



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

Site web : www.cittanova.fr



Réunion publique Phase règlementaire

19 avril 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 ^{er} 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
Mme DURAND	Adjointe en charge de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement et de l'Agriculture

M.	LOIRAT	1 ^{er} Adjoint en charge de l'administration et de la gestion communale
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

Au total, une centaine de personnes a assisté à la réunion publique.

2. INTRODUCTION A LA REUNION PUBLIQUE

Mme le Maire introduit la réunion publique en rappelant le contexte dans lequel s'est déroulée l'élaboration de cette phase réglementaire. La démarche a été alimentée par les remarques des personnes publiques associées. Le plan de zonage et le règlement sont toujours en cours d'élaboration. C'est une première version qui est présentée lors de cette réunion publique.

Mme Durant, adjointe à l'urbanisme, rappelle également que l'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau contexte réglementaire et juridique, avec la prise en compte de la nouvelle codification du code de l'urbanisme et la prise en compte de la ALUR et loi Littoral notamment.

3. LA PHASE REGLEMENTAIRE

Julien Delile, du bureau d'études Cittànova, rappelle que le règlement graphique et écrit ont été élaborés dans une logique de « vivre ensemble ». Ils s'inscrivent dans une logique de projet. Trois types de zones ont été définies au travers du règlement : les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones agricoles et naturelles. Chaque zone sera présentée lors de la présentation.

> La zone UA

Il est rappelé que le règlement de l'intramuros est géré par le secteur sauvegardé. Le PLU a été élaboré en parallèle et en cohérence avec l'AVAP.

La zone UA est composée d'un tissu historique de faubourg dense à caractère patrimonial. Elle est caractérisée par une implantation des maisons à l'alignement, principalement mitoyennes, créant un front bâti continu. Le parcellaire est en lanière. Le règlement de la zone UA a pour objectif de préserver la qualité patrimoniale de ce tissu, en respectant le front bâti existant. Ainsi, les règles d'implantation de la zone UA favorisent la densification dans la bande principale proche de la voie et une plus faible constructibilité dans la bande secondaire pour préserver les cœurs d'îlots.

Un secteur UAb a été délimité, correspondant au tissu de faubourg et de bourgs ruraux à fort enjeu patrimonial, intégrant des opérations récentes de logements collectifs. Le règlement associé à ce secteur autorise des hauteurs de construction légèrement supérieure au reste de la zone UA.

> Les zones UB et UC

Le règlement des zones UB et UC a été alimenté par les conclusions issues des entretiens Bimby tenus au printemps 2015 (79 entretiens répartis sur deux week-end). L'objectif du règlement des zones UB et UC est de rendre compte des variations de tissus et des sensibilités paysagères et environnementales, tout en permettant la densification de ces tissus. La démarche Bimby a permis de souligner la nécessité d'introduire de la souplesse dans le règlement afin de permettre des projets de densification pavillonnaire ou des projets d'extension.

La zone UB est composée d'un tissu récent issu d'opérations d'ensemble principalement sous la forme de maisons de types pavillonnaires. L'objectif du règlement est de permettre une densification horizontale et de garantir un retrait partiel aux limites. Un secteur UBa a été délimité dans la zone, dédié à un tissu composé d'immeubles implantés à proximité de grands axes. Le règlement du secteur UBa autorise une densification verticale et un retrait aux voies.

La zone UC concerne les secteurs de tissus diffus développés au coup par coup et présentant un enjeu paysager fort du fait de la présence de covisibilités depuis le coteau. Il y est donc permis une densification modérée du tissu.

> Les secteurs de projet

Les hypothèses de développement ont mis en évidence un besoin de 1800 logements à créer au cours de la durée du PLU. Les secteurs de projets prévus dans le cadre du PLU, faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, permettront de répondre en partie à cet objectif en logements. Le PLU offre un potentiel de développement afin d'atteindre cet objectif global, néanmoins, la mise en œuvre de ces projets est conditionnée par l'initiative privée.

> Le zonage des hameaux

L'application de la loi ALUR et de la loi Littoral conduit à fortement limiter les possibilités d'urbanisation dans les villages, hameaux et écarts. La distinction entre villages, hameaux et écarts s'est faite selon des critères qualifiants (noyau historique significatif, population et taille importante du groupement bâti, présence de commerces, capacités des réseaux...). Les élus souhaitent conserver les hameaux constructibles, cependant en application de la loi ALUR les hameaux constructibles doivent faire exception.

Les hameaux et écarts se répartissent en 4 types de zones :

- La zone UH pour les noyaux historiques : la zone intègre les noyaux historiques des hameaux dont le tissu présente un fort enjeu patrimonial. Le tissu présente des implantations de bâti à l'alignement ou en léger retrait, composé en partie de maisons mitoyennes.
- La zone UD pour les extensions pavillonnaires en secteurs constructibles : la zone est composée d'un tissu récent en extension des hameaux, avec une implantation du bâti en milieu de parcelle ou en retrait de la voie. L'objectif du règlement de la zone est de permettre un renforcement ponctuel.
- Les zones Nh/Ah pour les écarts et les secteurs inconstructibles des hameaux : ce tissu faiblement constitué est principalement composé de maisons individuelles développées au coup par coup. Le règlement de ces zones n'autorise que les extensions de l'existant et les annexes.
- Les zones A et N pour le bâti isolé.

> La zone agricole A et Ab

La zone A correspond aux espaces agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. La zone comprend un sous-secteur Ab, correspondant à des espaces agricoles à proximité des espaces urbanisés où l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est interdite. Un des objectifs du règlement de la zone A est de permettre le changement de destination et l'extension des habitations existantes sans contraindre l'activité agricole.

> Les espaces remarquables de la loi Littoral : zones Ne1, Ne2 et Ne3

Ces zones correspondent à des espaces naturels remarquables à forte valeur écologique inscrits en zone Natura 2000 (Ne1) ou à forte valeur paysagère (Ne2). Le sous-secteur Ne3 est dédié aux activités économiques isolées au sein de ces espaces. L'objectif est ici de protéger les espaces classés en site Natura 2000 ou en site classé, tout en permettant le maintien des activités économiques en places, agricoles notamment.

> Les espaces proches du rivage : zone An

La zone An correspond à des secteurs agricoles inscrits au sein des espaces proches du rivage permettant la création ou le confortement du bâti agricole dans le respect de la loi Littoral. L'objectif est de permettre l'application du PEAN afin d'assurer le maintien de l'activité salicole du coteau et des marais.

> La trame verte et bleue

Plusieurs éléments ont été identifiés au règlement graphique afin de préserver la trame verte et bleue. Les zones humides issues de l'inventaire de 2015 ont été répertoriées au plan de zonage. Les corridors écologiques, où la modification des éléments paysagers est soumise à déclaration, sont également identifiés.

Un inventaire des haies a également été réalisé aux abords des hameaux et écarts afin de préserver la trame bocagère et herbacée du territoire.

> Les enjeux de développement économique

La zone UE, dédiée aux activités économiques, comprend trois sous-secteurs :

- Le secteur UEa pour les secteurs à dominante artisanale et industrielle,
- Le secteur UEc pour les secteurs à dominante commerciale,
- Le secteur UEt pour les zones à dominante tertiaire.

Le parc d'activités de Villejames a été classé en zone UEc pour la moitié ouest et en zone UEa pour la moitié est.

Dans les faubourgs de l'agglomération centrale ont également été identifiés les linéaires commerciaux qui ne pourront pas faire l'objet de changement de destination et ce afin d'assurer le maintien des commerces dans le centre-ville.

Des zones UL et NL ont été délimitées pour les campings en continuité de l'agglomération et des villages pouvant faire l'objet d'une extension (UL) et pour les campings isolés ou déconnectés de l'agglomération et des villages (NL) ne pouvant faire l'objet d'extension, conformément à la loi Littoral.

Afin de permettre l'évolution des ensembles patrimoniaux présents sur le territoire, des zones Np et Np1 ont été délimitées autour des manoirs et châteaux emblématiques de la commune. L'emprise des zones Np correspondent aux murs du domaine, en incluant le parc et les bâtiments annexes. Une évolution des activités en place est autorisée au sein des secteurs Np1, considérés comme des sites de taille et de capacité limitée (STECAL).

4. QUESTIONS ET REMARQUES

> **Délimitation des hameaux et écarts** : Une propriétaire s'interroge sur la non constructibilité de son terrain non exploité en zone agricole, qui selon elle est entouré de maison. Mme le Maire assure que l'application de la loi Littoral ne permet pas de rendre constructible des terrains déconnectés d'une entité bâtie, déconnectés de l'enveloppe bâtie des hameaux.

> **Activité ostréicole** : Un ostréiculteur remarque qu'il est difficile pour sa profession de s'implanter sur la commune et qu'il serait nécessaire de dédier un site dédié à la conchyliculture. Mme le Maire répond que le traitement de ce dossier se fera via un entretien particulier. Il est rappelé que l'objectif de la commune est de supporter les porteurs de projets agricoles innovants.

> **Calendrier de la démarche de PLU** : L'arrêt du dossier de PLU est prévu pour septembre.

> **Écarts** : Un citoyen s'interroge sur le devenir des dents creuses inscrites au sein des écarts. Mme le Maire rappelle que les dents creuses des écarts ne seront pas constructibles et précise que même sans l'application de la loi Littoral, la loi ALUR n'autoriserait pas la densification des écarts.

Il est demandé ce qu'il adviendra de ces dents creuses non constructibles qui constitueront des friches au sein des écarts. Mme le Maire adhère à cette remarque mais insiste sur le fait que les souplesses permises dans le PLU de 2006 ne sont aujourd'hui plus autorisées au regard de l'application de la loi Littoral et de la loi ALUR.