

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Ville de Guérande

Relevé de décision
Comité de Pilotage n°1

13 mai 2019

Participants

La liste des présents est annexée au présent compte-rendu

Introduction

Mme Durand introduit la réunion du jour, consacrée à la présentation des principales composantes de la modification du PLU, qui ont été regroupées en six grands thèmes afin d'acter avec les élus la philosophie de travail sur les ajustements du règlement et de débattre des orientations à donner sur les secteurs d'OAP.

Le cabinet la Boite de l'espace présente ensuite les différents thèmes, sur la base d'un support vidéoprojeté synthétisé en annexe du présent relevé de décision.

OAP secteur boulevard de Gaulle

La boite de l'espace rappelle les motivations de cette OAP, visant à doter la collectivité d'outils plus précis pour accompagner l'évolution de cet axe dynamique de la commune.

Il ressort des échanges les points suivants :

- La commune fait part des retours issus des ateliers qu'elle a organisé sur la mobilité : cet axe est perçu comme dangereux par les piétons, en particulier pour les traversées, mais aussi sur les trottoirs souvent occupés par des voitures en stationnement temporaire. Pour les cycles, c'est essentiellement la question des traversées qui pose problème à cet endroit (d'autres secteurs de la commune sont jugés plus problématiques). Un nouveau radar pédagogique et un resserrement visuel de la chaussée sont envisagés au niveau du noyau commerçant.
- Les élus partagent l'analyse sur l'évolution des besoins de stationnement, et pointent comme enjeu la question de l'accès aux commerces.
- Toute densification devra garantir une réponse en termes de stationnement : la règle du PLU doit être ajustée à la hausse dans ce sens.
- Le Comité de Pilotage insiste sur la nécessité de mieux encadrer l'implantation des commerces afin de garder une logique urbaine et une bonne gestion des flux et des stationnements

- Les élus attirent l'attention sur les chantiers induits par les évolutions du boulevard, et leurs incidences pour les habitants et les commerces. Il serait intéressant d'intégrer cette question dans la réflexion.
- L'OAP devra donner à la municipalité un cadre de discussion productif avec les porteurs de projets, en définissant le plus précisément possible les limites de l'acceptable, notamment en termes de densité de logement. La discussion pourra alors porter sur la qualité du projet plutôt que sur son programme.

Evolutions du règlement

Les trois parties suivantes portent sur les ajustements du règlement. Il est proposé aux élus de procéder à ces modifications sans remettre en cause l'esprit du projet et les choix opérés au moment de l'élaboration du PLU. Par exemple, plusieurs évolutions envisagées s'inscrivent dans la logique de garantir une extension minimum pour tout logement, qui est un des principes du PLU. Cette philosophie de travail est approuvée par les participants.

Logement social et secteur UA

Plusieurs projets sont aujourd'hui contraints par des dispositions de la zone UA. C'est assez logique car celles-ci visent précisément à limiter l'ampleur de ce type de projet sur la zone. Ces projets sont cependant stratégiques et intéressants de part leur programme et leur localisation, et il est pertinent de favoriser leur émergence.

Il est proposé aux élus de procéder à des ajustements mineurs, qui ne remettent encore une fois pas en cause l'esprit des règles du PLU, mais qui peuvent donner un peu de souplesse pour aller vers des projets viables et qualitatifs. La proposition est validée.

Petit Séminaire

Un point est fait sur les évolutions nécessaires pour le projet du Petit Séminaire. Il est proposé l'inclusion dans le secteur UA de la partie bâtie concernée par le projet de reconversion en logements, et la création d'un sous-secteur UFa pour le reste du site, dont le règlement pourra reprendre les conclusions des échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France et la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

La commune rappelle les exigences des services de l'Etat sur la hauteur des équipements projetés et demande que soient reprises les propositions faites lors des derniers échanges. Une proposition de règlement sera soumise pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

En conclusion de la réunion, il est convenu que les échanges seront synthétisés par le bureau d'étude et que le relevé de décision sera mis à disposition dans le cadre de la concertation. Le prochain comité de pilotage est prévu le 27 mai.