

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT LOIRE-ATLANTIQUE

ARRONDISSEMENT SAINT-NAZAIRE

COMMUNE DE GUERANDE

Service Instructeur : Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du territoire
Rapporteur : Marie-Annick DURAND

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/11/2015

Publication : 04/11/2015

Madame le Maire



**DELIBERATION N°10 DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 19 OCTOBRE 2015**

L'AN DEUX MILLE QUINZE, LE DIX-NEUF OCTOBRE, à 18 Heures 30,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de
Ville sous la présidence de Stéphanie PHAN THANH, Maire

ETAIENT PRESENTS :

Pascal LOIRAT - Marie-Annick DURAND - Thierry de LORGERIL
Françoise JOUNIER - Luc PORTET - Catherine LACROIX - Bernard MACE
Anouk PAOLOZZI-DABO - Frédéric DUNET - Jacques GUIHENEUF
Laurent BOULO (*arrivé à 19h05*) - Nadège VERON - Marc-Antoine de la
CHEVASNERIE - Laurence GEFFRAY - Patrice GUIHARD - Joseph GAULTIER
Gwénaëlle MORVAN - Nicolas CRIAUD - Laurence LEPINE - Joëlle URVOIS
Anne-Martine GUILLOUX - Marie-Line MOREAU - Hélène CHALLIER
Hervé NAËL - Emmanuelle SOALHAT - Dominique MIGAULT - Frédéric MICHÉ
Anne-Gaëlle RÉVAULT - François PAGEAU

FORMANT LA MAJORITE DES MEMBRES EN EXERCICE.

ETAIENT EXCUSES :

Chantal DEMY donne pouvoir à Françoise JOUNIER
Laurent CHASSAING donne pouvoir à Anouk PAOLOZZI-DABO
Valérie DUVERT donne pouvoir à Catherine LACROIX
Laurent BOULO (*arrivé à 19h05*) donne pouvoir à Marie-Annick DURAND

Mme Gwénaëlle MORVAN a été élue Secrétaire de Séance

OBJET

**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DELIBERATION COMPLEMENTAIRE – PRECISION DES OBJECTIFS**

Madame le Maire rappelle que par délibération du 21 janvier 2013,
la mise en révision du plan local d'urbanisme a été lancée. Elle
informe le conseil municipal qu'au vu des évolutions législatives et
des échanges avec le public, il convient de préciser et compléter les

objectifs de la révision en cours par une délibération complémentaire.

En effet, des ateliers thématiques ont été organisés avec la population depuis le lancement de l'étude soit trois ateliers en phase diagnostic et trois autres ateliers en phase de réflexion sur le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La démarche BIMBY organisée les 3-4 et 10-11 avril 2015 a également renforcé la possibilité aux habitants de s'exprimer sur leurs attentes. Cette démarche a de plus été présentée en réunion publique le 1^{er} avril 2015. La concertation a donc permis de dégager des grandes tendances et des enjeux comme notamment les enjeux liés au devenir des villages et des hameaux ou encore du coteau tout en préservant la sensibilité du secteur.

Il est donc proposé d'ajouter aux objectifs énoncés dans la délibération du 21 janvier 2013, les objectifs suivants :

- Inscrire le prochain PLU dans le cadre des avancées de la loi ALUR du 24 mars 2014 en intégrant dans le PLU les changements que cette loi opère notamment au niveau du rapport de présentation qui doit traiter de la biodiversité, des capacités de stationnement et de la densification ainsi que de l'analyse de la consommation d'espace. Le PADD doit traiter des paysages et fixer des objectifs chiffrés de consommation d'espace. Enfin, le règlement ne comporte plus de coefficient d'occupation des sols et les règles de stationnement sont plus strictement encadrées, spécialement pour les bureaux, équipements commerciaux et certains logements.
- Tenir compte de la loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt (Loi LAAAF) et de la loi Macron du 6 août 2015 relatives notamment au principe de constructibilité en zone agricole par la mise en place de Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL). En outre, dans les hameaux qui ne seront pas constructibles, l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, dans sa version actuelle issue de la loi du 13 octobre 2014 et de la loi Macron, permet désormais des changements de destination ainsi que des extensions des bâtiments d'habitation. La loi ALUR a prévu qu'il appartenait aux auteurs du PLU d'opter pour son application (article 139 de la loi). Il est proposé d'exercer cette option à l'occasion de la présente délibération, et de garantir ainsi que la concertation se poursuive en intégrant ces évolutions.
- Construire une vision globale et actualisée du développement de la commune, permettant à Guérande de remplir son rôle de pôle structurant à l'échelle de la Presqu'île, tout en préservant le patrimoine bâti, naturel et paysager qui fait son identité.

- Poursuivre la mise en œuvre du principe de l'éco-rempart, amorcée avec l'éco-quartier de Maison Neuve, en trouvant une traduction adaptée à la densité, à la configuration, aux fonctions et aux sensibilités paysagères et patrimoniales de chaque secteur de l'agglomération centrale. Prévoir dans ce sens un projet global et cohérent pour le coteau urbanisé de Guérande, qui présente un potentiel important mais aussi d'importants enjeux paysagers et environnementaux.
- Favoriser le confortement et le bon fonctionnement des bourgs secondaires de la Madeleine et de Saillé, en termes d'habitat, d'équipements publics, de structure commerciale ou touristique, et de gestion des circulations et du stationnement.
- Encadrer mieux l'évolution des hameaux et des écarts afin de limiter leur développement par rapport à celle constatée sur la dernière décennie et de préserver leur caractère rural et leurs sensibilités patrimoniales, paysagères et environnementales.
- Continuer la diversification de l'offre d'habitat et le développement du parc locatif social, amorcée par le renouvellement urbain et les grandes opérations comme Maison Neuve, en privilégiant le centre-ville et l'agglomération centrale.
- Mener une réflexion spécifique sur les tissus de maisons individuelles de la commune, qui connaissent pour certains aujourd'hui un vieillissement de leur population et une densification parfois peu satisfaisante en termes de localisation ou de formes urbaines.
- Mettre en place, en lien avec Cap Atlantique, les conditions d'accueil d'un développement économique diversifié en recherchant la complémentarité des parcs d'activités et des lieux de commerces sur la commune.
- Réfléchir de manière coordonnée à l'organisation des différents modes de mobilité et à la localisation des développements en termes d'habitat, de services et d'activités, notamment à travers la définition d'un projet pour le site du Petit Séminaire, la requalification de Villejames et l'anticipation des circulations dans les secteurs de projets d'habitat de l'agglomération centrale et des bourgs secondaires.
- Trouver des solutions équilibrées et compatibles avec les documents-cadres pour répondre aux besoins des activités économiques, en particulier l'activité agricole et salicole des marais et du coteau, qui ne trouvent pas réponse dans le PLU actuel.
- Répondre aux objectifs de développement en veillant au maintien des qualités environnementales, patrimoniales et paysagères de Guérande, en particulier celles des marais salants, du centre historique avec son cœur médiéval, ses remparts et ses faubourgs, du coteau, des marais de Brière et des paysages agricoles qui les entourent. Rechercher les marges d'amélioration et de perfectionnement dans la prise en compte et la préservation de ces sites à travers les outils du PLU

Vu les observations de la commission Aménagement du territoire
Environnement- Agriculture réunie le 6 octobre 2015 ;

Ceci exposé, le Conseil Municipal est invité à :

- Approuver les objectifs poursuivis et affinés au vu de l'avancée de la réflexion sur le PADD,
- Approuver la réflexion sur la mise en place de secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) conformément à l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme

VOTE : Majorité – 4 Abstentions

Pour copie conforme

Stéphanie PHAN THANH
MAIRE

