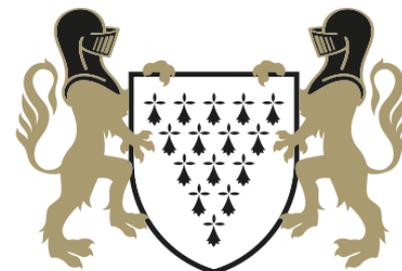




Plan Local d'Urbanisme Modification n°1



Ville de
Guérande

Synthèse comité de pilotage n°1
13/05/2019



Les principales composantes de la modification

Mise en place d'une OAP sur le secteur « boulevard de Gaulle »

Clarifications des termes et définitions utilisés dans le PLU

Ajustements du règlement pour les extensions et annexes des habitations existantes

Gabarits des constructions nouvelles

Logements sociaux et zone UA

Adaptation du PLU au projet du Petit Séminaire

Mise en place d'une OAP sur le secteur « boulevard de Gaulle »

Pourquoi une OAP ?



Un axe en mouvement / projets récents

Densification

Commerces et activités

...

Des enjeux de mobilité et de stationnements / changement de statut

Déviation de la Turballe

Services et logements collectifs

Un potentiel encore important / une nécessité d'anticiper les évolutions

Logements potentiels

Espace public

Formes urbaines

Réseaux...

Origine : un faubourg pavillonnaire

Un axe non urbanisé en 1949



Origine : un faubourg pavillonnaire

Une urbanisation éparse au début des années 1970



Origine : un faubourg pavillonnaire

Urbanisation autour de l'axe en 2015



Une échelle initiale : la maison individuelle sur rdc surélevé



Un changement d'échelle récent

- Une première vague d'opérations sous forme de petits lotissements



Un changement d'échelle récent

- Des opérations récentes de renouvellement urbain : bâti mixte



30 Boulevard du général de Gaulle

10 logements sociaux

Bureaux

Commerces

70 logement/ha

Stationnement aérien (15 places)



Un changement d'échelle récent

- **Des opérations récentes de renouvellement urbain : bâti mixte**



32 Boulevard du général de Gaulle

3 logements

3 bureaux

Commerces

Stationnement aérien (12 places)



Un changement d'échelle récent

Un secteur en pleine mutation urbaine depuis 2015



Source ADS Ville de Guérande

N°	Date arrêté	porteur projet	Nbre Log	Local commercial	surface opération	SP Total	Ratio/log/ha	Stationnement
A	09/02/2017	JET LA BAULE	10	1 (commerce)	0,1434	968	70	aérien
B	30/01/2015	ACP IMMO	3	2 commerces + 1 prof libérale (médicale)		421	-	aérien
C	14/03/2017	SCI AR VRO WENN	2	maison médicale		763	-	aérien
D	24/09/2018	SCI MOJITO	5	1 (tertiaire)	0,0713	526	70	aérien
E	10/04/2015	L'avant-garde CISN	41	2 (commerces)	0,3049	2564	134	parking sous sol
F	15/10/2015	ADI	24	1 (commerce)	0,23	1580	104	parking aérien et rdc
		Total log	85					

Un changement d'échelle récent

Un secteur en pleine mutation urbaine depuis 2015



L'approbation des PLUi de Nantes Métropole et de la CARENE pourrait changer la dynamique.

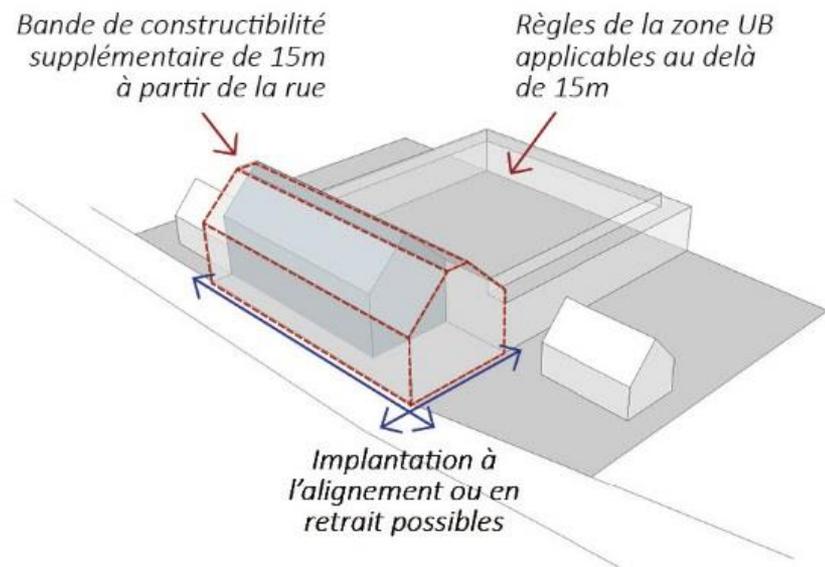
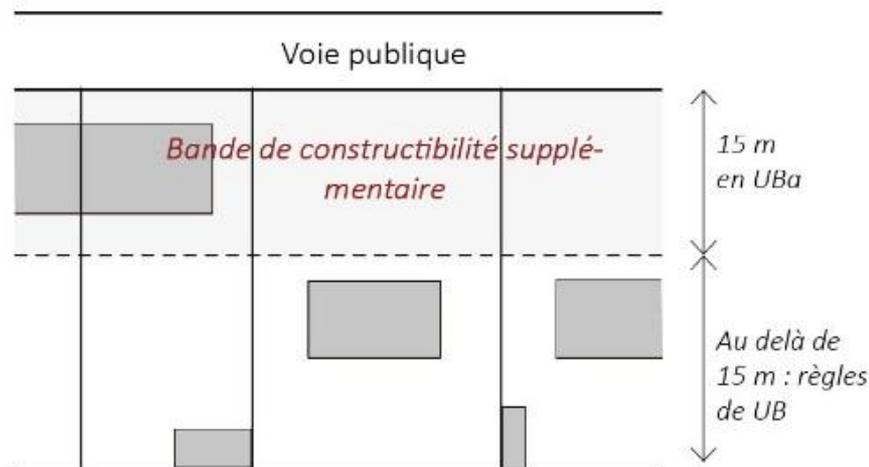
Source ADS Ville de Guérande

N°	Date arrêté	porteur projet	Nbre Log	Local commercial	surface opération	SP Total	Ratio/log/ha	Stationnement
A	09/02/2017	JET LA BAULE	10	1 (commerce)	0,1434	968	70	aérien
B	30/01/2015	ACP IMMO	3	2 commerces + 1 prof libérale (médicale)		421	-	aérien
C	14/03/2017	SCI AR VRO WENN	2	maison médicale		763	-	aérien
D	24/09/2018	SCI MOJITO	5	1 (tertiaire)	0,0713	526	70	aérien
E	10/04/2015	L'avant-garde CISN	41	2 (commerces)	0,3049	2564	134	parking sous sol
F	15/10/2015	ADI	24	1 (commerce)	0,23	1580	104	parking aérien et rdc
		Total log	85					

Un potentiel qui demeure important : principes de l'UBa

Les zones UBa : un intermédiaire « sous pression » entre faubourgs et environnement pavillonnaire

- Accompagner une offre sociale renforcée par rapport au UB (30% contre 25%)
- Une constructibilité supplémentaire : permettre une densification sous la forme d'immeubles collectifs le long des voies publiques (voir ci-contre)



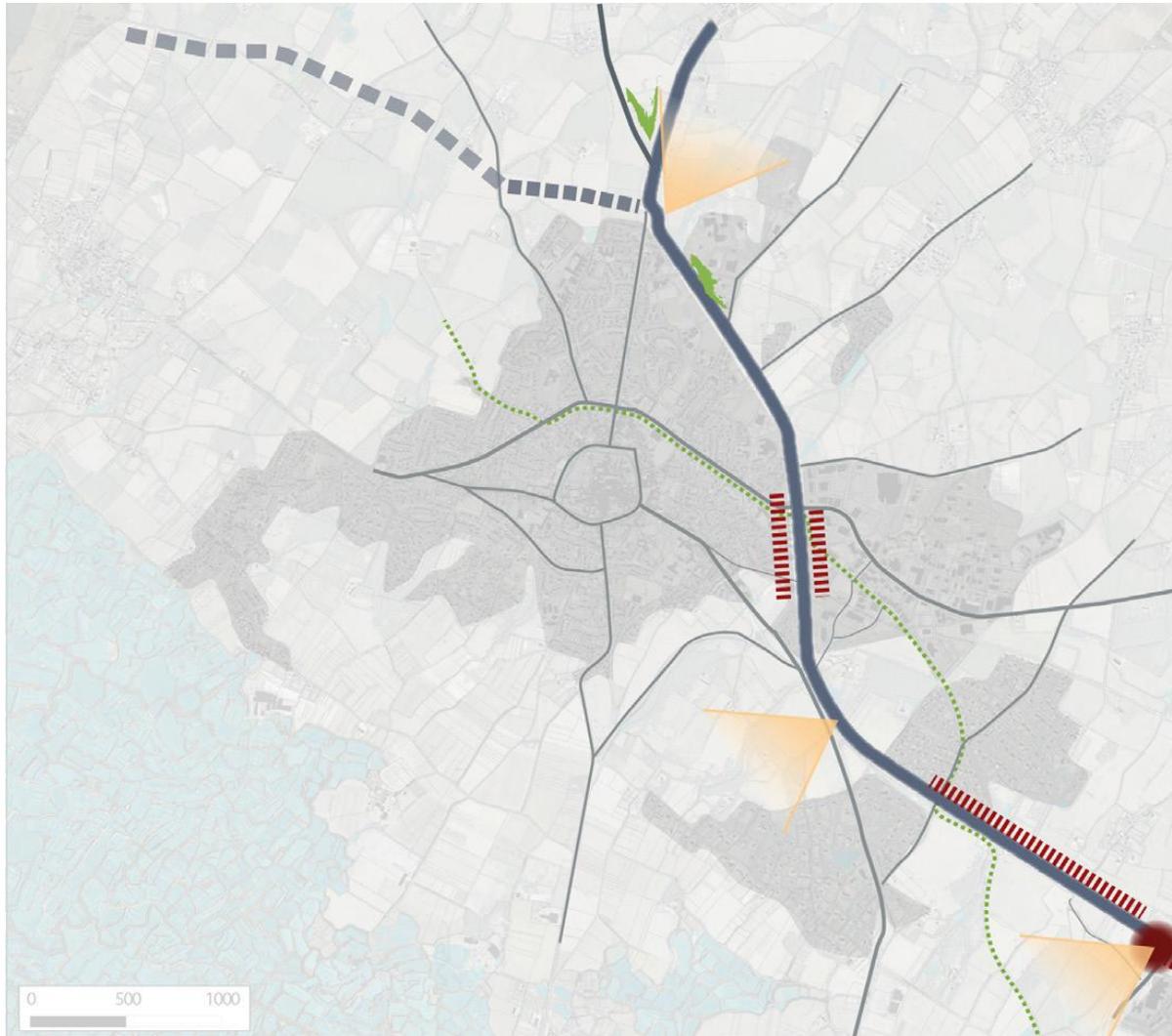
Un axe structurant pour ville

D99 : Trafic moyen journalier annuel : 8801 véhicules

Axe desservant La Turballe et Piriac-sur-Mer



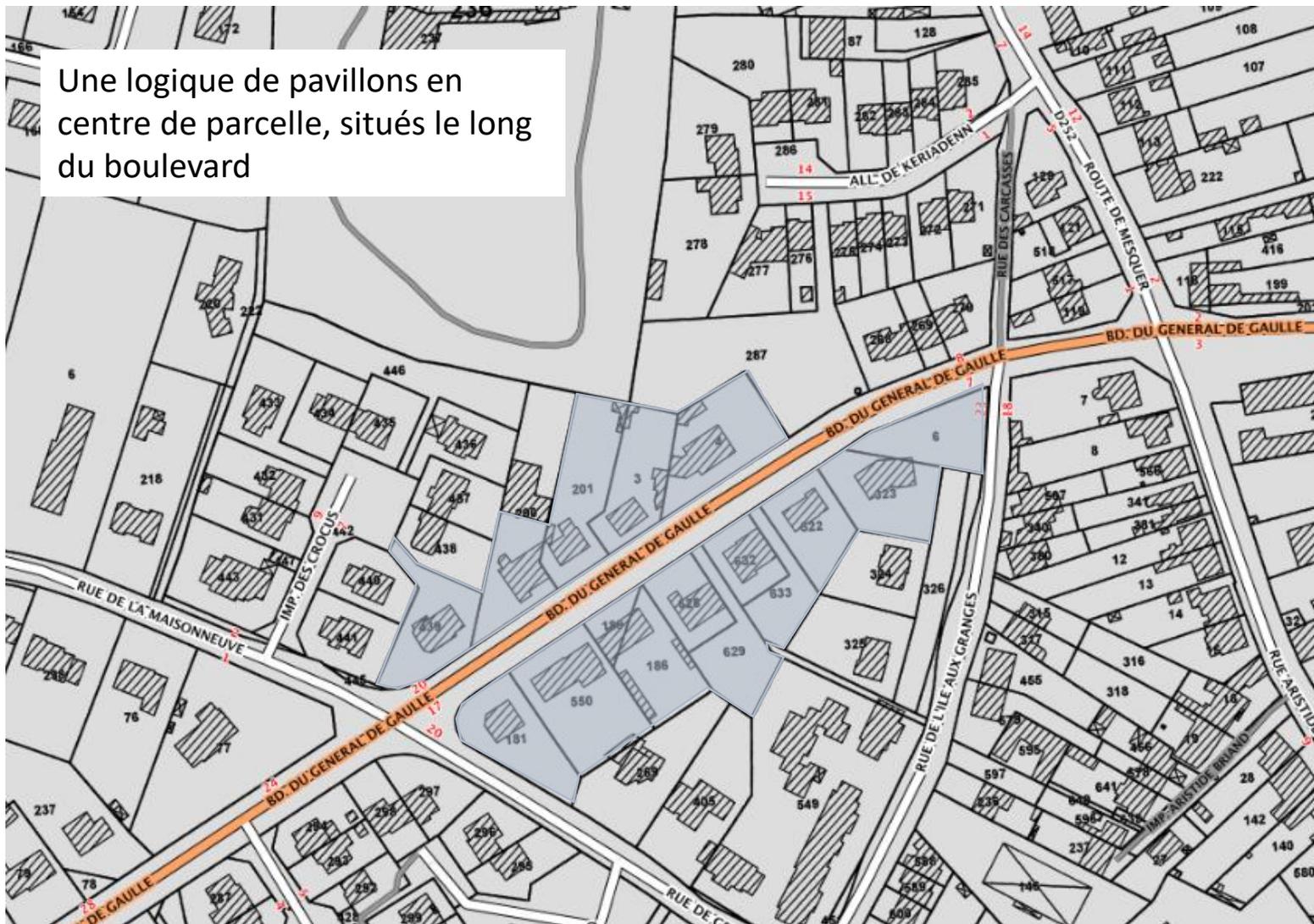
Un axe structurant pour ville



Le projet de déviation modifierait considérablement l'ampleur du trafic sur la D99.

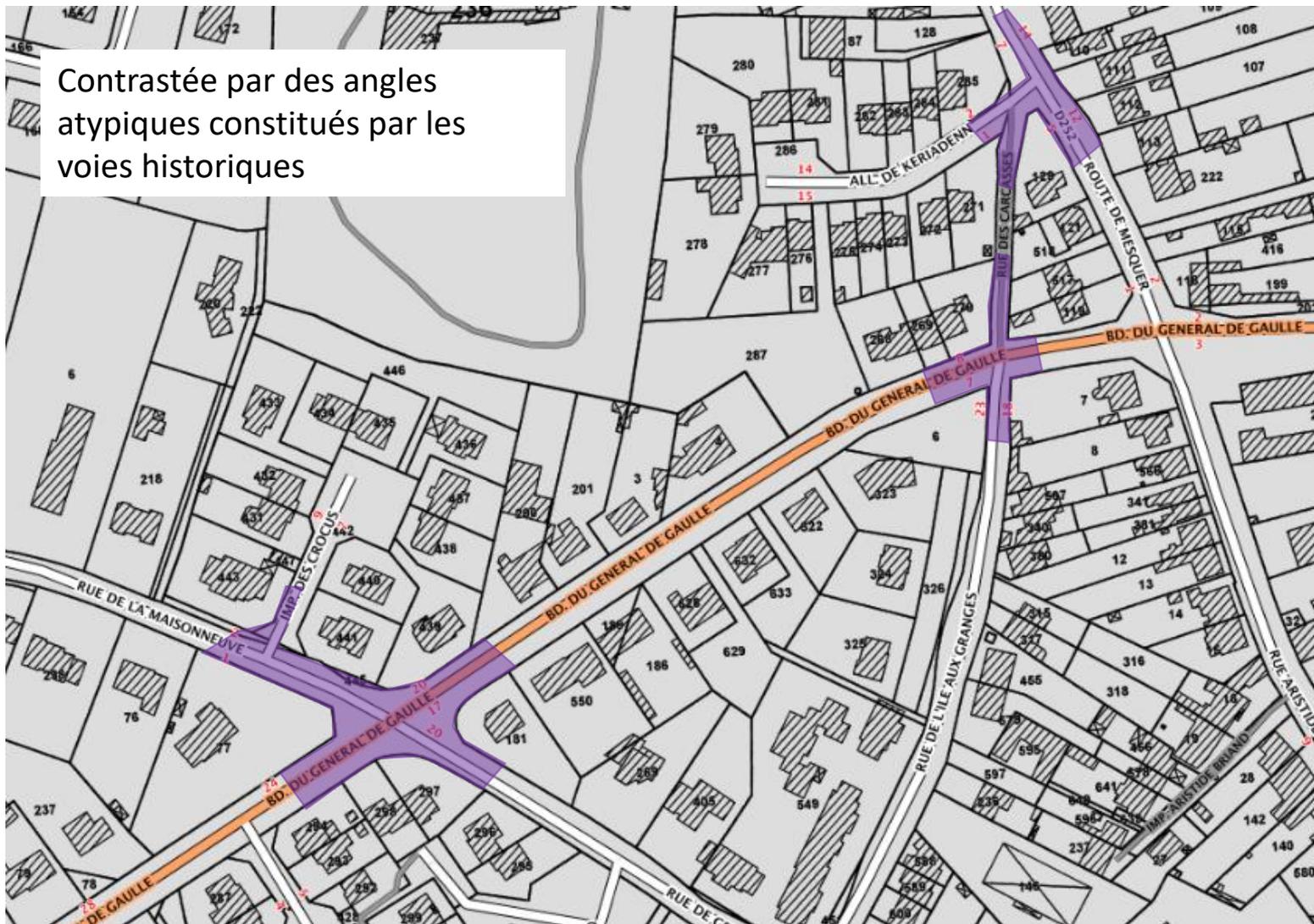
Un rapport contrarié du boulevard à la ville ?

Une logique de pavillons en centre de parcelle, situés le long du boulevard



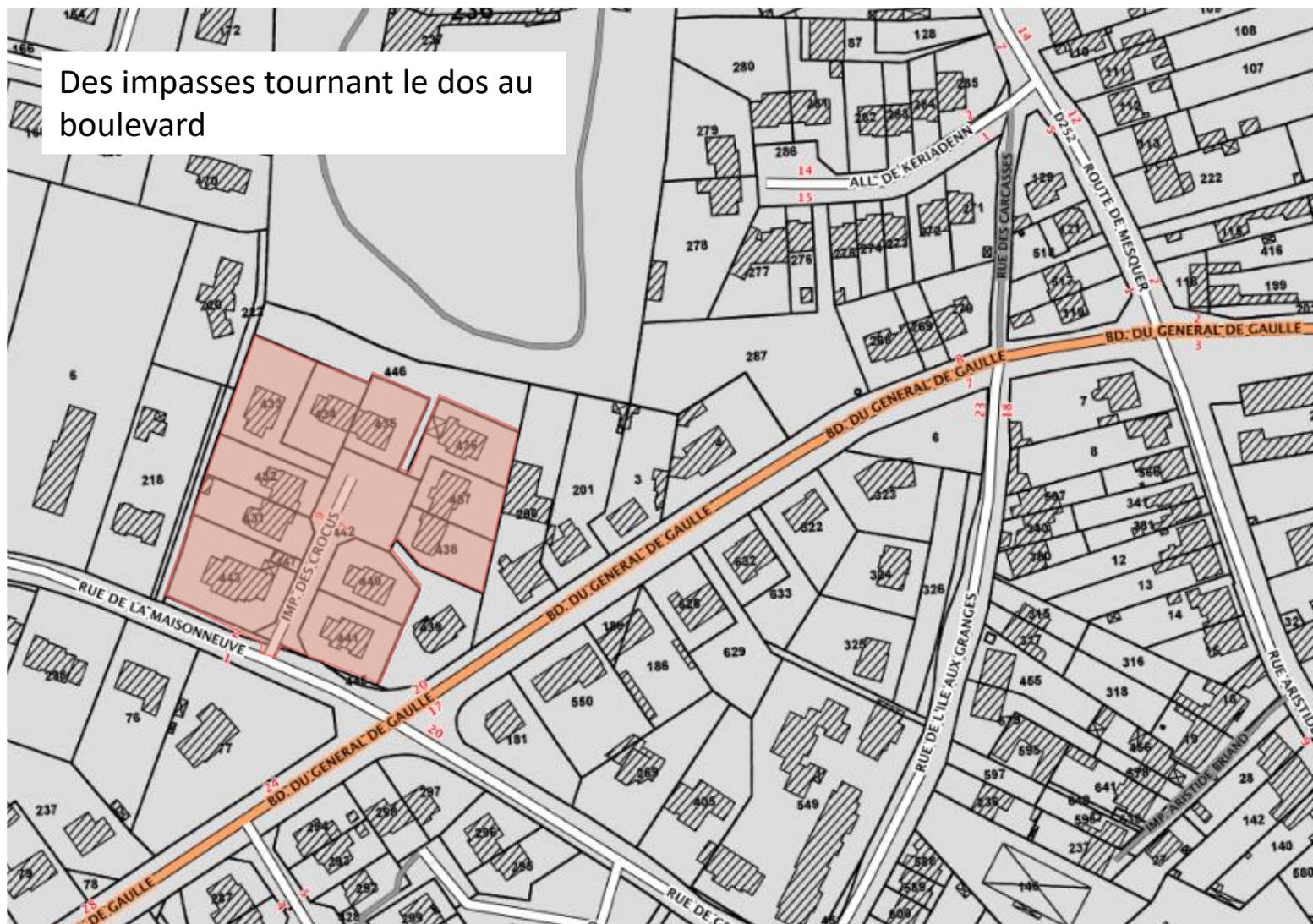
Un rapport contrarié du boulevard à la ville ?

Contrastée par des angles atypiques constitués par les voies historiques



Un rapport contrarié du boulevard à la ville ?

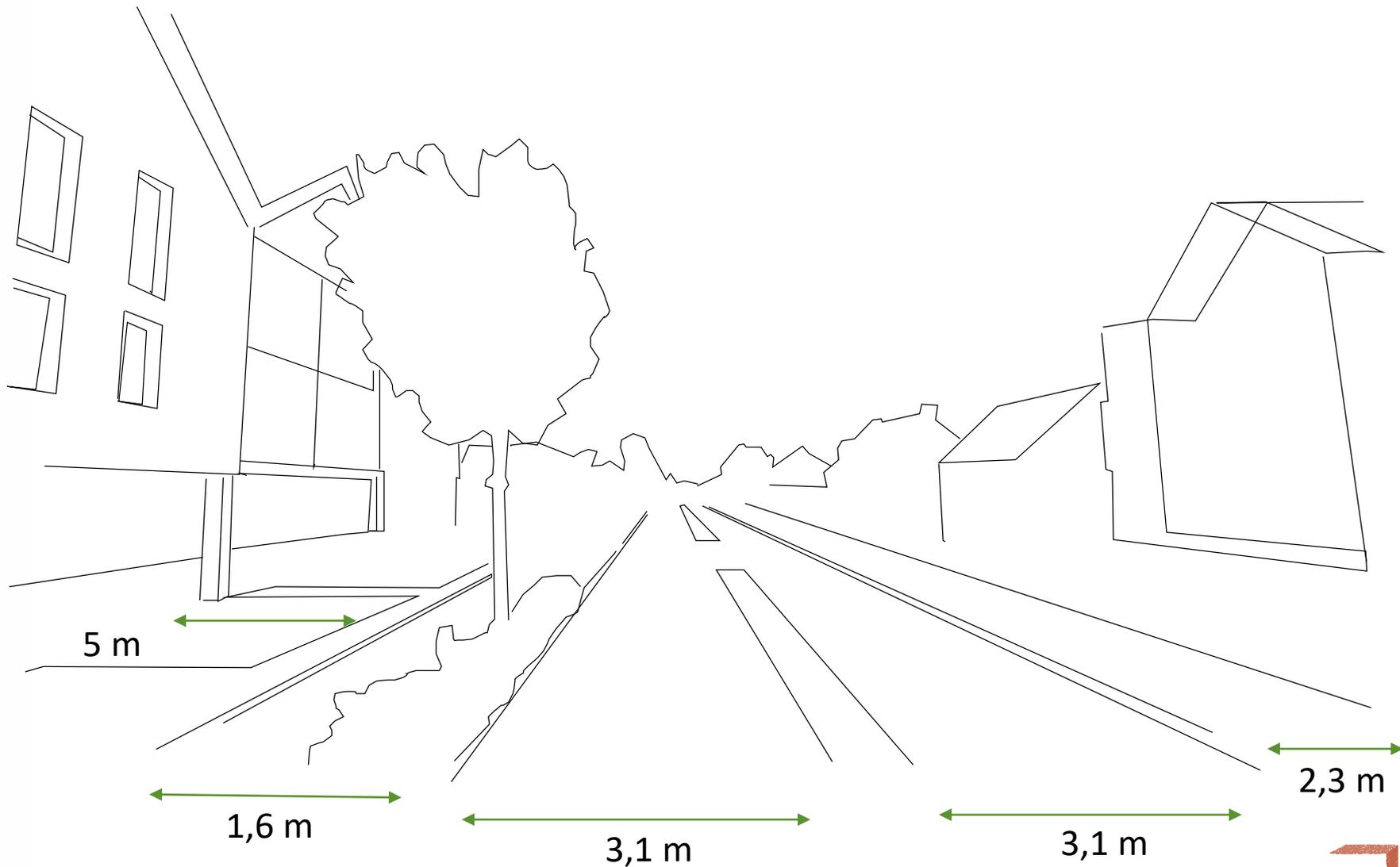
Des impasses tournant le dos au boulevard



Un gabarit relativement contraint



Un gabarit relativement contraint



Une faible capacité de stationnement



Peu de stationnements sur voie mais des poches associées aux commerces et services... et un report sur les rues perpendiculaires



Accompagner un stationnement « au besoin » ou anticiper une offre de nouvelles poches « sur axe » ou « en retrait » ?

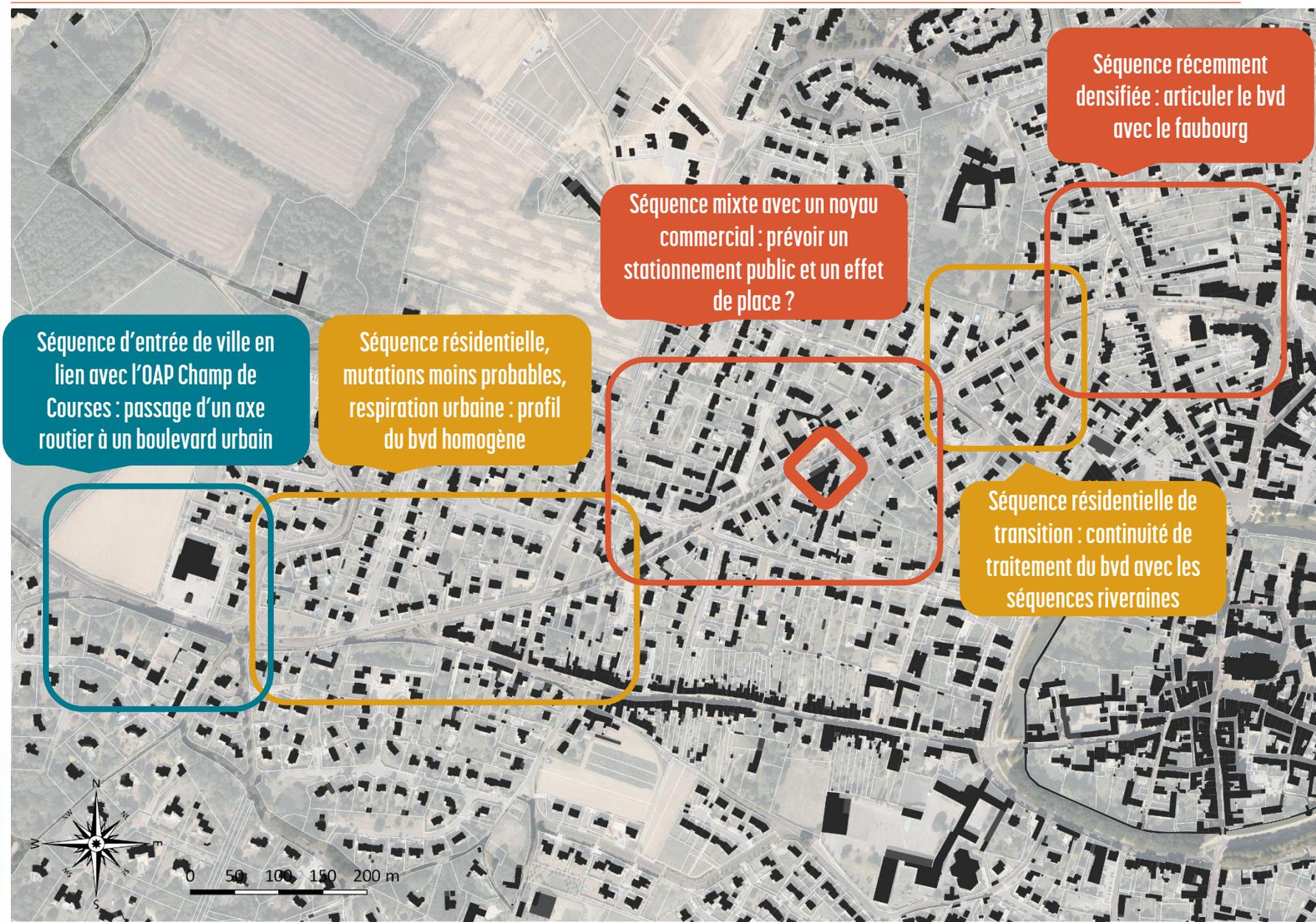


Un glissement de la centralité commerciale ?

Les déplacements de commerces depuis le faubourg Sainte-Anne pose la question du dynamisme à terme de la centralité commerçante



Conclusion : Une OAP à organiser par séquences ?



Proposition de contenu pour l'OAP



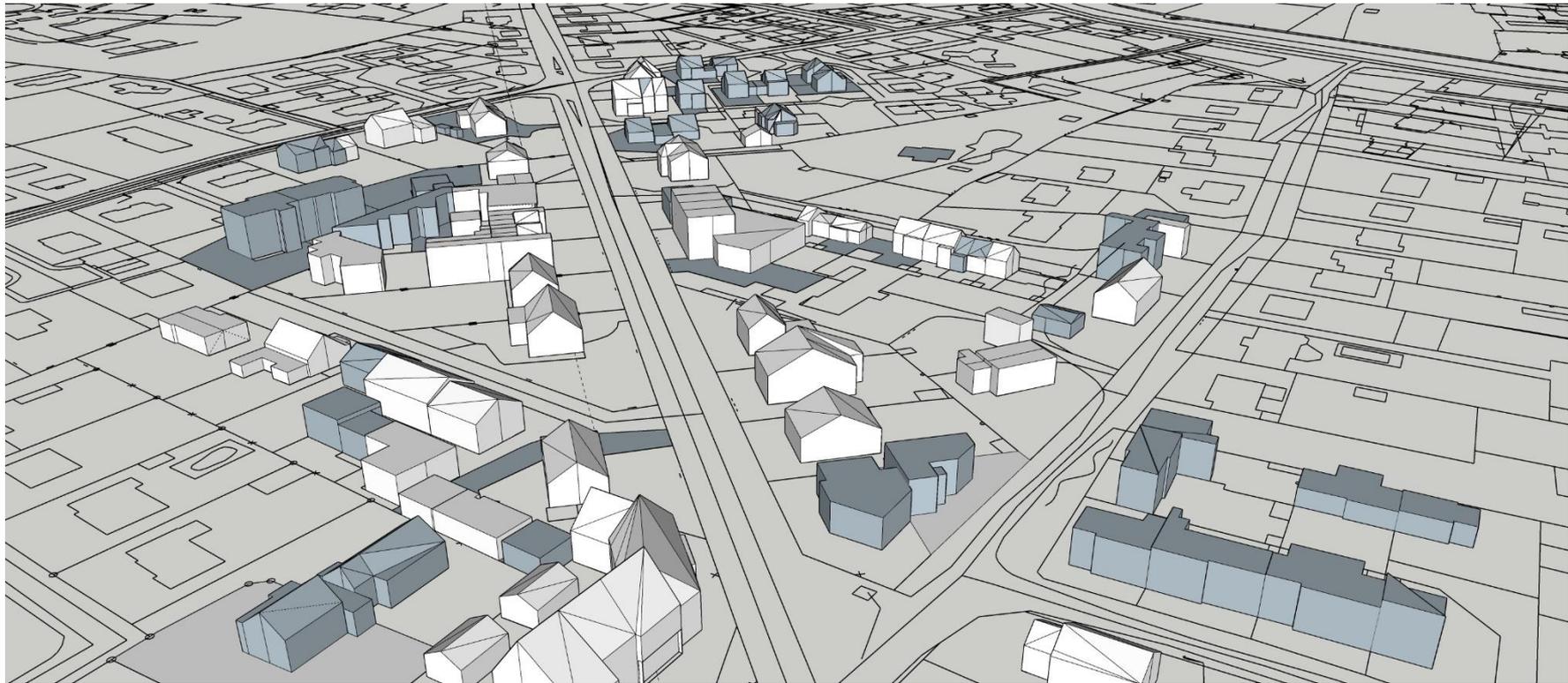
Programme, mixité sociale et fonctionnelle / Définir des séquences urbaines aux fonctions et intensités différenciées
Encadrement du commerce, hauteur rdc, etc.
Part de logement social, type de logements ?

Gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions / changement de statut
Densité min/max
Encadrement par « configuration / projet »
Gestion des alignements et des reculs

Organisation de la desserte et caractéristiques des voies / Anticiper les évolutions d'usage et de fréquentation.
Gestion du stationnement public et privé
Gestion des accès

Insertion paysagère et qualité environnementale des aménagements / Définir des récurrences à l'échelle du boulevard

Un outil 3D en création pour échanger sur les gabarits



Clarifications des termes et définitions utilisés dans le PLU

Termes et définitions du PLU

Incohérences et difficultés d'interprétation constatées par les instructeurs :

Définition des annexes comme inférieure à 30m² pose problème en zone U

Volume principal et volume secondaire en zone UE

Définition de la voirie ambiguë (voies de dessertes, voies privées)

...

Un lexique national de l'urbanisme est sorti depuis le PLU / référence pour les termes d'urbanisme les plus courants

Proposition de reprendre les définitions du lexique

Préciser si besoin ces définitions en lien avec le PLU

Clarifier le règlement en gardant l'esprit de la règle / éviter des blocages non souhaités

Considérer le cas des emprises publiques, des voies privées ouvertes à la circulation, des dessertes internes

Les annexes supérieures à 30 m² ne bénéficie pas de certaines dérogations propres aux annexes

Ajustements du règlement pour les extensions et annexes des habitations existantes

Extensions et annexes des habitations existantes

Un principe général dans le PLU : Les habitations existantes bénéficient d'une extension minimale, même si le règlement pour le neuf ne le permet pas.

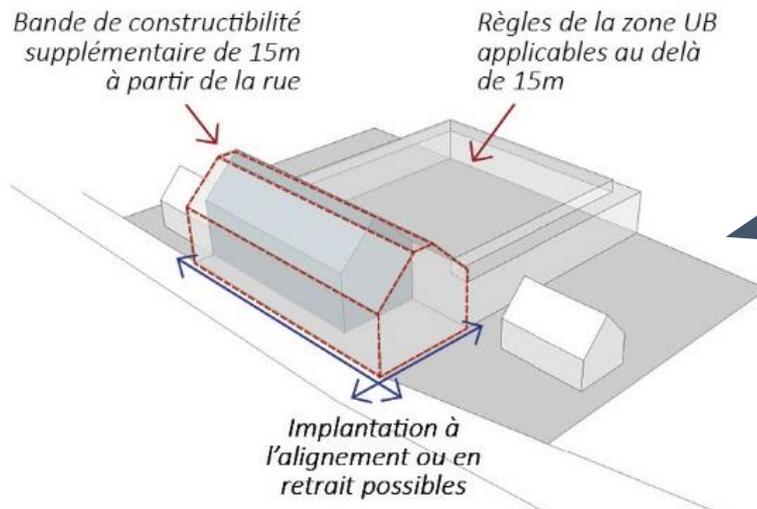
Déclinaison de ce principe dans les zones A et N conformément à l'article L151-12 du CU

Dérogation à l'emprise au sol et au coefficient de pleine terre en zone U

Dérogation à certaines règles d'implantation et de hauteurs pour prolonger des existants

Des situations bloquantes repérées par les instructeurs

Exemple des projets d'extension dans la bande de constructibilité supplémentaire en UBa :

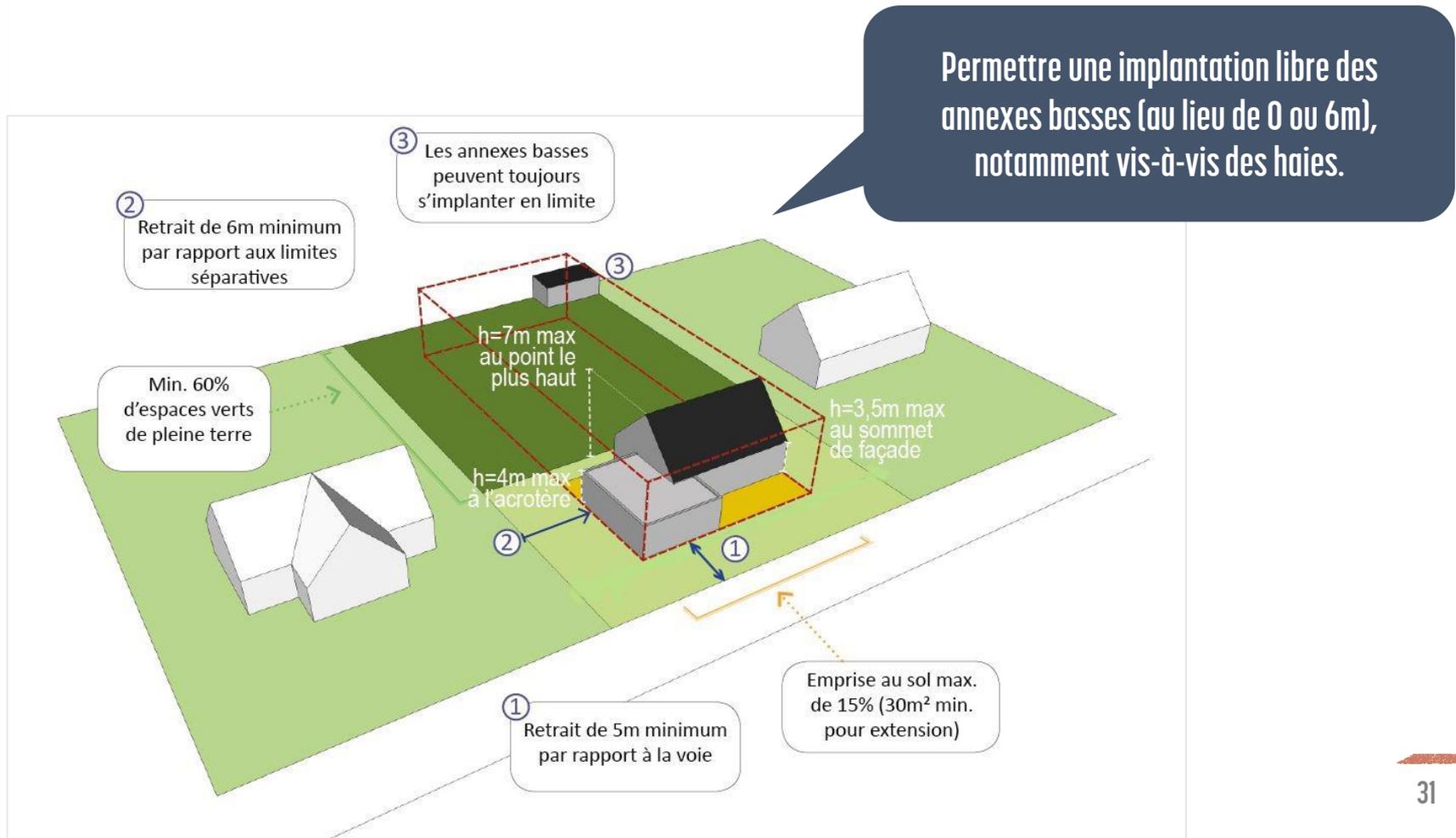


Clarifier la possibilité d'utiliser le règlement de la zone UB pour les extensions et les annexes dans la bande de constructibilité supplémentaire

Extensions et annexes des habitations existantes

Des situations bloquantes repérées par les instructeurs

Implantation des annexes en zone UD



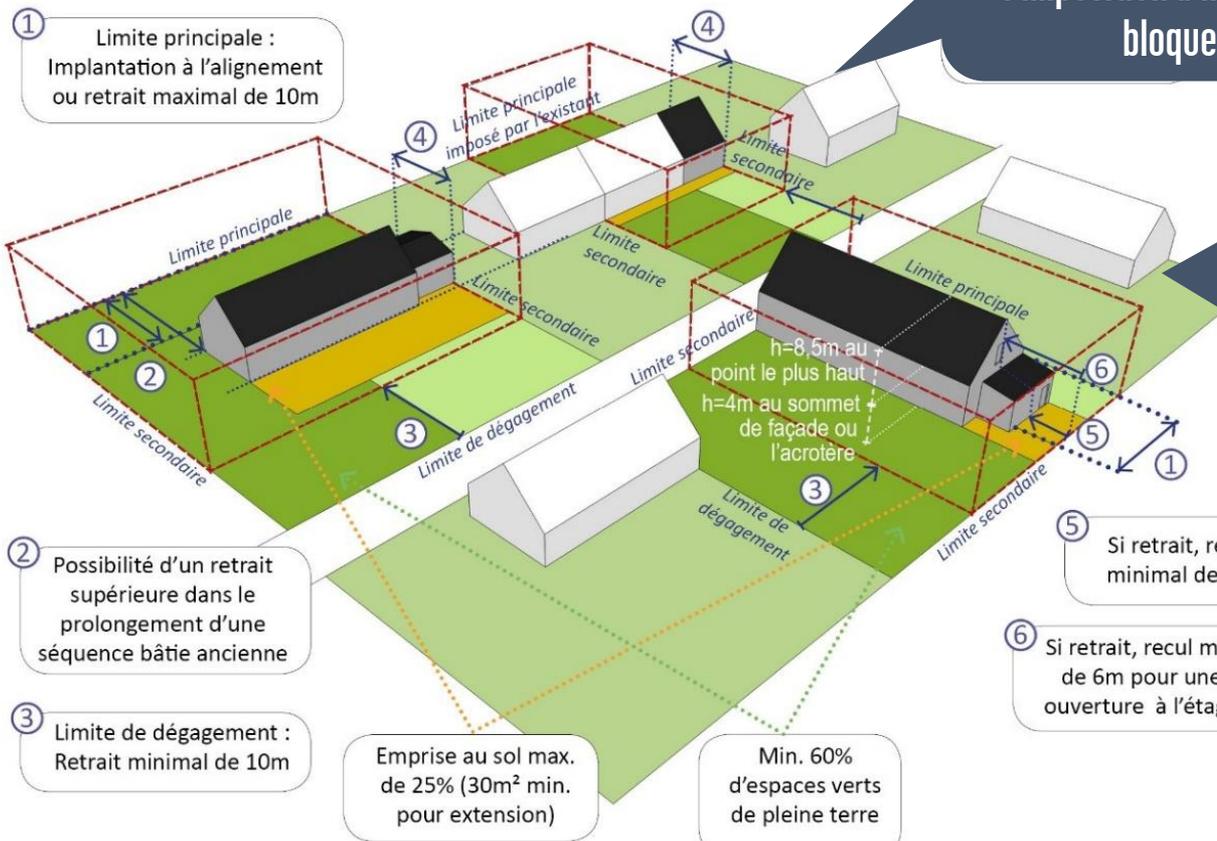
Extensions et annexes des habitations existantes

Des situations bloquantes repérées par les instructeurs

Obligation d'implantation en limite séparative en zone UH

> Obligation de s'implanter sur au moins une limite séparative

> Limite principale choisie par le porteur de projet sauf bâti existant ou dispositions contraires dans le règlement de l'AVAP



Dans certains cas particuliers (grand terrain avec bâti existant en milieu de parcelle), l'imposition d'implantation en limite peut bloquer certains projets

Proposition de garder cette règle importante pour l'esprit du secteur, et de gérer les cas particuliers

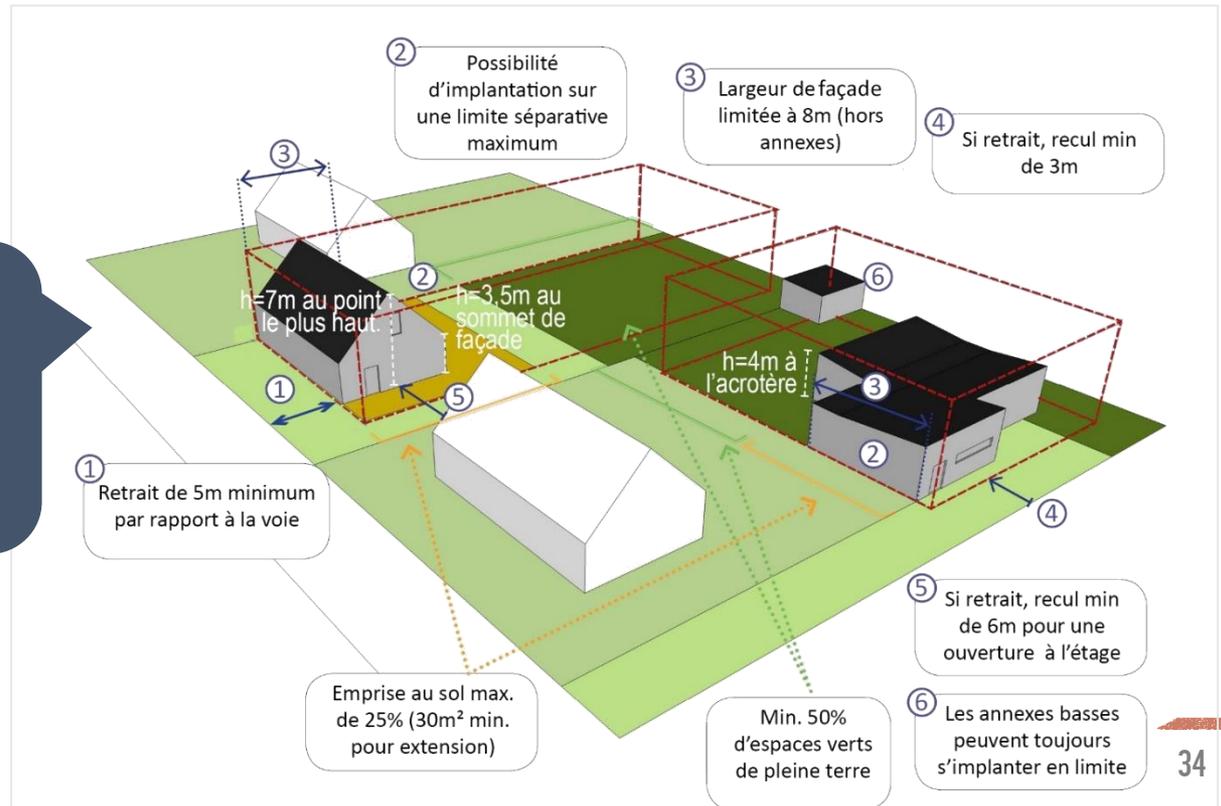
Gabarits des constructions nouvelles

Gabarit des constructions nouvelles

Des gabarits relativement contraints dans certains secteurs
motivés par la maîtrise de la densification dans les espaces sensibles et
la cohérence avec le bâti patrimonial.

Difficulté assumée de faire rentrer les gabarits « classiques » de maisons individuelles
Interrogation sur un léger assouplissement de la hauteur

Les règles imposent un
R+comble max. et limite la
largeur de pignon.
Passer à 7m50 en hauteur ?

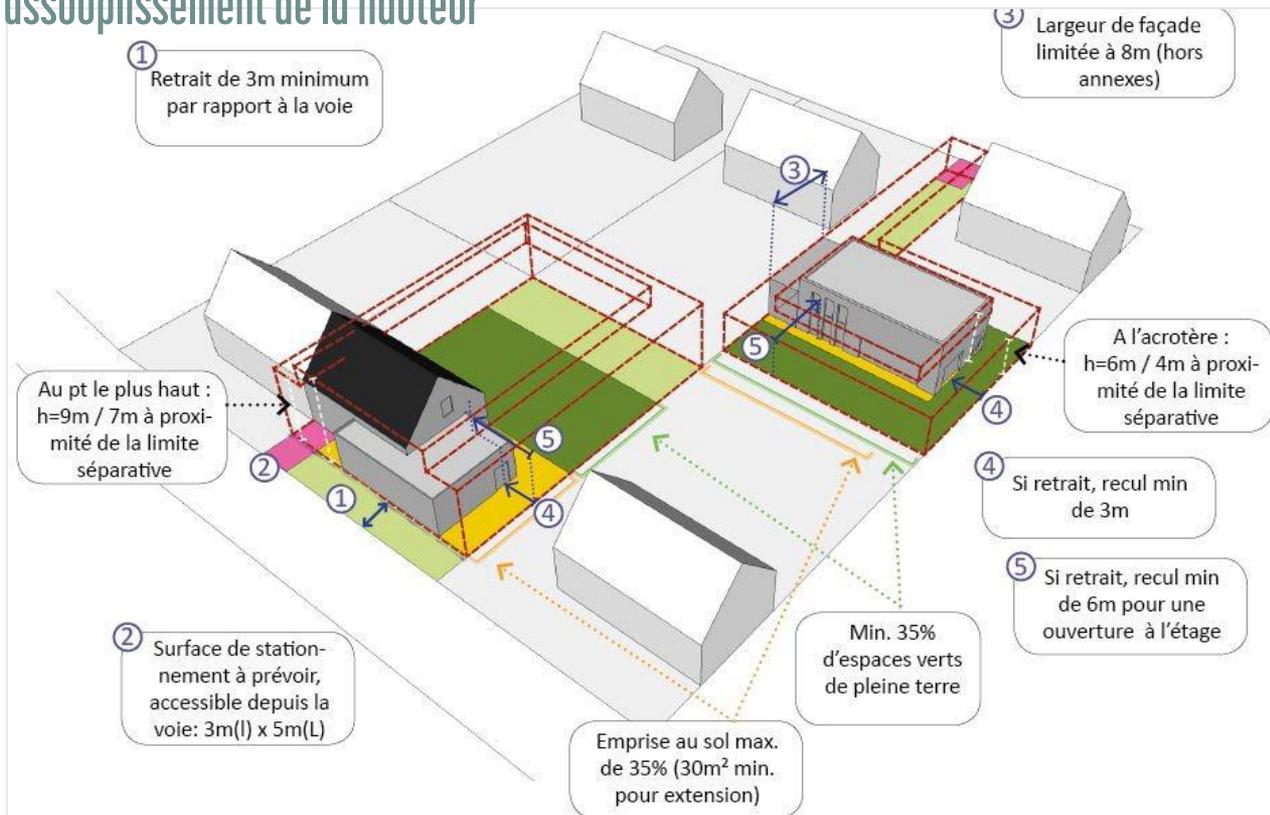


Gabarit des constructions nouvelles

Des gabarits relativement contraints dans certains secteurs
motivés par la maîtrise de la densification dans les espaces sensibles et
la cohérence avec le bâti patrimonial.

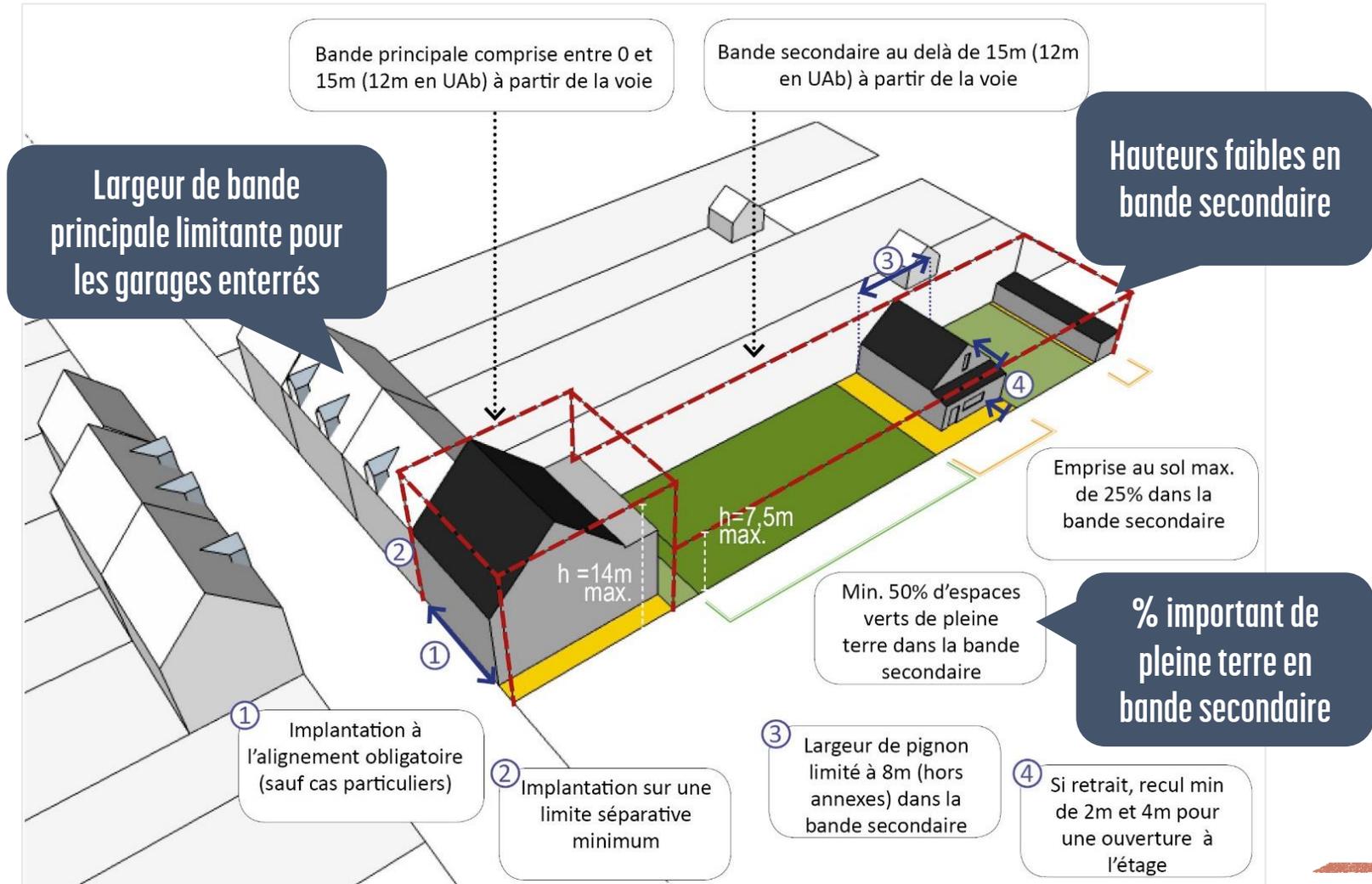
Difficulté assumée de faire rentrer les gabarits « classiques » de maisons individuelles
Interrogation sur un léger assouplissement de la hauteur

Même question à
proximité des
limites séparatives
en zone UB



Logements sociaux et zone UA

Plusieurs interrogations sur les projets en UA



Des règles qui traduisent des enjeux patrimoniaux

Le PLU a assoupli certaines règles pour permettre des projets tout en veillant au respect du paysage et du patrimoine

Coefficient de pleine terre plutôt qu'une inconstructibilité stricte en second rang
Gabarit resserré en bande secondaire plutôt que des règles de recul entraînant une inconstructibilité de fait...

Bande principale étendue avec une modulation des gabarits avec l'AVAP

...

Proposition de ne pas remettre en cause cet équilibre et de favoriser l'émergence des projets envisagés par des ajustements limités, comme par exemple :

Prise en compte des espaces de pleine terre dans la bande principale

Ajustement de la règle sur l'étage attique

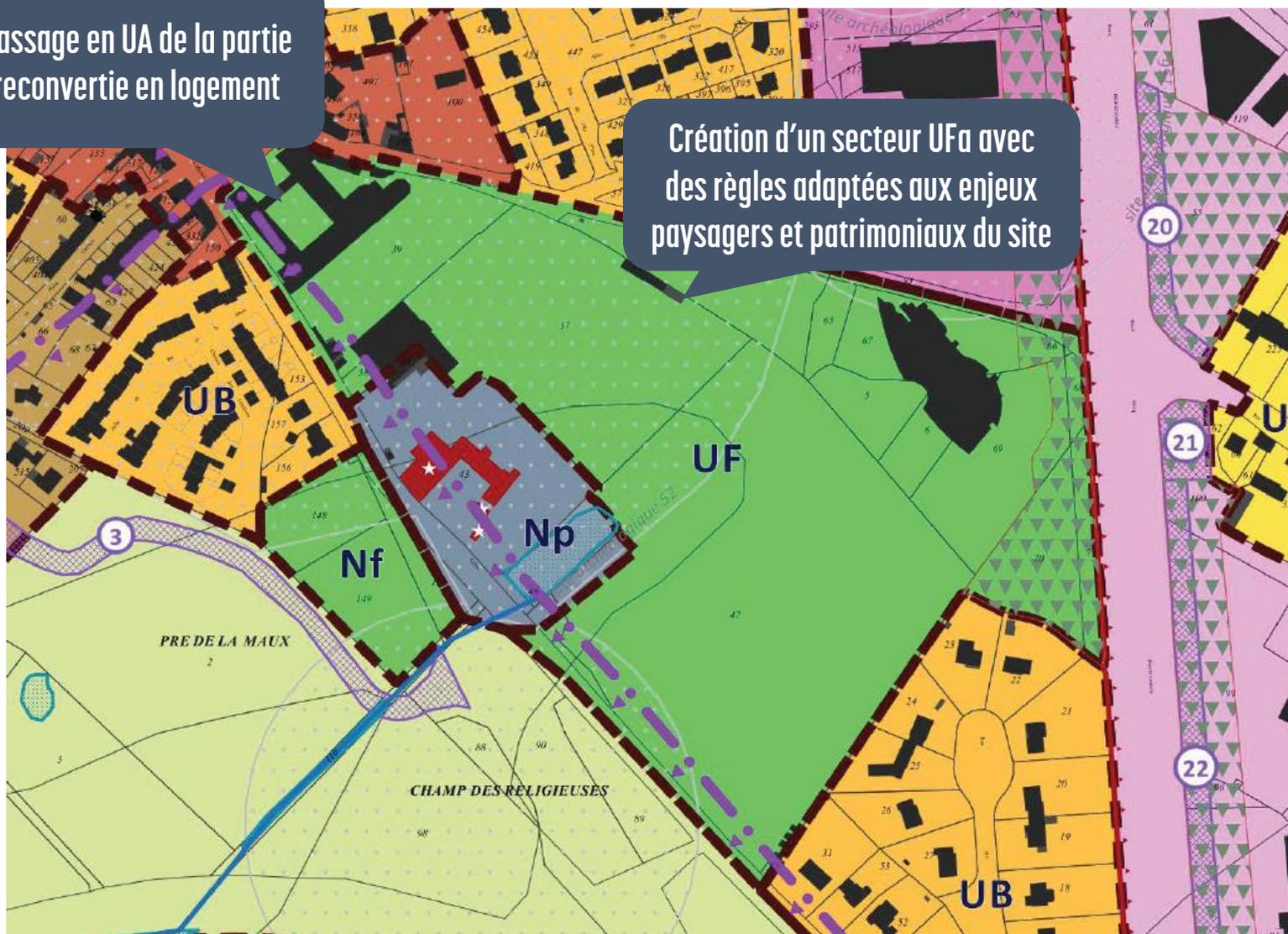
Petit bonus de hauteur pour le logement social en bande secondaire (permettre R+1)

Adaptation du PLU au projet du Petit Séminaire

Adaptation du PLU au projet du Petit Séminaire

Passage en UA de la partie reconvertie en logement

Création d'un secteur UFa avec des règles adaptées aux enjeux paysagers et patrimoniaux du site



Les différentes étapes de la modification du PLU

