pris contact avec les propriétaires les plus directement concernés par les OAP mises en place, afin de les informer de la démarche et des temps de concertation prévus.

> A travers ces différents temps et médias, l'ensemble des moyens de concertation annoncés a été mis en œuvre durant l'élaboration de la modification du PLU.

Les apports de la concertation

Les principales observations ressorties de cette concertation ont émané de la réunion publique et des rendez-vous avec les propriétaires :

- **Les rendez-vous ont permis de faire part des réflexions en cours et de prendre connaissance des perspectives dans lesquelles les propriétaires s'inscrivaient**
- **Lors de la réunion publique, les échanges ont porté sur les destinations en parc d'activités, les possibilités de densification en zone UBa et sur le projet du Petit Séminaire.**
- **Aucune contribution n'a été reçue par voie électronique, par courrier ou via le cahier d'observations.**

Bilan de la concertation

La prise en compte des remarques et demandes de la population a ainsi été continue et itérative :

- Les rendez-vous ont notamment conduit à ajuster à la marge l'OAP Boulevard de Gaulle. Il s'agissait notamment de laisser ouvertes plusieurs façons pour les éventuels projets de répondre aux objectifs de l'OAP, plutôt que d'imposer une localisation d'aménagement public dans l'OAP.
- Sur la gestion de la densification, les élus ont vu conforté leur souhait d'un encadrement plus fin des projets.
- Le projet du Petit Séminaire a fait l'objet d'une évaluation comparative par rapport aux solutions de substitutions envisageables.

> A travers les différents outils mis en œuvre, leur fréquence et leur variété, la modification du PLU a bénéficié d'une concertation continue et proportionnée aux enjeux de ce dossier, qui a permis à la population de participer au projet et aux élus d'élaborer leur projet en lien avec les attentes et propositions exprimées par les habitants.

Suite de la procédure

Les prochaines étapes de la modification du PLU

