

Plan Local d'Urbanisme

1.3. Résumé non technique



COMMUNE DE GUÉRANDE

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 13 Novembre 2017



www.ville-guerande.fr

L'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation d'un PLU soumis à évaluation environnementale:

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.





1. SITE ET SITUATION	6
1.1. Le territoire, les objectifs de l'élaboration du PLU	6
1.2. Le contexte supra-communal	7
2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9
2.1. Un développement urbain dispersé autour de plusieurs polarités	9
2.2. L'agriculture, une activité emblématique	10
2.3. La richesse des paysages et des espaces naturels	11
2.4. Des espaces naturels remarquables, avec des enjeux de gestion à prendre en compte	12
3. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT	14
3.1. Les objectifs en logements du PLU	15
3.2. Les projets du PLU	17
4. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE REGLEMENT ECRIT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES	18
4.1. Les zones urbaines	18
4.2. Les zones à urbaniser	20
4.3. La zone agricole	21
4.4. Les zones naturelles	22
4.5. Bilan des surfaces	23
5. AUTRES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLU	24
5.1. Préserver les caractéristiques architecturales du centre-ville et des hameaux	24
5.2. Favoriser la mixité sociale	24
5.3. Permettre l'évolution du bâti agricole	26
5.4. Protéger les espaces naturels et les paysages	26
5.5. Intégrer la démarche environnementale	27
6. RESUME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	28



1. SITE ET SITUATION

1.1 Le territoire, les objectifs de l'élaboration du PLU

6

Le territoire de Guérande couvre une surface de 81,44 km² et comptait 15 858 habitants en 2013.



- Commune de Guérande -

Par délibération en date du **21 janvier 2013**, le conseil municipal a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Ce plan s'inscrit dans un contexte local et national en évolution.

Depuis l'entrée en vigueur du PLU actuel en 2006, les orientations nationales en matière d'urbanisme ont significativement évolué, en particulier avec la loi dite « Grenelle II » et la loi ALUR, vers une meilleure prise en compte de l'environnement dans toutes ses composantes et vers un développement privilégiant le renforcement des espaces urbanisés existants à la consommation des terres agricoles et naturelles.

Par ailleurs, le nouveau PLU de Guérande intègre plusieurs réflexions territoriales menées ces dernières années : le Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique, la charte du Parc naturel régional de Brière, et les travaux de l'atelier Littoral de 2009-2010.

Un projet articulé avec les grands projets de la commune :

L'élaboration du PLU est également issue d'une réflexion préalable organisée autour du Plan Global de Développement de Guérande, qui est remis en perspective dans le PLU, le projet d'éco-quartier de Maison-Neuve, ainsi que la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. L'articulation étroite de l'élaboration de ces projets permettra de doter la commune d'un projet de territoire global et cohérent pour les prochaines années.

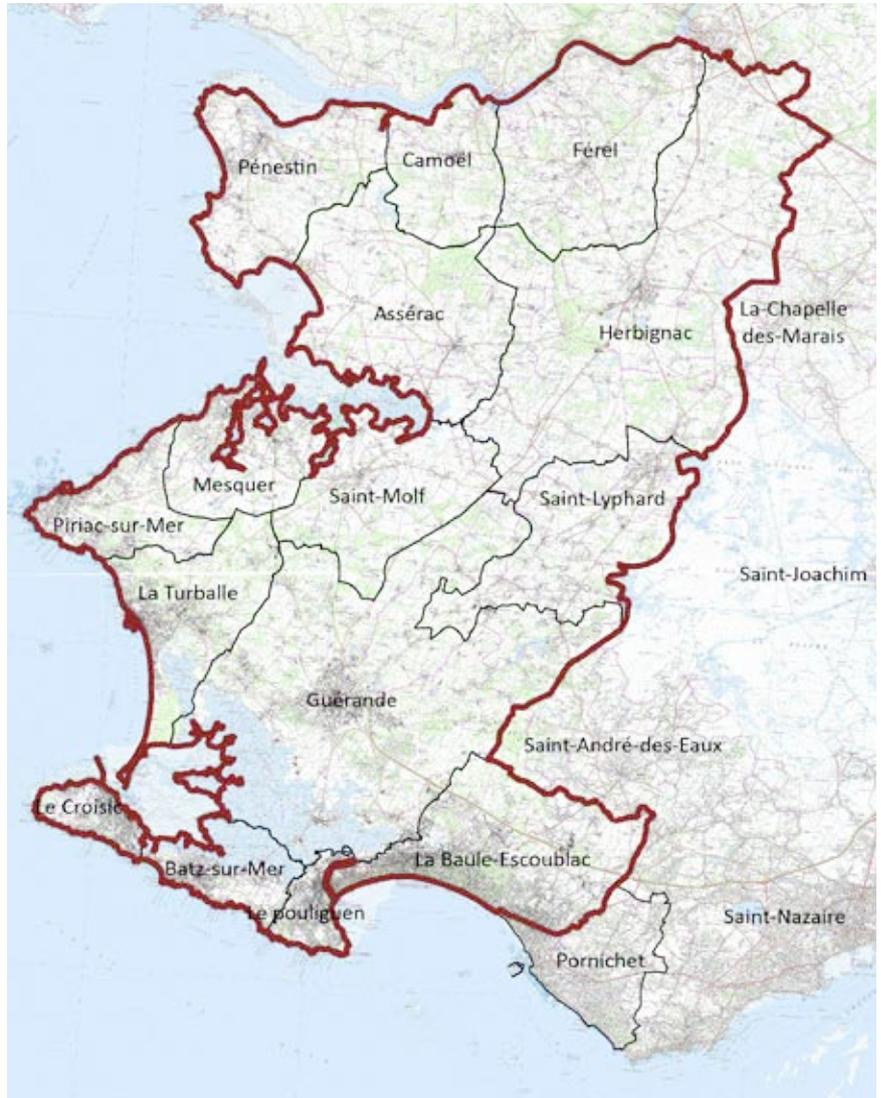
1.2 Le contexte supra-communal

Le territoire est concerné par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) avec lequel le PLU devra être compatible. Le SCoT, élaboré à l'échelle exacte de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique, a été approuvé en juillet 2011.

Le SCoT définit pour les prochaines années, un cadre de référence collectif sur l'ensemble des politiques territoriales liées à l'urbanisme, à l'habitat, aux transports, aux équipements, aux commerces, à la préservation de l'environnement et plus généralement, à l'organisation de l'espace.

Du fait de ce périmètre d'action à l'échelle de la communauté d'agglomération, celle-ci va influencer directement les modes d'urbanisation de son territoire.

Actuellement en révision, le nouveau SCoT a été arrêté le 30 mars 2017 et devrait être applicable quelques mois après l'entrée en vigueur du PLU. Lorsqu'elles étaient définies, les nouvelles orientations ont été intégrées dans le projet de PLU. L'avis de Cap Atlantique fait à ce titre état d'une compatibilité avec l'essentiel des dispositions. Une mise en compatibilité pourra être envisagée le cas échéant si des divergences apparaissaient avec la version approuvée du SCoT.



- Périmètre de Cap Atlantique et du SCoT -

Le PLU de Guérande doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique. Le SCoT doit lui-même prendre en compte ou être compatible avec des documents supra-communaux de rang supérieur. Ainsi, le SCoT est compatible entre autres avec :

- la **DTA Estuaire de la Loire** : le SCoT identifie notamment les espaces proches du rivage et les espaces remarquables en s'appuyant sur la DTA
- le **SDAGE Loire-Bretagne et les SAGE Estuaire de la Loire et SAGE Vilaine** : le SCoT est compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE ainsi qu'avec les objectifs de protection des eaux définis par les SAGE.
- la **Charte du Parc Naturel Régional de la Brière**

Le SCoT prend également en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique : une des orientations du document d'orientations générales est notamment « d'assurer la fonctionnalité des espaces environnementaux dans le cadre de la Trame Verte et Bleue ».

Le Programme Local de l'Habitat

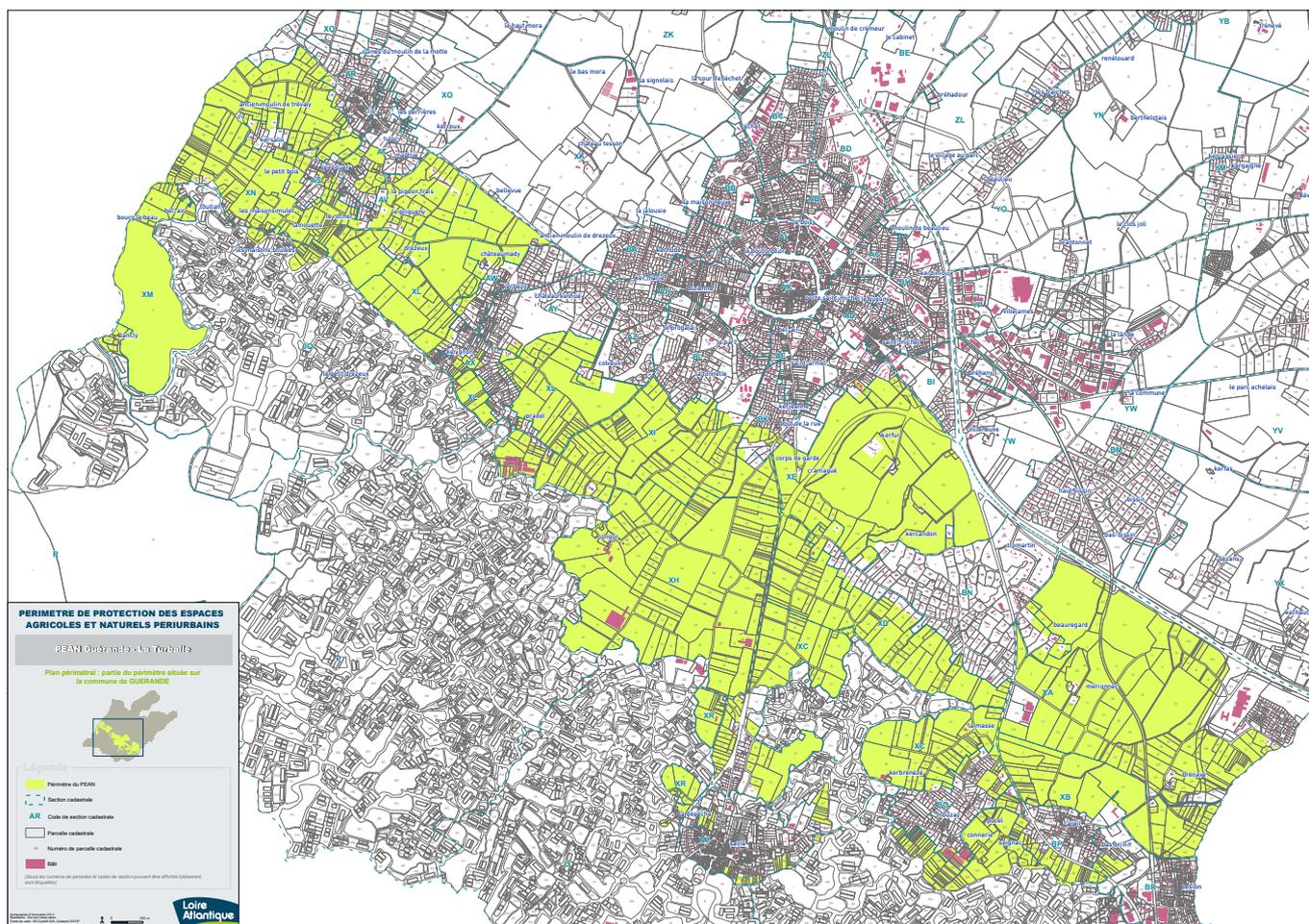
Le territoire de la communauté d'agglomération Cap Atlantique est particulièrement attractif en termes de logement. Cap Atlantique s'est engagé dans un second Programme Local de l'Habitat pour la période 2016-2021. L'objectif de ce nouveau document opérationnel est de prolonger la dynamique du premier PLH afin de répondre aux besoins en matière de logement en s'inscrivant dans la stratégie de développement du territoire. Le PLH est devenu aujourd'hui un outil essentiel formalisant la politique communautaire et la programmation des logements sur son territoire, avec pour objectif de rééquilibrer l'offre de logement tout en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire communautaire. Le PLH de la Communauté d'agglomération Cap Atlantique a été adopté le 31 mars 2016. Ce PLH couvre une superficie de 395 km² pour une population de 73 000 habitants environ en 2014. Le PLH a pour objectif la construction de 612 nouveaux logements par an dont 231 logements locatifs sociaux. Cet objectif chiffré permet de garantir la capacité de croissance de l'agglomération.

Le PEAN

Le périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains est un outil opérationnel de la compétence du département. Issu de la loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux, le PEAN donne aux départements et aux collectivités qui les sollicitent la possibilité de protéger et d'aménager les espaces agricoles et naturels périurbains.

Le PEAN du Plateau Guérandais et du Plateau Turballais a été initié par les communes de Guérande et de La Turballe, Cap Atlantique et la Chambre d'Agriculture qui ont sollicité le département afin de créer un PEAN sur ces deux communes. Le secteur concerné de 1700 ha présente des enjeux forts pour le maintien et la consolidation de l'agriculture.

Le périmètre du PEAN a été fixé par délibération en 2013. L'enjeu de ce PEAN est de maintenir et de consolider l'agriculture en favorisant les exploitations existantes et des projets d'installation agricole.

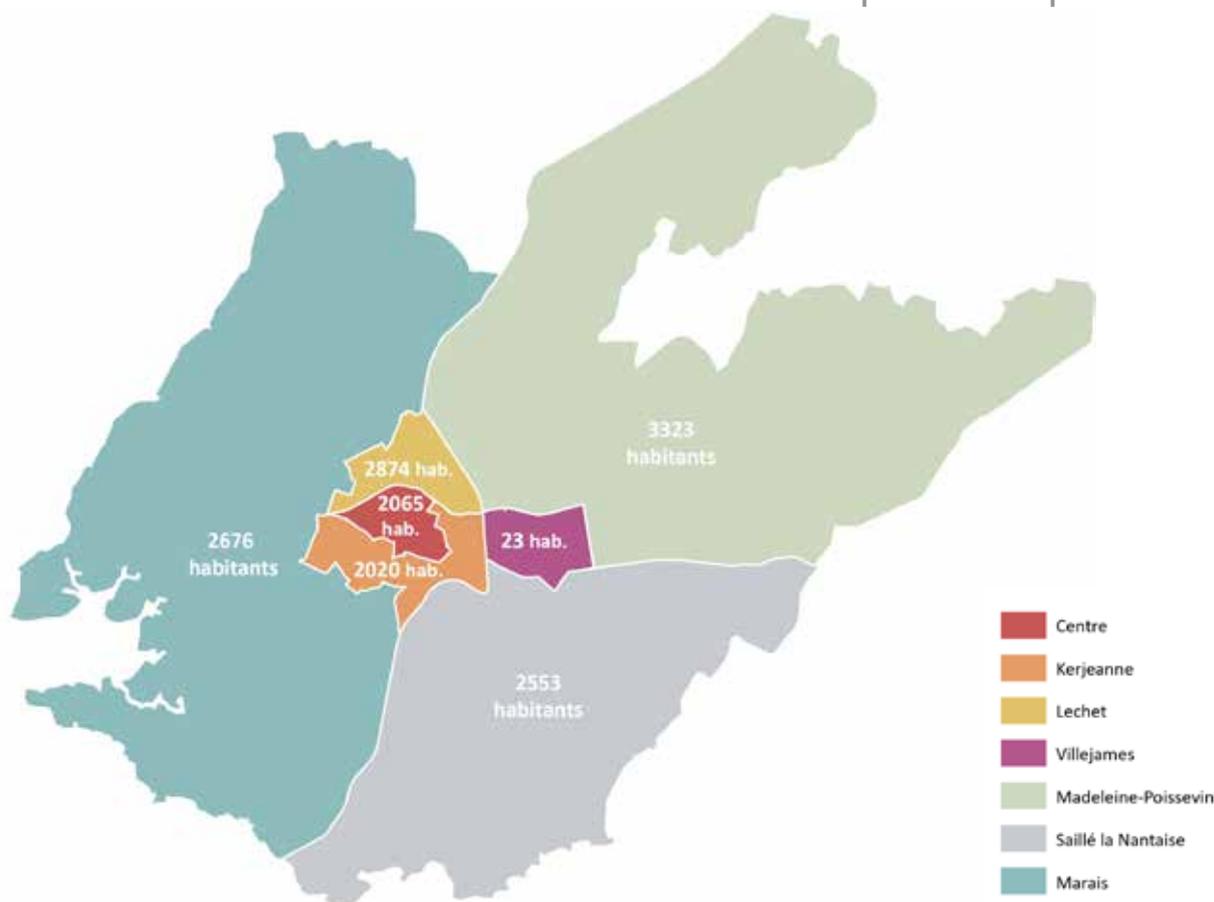


2. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Avec ses marais, sa centralité patrimoniale avec la cité médiévale et ses faubourgs ainsi que la multitude de villages, hameaux et écarts qui le parsèment, le territoire de Guérande est particulièrement complexe à appréhender.

Le territoire de Guérande est un territoire littoral et rural, marqué par une forte empreinte médiévale et agricole, dont le développement et l'identité sont historiquement très liés au marais. Enjeux agricoles, écologiques, paysagers, patrimoniaux et touristiques s'entrecroisent aujourd'hui dans ce socle naturel et agricole et font de lui un véritable atout pour le territoire, dont l'équilibre fragile doit être préservé et dont les richesses peuvent être valorisées. A travers ce qui suit, seront détaillées quelques caractéristiques importantes à connaître pour comprendre les enjeux d'espaces boisés à Guérande.

2.1 Un développement urbain dispersé autour de plusieurs polarités



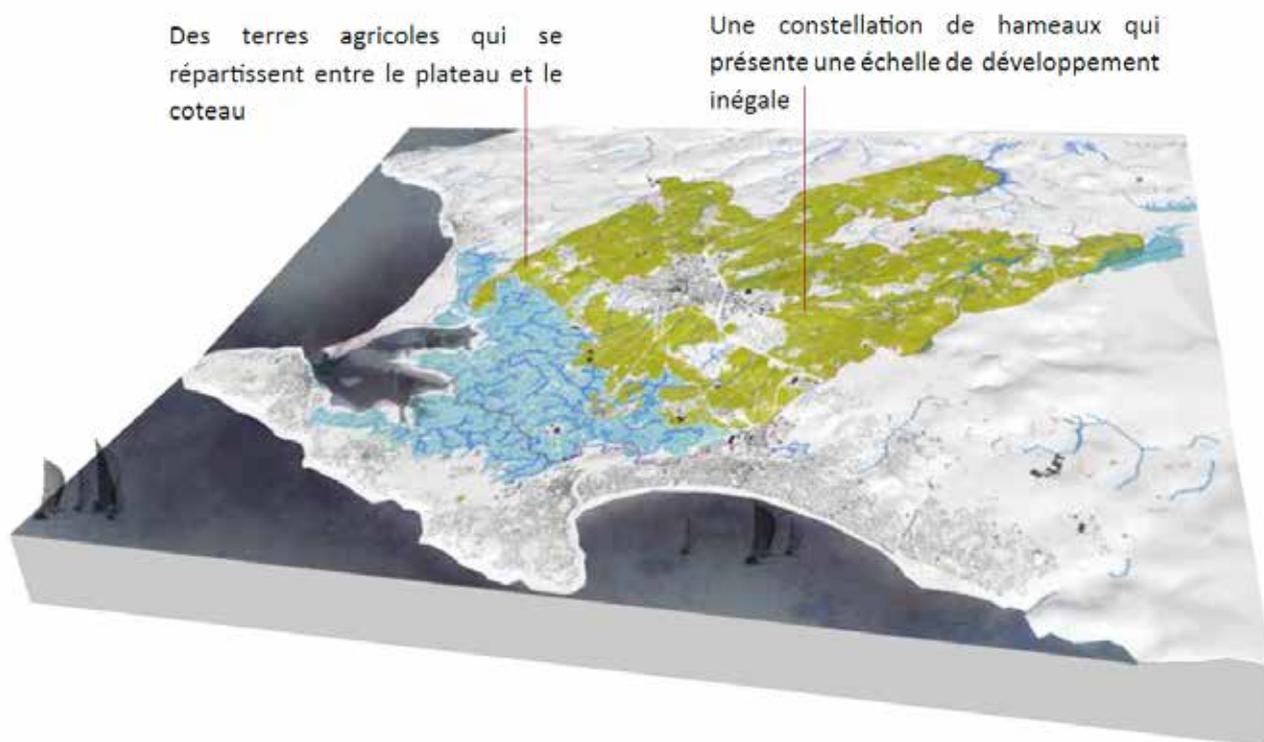
- Répartition de la population - INSEE 2013

La polarité centrale de Guérande s'organise autour de la cité médiévale présentant un riche patrimoine historique. Cette entité concentre un grand nombre de services et équipements de la commune.

En prolongement des quatre portes de la cité se sont développés des faubourgs aujourd'hui intégrés au tissu urbain. Le reste du territoire se répartit entre de nombreux villages médiévaux (Clis, Saillé, Careil) qui font office de pôles secondaires offrant commerces et équipements, le bourg transcommunal de La Madeleine, des fragments urbains en continuité de la Baule et un grand nombre de hameaux et d'écarts.

Cette urbanisation entraîne une forte imbrication des espaces agricoles et urbains, et a contribué à la formation de boisements spontanés dans les enclaves agricoles et les fonds de jardins.

2.2 L'agriculture, une activité emblématique

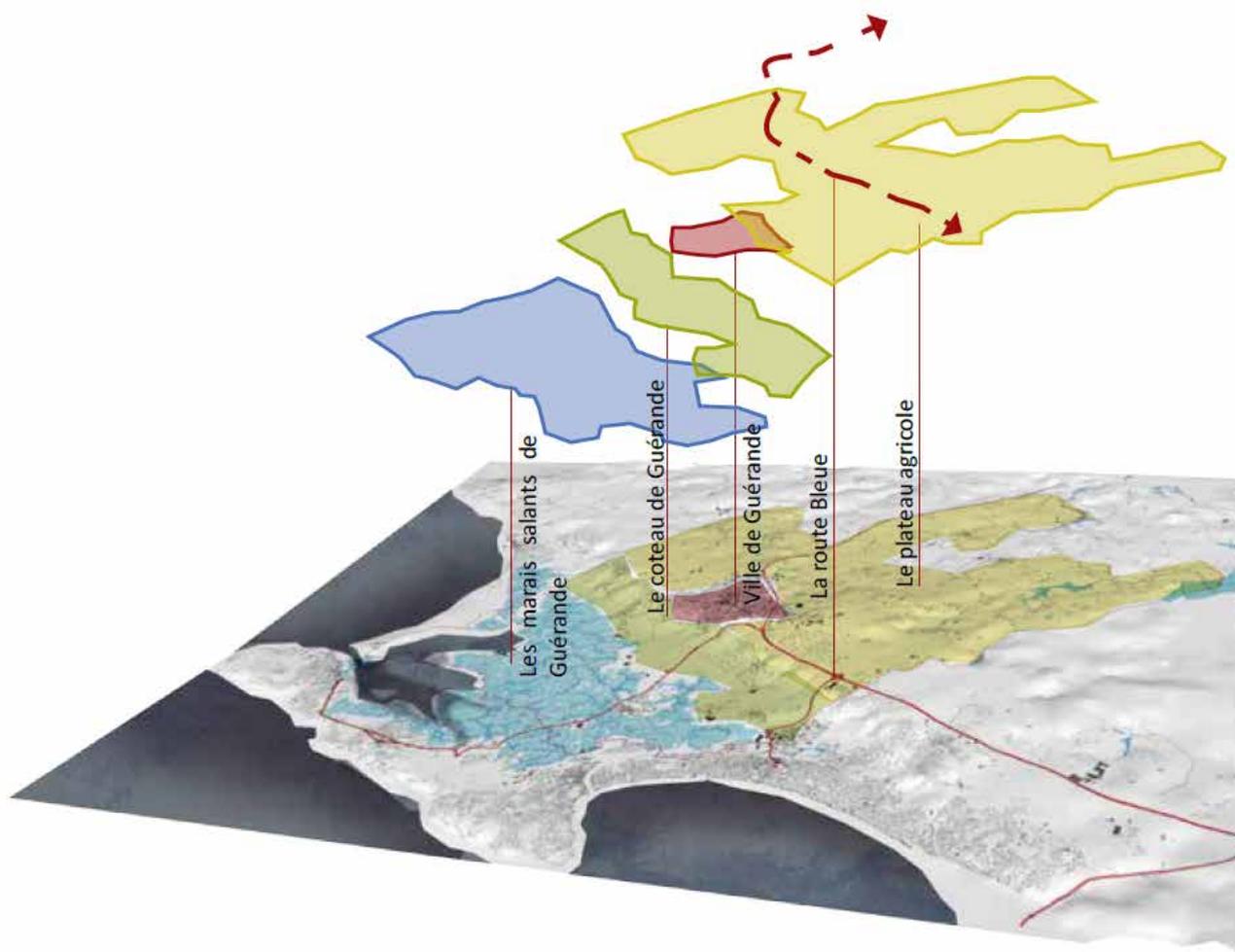


Guérande est une des communes dont le caractère agricole est le plus significatif de la presqu'île, en terme de surface agricole utile et de nombres d'actifs. En 2013, 39% de la superficie communale est exploitée par l'agriculture. (Source : *Chambre d'Agriculture 2013*). L'agriculture est un marqueur du territoire communal tant d'un point de vue économique que paysager. Le remembrement réalisé en 1986 a permis de consolider le secteur agricole et de freiner la spéculation foncière. Les terres agricoles présentes sur la commune se répartissent entre le plateau, le coteau et autour du centre-ville. La zone agricole du plateau constitue le secteur agricole fort de la commune, en proximité avec les villages et confronté au développement d'activités de loisirs. Le secteur agricole situé sur le coteau a connu des mutations agricoles et d'occupation et est soumis aux exigences des espaces remarquables de la loi littoral. Leur inscription dans le PEAN protège le foncier agricole.

Par ailleurs, les marais salants de Guérande constituent un des secteurs de la commune les plus riches en termes de biodiversité et de richesses faunistique et floristique. Un travail visant la préservation des richesses patrimoniales des marais fut engagé dès les années 70. Ainsi, le territoire des marais salants de Guérande est concerné par de très nombreuses protections : zone d'importance communautaire pour la conservation des oiseaux, espaces remarquables au titre de la loi littoral, ZNIEFF, label Paysage du ministère de l'environnement, zone de protection spéciale et site d'intérêt communautaire Natura 2000, site Ramsar et site classé grand paysage (projet d'opération grand site). La reconnaissance de la filière salicole s'y est faite progressivement. A partir de 1995, les surfaces exploitées sont en augmentation. La mise en place de protections et de labels sur les produits issus des marais salants tel que le Label Rouge et l'Indication Géographique Protégée Sel de Guérande et Fleur de Sel de Guérande a permis de valoriser la filière. Cette reconnaissance a généré une valorisation du terroir qui se traduit aujourd'hui comme une «marque» de territoire parfois sur-représentée.

La dynamique des boisements est très liée à l'activité agricole de la commune. Que ce soit sur le coteau ou le plateau, les espaces boisés s'insèrent dans un espace agricole exploité et se distinguent par un intérêt paysager et environnemental contrasté. Le croisement des enjeux liés aux espaces boisés avec ceux de l'agriculture au sens large est donc déterminant dans la démarche de classement des EBC dans le PLU.

2.3 La richesse des paysages et des espaces naturels



Une approche par secteur géographique, au plus près du socle paysager, a été développée dans le diagnostic pour illustrer des dynamiques communales et des modes d'occupation du sol spécifiques et contrastés. Les lisières de ces entités et les entre-deux ont particulièrement été traités.

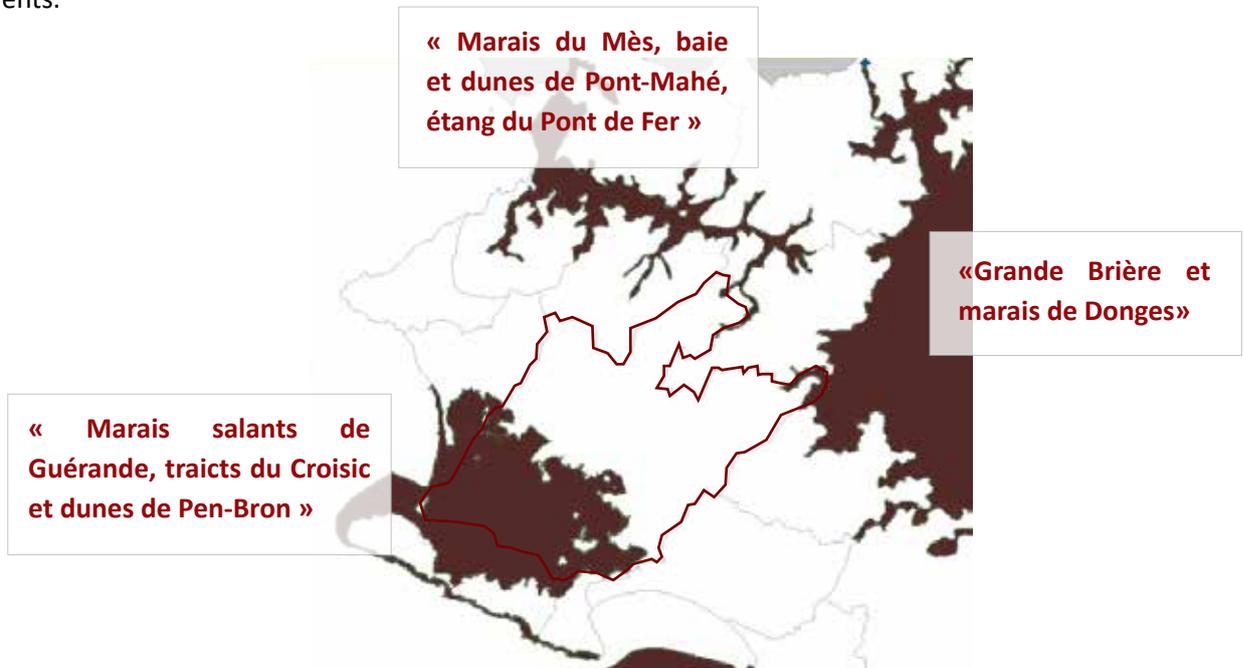
Cinq entités ont été identifiées :

- les marais salants de Guérande : un espace naturel et économique majeur pour la commune
- le plateau agricole : une entité à dominante rurale et agricole
- le coteau de Guérande : une zone de rencontre entre les marais et le plateau agricole
- la butte, le centre-ville de Guérande : une unité centrale rayonnant à l'échelle de la presqu'île
- la Route Bleue : une entité linéaire réunissant de nombreux enjeux

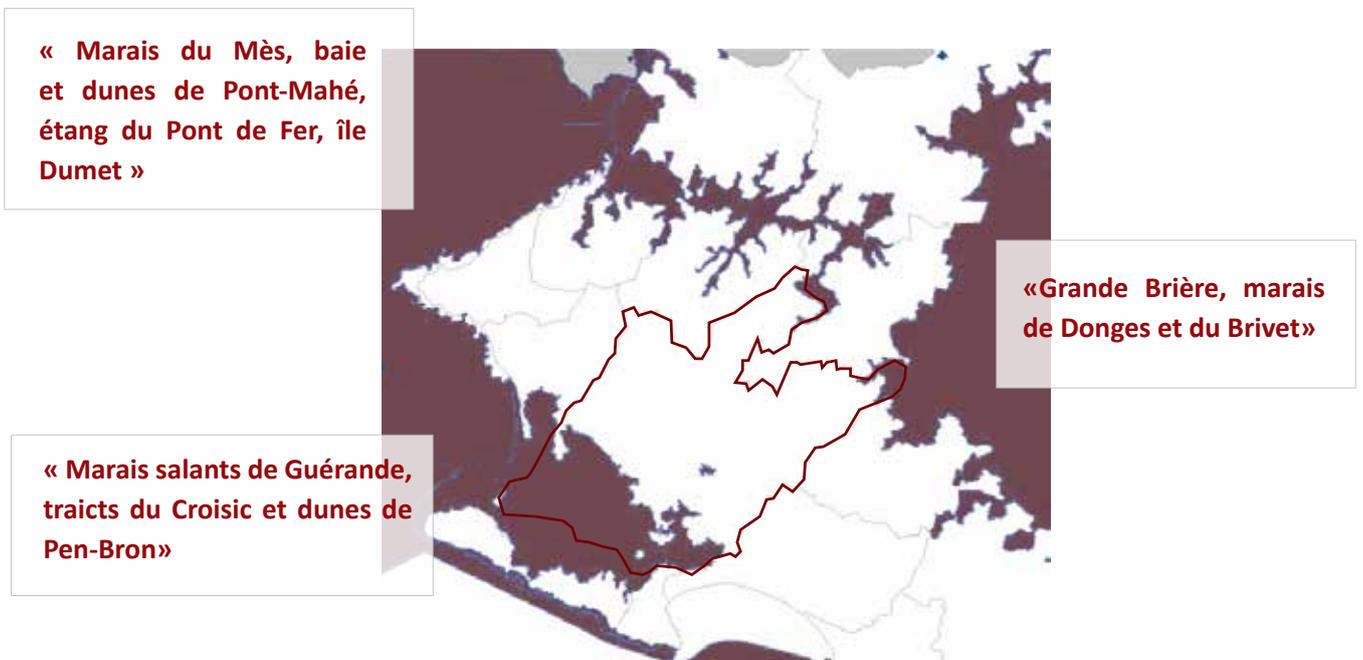
Dans chaque entité, les boisements occupent une place différente et ne représentent pas les mêmes enjeux. Cette approche paysagère a été déterminante pour les choix de classement en EBC dans le PLU.

2.4 Des espaces naturels remarquables, avec des enjeux de gestion à prendre en compte

La commune de Guérande présente un patrimoine naturel et paysager de grande qualité. Territoire de marais et présentant des zones humides d'importance nationale, Guérande est concernée par de nombreuses protections et classements.



Sites d'Intérêt Communautaire - Source : Inpn et Carmen -

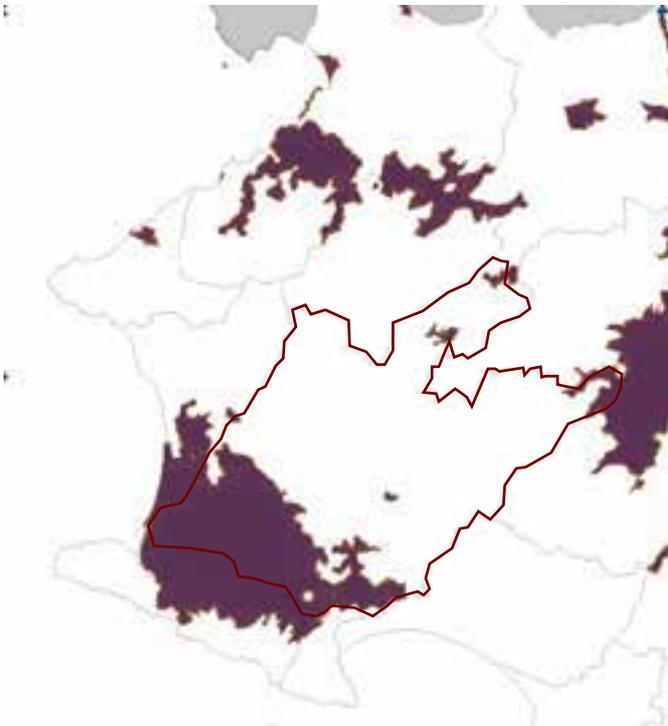


Zone de Protection Spéciale - Source : Inpn et Carmen -

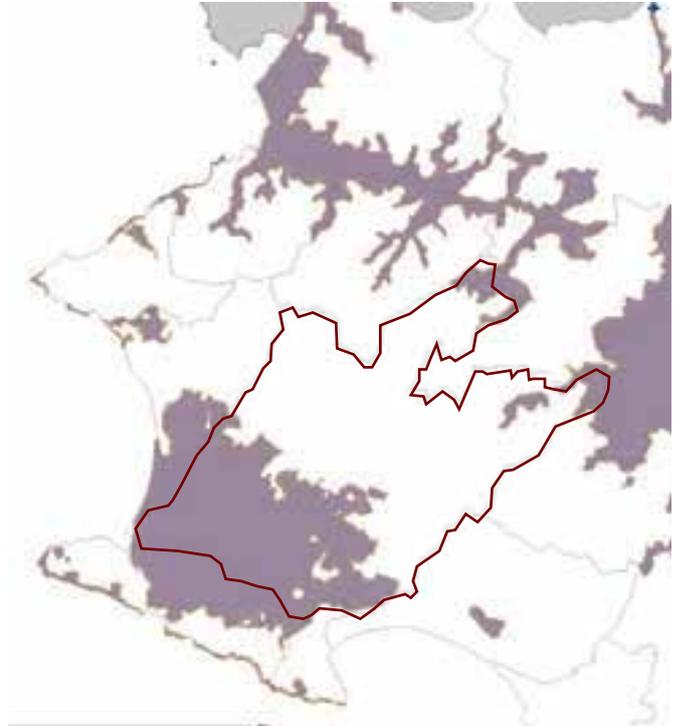
Le réseau européen Natura 2000 a pour objectif de préserver la diversité biologique en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels. Les habitats et espèces concernés sont mentionnés dans les directives européennes «Oiseau» et «Habitat, Faune, Flore». La Directive «Oiseau» se décline territorialement par les ZPS (Zone de Protection Spéciale). Les SIC (Site d'Intérêt Communautaire) et les ZSC (Zone Spéciale de Conservation) relèvent de la Directive «Habitat, Faune, Flore».

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 : secteur de grand intérêt biologique ou écologique, milieu homogène ponctuel d'intérêt remarquable du fait de la présence d'espèces protégées.
 - «Marais de Grande Brière» N° régional 10030007 - 10 582 ha
 - «Marais salants de Batz-sur-Mer, Guérande, Le Croisic» - N° régional 10200001 - 2 658 ha
 - «Les Faillies Brières» N° régional 10120004 - 36 ha
 - «Massif dunaire de Pen Bron, La Turballe» N° régional 10200002 - 207 ha
 - «Butte et étang de Kercabus» N° régional 00001023 - 26 ha
 - «Héronnière de Villeneuve» N° régional 10200003 - 6 ha
 - «Lande de Trevaly» N° régional 10200004 - 11 ha



- ZNIEFF de type 1 - Source : Carmen -



- ZNIEFF de type 2 - Source : Carmen -

- ZNIEFF de type 2 : grand ensemble naturel riche et peu modifié, offrant des potentialités biologiques importantes.
 - «Marais de Grande Brière, de Donges et du Brivet» N° régional : 10030000 - 21 054 ha
 - «Marais de Mesquer, Assérac, Saint-Molf et pourtours» - N° régional : 10120000 - 2 255 ha
 - «Butte et étang de Sandun» N° régional 10240000 - 76 ha

Pour certains de ces coeurs de biodiversité, la présence d'habitat boisé participe pleinement à leur richesse écologique et il est donc important de leur donner un niveau de protection maximale dans le PLU. A l'inverse, à d'autres endroits la dynamique de boisements spontanés est contraire aux enjeux de gestion de ces milieux, lorsque le maintien de milieux ouverts est plus pertinent pour la biodiversité. Cette approche a été un autre critère pris en compte pour la définition des EBC.

3. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime le projet de développement choisi par la collectivité à horizon de 10 à 20 ans. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Les orientations définissent une politique d'ensemble apportant des réponses aux besoins et enjeux soulevés dans le diagnostic.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les élus de la commune, et avec les apports des ateliers PADD avec les partenaires institutionnels et la population. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supracommunaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat, la DTA, la Charte du Parc naturel régional de Brière, les SAGE et le SCOT de Cap Atlantique.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles sont organisées en dix grands axes thématiques séparés en deux grandes parties, qui mettent en avant l'interaction des orientations et la recherche d'un développement équilibré.

Ces axes stratégiques sont :

- PARTIE 1 : GUÉRANDE DANS LA PRESQU'ÎLE : UNE VILLE-PIVOT POUR LA PRESQU'ÎLE, SUR UN SOCLE NATUREL REMARQUABLE

AXE 1.1 - PRÉSERVER ET VALORISER UN SOCLE NATUREL ET AGRICOLE REMARQUABLE

AXE 1.2 - PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES ET LES PAYSAGES DANS LEUR DIVERSITÉ

AXE 1.3 - ORGANISER UNE MOBILITÉ MULTIMODALE POUR TOUS INTÉGRÉE AUX ESPACES URBAINS ET RURAUX

AXE 1.4 - DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT PLURIELLE ET COHÉRENTE AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE

AXE 1.5 - CONFORTER LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE DANS LEUR DIVERSITÉ

AXE 1.6 - DÉVELOPPER ET RECONFIGURER LES SERVICES, RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS EN INTÉGRANT TOUTES LES ÉCHELLES

- PARTIE 2 : UN TERRITOIRE DIVERSIFIÉ, AUX ENJEUX DE DEVELOPPEMENT ET DE PRÉSERVATION CONTRASTÉS

AXE 2.1 CENTRE-VILLE - UNE CENTRALITÉ CONFORTÉE, À L'INTERFACE DE LA VILLE ANCIENNE ET MODERNE

AXE 2.2 AGGLOMÉRATION PRINCIPALE - UN ÉCO-REMPART AUTOUR D'UNE VILLE INTENSIFIÉE

AXE 2.3 COTEAU ET MARAIS SALANTS - UN PAYSAGE PRODUCTIF, ACCESSIBLE ET RÉÉQUIPÉ

AXE 2.4 PLATEAU AGRICOLE - UN ESPACE AGRICOLE ET RÉSIDENTIEL RÉÉQUILBRÉ

3.1 Les objectifs en logements du PLU

La commune de Guérande a choisi, au travers de son PADD, un développement correspondant à un accroissement démographique compris entre 0,9% et 1,15 % par an, correspondant à un besoin en logement estimé à 150 log/an., soit 1800 logements à prévoir à travers le PLU.

Par ailleurs, le diagnostic des gisements fonciers a conclu sur un potentiel maximal en densification à l'intérieur des enveloppes urbaines de 470 logements via la densification pavillonnaire diffuse et 740 logements en renouvellement, dent creuse, etc., soit 1210 logements possibles au maximum.

Le tableau ci-dessous résume les potentiels identifiés dans chaque site de projet. Il reprend le principe des deux estimations basse et haute utilisé dans les OAP.

Secteurs / Réceptivité	Hypothèse basse	Hypothèse haute
Ilot Versailles / Parc de l'hôpital	112	140
Autres renouvellement urbain en cours ou potentiels (déduction des autres projets de densification du gisement total)	209	209
Densification "BIMBY"	470	470
Ecoquartier Maison Neuve	580	675
Eco-Rempart Sud-Est	88	95
Eco-Rempart Sud-Ouest	196	255
Eco-Rempart Ouest	95	120
La Madeleine	110	115
Saillé	40	45
Rue de Kerbézo	26	28
Chemin des Prés du Moulin	9	11
TOTAL	1935	2163

L'analyse de l'ensemble des possibilités dégagées par le PLU permet de conclure à un potentiel théorique compris entre 1935 et 2163 logements avec l'ensemble des opérations identifiées.

Ce potentiel est donc supérieur à l'objectif fixé par le PADD, ce qui est important car il est très peu probable que l'ensemble de ses possibilités se réalisent à horizon de 12 an :

- Elles incluent en effet de nombreuses possibilités en renouvellement qui dépendent complètement des intentions de leurs propriétaires, comme par exemple la propriété donnant sur le faubourg Saint-Armel ou le bâtiment artisanal entre la Progalais et le Paradis. Au total ces potentiels plus incertains représentent 150 logements.
- Par ailleurs, la programmation tardive de certaines opérations (ex : Progalais et Champ de courses) font qu'elles ne seront probablement pas entièrement sorties à horizon 12 ans, même en respectant la date de l'échéancier prévisionnel.
- Enfin, l'estimation du gisement BIMBY sera à confirmer à l'épreuve des nouvelles règles, qui limitent fortement les possibilités là où avant cette densification s'opérait le plus facilement, à savoir dans les écarts et hameaux. Le travail de test mené sur le hameau de Bouzaire montre ainsi qu'environ un quart des parcelles identifiées comme densifiables peuvent l'être avec le nouveau PLU (zonage et règlement). Sachant qu'il s'agit d'un des quelques secteurs retenus comme constructible parmi les hameaux et écarts de la commune, on peut penser que l'hypothèse retenue initialement (gisement égal à 25% des parcelles divisibles dans les hameaux et écarts) est peut-être surévaluée. Il faudra vérifier à travers l'évaluation du PLU si l'assouplissement des règles dans l'agglomération suffit à garder une dynamique de division parcellaire significative.

Pour ces différentes raisons, le potentiel dégagé par le PLU paraît cohérent pour assurer la réalisation des objectifs de logements fixés. Dans l'hypothèse où les objectifs en densification se révélaient atteints voir dépassés, l'évaluation du PLU permettrait de retarder l'ouverture à l'urbanisation des zones les plus tardives, comme la phase 2 de la Madeleine ou l'Eco-rempart ouest (Champ de courses).

55% du potentiel de logements est prévu à l'intérieur des enveloppes urbaines:

Secteurs / Réceptivité	Potentiel total en logement (hypothèse haute)	En extension de l'enveloppe urbaine	A l'intérieur de l'enveloppe urbaine
Ilot Versailles / Parc de l'hôpital	140	0	140
Autres renouvellement urbain en cours ou potentiels (déduction des autres projets de densification du gisement total)	209	0	209
Densification "BIMBY"	470	0	470
Ecoquartier Maison Neuve	675	675	0
Eco-Rempart Sud-Est	95	0	95
Eco-Rempart Sud-Ouest	255	55	200
Eco-Rempart Ouest	120	70	50
La Madeleine	115	115	0
Saillé	45	45	0
Rue de Kerbézo	28	0	28
Chemin des Prés du Moulin	11	0	11
TOTAL	2163	960	1203

3.2 Les projets du PLU

Les orientations du PADD se traduisent concrètement de la manière suivante:

- Renforcer l'agglomération centrale :

Ce renforcement passe par la densification du centre-ville et des espaces déjà bâtis, mais aussi par les projets de l'Ecorempart. Pour atteindre les objectifs de création de logements fixés par le PLH et inscrits dans le PADD, Guérande a, dans un premier temps, fait le choix de densifier le centre-ville. Une analyse de l'ensemble des espaces non bâtis et du potentiel en divisions parcellaires a été réalisée au sein des tissus bâtis existants.

Le potentiel total estimé à l'intérieur des enveloppes urbaines est de 740 logements sur près de 27 ha de gisements fonciers potentiels.

Le potentiel maximal à attendre au sein des tissus de maisons est estimée à 470 nouveaux logements, soit 33 logements par an.

- La création de zones à urbaniser à destination d'habitat :

Le foncier potentiellement mobilisable au sein des tissus urbains existants n'est pas suffisant pour répondre aux objectifs en logements. Des secteurs de projet en extension ont donc été délimités, comme c'est le cas pour les projets de quartiers de l'Ecorempart.

- Le renforcement des activités économiques existantes et des parc d'activités différenciés :

D'autres projets aux intérêts économiques sont également prévus dans le projet de PLU et permettent de répondre aux besoins des entreprises existantes mais aussi de proposer une offre nouvelle, comme c'est par exemple le cas à Villejames. La commune souhaite aussi développer une offre touristique multiple en favorisant le développement des hébergements et en facilitant l'accès aux différents pôles d'attractivités : intra-muros, marais salants, étang de Sandun, marais de Brière, etc.

- Le maintien d'une activité agricole forte et la limitation de l'urbanisation du plateau :

L'activité agricole est une activité structurante pour le territoire, autour de laquelle s'organise toute une filière économique (saliculture, etc). Le PLU vise à protéger l'agriculture et accompagner ses évolutions. Plusieurs outils sont mis en oeuvre dans le PLU pour répondre à ces enjeux (délimitation de la zone Agricole, changement de destination...).

- La mise en valeur des espaces naturels et la préservation des espaces remarquables :

Le territoire dispose d'un patrimoine naturel et paysager remarquable, reconnu et protégé à travers de nombreux dispositifs. Un des projets du PLU est la préservation de ces espaces naturels, dont les marais qui représentent une grande partie du territoire.



4. LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme traduites dans le règlement et les documents graphiques ont été élaborées:

- d'une part pour répondre aux objectifs en termes d'aménagement et d'urbanisme et présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- d'autre part, pour répondre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, l'étude approfondie du tissu urbain, de l'environnement naturel et paysager et une analyse des espaces interstitiels vacants ont été déterminantes dans les choix d'urbanisation.

La délimitation des différentes zones relève d'une volonté de clarté, et de prise en compte des différentes formes urbaines et occupations du sol sur le territoire intercommunal. Le zonage du PLU et le règlement associé répondent à la logique suivante:

4.1 Les zones urbaines

La zone UA

La zone UA correspond au tissu historique dense à caractère patrimonial autour de l'intra-muros, à la Madeleine et à Saillé. Elle est caractérisée par des constructions à l'alignement, créant des fronts bâtis continus et un parcellaire historique de faubourg en lanière, dans lequel s'insère des plus grandes propriétés.

Cette zone comprend un secteur UAb correspondant au sud du faubourg St-Armel et aux bourgs de Saillé et de La Madeleine.

Les règles associées à la zone UA ont pour but de permettre l'évolution progressive du centre-ville (accueil d'habitations, services, commerces...) tout en préservant la cohérence du front bâti et la qualité patrimoniale.

La zone UH

La zone UH zone correspond aux noyaux historiques ruraux des villages et hameaux. Elle est caractérisée par des constructions à l'implantation variée, souvent déterminées par l'orientation, créant des linéaires bâtis relativement bas, sur un parcellaire hétérogène et souvent de forme complexe.

Les principaux objectifs poursuivis par le règlement écrit de cette zone est de permettre une évolution cohérente avec les noyaux historiques ruraux des villages et hameaux. De cette façon les nouvelles constructions sont intégrées dans cet environnement bâti en respectant l'ambiance du hameau (respecter les caractéristiques d'implantation existante...).

Les grands principes de la réglementation :

- Choisir une limite principale de référence près de laquelle va se positionner la construction principale, et ménager à l'opposé un recul significatif pour maintenir de grands jardins.
- Permettre des implantations en écho au bâti ancien tout en limitant les vis-à-vis et les ombres portées
- Permettre le renforcement modéré du bâti en conservant une dominante de jardins et d'espaces perméables

La zone UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines récentes de la commune, essentiellement au nord du centre-ville et sur le haut du coteau. Le quartier de Beslon y est également intégré. La zone est destinée principalement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément normal (commerces, bureaux, services et équipements publics).

Elle comprend un secteur UBa, qui correspond aux secteurs pouvant par leur situation ou leur bâti existant accueillir de petits immeubles.

Les grands principes de la réglementation :

- Permettre le renforcement du bâti en conservant des gabarits cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire
- Conserver un recul vis-à-vis de la rue et prévoir un stationnement accessible en bord de parcelle
- Permettre une implantation en limite séparative en limitant les vis-à-vis et les ombres portées

La zone UC

Cette zone correspond aux extensions urbaines récentes de l'agglomération et des bourgs/villages, dans des secteurs présentant une sensibilité paysagère ou environnementale particulière. Elle est essentiellement composée de tissus pavillonnaires issus d'une construction diffuse ou de lotissements. La zone est destinée à recevoir de l'habitat et les activités qui en sont le complément normal (commerces, bureaux, services et équipements publics). Elle peut faire l'objet d'un renforcement modéré compatible avec ses enjeux paysagers.

Les grands principes de la réglementation :

- Permettre le renforcement modéré du bâti en limitant la hauteur pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions
- Conserver un recul vis-à-vis de la rue dans la continuité de l'existant
- Permettre une implantation ponctuelle en limite séparative en limitant les vis-à-vis et les ombres portées

La zone UD

Cette zone correspond aux extensions récentes des hameaux sous la forme de constructions pavillonnaires diffuses ou de petits lotissements. Elle a une vocation essentiellement résidentielle. Le renforcement du bâti doit y resté très mesuré, en cohérence avec les orientations de développement des hameaux.

Les grands principes de la réglementation :

- Permettre une évolution ponctuelle du tissu bâti et l'extension des constructions existantes
- Conserver un recul vis-à-vis de la rue dans la continuité de l'existant
- Conserver une implantation détachée des limites en cohérence avec le tissu existant, pour garder son caractère ouvert et sa faible densité

La zone UE

Cette zone correspond aux parcs d'activités existants sur la commune. La zone est destinée principalement aux activités économiques et se divisent en trois sous-secteurs en fonction des secteurs d'activités prédominants. Ces vocations sont à conforter à travers l'évolution des parcs d'activités.

Le sous-secteur UEa est principalement destiné aux activités artisanales et industrielles. Elle comprend un sous-secteur UEa1 reprenant des éléments du règlement de la ZAC de Métairie de la Lande.

Le sous-secteur UEc est principalement destiné à l'accueil de grandes et moyennes surfaces commerciales.

Le sous-secteur UEt est principalement destiné aux activités tertiaires.

La zone UF

Cette zone correspond à des sites d'équipements de la commune destinés à accueillir essentiellement des équipements et espaces publics.

La zone UL

Cette zone correspond aux campings existants inclus dans les agglomérations et villages de la commune au sens de la loi Littoral (Campings de Bréhadour et Le Tremondec à Careil). Elle autorise une évolution du site existant dans les limites de la loi Littoral.



4.2 Les zones à urbaniser

La délimitation des zones à urbaniser découle des orientations du PADD et de l'objectif de création de logements. Elle répond également à une logique de projet d'ensemble avec les zones urbaines précédemment présentées.

La zone 1AUB

La zone 1AUB correspond à des secteurs de projet inscrits dans la continuité du centre historique de Guérande, autour de l'agglomération principale ou dans le prolongement des bourgs de la Madeleine et de Saillé. Ces secteurs sont destinés à accueillir des opérations d'ensemble avec des formes urbaines variées, permettant une mixité et une densité d'habitat adaptée à chaque contexte.

Elle comprend un sous-secteur 1AUBmn, correspondant au projet d'écoquartier en cours à Maison Neuve, qui comprend des dispositions spécifiques à ce projet.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, les secteurs de projet en zone 1AUB font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AUE

Cette zone correspond aux projets d'extension des parcs d'activités économiques de la commune, sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elle comprend deux sous-secteurs :

Le sous-secteur 1AUEa est principalement destiné aux activités artisanales et industrielles.

Le sous-secteur 1AUEt est principalement destiné à l'accueil d'activités tertiaires (entreprise de transport).

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, les secteurs de projet en zone 1AUE font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU

Cette zone correspond à deux sites de la commune.

Le premier correspond au projet d'extension à moyen / long terme du Parc d'Activités de Bréhadour. Les réseaux publics existants à proximité, infrastructures viaires en particulier, sont insuffisants au regard des possibilités d'aménagements de la zone.

Le second concerne un tènement agricole enclavé par l'urbanisation à la Madeleine, qui nécessite pour être desservi de manière cohérente qu'une première phase d'urbanisation soit réalisée.

Conformément aux dispositions de l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme, cette situation justifie donc un classement en zone 2AU, conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de la zone à une modification du document d'urbanisme. Les autres articles ne sont pas réglementés.

4.3 La zone agricole

La zone A est une zone agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise. Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est destinée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle peut permettre sous conditions le changement de destination et l'extension des habitations existantes.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Un **secteur Ab**, qui correspond à des espaces agricoles de transition à proximité de l'agglomération, où l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est interdite.
- Un **secteur Ah**, qui correspond aux zones d'implantations autour des écarts bâtis au sein desquels les habitations existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Un **secteur An**, qui correspond aux espaces à vocation agricole compris dans les espaces proches du rivage, hors espaces remarquables. Ce secteur autorise sous conditions l'évolution et la création de bâti agricole dans les conditions prévues par la loi Littoral. Il comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée An1 correspondant à un projet de valorisation agrotouristique d'une ancienne friche agricole et An2 correspondant à un projet de refuge pour animaux réhabilitant une maison isolée.



4.4 Les zones naturelles

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Un **secteur Nf** qui correspond à des espaces à dominante naturelle ou non bâtie, destinés à un usage public ou de loisirs de plein air, ainsi qu'à certains équipements publics comme les stations d'épuration, le cimetière et les aires d'accueil des gens du voyage. Il constitue pour certains sites un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées**.

- Un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées NL** qui correspond à l'emprise des campings en discontinuité des villages et agglomérations au sens de la loi Littoral.

- Un **secteur Ng** qui correspond au golf. Il fonctionne en lien avec un **sous-secteur de taille et de capacité limitée Ng1**, où les extensions des structures du golf existantes sont autorisées

- Un **secteur Nh** qui correspond aux zones d'implantations autour des écarts urbanisés majoritairement résidentiels au sein de la zone N, et qui par la situation, leur taille, leur desserte par les réseaux ou leur morphologie ne présentent pas un caractère suffisamment constitué pour justifier un classement en zone urbaine. Y sont autorisés l'extension mesurée des habitations existantes et les annexes.

- Un **secteur Np** qui correspond aux grands ensembles patrimoniaux (châteaux, manoirs...). Il fonctionne en lien avec un **sous-secteur de taille et de capacité limitée Np1**, où les nouvelles constructions et extensions en lien avec des projets de réhabilitations de ces ensembles sont autorisées.

- Un **secteur de taille et capacité d'accueil limitées Nx**, permettant l'évolution modérée des sites d'activités isolés. Il comprend un **sous-secteur Nx1** correspondant à une implantation commerciale hors agglomération et villages au sens de la loi littoral.

Le **secteur Ne**, qui correspond aux espaces remarquables au sens de la loi Littoral, fait l'objet d'un chapitre séparé.

4.5 Bilan des surfaces

PLU	SURFACES EN HECTARES
UA	36,7
UAB	28,5
UH	87,7
UB	138
UBA	119,2
UC	112,3
UD	208,4
UEA	46,4
UEA1	25,3
UEC	57,3
UET	13,1
UF	21
UL	11,8
TOTAL ZONE U	905,6
1AUB	20,9
1AUBMN	18,8
1AUEA	15
1AUET	2,4
2AU	24,3
TOTAL ZONE AU	81,5
PSMV	17
TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES	1095,8

A	3648
AB	11,8
AH	140,6
AN	299,7
AN1	3,2
AN2	0,2
TOTAL ZONE A	4103,5
N	99,2
NF	48,8
NL	24,4
NG	30,3
NG1	0,3
NH	96,7
NP	21,2
NP1	1,3
NX	9,1
NX1	4,4
NE1	1954,5
NE2	762
TOTAL ZONE N	3052,4
TOTAL STECAL+NF	91,7
TOTAL ZONES A ET N HORS STECAL	7064

Les zones constructibles (zones Urbaines, à Urbaniser et STECAL) représentent 13 % de la surface totale du territoire, tandis que les zones Naturelles et Agricoles hors STECAL couvrent 87 %.



5. AUTRES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PLU

5.1 Préserver les caractéristiques architecturales du centre-ville et des hameaux

Le règlement traduit les choix de la commune concernant les formes urbaines qu'elle souhaite voir sur son territoire afin d'éviter une dégradation des noyaux historiques et ainsi de préserver leur caractère patrimonial et architectural et de définir un cadre de vie de qualité.

Les règles applicables à chacune des zones et à chacun des secteurs relèvent d'une volonté d'un règlement homogène sur l'ensemble du territoire tout en prenant en compte les différentes formes urbaines et occupations du sol. L'objectif est de répondre à une logique urbaine en définissant les degrés et les modes d'évolution des différents types de tissus bâtis existants (ancien dense, pavillonnaire, économique...) et les formes urbaines à privilégier dans le cadre de l'urbanisation future.

L'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement bâti, naturel et paysager est facilitée par le biais des articles suivants :

- article 2.1 : Volumétrie et implantations des constructions
- article 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Utilisés de manière complémentaire, ces 3 articles assurent une bonne insertion des nouvelles constructions dans les tissus bâtis anciens existants.

En complémentarité au règlement écrit, des orientations d'aménagement particulières à chaque type de projet ont été définies concernant les principes d'organisation, d'implantation et de volumétrie.

5.2 Favoriser la mixité sociale

Les objectifs du PADD sont de réaliser environ un tiers des logements créés en logement social, soit une cinquantaine de logements par an. Le PLH fixe à 49 l'objectif annuel en termes de logements sociaux. Il vise également une diversification des formes d'habitat et le développement de l'accession aidée.

Les logements sociaux se réaliseront par quatre grands types de filières :

- La première, la plus importante et la plus "prévisible", est liée aux grandes opérations d'urbanisation.
- La seconde découle d'un objectif de pourcentage de logements dans les opérations de densification au sein du tissu (promotion, petits lotissements, etc.)
- la troisième consiste en des projets entièrement ou avec une forte proportion de logement social, a priori soutenus par la collectivité, sur des fonciers ciblés au fil des mutations.
- la quatrième est liée au conventionnement de logements existants.

Le respect des objectifs appellent à mobiliser de manière complémentaire ces différentes filières à travers le PLU et au-delà, à travers les moyens d'actions foncières et la politique de l'habitat.

Le tableau ci-dessous résume les logements sociaux attendus en fonction des deux premières filières. Pour le renouvellement, un taux moyen de 25% a été pris en compte, sachant que l'essentiel du potentiel se trouve en UA et UB (taux imposé de 25%), et en UBa (taux imposé de 30%). Pour les secteurs d'OAP, la partie en 1AUB applique un taux de 33% et les autres le taux de la zone où ils s'inscrivent.

L'Ecoquartier Maison Neuve vise un objectif de 37% de logements sociaux et de 17% d'accession aidée sous différentes formes. Cependant certains types de logements (foyer par exemple) ne sont pas compatibles en intégralité pour le décompte de l'article 55 de la loi SRU, référence d'application des articles du code de l'urbanisme en matière de mixité. Pour ces raisons, le taux est le même que dans les autres zones AU.

Le tableau présente les hypothèses haute et basse afin de montrer le nombre de logements attendus et le nombre minimum possible.

Secteurs / Réceptivité	Potentiel total en logement (hypothèse basse)	Nombre de logements sociaux minimal	Potentiel total en logement (hypothèse haute)	Nombre de logements sociaux attendus
Ilot Versailles / Parc de l'hôpital	112	37	140	46
Autres renouvellement urbain en cours ou potentiels (déduction des autres projets de densification du gisement total)	209	52	209	52
Densification "BIMBY"	470	0	470	0
Ecoquartier Maison Neuve	580	191	675	223
Eco-Rempart Sud-Est	87,5	27	95	29
Eco-Rempart Sud-Ouest	196	64	255	80
Eco-Rempart Ouest	95	30	120	35
La Madeleine	110	36	115	38
Saillé	40	13	45	13
Rue de Kerbézo	26	9	28	9
Chemin des Prés du Moulin	9	3	11	4
TOTAL	1935	464	2163	529

On constate que l'ensemble du potentiel de logement ouvert par le PLU permettrait la création de 529 logements sociaux, avec un minimum garanti de 464 logements sociaux.

En considérant la réalisation de seulement 1800 logements de ce total et en appliquant une règle de proportionnalité, on obtient **entre 431 et 440 logements sociaux, soit environ 24 % de la production totale de logement et 37 logements sociaux par an.**

Pour atteindre les objectifs fixés par le PADD à partir des documents cadres, il faudra donc trouver dans les autres filières possibles environ **12 logements par an, et un total d'environ 160 logements sociaux** à horizon 12 ans. Une analyse de potentiel a été menée pour déterminer si cet objectif était réaliste. Il en ressort ces estimations :

- une vingtaine de logements sociaux possibles dans l'intra-muros
- une quarantaine de logements en conventionnement dans l'existant
- une soixantaine de logements-foyers (ou équivalents en chambre) comptabilisables dans le cadre de l'objectif SRU de la commune
- une quarantaine de logements dans des opérations 100% logement social
- une quarantaine de logements en production diffuse de logements sociaux, soutenue par la majoration d'ES

A partir des hypothèses proposées, on arrive à un total d'environ 200 logements sociaux.

Il semble donc très réaliste que les 160 logements manquants dans les opérations programmés puissent être apportés par les autres filières de création de logements, et qu'au vu de ces éléments, le PLU de Guérande met toutes les conditions en place pour répondre aux objectifs de la commune en matière de mixité sociale et de diversité de l'habitat.

5.3 Permettre l'évolution du bâti agricole

Les grands axes du PADD énoncent la volonté de conforter les atouts économiques du territoire, mais aussi de préserver et valoriser un socle naturel et agricole remarquable. Le règlement permet donc de s'appuyer sur le bâti existant et de faire vivre le patrimoine rural, tout en protégeant l'activité agricole. Dans la zone Agricole, le règlement permet sous conditions le changement de destination et l'extension des habitations existantes.

Le choix a été fait de ne pas créer un secteur spécifique différenciant les espaces agricoles pérennes au sens du SCoT. En effet, à l'exception du secteur Ab décrit ci-après et des secteurs Ah correspondant aux écarts urbanisés, l'ensemble de la zone A est a priori à envisager comme pérenne, y compris autour des agglomérations et des bourgs.

Les OAP du PLU accompagnent l'évolution de l'activité et du bâti agricole à travers le Projet agricole et paysager du coteau, mais aussi le hameau agricole nouveau intégré à l'environnement. Le site retenu pour le hameau nouveau est une friche industrielle qui a fait l'objet d'une acquisition partielle par le Département dans le cadre du PEAN. Le reste du site fait l'objet actuellement d'une négociation. Ce bâtiment abritait initialement la Chaudronnerie Tôlerie de l'Ouest (CTO) et constitue un point noir paysager majeur au sein du site classé. Le diagnostic agricole prospectif établi par les différents partenaires de la démarche a permis de définir précisément la base programmatique du hameau nouveau intégré à l'environnement. Elle constitue un ordre d'idée pour les surfaces constructibles et leur affectation (un nombre de bâtiments différent et une répartition autre des surfaces restent cependant possibles pour s'adapter aux contraintes de projets). Deux projets principaux sont prévus : une bergerie et un ensemble de salorges dédiées au stockage du sel auquel s'ajoute une partie commune.

5.4 Protéger les espaces naturels et les paysages

Les axes 1.1 et 1.2 du PADD sont consacrés à la protection des espaces naturels (Natura 2000, site classé...) et des paysages qui leurs sont associés. Les espaces naturels protégés ont été classés en zone Naturelle (exemple: secteur Ne1 pour les zones Natura 2000). Par ailleurs, le document graphique du PLU fait apparaître plusieurs éléments participant à la trame verte et bleue. Les éléments à préserver à ce titre ont fait l'objet d'une étude fine, s'appuyant entre autres sur des recensements réalisés par des structures comme le Parc Naturel Régional ou les documents du Scot, de la DTA et du SRCE. Ils concernent des secteurs stratégiques pour les continuités écologiques, des ensembles boisés, des milieux humides, des linéaires de haies, etc. Toutes les prescriptions attachées à la trame verte et bleue sont présentées dans le Rapport de justification du PLU.

Les articles 1.1 et 1.2 du règlement limitent les occupations du sol pouvant nuire à la qualité environnementale et à la fonctionnalité de ces espaces naturels. L'article 2.3 détaille les dispositions vis-à-vis des haies, boisements, cours d'eau, zones humides et mares, afin de les préserver.

5.5 Intégrer la démarche environnementale

Règles imposées en matière de plantation :

L'article 2.3 du règlement précise les obligations en matière d'espaces végétalisés. Un état des lieux permet de préserver autant que possible l'existant : " A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le pétitionnaire devra préciser sur le plan masse l'emplacement des arbres, mares, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments concernés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet."

"Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, à moins que ce remplacement ne soit pas pertinent d'un point de vue écologique ou paysager (essences exotiques ou invasives, inadaptation au milieu, fermeture d'une fenêtre paysagère, etc.)."

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences locales mentionnées au chapitre 4 du titre V du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure au chapitre 4 du titre V du présent règlement, est interdite.

Règles imposées en matière de choix énergétiques et de développement durable:

Le règlement précise dans l'article 2.2 que "les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

Le chapitre n°3 du titre V du règlement détaille les préconisations environnementales qui peuvent être mises en œuvre dans les constructions, travaux, installations et aménagements."

L'article 3.2 du règlement recommande aussi "l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages."

Le chapitre 3 "Cahier des préconisations environnementales" précise lui aussi diverses préconisations sur de nombreuses thématiques environnementales : énergies renouvelables, isolation thermique, végétalisation, cycle de l'eau etc.

Règles imposées en matière de gestion des eaux:

L'article 3.2 du règlement précise que "le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière". Les eaux pluviales ne doivent pas non plus être évacuées dans le réseau d'eaux usées afin de ne pas le surcharger et favoriser une économie de moyens et d'énergie.

L'article 2.3 du règlement définissent les obligations en matière de surface non imperméabilisées ou éco-aménageables. Un pourcentage de la surface de l'unité foncière doit être traité en espace vert de pleine terre, pouvant participer à l'infiltration des eaux, allant de 35 % à 60% pour les zones urbaines résidentielles, les campings, les zones agricoles et naturelles.



6. RÉSUMÉ DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet de PLU traduit une volonté d'équilibre où le développement est respectueux du cadre de vie et de la qualité des milieux. Il convient de recenser les effets du développement sur l'environnement en mettant en parallèle les effets positifs et négatifs et d'énoncer les mesures compensatoires éventuelles prises dans le projet de PLU.

L'évaluation environnementale s'est déroulée de la manière suivante:

Tout d'abord, le diagnostic a traité, au travers de l'**état initial de l'environnement**, toutes les thématiques liées à l'environnement et a mis en exergue les atouts, faiblesses et les besoins du territoire. L'ensemble des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles ont été identifiés lors de cette étape. Cette identification s'appuie sur l'analyse des différentes études sur l'environnement (DOCOB, études menées par le Parc Naturel Régional, SRCE, etc.). Les parties précédentes de ce résumé non technique font état de ces enjeux ressortant du diagnostic.



- Front urbain visible depuis les marais -

Suite à l'identification des différents enjeux environnementaux, le **PADD a été élaboré dans le souci constant de construire un projet cohérent avec ces enjeux** en cherchant à éviter les incidences des futurs projets sur l'environnement. La collectivité a souhaité rédiger des orientations claires et précises dans le PADD, pièce constituant le cœur du projet de PLU, afin de faciliter la phase réglementaire.

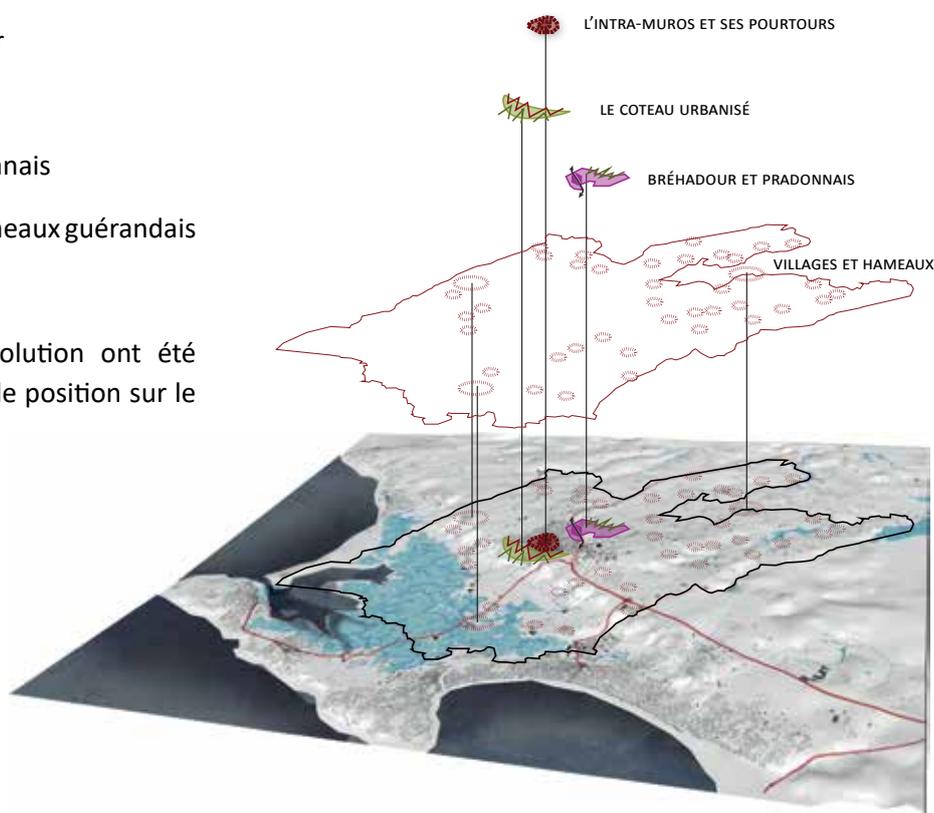
L'article R151-3-4° précise en effet que quand le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation "*explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan*" ;

Le travail sur le PADD a commencé par **prendre acte des "invariants"**, à savoir les orientations qui seraient de toute façon incluse dans le PADD parce qu'elles découlaient directement de dispositions et d'objectifs des documents cadres, ou qu'elles correspondaient à des projets déjà validés. L'**exercice scénaristique réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale s'est donc attaché à mettre en évidence les "possibles"**, à savoir les secteurs à enjeux dont l'évolution n'était pas encore clairement décidé.

Les **scénarios de développement** imaginés pour la ville de Guérande se différencient ainsi à travers les orientations qui seront prises sur **4 secteurs clés** :

- L'intra-muros et son pourtour
- l'éco-rempart sud
- le site de Bréhadour / Pradonnais
- l'ensemble des villages et hameaux guérandais

Pour chacun, trois variantes d'évolution ont été présentées, permettant une prise de position sur le développement de chaque secteur.



Il est ressorti de ce travail un certain nombre de choix largement motivés par la prise en compte des enjeux environnementaux, sachant que ces enjeux étaient parfois contradictoires. Ainsi :

- Tout en considérant l'enjeu patrimonial majeur de l'intra-muros et ses pourtours, il a été jugé préférable d'y favoriser un certain développement, au vu de la qualité de sa desserte et de ses services et de l'importance de garder un patrimoine "vivant", conservant au moins en partie son rôle historique de centralité. Il a cependant été estimé que cette centralité avait déjà "glissé" vers le nord et qu'il ne fallait pas non plus chercher à la faire revenir sur l'intra-muros, au prix d'investissements lourds, car la pression urbaine engendrée serait inadaptée avec la conservation patrimoniale du centre.

- Les potentiels fonciers du coteau urbanisé sont extrêmement stratégiques pour le développement résidentiel du fait de leur proximité du centre et des axes de transports (dont transport en commun). Il a donc été jugé préférable d'y accueillir un développement par rapport à d'autres sites plus périphériques sur le plateau, malgré l'enjeu paysager et le petit potentiel agricole que ces potentiels représentaient. En revanche, leur sensibilité paysagère appelait une réponse adaptée en termes de formes urbaines et de densité, différente de celle de Maison Neuve tout en gardant un objectif de mixité et d'économie d'espace.

- Pour le site de Bréhadour, il a été estimé que l'excentrement du site et la présence de la route bleue difficile à franchir à ce niveau de l'agglomération rendait peu souhaitable un développement de l'habitat à ce niveau. De même, par rapport à Villejames, ce site n'était pas prioritaire en termes de développement économique. Il fallait par contre garder à l'esprit que Villejames ne suffirait pas à répondre aux besoins à long terme, surtout si certaines zones ne se débloquaient pas au moment souhaitées. Il a donc été souhaité de garder un potentiel à court, moyen et long terme, avec un phasage permettant une meilleure anticipation des enjeux environnementaux.

- Pour les villages et hameaux de Guérande, il a été constaté qu'ils n'étaient pas globalement des secteurs

à développer, au vu des incidences de ce développement en termes de déplacements, de gênes pour les milieux naturels et l'agriculture, de moindre maîtrise des rejets d'assainissement et de ruissellement. En revanche, une approche différenciée est cependant nécessaire pour prendre en compte leur diversité. Ainsi les bourgs de la Madeleine et de Saillé sont clairement des polarités structurantes de l'espace rural guérandais et méritent d'être confortés dans leur dynamisme. Par ailleurs, certains groupements bâtis présentent une taille, une morphologie et une capacité d'accueil leur permettant d'accueillir un petit développement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie. Cette offre complémentaire répond aussi à une demande sociale (personnes souhaitant de grands terrains dans un cadre rural par exemple) et il paraît intéressant d'y répondre, tout en calibrant les possibilités pour éviter la densification importante constatée ces dernières années. Enfin, les autres groupements bâtis sont eux à ne pas développer en termes de nouvelles constructions, mais ils représentent en cumulé un nombre important de constructions existantes, qui peut répondre à une partie des besoins en logements à condition de leur laisser une petite marge d'évolution, peu problématique dans des secteurs artificialisés.

A partir des invariants et du travail sur les scénarii, le PADD a pu être construit dans une recherche de prise en compte des objectifs de protection de l'environnement.

Ses orientations ont ensuite été traduites dans le règlement écrit, le plan de zonage et les OAP et différents outils ont été mis en oeuvre dans ces documents pour écarter, réduire et/ou compenser les éventuelles incidences des projets d'aménagement sur l'environnement.

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser s'est appuyée sur la cartographie des zones humides, des espaces naturels protégés par un dispositif particulier (espaces proches du rivage, zone Natura 2000, ZNIEFF, site classé...) et sur l'ensemble des documents cadres tels que la DTA, le PEAN, le Scot etc.

Lorsque un secteur de projet pouvait avoir une incidence sur le fonctionnement de l'activité agricole ou sur l'environnement, des mesures ont été prises pour les limiter dans les OAP notamment.

Les incidences sur l'environnement ont été évaluées par thématique:

- incidences sur le socle naturel (topographie, géologie, hydrologie)

A travers le règlement et les OAP, le PLU s'est assuré que les projets ne pourraient bouleverser le relief naturel et qu'ils préserveraient le réseau hydrographique. Une vigilance a été apportée sur les enjeux archéologiques.

- incidences sur les paysages et milieux naturels et agricoles (paysages, espaces naturels protégés, espaces boisés, espaces agricoles)

Le PLU a mis en place tout un éventail de dispositions permettant une préservation adaptée des composantes de la trame verte et bleue, avec une protection forte des réservoirs de biodiversité.

D'un point de vue agricole, le PLU a cherché à limiter l'impact sur les terres agricoles en privilégiant le renouvellement urbain, la densification et les espaces les plus enclavés. Au total, 8ha/an maximum pourront être artificialisés et 64 ha d'îlots exploités pourraient être urbanisés à horizon 2027.

En termes de paysage, le PLU a fortement limité les possibilités de constructions hors agglomération. Un travail important est fait sur la maîtrise des ceintures jardinées des hameaux et écarts, sur le maintien de la trame bocagère et sur l'insertion paysagère des grandes opérations, en particulier celles du coteau.

Au regard de la forte sensibilité du territoire sur ces thématiques, il est possible de dire que le PLU a très fortement limité ses incidences sur l'environnement, allant même vers des incidences positives comme par exemple avec le projet de Hameau agricole nouveau, requalifiant un point noir paysager, soutenant une activité agricole en difficulté et permettant le maintien de milieux agricoles à forte valeur écologique.

- incidences sur le paysage urbain et le cadre de vie (patrimoine local, services et équipements, typologie urbaine locale, déplacements et stationnement)

En continuité du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine, le PLU a pris en compte les enjeux patrimoniaux en protégeant les éléments patrimoniaux et en permettant une évolution adaptée à proximité.

Les différentes zones et leurs règlements ont été étudiés pour permettre une densification adaptée à chaque contexte, et une évolution minimale de chaque logement, tout en gardant un cadre de vie jardiné qui fait la richesse de Guérande. Les déplacements et stationnements ont été travaillés notamment pour laisser plus de place aux modes doux et pour s'assurer du maintien d'une capacité de stationnement adapté à chaque zone.

Les hypothèses de développement et la répartition des logements prennent en compte la capacité et la localisation des équipements afin de garantir leur accessibilité.

- incidences sur la gestion de l'eau (qualité de l'eau, surfaces imperméabilisées et ruissellement, eau potable, assainissement)

Le PLU prévoit de nombreuses dispositions liées à la gestion de l'eau, à travers la reprise des dispositions du SAGE et le maintien obligatoires de surfaces perméables dans de nombreuses zones. Plus globalement, on s'est assuré de la cohérence du développement avec la capacité des réseaux et la quasi totalité du développement est accueillie dans des espaces desservis par l'assainissement collectif.

- incidences sur la gestion des déchets

Le PLU a estimé les incidences de son développement sur la quantité de déchets produits et prévoit les dispositions nécessaires à une bonne gestion des déchets.

- incidences sur l'énergie et la qualité de l'air (l'économie d'énergie et l'usage d'énergies renouvelables, les déplacements)

A travers les choix de développement opérés, le PLU va dans le sens d'une optimisation énergétique : les nouveaux logements et activités se concentrent dans l'agglomération centrale et près des transports en commun.

- incidences sur les risques naturels et technologiques (risque submersion marine, etc.).

Le PLU a intégré dans ses choix l'ensemble des risques naturels et contribue à leur prévention en les affichant dans ses différentes composantes.

Une analyse plus spécifique a été conduite sur les secteurs susceptibles d'être les plus touchés par le PLU, en particulier les principaux espaces de projets couverts par des OAP.

Le site de la Madeleine, un des secteurs faisant l'objet d'une investigation détaillée



Vue sur le bourg de la Madeleine depuis le sud-ouest du site



Vue sur la frange est de l'opération depuis le sud du site

Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Guérande et conformément à la loi du 1er août 2008 relative à la responsabilité environnementale et la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et leurs décrets d'application, **une évaluation des incidences Natura 2000 a été réalisée** sur les :

- **FR5200623 - « Grande Brière et marais de Donges »** - Site d'Intérêt Communautaire - Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats » - 16 842 ha.
- **FR5212008 - « Grande Brière, marais de Donges et du Brivet »** - Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive « Oiseaux » - 19 754 ha
- **FR5200626 - « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer »** - Site d'Intérêt Communautaire (SIC) au titre de la Directive « Habitats » - 2 688 ha
- **FR5212007 - « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer, île Dumet »** - ZPS au titre de la Directive « Oiseaux » - 2 304 ha
- **FR5200627 - « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron »** - Site d'Intérêt Communautaire - Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive « Habitats » - 4 376 ha
- **FR5210090 - « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron »** - ZPS au titre de la Directive « Oiseaux » - 3 622 ha

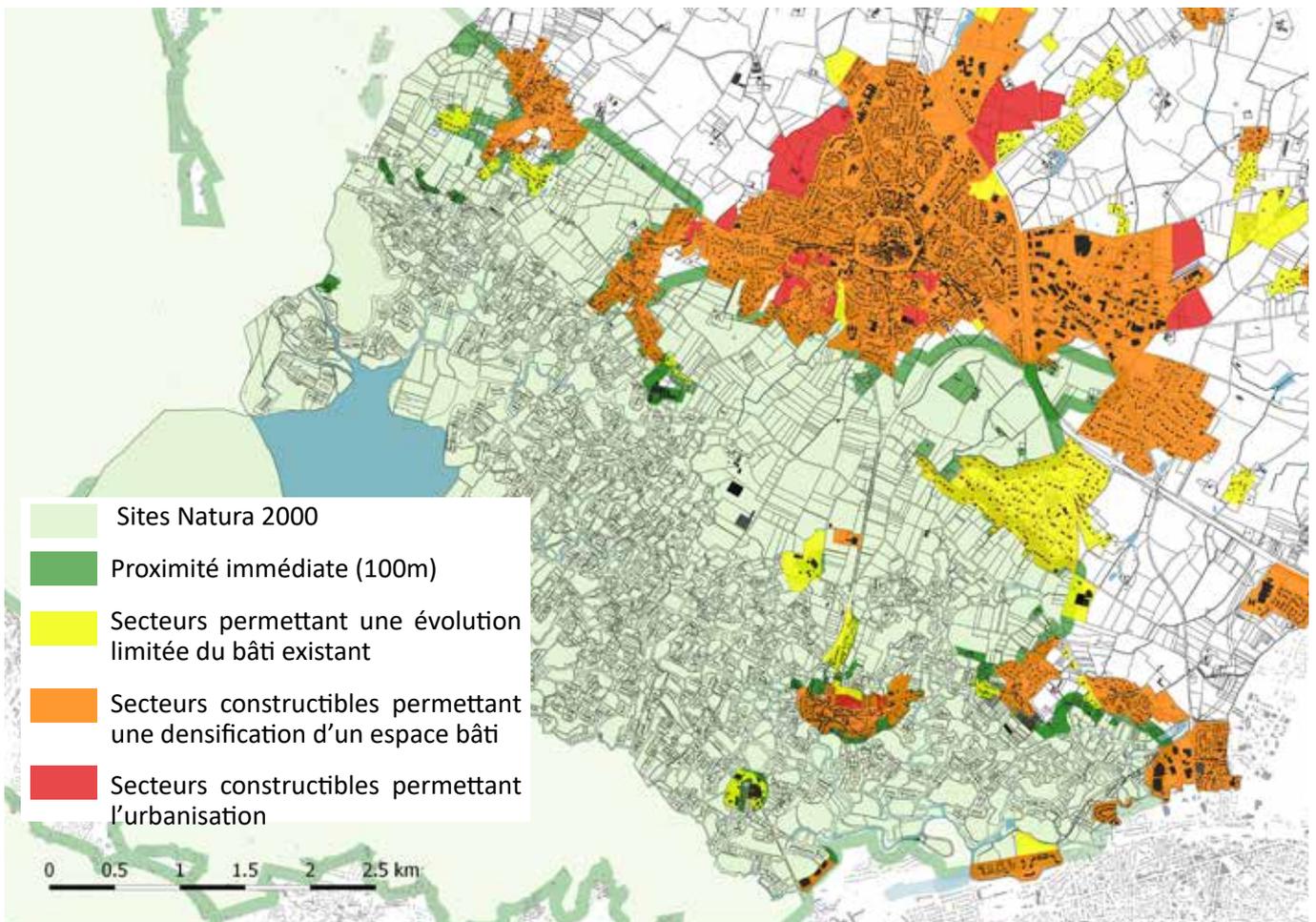
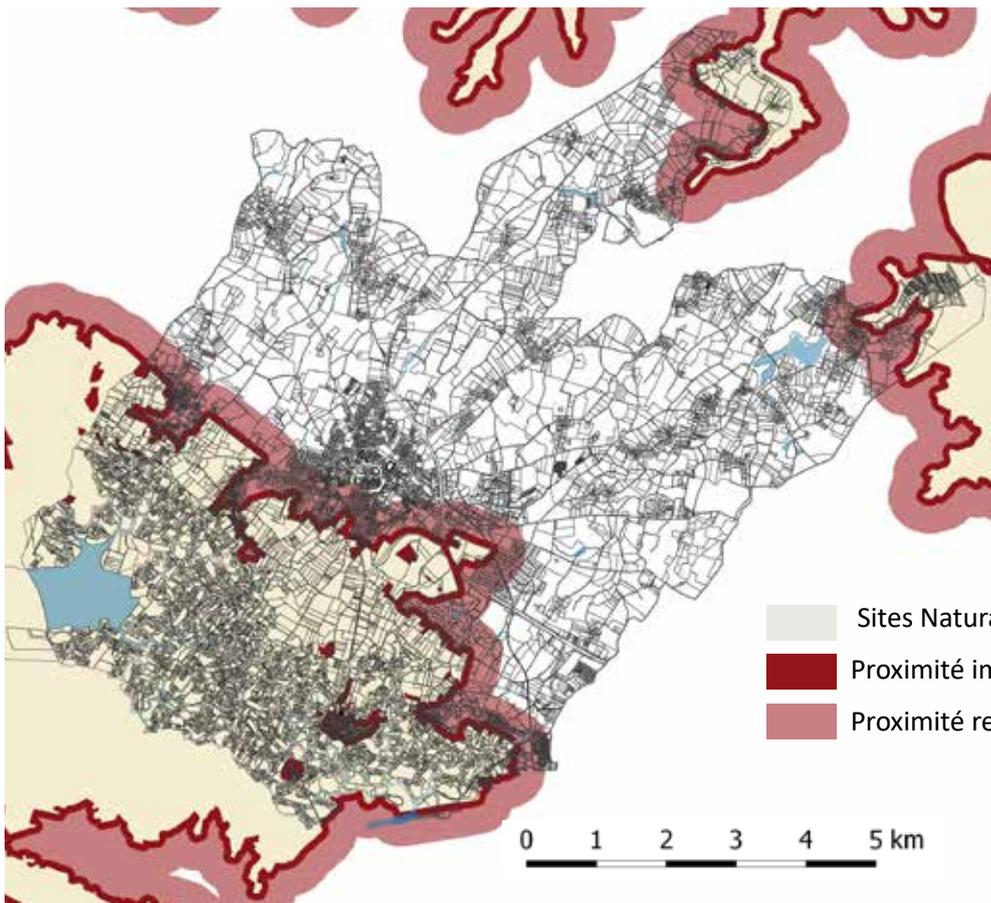
Sur les 1 370 ha du territoire pouvant faire l'objet d'une évolution limitée, d'une densification ou d'urbanisation sur un espace naturel ou agricole, 534,5ha se trouvent à moins de 500 mètres du site Natura 2000 et 169,7ha à moins de 100 mètres.

Les incidences potentielles de ces évolutions ont été étudiés à l'échelle des sites et à celui de la commune en prenant en compte les effets cumulés. Les secteurs les plus importants et les plus proches ont fait l'objet d'une analyse individuelle.

Parallèlement à ces incidences négatives potentielles, les nombreuses mesures mises en place par le PLU permettent de limiter les impacts des projets de développement et d'apporter une protection supplémentaire au site Natura 2000 et ses abords :

- Protection du site Natura 2000 grâce au classement Ne,
- Développement urbain privilégié dans les pôles et au sein des tissus urbains,
- Prise en compte de la richesse et la fragilité des milieux dans le choix des sites de projets,
- Prise en compte des problématiques environnementales grâce aux secteurs d'OAP,
- Limitation du ruissellement grâce à la mise en place d'un coefficient de pleine terre et d'ouvrages de rétention,
- Création de filtres écologiques entre espaces urbanisés et espaces naturels en cas de proximité avec le site Natura 2000
- Maintien des éléments naturels et paysagers de qualité sur les sites de projets.

L'évaluation détaillée des incidences menées permet de conclure que le PLU ne porte pas atteinte aux habitats et espèces d'intérêts communautaires présentes sur le territoire ou en interaction avec lui. Plus largement, le projet n'a pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000. Il apporte une protection plus fine du patrimoine à fort potentiel économique vis-à-vis des documents de planification existants.



Secteurs constructibles au coeur du site Natura 2000 et à proximité immédiate - Source : SIG Cittànova