



Ville de
Guérande

Service instructeur : Direction de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire
Rapporteur : Marie-Annick DURAND

Délibération du conseil municipal – DEL2019/188 Séance du 18 décembre 2019

L'an deux mille dix-neuf, le dix-huit décembre, à 18 heures 30. Le Conseil Municipal, légalement convoqué le 10 décembre 2019 s'est réuni à l'Hôtel de ville sous la présidence de Nicolas CRIAUD, Maire.

Étaient présents : Pascal LOIRAT (arrivé 19h07) - Françoise JOUNIER - Marie-Annick DURAND - Luc PORTET - Catherine LACROIX - Bernard MACÉ - Anouk PAOLOZZI-DABO - Frédéric DUNET - Jacques GUIHÉNEUF - Laurent BOULO - Chantal DEMY – Marie-Claude BARRET - Laurent CHASSAING - Patrice GUIHARD – Joseph GAULTIER - Gwénaëlle MORVAN - Joëlle URVOIS - Anne-Martine GUILLOUX - Marie-Line MOREAU - Hélène CHALLIER - Hervé NAËL - Emmanuelle SOALHAT - Dominique MIGAULT - Frédéric MICHÉ - Anne-Gaëlle RÉVAULT - François PAGEAU

Étaient excusés : Thierry de LORGERIL donne pouvoir à Nicolas CRIAUD - Laurence LÉPINE donne pouvoir à Bernard MACÉ - Laurence GEFFRAY donne pouvoir à Gwénaëlle MORVAN - Fabrice GUILLET donne pouvoir à Joseph GAULTIER - Nadège VÉRON donne pouvoir à Anne-Martine GUILLOUX – Dominique WEBER.

Secrétaire de Séance : Catherine LACROIX

Objet : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

L'initiative d'engager une procédure de modification du PLU a été prise conformément aux dispositions de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme.

Au terme d'une délibération n°2019/73 en date du 25 mars 2019, le Conseil municipal a été appelé à statuer sur l'engagement de cette procédure.

Par arrêté n° 2019/11 du 26 mars 2019, la décision du Maire d'engager la procédure de modification du PLU a été formalisée et les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ont été fixés.

Les raisons et objectifs poursuivis qui ont conduit à la modification du plan local d'urbanisme reposent sur :

- La nécessité d'adapter le règlement pour tenir compte des difficultés rencontrées lors de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme, notamment liées à la définition de certaines notions ;
- De modifier le plan de zonage pour notamment, corriger des incohérences entre le PLU et l'AVAP, en permettant notamment le changement de destination pour un bâtiment en zone de patrimoine urbain (ZPU), protéger des arbres supplémentaires, et pour favoriser la réalisation de projets sur le secteur de Maison Neuve ;
- La volonté de prendre en compte dans le PLU l'évolution du projet du Petit Séminaire, notamment en permettant la réalisation de logements dans le bâtiment du Petit Séminaire, en permettant une réalisation conjointe des objectifs de logements sociaux sur un autre site, et en adaptant le règlement pour la réalisation d'un projet d'équipement intercommunal (conservatoire, auditorium et salle de diffusion) et ses abords ;
- La nécessité de mieux encadrer les projets de densification et de renouvellement urbain, en particulier sur les secteurs de la Coulée Verte et du boulevard de Gaulle par l'intermédiaire d'orientations d'aménagement et de programmation.

La synthèse des changements apportés par la modification s'organise en sept grands thèmes regroupant les changements apportés par site ou par famille :

- Un premier ensemble concerne des précisions et des compléments aux définitions et notions utilisées par le PLU. Il s'appuie sur le lexique national de l'urbanisme, sorti peu avant l'approbation du document. La notion de voies et emprises publiques est notamment précisée sur cette base, afin de clarifier l'application des reculs et des bandes de constructibilité.
- Le deuxième ensemble concerne l'évolution des constructions existantes, avec comme fil conducteur le principe mis en œuvre par le PLU de 2017 de permettre autant que possible une marge de constructibilité pour l'extension et les annexes des constructions existantes. Plusieurs ajustements sont opérés dans le règlement à cette fin pour résoudre des situations bloquantes, comme les annexes dans la bande de constructibilité de la zone UBa. Sont également inclus dans ce thème deux ajouts de constructions comme bâtiment pouvant changer de destination et la rectification d'une erreur matérielle (construction existante incluse dans les Espaces jardinés, franges et cœur de hameaux à préserver).
- Le troisième thème concerne l'adaptation de certaines règles d'implantation et de gabarits, toujours en lien avec le retour d'expériences de l'application du PLU. La modification vient apporter de la souplesse vis-à-vis de situations de blocages identifiées sans remettre en cause ni les grands principes du PLU, ni les équilibres et objectifs des différents secteurs. Il s'agit par exemple de permettre de comptabiliser, dans la surface à maintenir en pleine terre en zone UA, les espaces de pleine terre conservés dans la bande principale, ou de passer de 7 mètres à 7,5 mètres les hauteurs au point le plus haut dans plusieurs zones pour faciliter le respect des normes d'isolation.
- Le quatrième thème concerne les secteurs du boulevard de Gaulle et de la Coulée Verte. Durant l'élaboration du PLU et ses premiers mois d'application, la commune a connu une forte dynamique immobilière avec de nombreux projets de promotion, en particulier sur le secteur UBa qui favorise de tels projets. L'expérience a mis en évidence des nécessités d'ajustement pour pouvoir mieux accompagner ces projets, en cadrant mieux les densités et destinations autorisées, et en les inscrivant dans des stratégies d'évolution de la ville d'échelle intermédiaire, comme cela avait été fait avec les OAP 2 et 3 : Alentours du faubourg Saint-Anne et Abords de la Coulée verte. La modification met donc en place une nouvelle OAP sur le secteur du boulevard de Gaulle et retravaille le règlement de la zone UBa pour mieux cadrer les projets de renouvellement.
- Le cinquième thème concerne la prise en compte du projet du Petit Séminaire. Le premier aspect concerne la réhabilitation d'une partie du bâtiment en logements, qui implique son reclassement en zone UA et un ajustement de la règle de mixité sociale. Le second aspect concerne l'adaptation des règles d'urbanisme avec la création d'un sous-secteur spécifique visant à une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers du site (UFa).
- Le sixième ensemble concerne des ajustements liés à l'OAP 1 : Arrière de l'hôtel de ville, où un projet est envisagé en intégrant également la reconversion de l'ancien hôtel du Pont Blanc. Ce bâtiment n'avait été que partiellement inclus dans le secteur d'OAP. L'objectif de la modification est d'adapter ce périmètre pour permettre un projet d'ensemble cohérent et de solutionner certaines contradictions entre les objectifs de l'OAP et le règlement, au niveau des règles d'implantation.
- Le dernier thème prévoit divers ajustements plus ponctuels, motivés par des projets en cours ou un retour sur l'application du PLU. Il s'agit notamment d'ajuster les règles de stationnement et de clôtures, d'ouvrir des secteurs à des sous-destinations cohérentes avec leur vocation dominante et d'opérer diverses mises à jour de forme. Le pôle d'équipements sportifs de Maison Neuve est ainsi étendu à des

installations sportives privées et le secteur UEa est aligné sur le secteur 1AUEa au niveau de la sous-destination « commerce de gros » pour permettre par exemple l'installation de marchands de matériaux à destination des professionnels. Un ratio minimal de stationnements par logement est également mis en place, avec des dispositions spécifiques pour certains secteurs 1AUB.

L'ensemble de ces modifications va dans le sens d'une amélioration et d'une actualisation du plan local d'urbanisme, et n'a pas pour objet ou effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Elles s'inscrivent donc pleinement dans le champ de la procédure de modification prévue par le Code de l'urbanisme.

La procédure de modification du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale, complétant celle du PLU de 2017, et cette évaluation a permis de conclure à l'absence d'incidences significatives sur l'environnement, en particulier sur les sites Natura 2000 de la commune.

Les mesures de concertation ont été mises en œuvre, et le Conseil municipal a pu tirer le bilan de cette concertation et formuler un avis favorable sur le projet de modification de PLU le 1^{er} juillet 2019. Par la suite, le projet de modification a été notifié aux Personnes Publiques Associées, à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, avant sa mise à l'enquête publique du jeudi 3 octobre 2019 au samedi 2 novembre 2019 inclus.

Monsieur le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions le 2 décembre 2019, et a émis un avis favorable au projet de modification du PLU et aux propositions de réponses de la collectivité aux remarques émises par le public, par la CDPENAF et par les Personnes Publiques Associées. Le projet de modification du PLU a donc été adapté pour tenir compte de ces conclusions, en particulier sur les points suivants :

- ajustements des formulations de la règle de mixité sociale en UA et des règles de gabarit en UFa, en lien avec le projet du Petit Séminaire ;
- ajustements des règles d'emprise en bande secondaire du secteur UA, d'implantation des annexes en UD et de stationnement dans les zones à urbaniser du centre-ville ;
- modification de l'OAP15 - boulevard de Gaulle, pour une meilleure lisibilité de la protection de l'étang existant, pour préciser le gabarit possible et la prise en compte des vis-à-vis en cas de projet sur les parcelles AI 396 et 397 ;
- compléments apportés au rapport de présentation sur la base des éléments communiqués par Cap Atlantique sur le projet de Petit Séminaire dans sa contribution à l'enquête ;

- compléments apportés au rapport de présentation à la demande de l'Etat sur la description du secteur UFb et sur le volet logement social en intégrant les dernières réalisations et projets en cours sur la Commune, en vis-à-vis des objectifs fixés par la loi SRU et le Programme Local de l'Habitat.

L'ensemble du dossier de modification du PLU, comprenant les avis des personnes consultées, les conclusions, le rapport et l'avis de Monsieur le Commissaire-enquêteur, a été remis aux conseillers municipaux sous format numérique. Un exemplaire papier du dossier est consultable en Mairie, aux jours et heures d'ouverture.

Monsieur le Maire indique qu'à l'issue de ces différentes étapes, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme est maintenant prêt à être soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2121-29,
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 et suivants,
Vu le schéma de cohérence territoriale de Cap Atlantique 2018-2035, approuvé le 29 mars 2018,
Vu le Programme Local de l'Habitat de Cap Atlantique 2016-2021, adopté le 31 mars 2016,
Vu la délibération du Conseil municipal n°2017/155, en date du 13 novembre 2017, ayant approuvé le plan local d'urbanisme en vigueur,
Vu la délibération du Conseil municipal n°2019/73, en date du 25 mars 2019, ayant approuvé le lancement de la modification du plan local d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation,
Vu l'arrêté municipal n°2019-11, en date du 26 mars 2019, prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme,
Vu la délibération du Conseil municipal n°2019/103, en date du 1^{er} juillet 2019, ayant approuvé le bilan de la concertation et formulé un avis favorable sur le contenu du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme,
Vu les avis exprimés à la suite de la notification du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme par courrier en date du 2 juillet 2019, par :

- le Préfet de la région Pays de la Loire et de Loire-Atlantique, le 26 septembre 2019,
- la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, réunie le 24 septembre 2019,
- le Comité régional de conchyliculture Bretagne Sud, le 30 septembre 2019,
- le Conseil départemental, le 3 octobre 2019,
- Cap Atlantique, le 20 septembre 2019,
- la Commune de la Turballe, le 17 septembre 2019,

Vu l'absence d'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale à l'issue des trois mois suivant la notification du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme,
Vu l'arrêté municipal n°A-2019-31, en date du 9 septembre 2019, prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme,
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du jeudi 3 octobre 2019 au samedi 2 novembre 2019 inclus, ensemble les conclusions, le rapport et l'avis de Monsieur Jean Le Moine, commissaire-enquêteur,
Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur,

Considérant que les demandes et suggestions de Monsieur Jean Le Moine, relayant pour partie celles exprimées par le public et les Personnes Publiques Associées, ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de modification du plan local d'urbanisme soumis à l'enquête publique et qu'il y a lieu de modifier le projet pour les prendre en compte,

Le Conseil municipal décide de :

- approuver la modification n°1 du plan local d'urbanisme, modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant, pour l'exécution de cette décision.

La présente délibération sera notifiée au Préfet, publiée au recueil des actes administratifs, et affichée pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

VOTE : Majorité – 7 Contre

Nicolas CRIAUD
MAIRE

