



Cittànova

Urbanisme  
Architecture  
Paysage  
Environnement  
Communication

25, boulevard des Martyrs nantais de la Résistance  
44 200 NANTES  
Tél: 02 40 08 03 80  
E-mail : [contact@cittanova.fr](mailto:contact@cittanova.fr)  
Site web : [www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)



## Retour sur la présentation aux Personnes Publiques Associées du règlement graphique et écrit

31 mars 2016

### 1. LISTE DES PRESENTS

#### Elus

Mme PHAN THANH	Maire de Guérande
Mme DURAND	Adjointe en charge de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement et de l'Agriculture
M. LOIRAT	1 <sup>er</sup> Adjoint en charge de l'administration et de la gestion communale
M. MACE	Adjoint en charge des travaux, de la circulation et des transports
Mme JOUNIER	Adjointe en charge des solidarités et de l'habitat
M. PORTET	Adjoint en charge de la vie associative, de la vie des villages et de la vie démocratique
Mme LACROIX	Adjointe en charge de la culture et du patrimoine
M. DUNET	Adjoint en charge des sports et des loisirs
M. PAUTREMAT	Conseiller subdélégué au commerce
M. BOULO	Conseiller subdélégué à l'environnement et à l'agriculture

#### Services municipaux et représentants :

Mme FLOCH-NEWMAYER	Directrice de l'Urbanisme et de l'Aménagement Urbain
Mme BERTHO	Directrice adjointe

## Cittànova :

M.	DELILE Julien	Architecte-urbaniste
Mme	FUJISAKI Sarah	Urbaniste

## **2. RETOUR SUR LES REMARQUES DES PPA**

---

L'objet de la présente réunion est de réaliser un retour sur les remarques émises par les personnes publiques associées lors de la réunion du 29 mars 2016. Mme le Maire remarque que les efforts fournis par la commune, notamment en déclassant de nombreux hameaux de la zone urbaines, n'ont pas été soulignés par les personnes publiques associées.

- **Logements sociaux**

Le SCoT demande que les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement et permis groupés comportent 30% de logements sociaux minimum. Le SCoT note la nécessité de justifier de la présence de 30% de logements sociaux à l'échelle de la commune.

> Mme le Maire insiste sur le fait que les élus se sont appuyés sur une vision pragmatique de la production de logements sociaux et une application non dogmatique de la règle. Certaines zones sont en dessous des 30% demandés par le SCoT, ce qui est cependant nécessaire pour que les opérations prévues dans ces zones puissent être viables économiquement.

Il sera nécessaire d'argumenter dans le rapport de justification sur la mutualisation des logements sociaux à l'échelle communale. Le secteur de projet de Maison Neuve, principale opération de la commune produisant des logements, concentre la plus grande proportion de logements sociaux. Le règlement de la zone demande 33% de logements sociaux.

Concernant les zones à urbaniser de Saillé et de La Madeleine, Mme le Maire considère qu'il sera plus difficile d'un point de vue économique d'augmenter le pourcentage de logements sociaux à 33% au regard de la nature des produits immobiliers prévus sur ces secteurs de projets (pas de logements collectifs).

Julien Delille propose de mettre un seuil de 33% minimum pour les zones à urbaniser de l'agglomération principale et des bourgs de la Madeleine et de Saillé mais d'évoquer la possibilité de mutualisation à l'échelle de la commune dans les OAP.

Le règlement des zones UA, UB et UH demande une proportion inférieure à 30% de logements sociaux. Cela se justifie par la présence de projets de petites échelles et par la compensation du secteur de projet de Maison Neuve.

- **Les secteurs de projets**

### **Ilot Versailles**

Concernant les illustrations de l'OAP de l'Ilot de Versailles, il est décidé de ne pas représenter les bâtiments dans l'OAP mais uniquement dans le rapport de présentation afin d'orienter les opérateurs lors de la mise en œuvre du projet Versailles. Le principe de front bâti sera en revanche conservé au sein de l'OAP.

Concernant la remarque sur le nombre de voies trop importantes au sein du schéma d'aménagement, Julien Delille propose d'afficher ces voies en tant que « desserte conditionnelle ».

La DDT demandait de faire figurer un nombre précis de logements à créer. Mme le Maire considérant que cela peut être dangereux, il est décidé d'afficher une densité minimale à atteindre dans l'OAP (50 log/ha à Versailles) et de préciser dans le rapport de présentation une estimation en nombre de logements à produire.

### **La Madeleine**

Il est demandé d'être plus explicite concernant le futur aménagement de l'angle nord du site de projet.

Il est décidé retarder la mise en œuvre de la phase 2 de l'opération afin d'étaler sur le temps l'arrivée de population. Il est nécessaire de ne pas sortir l'opération tant qu'il existe une pression démographique sur les équipements. Il sera possible de temporiser la sortie de l'opération en fonction des capacités de l'école au sein de l'OAP.

Julien Delille ajoute que selon les entretiens vidéos réalisés dans le cadre de la concertation, plusieurs remarques ont fait ressortir le souhait de préserver la Madeleine au regard de la forte urbanisation de Saint Lyphard

### **Saillé**

La DDT estimait l'emprise du parking trop importante dans la représentation de l'OAP. Afin d'amoindrir la perception de ces espaces dédiés au stationnement et de faire transparaître son caractère paysager, la couleur sera modifiée.

Il est demandé de créer un passage de type chemin rural au nord du site de projet à destination exclusive des paludiers, qui aujourd'hui sont enclavés, tout en respectant le périmètre de l'AVAP.

Concernant le désenclavement du site de projet par la création d'une voie à proximité de l'école privée, il est décidé de conserver une logique d'impasse et un désenclavement du site par la rue du Bert sur une seule voie à l'ouest. La voie donnant sur la rue du Bert à l'ouest devra être supprimée au regard de l'échelle du site et du caractère patrimonial de la maison limitrophe.

Concernant la destination des logements créés au sein du secteur de projet, il est validé que le secteur devra avoir vocation à accueillir essentiellement des résidences principales, afin d'assurer le maintien de l'école publique.

- **Délimitation des hameaux et écarts**

Il est rappelé que les STECAL doivent avoir un caractère exceptionnel selon la loi ALUR. Or, selon la DDT, les secteurs Nh dédiés aux écarts seront considérés comme des STECAL par la CDPENAF qui s'appuiera sur la nouvelle définition introduite par la loi Macron.

Le bureau d'études Cittanova propose de transformer les secteurs Nh en secteurs Ah. Sur le coteau, en espace remarquable, les écarts conserveraient leur classement en secteur Nh.

Il est noté que les personnes publiques associées n'ont fait aucune remarque relative au classement en zone urbaines des hameaux, ce qui est positif. Pour les hameaux présentant des secteurs classés en Nh, Julien Delille propose de les basculer en zone UD mais en les identifiant en tant qu'espace jardiné à préserver.

Il est proposé de discuter ultérieurement de la question spécifique des écarts et des hameaux avec la DDT.

- **La zone Ab**

La Chambre d'Agriculture souhaite que l'introduction de la zone Ab secteur de Bréhadour soit reformulée de manière à ce que la vocation agricole incertaine à long terme ne soit pas mentionnée. La formulation sera revue en mettant en évidence la proximité de l'agglomération. Il sera rappelé que l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est interdite.

- **Zones Ne relatives aux espaces remarquables de la loi Littoral**

Ce point sera abordé lors de la réunion spécifique tenue avec la DDT prochainement.

- **Site CTO**

La DDT ne semblait pas allait à l'encontre d'un élargissement du périmètre de la zone An. Cependant, cela est difficilement réalisable puisqu'il est nécessaire de justifier du caractère non remarquable du secteur inscrit en zone An. Il est décidé de réduire le périmètre du secteur d'OAP qui apparaît trop important et non justifié vis-à-vis des besoins identifiés.

Concernant l'aménagement du secteur de projet, Julien Delille propose plusieurs principes :

- *Implantation des bâtiments afin de former un îlot,*
- *Positionner les bâtiments en envisageant leur évolution et destination (salicole, élevage, centre équestre, maraichage)*
- *Rapport bâti/paysage frontal : traitement architectural soigné et coordonné,*
- *Limiter les nuisances visuelles nocturnes,*
- *Imposer un recul vis-à-vis de la RD et un traitement paysager le long de la voie participant à diminuer la vitesse des automobilistes,*
- *Diminuer la hauteur des bâtiments par rapport à CTO,*
- *Créer de petites parcelles agricoles linéaires accueillant une diversité de cultures participant à un projet paysager (ruches, ferme pédagogique, etc,*
- *Fermeture au public du chemin rural en frange du secteur.*

Il est ajouté que la maîtrise publique du terrain permettra à la commune de contrôler la nature des projets à venir sur le secteur.

Des références architecturales pourront être ajoutées à l'OAP.

Il est par ailleurs souhaité que des espaces paysagers protégés soient ajoutés au niveau du secteur Nf (station de broyage).

- **Site de Pradel**

Le site ne peut être considéré comme étant en continuité de l'agglomération car le tissu concerné est trop diffus et linéaire. La DDT demande que la zone An entourant le site soit supprimée. Ce déclassement interdirait toute extension future de la bergerie.

Mme le Maire rappelle qu'il existe à ce jour très peu de possibilité pour développer l'agriculture sur le coteau.

Il est proposé de classer le secteur en zone Ne2 pour permettre 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et de caler le périmètre par rapport aux habitations de tiers.

- **Nouvelles constructions agricoles**

La Chambre d'Agriculture estime que limiter la hauteur des bâtiments agricoles à 10 mètres peut être contraignant pour certains projets. Il est décidé d'augmenter la hauteur autorisée sur le plateau mais de la limiter sur le marais ou d'insister sur la qualité des intégrations paysagères.

- **Changement de destination en zone agricole ou naturel**

L'identification au plan de zonage des bâtiments agricoles pouvant changer de destination sera nécessaire. Le changement de destination est une exception, il sera nécessaire d'être strict sur les critères de reconversion afin de ne pas multiplier le mitage.

### 3. PHASAGE DES ZONES AU

---

Il est précisé par le bureau d'études que le phasage des opérations inscrites en zone à urbaniser est opposable si cela est précisé dans l'OAP. Si cela est inscrit dans le rapport de présentation, il n'aura qu'un caractère indicatif.

Il est nécessaire de phaser les secteurs de Maison Neuve et du Progalais.

Le secteur de Saillé fonctionne en autarcie. Celui de la Madeleine est autonome par rapport à l'agglomération mais il est néanmoins lié au développement de Saint-Lyphard et de la capacité d'accueil de l'école. Un échéancier prévisionnel à 9 ans après la phase 1 (zone en 1AU et non en 2AU) sera ajouté.

#### **Progalais**

Afin qu'il n'y ait pas de concurrence avec les produits immobiliers proposés à Maison Neuve, le secteur de Progalais devra être lancé 2-3 ans après la commercialisation de Maison Neuve.

#### **Ilot Versailles**

L'Ilot Versailles est complémentaire de l'opération de Maison Neuve. Le lancement de l'opération est conditionné par la maîtrise publique et privée du secteur de projet. Il est possible de lancer l'opération dès maintenant.

#### **Chemin des Gabelous**

Une activité maraîchère étant encore en place sur le secteur de projet, Mme le Maire estime qu'il n'est pas urgent de lancer cette opération au regard des autres opérations limitrophes. Le secteur de projet du Chemin des Gabelous pourra être lancé après celui du Progalais.

#### **Le Champ de course**

Là aussi, il n'y a pas d'urgence à urbaniser le secteur, il pourra observer la même temporalité que celui du Progalais.

Il est par ailleurs nécessaire de revoir le système de desserte en peigne et de limiter le nombre d'impasse, afin de permettre la traversée nord-sud du site.

- **Les potentiels en logements**

1570 logements (opérations en cours, secteurs de projets et potentiels diffus) sur un objectif de 1800 logements sont prévus dans le cadre du PLU.

530 logements sociaux (25% sur Saillé et la Madeleine), soit 29% des 1800 logements, sont prévus.

### 3. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

---

- **Le commerce en centre-ville**

Le linéaire commercial repéré au règlement graphique devra être mis à jour selon le repérage du service commercial. Ce repérage interdit le changement de destination des commerces.

Cap Atlantique souhaitait que la hauteur des constructions à destination artisanale et commerciale soit augmentée, notamment en zone UBa. La hauteur des commerces en rez-de-chaussée sera augmentée zone UBa et en zone UA, sous réserve de compatibilité patrimoniale.

- **OAP Villejames**

- Ilot de renouvellement urbain : il est souhaité que les emprises au sol des bâtiments à vocation économique soient augmentées (70% d'ES et exigences de traitement paysager des abords).
- Site destiné à l'extension nord de Villejames (terrain communal) : le passage du pipeline sera pris en compte. Il est souhaité que certaines entreprises de Villejames soient relocalisées sur ce site. Une façade qualitative, le long de la RD, devra être assurée notamment grâce à des traitements paysagers.

Il est par ailleurs nécessaire d'intégrer la zone de déchets inertes au secteur d'extension. L'OAP devra préciser qu'une solution pragmatique devra être apportée pour répondre aux besoins de stockage de déchets inertes.

- Site destiné à l'extension sud-est du parc : ce site n'est pas maîtrisé par l'intercommunalité, l'urbanisation de ce secteur est donc incertaine. Comment peut-on geler le terrain, sachant qu'il n'y a plus de terrains disponibles à Villejames ? Julien Delile propose de mettre ne place un échancier prévisionnel à l'urbanisation : le site ne pourra s'ouvrir à l'urbanisation qu'en cas de commercialisation du secteur d'extension nord.

Le site n'est par ailleurs accessible que par des voies privées. Julien Delile propose de classer la partie ouest en zone urbaine et de classer la partie est en zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la création d'un accès.

- Secteur d'enclave résiduelle à proximité de la passerelle : ce site ne pourra accueillir ni activité artisanale ni activité commerciale du fait de l'absence d'accès. Il doit donc être déclassé de la zone UEa.

- **Zones Np (grands ensembles patrimoniaux de Villeneuve, Careil et Kerhuet)**

Des éléments relatifs à ces ensembles patrimoniaux sont encore à définir : quelles destinations autoriser en cas de changement de destination ? Quelle marge de constructibilité ?

Une zone Np1 constructible détachée du bâtiment patrimonial de Villeneuve devra être créée.