

Reçu le

- 2 DEC. 2019

Mairie de Guérande

Département de Loire-Atlantique

Commune de Guérande

**Projet de modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Guérande**

**Enquête publique
du jeudi 3 octobre 2019
au samedi 2 novembre 2019**

Rapport du commissaire enquêteur

Sommaire

- ◆ Procédure préalable
 - Présentation générale
 - Légalité de la procédure
 - Le commissaire enquêteur
 - Publicité

- ◆ Objet de l'enquête
 - Historique des documents d'urbanisme
 - Le dossier soumis à l'enquête
 - Mise en œuvre de la concertation
 - Consultation des PPA (personnes publiques associées)
 - Prise en compte des documents supracommunaux

- ◆ Déroulement de l'enquête
 - Permanences
 - Déroulement de l'enquête

- ◆ Synthèse des contributions du public

- ◆ Conclusions du commissaire enquêteur

I. - Procédure préalable

Les textes :

Code de l'urbanisme : articles L153-36 et suivants et R153-8

Code de l'environnement : articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants

La commune de Guérande a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 13 novembre 2017. Il est depuis en vigueur et n'a fait l'objet d'aucune évolution jusqu'à présent.

Le Conseil municipal de Guérande, en date du 25 mars 2019, a approuvé le lancement de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'arrêté 2019-11 du Monsieur le Maire du 26 mars 2019 a prescrit la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme et fixé les modalités de la concertation.

La commune de Guérande est compétente en matière de document de planification.

La réglementation applicable à ce projet de révision du PLU de la commune de Guérande, relève des dispositions législatives suivantes :

- le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

- l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme,

- le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,

- l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

- le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions

susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,

- la loi n° 2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant l'ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,

- la loi n° 2018-727 du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance,

- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

- l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale.

L'évaluation environnementale a été transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire (MRAE) le 2 juillet 2019.

Présentation générale

La commune de Guérande est située en Loire-Atlantique et est membre de la Communauté d'Agglomération « CAP Atlantique ».

Elle compte 16.700 habitants et s'étend sur 8.144 ha.

La communauté d'agglomération Cap Atlantique, créée en 2003, s'établit sur le département de la Loire-Atlantique et du Morbihan. Elle compte 15 communes : Assérac, Batz-sur-Mer, Camoël, Férel, Guérande, Herbignac, La Baule-Escoublac, La Turballe, Le Croisic, Pouliguen, Mesquer, Pénestin, Piriac-sur-Mer, Saint Lyphard et Saint-Molf.

La Communauté d'Agglomération est dotée depuis le 21 juillet 2011 d'un Schéma de Cohérence Territoriale.

La commune de Guérande est une polarité majeure pour la communauté d'agglomération Cap Atlantique. Elle représente la deuxième commune de l'agglomération, après la Baule-Escoublac.

Le territoire communal se place sur l'axe structurant de la péninsule. La commune est traversée par la D213 permettant notamment de relier la commune à Nantes, Saint-Nazaire et Pornic.

La commune n'est pas connectée directement au réseau ferroviaire : la gare SNCF de la Baule est la plus proche.

La partie urbaine de la commune occupe le sommet d'un coteau qui domine un territoire presque entièrement entouré d'eau, salée ou douce, dénommé presqu'île guérandaise.

Située entre le parc régional de Brière et les marais salants, la ville s'est d'abord développée à l'intérieur des remparts, puis s'est étendue hors des murs sur une couronne résidentielle. Le centre-ville historique, à l'intérieur des remparts, est placé en Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La commune de Guérande abrite de nombreux vestiges, monuments de différentes époques et sites archéologiques en son sein, comme par exemple, le menhir de Bissin ou la Pierre de Saillé.

Le territoire de Guérande est particulièrement complexe à appréhender. C'est un territoire rural, marqué par une forte empreinte médiévale et agricole, dont le développement et l'identité sont historiquement très liés au marais.

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 des villages importants : Clis, Saillé, Careil, La Madeleine, qui font office de pôles secondaires offrant commerces et équipements, des fragments urbains en continuité de la Baule et un grand nombre de hameaux et d'écarts.

C'est au niveau de l'émergence du socle granitique que se sont développés les villages et hameaux.

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.

La forte imbrication des espaces agricoles et urbains a contribué à la formation de boisements spontanés dans les enclaves agricoles et les fonds de jardins.

L'agriculture est un marqueur du territoire communal tant d'un point de vue économique que paysager. Les surfaces agricoles utilisées sont principalement localisées au nord de la commune, sur le plateau, ainsi que sur le coteau, tandis que la saliculture occupe tout le Sud du territoire.

Un périmètre de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbain (PEAN) a été créé par délibération fin 2013, à cheval sur les communes de La Turballe et de Guérande.

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.

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.

La surface agricole utilisée par exploitation a largement augmentée entre 2000 et 2010. Elle est passée de 37 ha en 2000 à 60 ha en 2010. La surface des exploitations est en augmentation bien que la surface agricole totale diminue.

Il y a actuellement une forte part des exploitants de plus de 50 ans, ils représentent 55% des exploitants. Seul 14% des exploitants ont moins de 40 ans.

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.

La reconnaissance de la filière salicole s'est faite progressivement. 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.

Le climat du territoire est de type océanique tempéré. Il est influencé par l'estuaire de la Loire et l'absence de relief.

La hauteur moyenne annuelle des précipitations est de 780 mm. Celles-ci sont peu intenses mais régulières. Le nombre de jours de précipitations moyen est de 114 jours. Le nombre de jours d'ensoleillement s'élève à environ 160 jours par an.

La commune de Guérande est concernée par un changement climatique observé à hauteur de 0,9 degré (observation entre 1907 et 2007 - Source Météo France).

La proximité de la mer et la présence prégnante des marais sur le territoire engendrent des risques d'inondations et de submersion marine.

Guérande fait partie des communes de la presqu'île guérandaise pourvue d'un plan de prévention des risques littoraux (approuvé le 13 juillet 2016).

Le secteur des marais représente la principale zone basse vulnérable. Elle est soumise à un risque de submersion marine. Le secteur du bassin versant du Mès (étier du Pont d'Arm) est une des seules zones inondables de la commune.

A l'échelle du territoire communal, un inventaire exhaustif des zones humides. a été réalisé en 2009 et actualisé en 2015.

Le réseau hydrographique de la commune présente deux caractéristiques majeures : une importance des marais, qui occupent 976 ha sur la commune et une position pour la ville de Guérande de "château d'eau", en tête de plusieurs bassins versants vers l'océan, les marais de Brière, l'estuaire de la Loire et le Mès (fleuve côtier).

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 : zone d'importance communautaire pour la conservation des oiseaux, espaces remarquables au titre de la loi littoral, Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (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.

De nombreux secteurs de la commune sont protégés par une inscription au réseau Natura 2000, que ce soit sous la forme de Site d'Intérêt Communautaire (SIC) ou de Zone de Protection Spéciale (ZPS). La commune dénombre sept Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 et 3 ZNIEFF de type 2.

La Trame Verte et Bleue identifiée dans le SCoT de Cap Atlantique concorde avec celle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Du fait de répartition très diffuse et dispersée de l'urbanisation sur le territoire communal, la pression urbaine est conséquente sur la Trame Verte et Bleue.

En raison des formations géologiques présentes, certaines parties du territoire guérandais sont soumises à des phénomènes de retrait gonflement des sols argileux. Le risque est susceptible de provoquer des complications sur les constructions. Les secteurs des marais et du coteau sont particulièrement concernés par ce risque.

Le parc de résidences secondaires de Guérande représente 12,9% de son parc de logements.

Guérande compte 12% de logements sociaux. Concernée par les dispositions de l'article 55 de la loi SRU, la commune est soumise à un objectif de 20% de logements sociaux dans son parc de résidences principales.

L'éco-quartier de Maison Neuve organise sur le long terme le développement de l'agglomération guérandaise.

La commune de Guérande présente un taux de vacance de logements très faible.

Le centre-ville de Guérande accueille 44% des logements vacants de la commune, soit un taux de vacance de 10,6% ce qui est bien supérieur à la moyenne communale. A l'inverse, le taux de vacance sur les autres quartiers tombe à 2,7%, signe d'un marché immobilier extrêmement tendu.

La commune de Guérande assure de nombreux services à la population et aux entreprises et impulse des projets de développement et d'aménagement du territoire, avec deux grands champs d'action qui sont : le développement économique du territoire et les services à la population.

Guérande accueille 28,5% des emplois de l'intercommunalité. Ainsi, la commune de Guérande représente un bassin d'emplois majeur pour Cap Atlantique.

La commune de Guérande est située dans une zone de sismicité modérée (zone 3). Dans les zones de sismicité modérée (zone 3), les règles de construction parasismiques sont obligatoires, pour toute construction neuve ou pour les travaux lourds ou d'extension sur l'existant.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles localisées sur les formations géologiques présentant des teneurs en uranium les plus élevées. La commune de Guérande, du fait de sa situation géologique et de son passé minier est considérée comme une commune de catégorie 3.

Guérande compte 11 monuments protégés au titre des monuments historiques, concernés par la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) devenue Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), puis Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

La commune compte également 19 secteurs en Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), 4 concernent les faubourgs et 15 concernent les villages.

Les marais salants de Guérande font partie d'un site classé depuis 1996.

De nombreux éléments de petit patrimoine, tels que des fours à pain, des murets en pierre, des croix, puits ou moulins, parsèment la commune.

La commune de Guérande fait l'objet d'un riche patrimoine archéologique, reconnu par l'arrêté préfectoral du 30 janvier 2014, qui identifie 158 zones sur le territoire, pour des époques allant du paléolithique à nos jours.

Le territoire communal accueille de nombreux équipements scolaires de l'enseignement primaire et secondaire, du secteur public et privé :

- écoles élémentaires et maternelles : 8 groupes scolaires publics 8 groupes scolaires privés,
- 2 collèges publics et 1 collège privé,
- 1 lycée public général, 1 lycée professionnel et 1 lycée privé, soit un total d'environ 5.000 élèves.

La commune compte 3 établissements d'accueil pour de jeunes enfants.

Elle est également bien pourvu en équipements de santé. Elle possède sur son territoire 4 équipements médicaux et paramédicaux.

Légalité de la procédure

L'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guérande a été prescrite par l'arrêté n°A-2019-31 de Monsieur le Maire de Guérande en date du 9 septembre 2019.

La modification n°1 du PLU de Guérande s'organise en sept grands thèmes :

- Un premier ensemble concerne des précisions et des compléments aux définitions et notions utilisées par le PLU.
- 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.
- 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.
- Le quatrième thème concerne les secteurs du boulevard de Gaulle et de la Coulée Verte. La modification met 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 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.
- Le septième ensemble 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.

Les motivations du choix des modifications proposées, les améliorations qu'elles permettent en matière d'urbanisme et les contraintes qu'elles peuvent entraînées sont développées de façon complète et détaillée dans le projet soumis à la présente enquête publique. L'ensemble de ces modifications va dans le sens d'une amélioration des conditions d'organisation de l'occupation du territoire de la commune de Guérande.

Le contenu du projet de modification n°1 du PLU de Guérande approuvé le 1er juillet 2019 par le conseil municipal de Guérande correspond aux conditions imposées à l'article L153-36 du code de l'Urbanisme pour engager une procédure de modification.

Le dossier de modification a fait l'objet d'une notification aux personnes publiques associées.

La modification apporte des changements au règlement des zones agricoles et naturelles, une consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), au titre du L151-12 du Code de l'Urbanisme, a eu lieu.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a émis un avis favorable, en date du 30 septembre 2019 aux changements au règlement des zones agricoles et naturelles.

Le projet a été soumis à évaluation environnementale respectant les dispositions prévues à l'article L.104-2 du code de l'urbanisme.

La Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable n'a pas exprimé d'avis au terme du délai légal qui lui était accordé pour le faire. Son avis est réputé tacite sans observation.

Une procédure de modification n'est pas soumise à une concertation préalable obligatoire. Cependant, au vu des changements envisagés, impliquant notamment la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, la commune a choisi de mettre en place une concertation de manière volontaire. Les modalités de cette concertation ont été précisées par délibération du conseil municipal du 25 mars 2019, puis reprises dans l'arrêté de prescription de la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le bilan de la concertation a été présenté au conseil municipal du 1er

juillet 2019.

L'article L.414-4 du code de l'environnement précise que "les documents de planification qui, sans autoriser par eux-mêmes la réalisation d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou d'installations, sont applicables à leur réalisation doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site, dénommée ci-après "Evaluation des incidences Natura 2000" dès lors qu'ils sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés".

Pour ce qui est des évolutions permises par la modification de PLU, leurs impacts étaient déjà pris en compte dans le cadre de l'analyse des incidences cumulées sur les sites Natura 2000 par le PLU de 2017. Le PLU modifié va même dans le sens d'un moindre impact potentiel en limitant les surdensifications.

En revanche, l'évolution du projet du Petit Séminaire et sa définition aujourd'hui plus précise justifie de compléter la partie "les secteurs de projets à proximité des sites Natura 2000", observation faite que le site était déjà intégré comme zone densifiable dans l'étude d'incidence du PLU 2017 pour ce qui est des incidences cumulées.

L'étude complémentaire montre que le projet de modification n°1 du PLU de Guérande n'aura pas d'incidence sur les sites Natura 2000 « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron ».

En conclusion, je constate que la procédure de modification utilisée pour conduire le projet d'évolution du PLU de Guérande est parfaitement adaptée au contenu du projet et est donc légale.

Au terme de l'enquête, le conseil **municipal de Guérande** aura compétence pour prendre la décision d'approbation de la modification n°1 du PLU, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Conformément à l'article R153-18 du code de l'urbanisme, les annexes du PLU seront mises à jour lors de l'approbation du projet.

Le commissaire-enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné, Monsieur Jean Le Moine, ingénieur conseiller industriel au développement des PME-PMI de la région Bretagne, retraité, en qualité de commissaire enquêteur, par décision n° E19000187/44 du 29 août 2019, pour l'enquête publique ayant pour objet : la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Guérande.

Publicité

L'information du public concernant la tenue de l'enquête a été réalisée conformément à l'article 7 de l'arrêté n° A-2019-31 de Monsieur le Maire de Guérande du 9 septembre 2019, prescrivant l'enquête publique.

Les pièces du dossier d'enquête publique étaient visibles sur le site internet de la ville pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête, comportant les dates de l'enquête et des permanences du commissaire-enquêteur, figurait sur le site internet de la commune de Guérande à partir du 17 septembre 2019, pendant toute la durée de l'enquête publique. Le certificat de Monsieur le Président de la commune de Guérande, attestant de cette parution sur le site internet de la commune, est joint au dossier d'enquête.

L'avis d'enquête publique a été imprimé, sur papier jaune, en respectant les formats et les polices de caractères conformes aux dispositions prévues par le code de l'environnement.

Cet avis a été publié, par voie d'affiche, visible de l'extérieur, à la porte de la mairie de Guérande ainsi qu'à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme de la mairie de Guérande, à partir du 17 septembre 2019, pendant toute la durée de l'enquête publique, jusqu'au 2 novembre 2019.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur 11 sites à compter du 17 septembre 2019 :

- faubourg saint Michel, à proximité du petit séminaire,
- avenue Auguste Flaubert, à proximité du petit séminaire,
- faubourg saint Michel,
- avenue Anne de Bretagne, à proximité de la "Coulée verte",

- Boulevard du général de Gaulle,
- route de Mesquer, sur le secteur de la Maison neuve,
- zone d'activités de Villejames,
- les villages de Clis, Saillé, Careil et La Madeleine.

L'emplacement de tous ces affichages a été photographié par les services de la Mairie de Guérande

Le certificat de Monsieur le Maire de la commune de Guérande attestant de l'accomplissement des mesures d'affichage, est joint au dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête publique a été déposé à la mairie de Guérande et mis à disposition du public du jeudi 3 octobre 2019 au samedi 2 novembre 2019 inclus, durant 31 jours consécutifs.

L'avis d'enquête a été publié, une première fois, dans l'édition du lundi 7 octobre 2019 du journal "Ouest-France" et dans l'édition du vendredi 4 octobre 2019 du journal "l'Echo de la Presqu'île" et, une seconde fois, dans l'édition du lundi 16 septembre 2019 du journal "Ouest-France" et dans l'édition du vendredi 13 septembre 2019 du journal "l'Echo de la Presqu'île". La copie de ces publications est jointe au dossier d'enquête.

Ces diverses publicités, dans la presse, à la mairie et sur le site internet de la commune de Guérande, ont permis une information effective satisfaisante de la population.

II. - Objet de l'enquête

Historique des documents d'urbanisme

La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 13 novembre 2017. Il est depuis en vigueur et n'a fait l'objet d'aucune évolution jusqu'à présent.

L'objectif du projet de modification n°1 du PLU de Guérande est de répondre aux préoccupations suivantes :

Adapter le règlement du Plan Local d'Urbanisme, pour tenir compte des difficultés rencontrées lors de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme (notion de voie publique et de voie privée, règles de volumétrie et d'implantation des constructions, articulation des zones à vocation commerciale et artisanale, clôtures, définitions en annexe, etc.).

Modifier le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme, notamment pour :

- 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

- favoriser la réalisation de projets sur le secteur de Maison Neuve.

Adapter le règlement et le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme sur le site du Petit Séminaire, pour permettre :

- la réalisation des logements dans le bâtiment du petit séminaire et une réalisation conjointe des objectifs de logements sociaux sur un autre site,

- la réalisation d'un projet d'équipement intercommunal (conservatoire, auditorium et salle de diffusion).

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.

Le dossier soumis à l'enquête

Le dossier du projet soumis à l'enquête publique contenait les pièces suivantes :

le projet arrêté proprement dit, comprenant :

1. le rapport de présentation (63 pages)

- le résumé non technique actualisé du PLU de 2017 (3 pages)

- Annexe 1 : OAP 15 – Boulevard de Gaulle (10 pages)

- Annexe 2 : justifications de l'OAP 15 (ajout au rapport de

présentation) (3 pages)

Annexe 3 : compléments à l'Etat Initial de l'Environnement
(5 pages)

Annexe 4 : analyse d'incidences des secteurs du Petit
Séminaire et du Boulevard de Gaulle (13 pages)

Annexe 5 : compléments à l'étude d'incidence Natura 2000 sur
le site du Petit Séminaire (2 pages)

2. les pièces modifiées

1. le rapport de présentation

1.1- le diagnostic territorial (288 pages)

1.2 - le résumé non technique (34 pages)

2. les OAP (127 pages)

3. le règlement écrit (284 pages)

4. les règlements graphiques

4. 1- règlement graphique Nord (1 plan)

4. 2- règlement graphique Centre- Ouest (1 plan)

4. 3- règlement graphique Centre-Est (1 plan)

4. 4- règlement graphique Sud- Ouest (1 plan)

4. 5- règlement graphique Sud-Est (1 plan)

4. 6- règlement graphique Plan Général (1 plan)

les pièces administratives

la délibération du 25 mars 2019 de lancement de la procédure et
d'instauration d'une concertation (2 pages)

l'arrêté du 26 mars 2019 prescrivant la modification du PLU (2 pages)

le bilan de la concertation (54 pages)

la délibération du 1er juillet 2019 approuvant le bilan de la
concertation et arrêtant le projet de PLU (6 pages)

la synthèse du comité de pilotage n°1 (41 pages)

le relevé de décision du comité de Pilotage n°1 du 13 mai 2019
(6 pages)

la présentation faite au comité de pilotage n ° 2 du 27 mai 2019
(25 pages)

la présentation faite à la réunion publique du 12 juin 2019 (60 pages)

le compte-rendu de la Réunion Publique du 12 juin 2019 (4 pages)

la présentation au conseil municipal du 1er juillet 2019 de la
synthèse du projet et du bilan de la concertation (44 pages)

la décision du Maire du 1er juillet 2019 approuvant le bilan de la
concertation et ses annexes (31 pages)

les autres pièces administratives :

les avis des Personnes Publiques Associées (PPA),

l'arrêté prescrivant l'enquête publique en date du 9 septembre
2019

la décision de désignation du commissaire enquêteur, en date du

29 août 2019.

Ont été joints au dossier d'enquête au fur et à mesure de leur réception :
les deux parutions de l'avis d'enquête publique, dans les journaux Ouest-France et l'Echo de la Presqu'île.
les attestations de parution Médialex

Sont également joints au dossier :
l'attestation d'affichage de M. le Maire de Guérande
l'attestation de M. le Maire de Guérande de parution dans la presse et de parution sur le site internet de la commune de Guérande
l'affiche de l'avis d'enquête.

Mise en œuvre de la concertation

La concertation s'est déroulée pendant toute la durée d'élaboration du projet de modification n°1 PLU de Guérande, grâce à plusieurs outils qui ont marqué les différentes phases de la procédure de conduite du projet.

La concertation s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- la parution d'articles d'information dans le bulletin municipal et la presse locale,
- la mise à disposition de documents relatifs au projet sur le site Internet de la ville,
- l'organisation d'une réunion publique d'information.
- la mise à disposition d'un dossier contenant des informations relatives au projet, et d'un cahier d'observations pour le public permettant de formuler des propositions.

Une réunion publique s'est tenue le 12 Juin 2019 à la Mairie de Guérande. Elle a été annoncée dans la presse locale, les réseaux sociaux et sur le site internet de la ville.

Les principales observations ressorties de cette concertation ont émané de la réunion publique et des rendez-vous avec les propriétaires. Aucune contribution n'a été reçue par voie électronique, par courrier ou via le cahier d'observations.

Les remarques et propositions qui ont été faites dans ce cadre ont été examinées puis évaluées par les autorités compétentes avec l'aide des spécialistes

des domaines concernés par les demandes exprimées.

Les mesures de concertation mises en oeuvre ont permis aux élus d'échanger avec la population et ainsi de recueillir les avis et les remarques des habitants et autres acteurs locaux.

La concertation a effectivement aidé les habitants à comprendre l'intérêt de l'évolution des documents d'urbanisme et des enjeux pour le futur territoire.

Une procédure de modification n'est pas soumise à une concertation préalable obligatoire. Cependant, les différentes actions mises en oeuvre pour informer du déroulement de la démarche d'élaboration du projet de modification du PLU de Guérande ont permis une consultation et des échanges utiles et fructueux avec la population.

Conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête publique.

Consultation des Personnes Publiques Associées

Les Personnes Publiques Associées (PPA) et la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont été consultées, sur le projet arrêté de modification n°1 du PLU de Guérande, conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification du PLU apporte des changements au règlement du PLU au sein de Zones d'Aménagement Concerté. Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI), l'approbation du projet ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

A ce titre, la communauté d'agglomération "Cap Atlantique", à l'initiative

de la création des ZAC de Bréhany-Villeneuve et Métairie de la Lande, a été consultée sur cet aspect, conformément à l'article L153-39 du Code de l'Urbanisme.

Les avis des PPA reçus et l'avis du CDPENAF étaient contenus dans le dossier à la disposition du public pendant l'enquête.

Au terme du délai de trois mois dont elle disposait, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable n'a pas exprimé son avis. Celui-ci est réputé tacite sans observation.

L'ensemble des avis rendus avant l'enquête publique par les PPA et autres organismes concernés, n'entre pas dans le champ d'analyse du commissaire enquêteur tel que prévu à l'article R123-19 du code de l'environnement.

Toutefois les informations qu'ils contiennent sont pris en compte dans les différentes observations et avis émis par le commissaire enquêteur.

Le Comité Régional de la Conchyliculture Bretagne Sud (CRC Bretagne Sud), la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) et la commune de La Turballe, ont émis un avis favorable au projet arrêté de modification n°1 du PLU de Guérande.

La Région des Pays de la Loire n'a pas formulé d'observations sur le dossier.

Le Conseil Départemental de Loire-Atlantique a émis un avis favorable, en date du 3 octobre 2019, assorti de quelques remarques.

La préfecture de Loire-Atlantique, Direction départementale des territoires et de la mer a elle aussi émis quelques remarques par courrier en date du 26 septembre 2019.

La communauté d'agglomération "Cap Atlantique", en tant qu'EPCI SCOT, a émis un avis favorable sur la compatibilité du projet arrêté de modification n°1 du PLU de Guérande avec le SCOT révisé.

Les positions adoptées par les PPA témoignent d'une adhésion aux choix d'aménagement retenus.

Les suggestions d'amélioration du projet arrêté, proposées par les PPA et retenues par le maître d'ouvrage, sont clairement énoncées, suite à l'analyse qu'elle en a faite, dans sa réponse aux observations du public et des PPA. Elles reçoivent

un avis favorable de ma part.

Le commissaire enquêteur recommande toutefois à la commune de Guérande de consigner formellement, les remarques faites et les améliorations souhaitées par les PPA, qu'elle retient, dans le cadre de la délibération du conseil municipal approuvant le projet de modification n°1 du PLU.

Prise en compte des documents supra-communaux

Le territoire est concerné par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) avec lequel le PLU doit être compatible. Le SCoT, élaboré à l'échelle exacte de la Communauté d'Agglomération Cap Atlantique, a été approuvé le 29 mars 2018.

Ce SCoT avait été arrêté le 30 mars 2017. Les nouvelles orientations qu'il définit ont été intégrées dans le PLU de Guérande approuvé le 13 novembre 2017.

Le SCoT doit lui même prendre en compte ou être compatible avec des documents supra-communaux de rang supérieur.

Ainsi, le SCoT est compatible avec :

- la directive territoriale d'aménagement (DTA) Estuaire de la Loire,
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Loire et le SAGE Vilaine
- la Charte du Parc Naturel Régional de la Brière.

Le SCoT prend également en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).

En termes d'encadrement des créations de logements, , le projet de PLU modifié tend plutôt à la réduction du potentiel global de logements résultant de l'ensemble des dispositions du PLU de 2017.

A part le projet plus important du Petit Séminaire, la création potentielle de logements supplémentaires était déjà comptabilisée dans le PLU approuvé de 2017.

Par ailleurs, les ajustements opérés sur le règlement de la zone UBa ont pour effet de baisser le nombre de logements possibles sur beaucoup de projets potentiels, compensant l'apport du projet du Petit Séminaire.

La modification du PLU peut donc être considérée comme neutre sur le plan du potentiel de logement, que ce soit au global ou au niveau de la part développée au sein de l'enveloppe urbaine.

Le projet de modification n°1 du PLU de Guérande s'inscrit pleinement dans les objectifs de densification raisonnée et d'harmonie avec les compositions urbaines et architecturales existantes avancées par le SCoT.

Pour ce qui est des incidences Natura 2000 mentionnées à l'article L. 414-4 du code de l'environnement leurs impacts étaient déjà pris en compte dans le PLU de 2017, dans le cadre de l'analyse des incidences cumulées sur les sites Natura 2000. Le PLU modifié va même dans le sens d'un moindre impact potentiel en limitant les surdensifications.

Le site du projet du petit séminaire était déjà intégré comme zone densifiable dans l'étude d'incidence pour ce qui est des incidences cumulées.

La mise en place d'une OAP sur le secteur de Gaulle permet de développer une vision globale de l'évolution de ce secteur, avec une réflexion sur les gabarits, l'espace public et la gestion des stationnements.

Le changement opéré sur l'article 1.3 de la zone UA porte sur les permis de construire que le SCoT ne soumet pas à un objectif de mixité. La mutualisation prévue avec un autre site fait, qu'au global, le même nombre de logements sociaux sera créé.

Au niveau du Petit Séminaire, la zone de présomption de sources aquifères est citée dans le dossier et les choix d'implantations envisagées font en sorte de l'éviter.

En conclusion, le projet de modification n°1 du PLU de Guérande, soumis à la présente enquête publique, est compatible avec les documents supracommunaux.

III. - Déroulement de l'enquête

Permanences

J'ai assuré les permanences à la mairie de Guérande, les jours prévus par l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête :

- jeudi 03 octobre 2019 de 8h30 à 12h00
- mercredi 09 octobre 2019 de 8h30 à 12h00
- lundi 14 octobre 2019 de 13h30 à 17h30
- vendredi 25 octobre 2019 de 13h30 à 17h30
- samedi 02 novembre 2019 de 09h00 à 12h00

Déroulement de l'enquête

L'enquête a essentiellement consisté à mettre le dossier du projet à la disposition du public, à renseigner celui-ci et à recueillir les observations, requêtes ou contre-propositions des personnes qui les ont exprimées, soit sur les registres papier mis à la disposition du public à la mairie de Guérande, soit par courriel, soit par lettre envoyée à M. le Commissaire enquêteur ou remis lors de ses permanences.

L'enquête publique s'est déroulée durant 31 jours consécutifs, du jeudi 3 octobre 2019 au samedi 2 novembre 2019 inclus, selon les dispositions énoncées dans l'arrêté n°A-2019-31 de Monsieur le Maire de Guérande en date du 9 septembre 2019.

Le projet a été présenté au commissaire enquêteur et les modalités du déroulement de l'enquête ont été mises au point lors d'une réunion tenue le lundi 23 septembre 2019, à la mairie de Guérande.

Les registres d'enquête, dûment cotés et paraphés par le commissaire

enquêteur, ont été ouverts, à la mairie de Guérande le jeudi 03 octobre 2019 à 8h30.

Au cours de l'enquête, j'ai rendu compte, régulièrement au Maître d'Ouvrage, des modalités du déroulement de l'enquête, de la participation du public et j'ai toujours reçu réponse aux demandes de renseignements dont j'avais besoin.

J'ai procédé par trois fois à la visite des lieux.

La maîtrise d'ouvrage a transmis, au commissaire enquêteur, ses observations, en réponse, par courriel en date du 21 novembre 2019.

L'enquête publique n'a connu aucun incident pendant son déroulement.

Les dossiers disponibles à la consultation n'ont subi aucune dégradation et ont été conservés dans leur intégralité du début jusqu'à la fin de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions.

Les services administratifs et les élus ont été très disponibles à mon endroit.

Le public disposait, sur le lieu de consultation du dossier, de bonnes conditions d'accueil, lui permettant de consulter aisément les pièces du dossier posées sur des tables.

L'organisation de la réception du public, dans une vaste salle, pour la consultation des documents, a été appréciée, lors de mes permanences.

IV. - Synthèse des contributions du public

C'est un total de 97 contributions numérotées de 1 à 97, qui ont été recueillies pendant le déroulement de l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guérande.

Un certain nombre de contributeurs ont émis leurs observations sur plusieurs des supports disponibles, soit sur un ou deux ou trois des supports : sur le registre d'enquête (lettre R), par lettre (lettre L) ou par courriel (lettre C).

En regroupant les contributions déposées sur plusieurs supports, leur nombre s'établit à 58.

La remise de documents au commissaire enquêteur pendant ses permanences a été consignée sur le registre d'enquête.

Il n'y a pas eu d'observations orales consignées au cours de l'enquête.

Le procès-verbal de synthèse, réunissant les observations émises au cours de l'enquête, consignées sur les registres, reçues par lettre ou reçues par courriel, a été remis, à la mairie de Guérande, à Madame Marie-Annick Durand, adjointe au Maire, le jeudi 7 novembre 2019 conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement .

Au cours de cette rencontre, j'ai échangé avec le Maître d'Ouvrage sur le déroulement de l'enquête et les interventions du public.

Le Procès Verbal de synthèse réunissant les observations émises au cours de l'enquête et le tableau joint à ce procès-verbal, sont annexés à ce rapport.

V.- Conclusions du commissaire enquêteur

Mon analyse de chacune des observations et demandes exprimées pendant l'enquête et mon avis sur la suite à donner aux souhaits des requérants font l'objet d'un document séparé intitulé "Conclusions motivées du commissaire enquêteur".

Fait à Pontchâteau le 1er décembre 2019
Le commissaire-enquêteur



Jean Le Moine

Reçu le

- 2 DEC. 2019

Mairie de Guérande

Département de Loire-Atlantique

Commune de Guérande

**Projet de modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Guérande**

**Enquête publique
du jeudi 3 octobre 2019
au samedi 2 novembre 2019**

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

10/10/2019 10:10:10
10/10/2019 10:10:10
10/10/2019 10:10:10

Sommaire

- ◆ Analyse des interventions du public et avis motivés du commissaire enquêteur

- ◆ Appréciations personnelles et conclusions du commissaire enquêteur

I.- Analyse des interventions du public et avis et propositions motivés du commissaire enquêteur

Chaque contribution du public a été analysée par le commissaire enquêteur.

Les remarques et les avis du commissaire enquêteur, en réponse à chaque contribution du public sont dans la colonne 8 du tableau détaillé d'analyse des contributions à l'enquête publique.

Observations de la collectivité en réponse au Procès-verbal de synthèse suite à l'enquête publique

A la suite de l'enquête publique qui s'est déroulée du jeudi 3 octobre 2019 au samedi 2 novembre 2019, Monsieur le commissaire enquêteur Jean Le Moine a remis à la commune son procès-verbal de synthèse, retraçant l'ensemble des remarques et contributions émises.

Le présent document expose les réponses et observations de la commune à ces contributions à l'enquête publique. Il inclut également dans une seconde partie l'analyse des avis exprimés par les Personnes Publiques Associées.

ORGANISATION DU MEMOIRE EN REPONSE

L'enquête publique a fait ressortir des remarques convergeant autour de deux principaux sujets, à savoir les modifications liées aux projets sur le site du Petit Séminaire d'une part, et la partie de l'OAP15 -Boulevard de Gaulle consacrée aux possibilités d'évolution des parcelles 396 et 397. Pour plus de simplicité, le mémoire en réponse apporte deux explications générales sur ces points, complétées par le tableau ci-après. Ce tableau a regroupé les contributions effectuées par les mêmes personnes pour faciliter la lecture, arrivant à un total de 58 regroupements pour 97 contributions initiales (souvent une entrée en registre mentionnant une lettre envoyée par courrier et par email). Ce sont ces regroupements qui sont évoqués par la suite lorsqu'est mentionné un nombre de contributions sur un sujet.

OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET DU PETIT SEMINAIRE

Une vingtaine de contributions remet en cause le projet du Petit Séminaire et les changements induits dans le PLU, mis en œuvre par la procédure de modification en cours. Il est reproché dans l'essentiel de ces contributions de ne pas avoir recouru à une révision générale du PLU au regard de la nature de ces évolutions.

La modification est la procédure adaptée aux évolutions prévues

La procédure choisie a fait l'objet d'une analyse juridique précise, qui a validé le recours à la modification au regard des évolutions envisagées. En effet, conformément aux articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme, celles-ci :

- Ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduisent pas 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 ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La notice de la modification du PLU justifie en détail p 42 cet aspect pour le site du Petit Séminaire :

L'ensemble des changements opérés s'inscrit dans les orientations générales du PADD. En effet, celui-ci prévoit dans son axe 1.6 de « Mener à bien la reconversion du Petit Séminaire en intégrant notamment un équipement

culturel structurant à l'échelle de Cap Atlantique ». Le projet dans sa nouvelle définition s'inscrit bien dans cette orientation, puisqu'il projette un équipement culturel structurant dont le programme se répartit dans le bâtiment du couvent (auditorium dans la chapelle) et en construction neuve sur le site du Petit Séminaire. C'était déjà le cas au moment de l'élaboration du PADD, même si la répartition entre neuf et existant était différente. Par ailleurs, le projet de logement envisagé dans les bâtiments du couvent permet effectivement de mener à bien la reconversion du Petit Séminaire. Le programme résidentiel est plus adapté à sa nature et nécessite beaucoup moins de transformations, facilitant le maintien de sa qualité patrimoniale.

Il s'inscrit d'ailleurs pleinement dans plusieurs autres orientations du PADD, notamment « répartir les nouveaux logements en mobilisant les potentiels d'accueil de l'ensemble du territoire communal tout en privilégiant les enveloppes urbaines existantes et l'agglomération principale » (axe 1.4) et « maintenir et mettre en valeur la qualité patrimoniale du centre-ville et des autres tissus historiques de la commune, tout en y permettant une évolution adaptée, en s'appuyant sur les différents outils et protections réglementaires » (axe 1.2). Les précisions réglementaires apportées par le secteur UFa vont également dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux par le projet d'équipement public.

Sur l'aspect logement social, le fait de prévoir la possibilité d'une réalisation sur plusieurs sites est cohérente elle aussi avec le PADD, puisque d'une part elle permet de parvenir in fine à un nombre de logements sociaux équivalent et que d'autre part elle facilite les projets de réhabilitation des édifices patrimoniaux en décomplexifiant les programmes (question des normes, surfaces et prix de sortie du logement social notamment), laissant plus de marges de manœuvres pour s'adapter aux enjeux patrimoniaux de l'édifice.

Par ailleurs, les changements nécessaires n'impliquent pas de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière (passage d'un secteur de la zone U à un autre). Ils ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, les changements opérés concernant davantage les vocations des secteurs et la zone UF étant globalement plus permissive en termes de règles de gabarit que la zone UA lorsqu'on l'applique au site du Petit Séminaire. Le secteur UFa comprend enfin des dispositions plus protectrices pour le patrimoine et le paysage que la zone UF initiale, notamment en précisant les règles de hauteur qui permettraient initialement une assez grande liberté de gabarit pour peu qu'il soit justifié par une nécessité technique.

Une des contributions (15R / 26L, Association « Patrimoine en Presqu'île » représentée par Maître Delaunay) précise ce qui pour elle remettrait en cause les orientations générales du PADD et donc ne permettrait pas le recours à la procédure de modification.

Le premier point concerne l'impact patrimonial du projet. L'opération de logements prévue s'effectuera dans le plus grand respect de la dimension patrimoniale du bâtiment, ce que garantit par ailleurs son caractère de Monument Historique. Comme le montre l'évaluation environnementale de la modification du PLU, on peut même penser que ce programme, avec moins de contraintes techniques qu'un conservatoire de musique, est plus à même de s'adapter aux caractéristiques patrimoniales de l'édifice. La création d'un équipement public majeur dans le site du Petit Séminaire, respectueux des autres édifices et accompagné d'une mise en valeur publique des espaces extérieurs, s'inscrit quant à elle dans une volonté de faire du site un lieu culturel structurant à l'échelle de la Presqu'île. Ce lieu sera ouvert aux habitants et permettra à tous de profiter de cet écrin patrimonial qui pour l'instant restait enfermé dans ses murs. Cette ambition répond là-aussi pleinement aux orientations du PADD.

Concernant le règlement de la zone UA, il est dit que puisque le règlement autorise un certain nombre de destinations (industrie, exploitation agricole, commerce de gros, etc.), il irait à l'encontre de l'objectif de préservation de l'ensemble bâti. Ce raisonnement méconnaît les réalités de l'urbanisme réglementaire. Il faut d'abord noter que ce règlement est commun à tous les noyaux historiques urbains de Guérande (dont Saillé et la Madeleine, où la destination agricole peut être nécessaire), et que ce n'est pas parce ces destinations sont permises qu'elles seront utilisées au Petit Séminaire. Deuxièmement, le règlement du PLU prévoit des conditions pour les destinations potentiellement sources de nuisances comme l'industrie et l'exploitation agricole, qui restreignent fortement la probabilité de leur implantation dans ce contexte résidentiel et patrimonial. Troisièmement, et c'est sans doute le plus évident, ce bâtiment est un Monument historique au sein d'une AVAP, il est donc impossible d'y installer un programme qui serait incompatible avec le maintien de ses qualités patrimoniales, comme le serait a priori un bâtiment d'activités agricoles ou industrielles (indépendamment du

fait que personne ne les envisage...). Il serait donc inutile de créer un sous-secteur limitant les destinations autorisées, ce n'est pas le règlement du PLU qui est ici l'outil le plus pertinent pour gérer l'enjeu patrimonial. Concernant le règlement de la zone UF, il s'agit là encore d'une mauvaise compréhension du règlement, puisque les activités de services sont autorisées sous condition au sein du secteur UFb, et donc interdites en UF et UFa. Sur les places de stationnement, l'auteur de la contribution se contredit en affirmant que la règle qui ne fixe pas d'obligation chiffrée de stationnement impose de faire des stationnements dans le parc. Ce site patrimonial est en AVAP et à proximité immédiate de plusieurs Monuments Historiques, personne n'envisage d'y multiplier les stationnements... Cette règle est au contraire précisément là pour permettre une gestion du stationnement respectueuse du site, en n'imposant pas sa réalisation au pied de l'édifice.

Au regard de ces différents arguments, il est possible de confirmer que rien ne fait obstacle au recours à la procédure de modification : il n'y a pas de contradiction entre les changements opérés par la modification et les orientations du PADD, les secteurs concernés sont en zone urbaine, aucune protection édictée par le PLU en vigueur n'est réduite et les évolutions autorisées, au regard des dispositions du PLU et des autres réglementations en vigueur, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances (le projet d'équipement étant déjà existant et la création de logement ne présentant pas d'impact particulier dans ce secteur en agglomération).

Participation du public et des Personnes Publiques Associées

Même si la commune a eu recours à la procédure de modification, elle a eu le souci d'informer la population et de mettre en place une concertation qui dépasse ce qui est généralement pratiqué pour ce type de procédure. Le conseil municipal a notamment délibéré pour fixer les modalités de concertation, ce qui a eu pour effet de donner plus d'échos au lancement de la procédure. Les Personnes Publiques Associées les plus directement concernées par le projet (DRAC, Architecte des Bâtiments de France, Cap Atlantique) ont été impliquées dans la démarche. Une réunion publique a été organisée et des éléments ont été communiqués via la presse et le site Internet. Enfin, l'enquête publique a été une autre occasion pour la population de s'exprimer sur le projet. En conclusion, il a été mis en place une information et une concertation pratiquement aussi importante que celles qu'aurait exigées une révision du PLU.

Vente du Petit Séminaire pour un projet privé

Plusieurs contributions regrettent la vente du bâtiment à un groupe privé pour une vocation de logement, conduisant à une privatisation de ce bien public. Par ailleurs, elles questionnent l'évolution de la valeur foncière du terrain et le bien-fondé de l'opération pour les budgets des deux collectivités.

La contribution de Cap Atlantique apporte un éclairage détaillé sur ces différents points. Il faut en premier lieu noter que ce bâtiment n'est aujourd'hui pas ouvert au public et qu'il est urgent de trouver une solution viable pour sa réhabilitation, car sa désaffectation provoque sa détérioration. Au regard des coûts de réhabilitation induits pour une reconversion en équipement recevant du public, avec les contraintes techniques importantes d'un programme de type conservatoire, le bilan économique consistant à vendre le bâtiment principal à un acteur économique spécialisé dans ce genre de réhabilitation et à construire un équipement neuf paraît beaucoup plus adapté (cf. explication Cap Atlantique). Le terrain concerné étant bâti et en zone urbaine, l'évolution de sa valeur foncière du fait du changement de zonage reste relativement limitée. La valeur du site est en effet avant tout dictée par l'état du bâti existant et la capacité de le réhabiliter. Le bâtiment étant un Monument Historique, la potentielle constructibilité supplémentaire qu'autoriserait dans la théorie la zone UA sera nécessairement limitée à des aménagements très ponctuels qui pourraient par exemple être nécessaire pour l'accessibilité handicapée du bâtiment.

Par rapport à la privatisation du site, il faut relativiser l'effet de la vente, car le parc reste public, le programme privé comprend des locaux commerciaux qui permettent de conserver un accès assez large au site, le maintien d'un passage à travers l'ensemble bâti est prévu et la chapelle sera réhabilitée pour être intégrée comme auditorium au sein du conservatoire. Les habitants et visiteurs pourront ainsi profiter de ce bâtiment réhabilité.

Réalisation des logements sociaux sur un autre site

Plusieurs contributions remettent en cause ou déplorent le fait que les logements sociaux ne soient pas réalisés au sein du Petit Séminaire et que la modification du PLU permette leur report sur un autre site. Plusieurs éléments amènent à relativiser cet aspect.

Tout d'abord, un programme mixte serait relativement complexe à monter dans le cadre du projet envisagé, où l'enjeu de réhabiliter un Monument Historique impose des échanges et des arbitrages constants avec les services du Ministère de la Culture, qui peuvent être difficiles à concilier avec le budget et les normes du logement social, et où l'équilibre financier de l'opération repose sur un système de défiscalisation impliquant une répartition claire des coûts, prix d'acquisition, etc. Les contributeurs à l'enquête peuvent regretter cet état de fait, mais le projet n'aurait probablement pas abouti s'il avait fallu combiner logement libre et logement social au sein de ce Monument Historique.

Pour autant, la collectivité n'a pas souhaité « sacrifier » l'exigence de mixité sociale pour ce projet immobilier qui répondait par ailleurs à d'autres de ses objectifs. Elle a maintenu l'obligation globale de réaliser 25% de logements sociaux en permettant simplement la mutualisation sur plusieurs opérations. Il faut ici noter que cet objectif est une volonté de la commune, la prescription du SCoT ne s'appliquant pas au permis de construire simple. La mutualisation n'est pas non plus un dispositif prévu uniquement pour ce projet. En effet, le PLU la permettait déjà pour les opérations relevant de l'obligation du SCoT.

Enfin, si on compare l'effet de cette règle sur la localisation et le regroupement des logements sociaux par rapport au cas d'une opération d'aménagement, on constate qu'elle aboutit à un résultat relativement similaire. Dans un projet d'aménagement de plusieurs dizaines de logements par exemple, les logements sociaux sont aussi souvent regroupés sur un ou plusieurs îlots dont la réalisation sera confiée à un bailleur social. C'est un montage plus simple et plus efficace pour tous les acteurs du projet et la mixité reste assurée à une échelle un peu plus élargie.

En conclusion, l'extension de la règle de mutualisation est une évolution pragmatique, nécessaire à la concrétisation du projet, et qui constitue un changement très limité, s'inscrivant dans la logique du PLU actuel et ne remettant en rien en cause les objectifs de mixité sociale.

A travers ces différents éléments, nous espérons avoir répondu aux questionnements soulevés par l'enquête publique, à la fois sur la cohérence du projet du Petit Séminaire et sur la conformité de sa traduction dans le cadre de la procédure de modification du PLU avec les dispositions du Code de l'Urbanisme. Cette traduction pourra d'ailleurs être affinée grâce aux remarques et nouveaux éléments apportés par les différentes parties prenantes du projet dans le cadre de l'enquête.

OBSERVATIONS RELATIVES A L'OAP 15, BOULEVARD DE GAULLE

L'autre sujet ayant suscité le plus de remarques (environ 17 contributions) est la nouvelle OAP mise en place pour accompagner et encadrer les possibilités d'évolutions sur le Boulevard de Gaulle. Il faut en premier lieu noter que les personnes qui se sont mobilisées ne sont pas forcément les plus directement concernées par l'OAP, mais plutôt les riverains d'une des unités foncières incluses dans le périmètre, où l'OAP conditionne un projet d'envergure à un travail sur l'accès au site (publicisation) et à la création d'une liaison douce.

Cette mobilisation s'explique assez simplement. D'une part, contrairement à ce qui a été affirmé, la commune a eu le souci d'informer assez largement sur cette OAP, en contactant individuellement les personnes les plus concernées, ce qui a priori les a satisfaites. D'autre part, il a été fait du contenu et des effets de l'OAP une interprétation exagérée, qui explique sans doute cette mobilisation. Quelles que soient les causes de cette interprétation, il est regrettable qu'elle ait pu inquiéter autant les riverains et il est important de réexpliquer ici les dispositions de l'OAP et leurs implications pour les propriétaires et riverains, ce qui devrait lever au moins une partie des inquiétudes. Cette explication pourra être complétée par des reformulations ou des ajouts à l'OAP pour lever d'éventuelles ambiguïtés si nécessaire.

Les possibilités actuelles du PLU sur le site

Tout d'abord, concernant les possibilités d'évolutions de l'unité foncière composée principalement des parcelles 396 et 397, elles sont avant tout déterminées par le règlement de la zone UBa. Celui-ci permet une densification sous forme d'immeuble à proximité des voies (jusqu'à 15m à partir du retrait observé depuis la rue, soit 5m maximum dans la plupart des cas). Au-delà, le règlement de la zone UB s'applique, limitant les hauteurs à R+1

étage et l'emprise au sol à 35%. Appliqué au site en question, que ce soit avec l'ancien règlement ou le nouveau, **la bande de constructibilité supplémentaire d'UBa ne s'applique que sur les 15 premiers mètres** de son chemin d'accès, et il est donc impossible d'utiliser cette possibilité dans la configuration actuelle de la propriété. Par ailleurs, au vu de la largeur et de la profondeur de l'accès, il ne serait pas possible d'y permettre une densification significative en l'état.

Un éventuel projet de densification, conditionné à un travail sur l'accès au site

Dans le cadre de la réflexion sur ce secteur en pleine mutation, il a été estimé que d'une part, une optimisation des espaces de desserte et de stationnement pourrait être bénéfique à tous les usagers du secteur, et que d'autre part une opération un peu plus haute, répondant à la maison médicale, ne serait pas incongrue et contribuerait à la structuration de ce petit pôle de services.

Partant de ce constat, **il a été suggéré dans l'OAP la possibilité de mener ce double projet, sachant que c'est bien le fait de passer le chemin d'accès dans l'espace ouvert à la circulation publique qui permet d'utiliser la bande de constructibilité supplémentaire d'UBa** sur la parcelle du requérant. L'OAP n'impose pas ce scénario (qui nécessite par ailleurs pour se réaliser la volonté conjointe de plusieurs propriétaires), et le propriétaire des parcelles 396/397 peut privilégier un autre projet basé sur le règlement UBa en cœur d'îlot (donc UB) et sur la capacité de son accès existant, comme le permet déjà le PLU actuel. Dans tous les cas, même en imaginant la transformation de l'accès en voie ouverte à la circulation publique, **seule la partie nord-ouest du site bénéficierait d'une constructibilité supplémentaire, soit un gabarit de l'ordre de celui de la maison médicale** (dans le détail, ce gabarit dépendra de nombreux paramètres, notamment la localisation précise des voies ouvertes à la circulation publique, le choix d'implantation, le devenir de la maison existante, etc.).

Sur le reste de la parcelle, les hauteurs sont limitées à des gabarits en R+1 ou R+c, conformément au règlement de zone, et la **partie correspondant au petit étang, protégée par les prescriptions graphiques du règlement, devra être maintenue**. Là-encore, la capacité finale dépendra beaucoup de l'éventuel projet, mais dans tous les cas la forme urbaine ne devrait pas s'éloigner de celle d'un lotissement comme l'impasse du pré Michaud.

Il n'est donc pas question d'un projet de 2 à 3 collectifs, et au vu des orientations, des accès et des règles d'urbanisme, les vis-à-vis et les ombres portées seraient facilement limitées par la mise à distance du bâtiment le plus haut.

Afin de rendre plus explicite la prise en compte des riverains, **il est envisagé de compléter les dispositions de l'OAP sur cet aspect des vis-à-vis et ombres portées**, notamment à travers les choix d'implantation et l'affirmation comme référence du gabarit de la maison médicale pour la partie « bande de constructibilité supplémentaire » (soit une hauteur un peu plus basse que celle permise en UBa).

Au vu de son emplacement et de sa surface, le site considéré aurait pu faire l'objet d'une orientation de projet plus ambitieuse en termes de gabarits et de densité, qui se serait inscrite dans l'objectif d'optimisation des espaces urbanisés et de limitation de l'étalement urbain. Ce n'est pas le choix qu'a fait la commune, en cohérence avec les principes du PLU et les orientations de son PADD, et elle a plutôt opté pour une approche fine de la constructibilité, permettant une densification ponctuelle, en lien avec un site stratégique pour la ville, et protégeant par ailleurs le cœur d'îlot, ses riverains et l'étang avec des hauteurs et des emprises plus modérées. **Il faut par ailleurs noter que les possibilités de constructions existaient déjà dans le PLU actuel, l'OAP n'a fait que suggérer le scénario qui permet de les activer pour la partie « bande de constructibilité supplémentaire »**. En cela, l'OAP est bien une information en amont qui permet à la fois aux propriétaires et aux riverains d'avoir conscience des possibilités d'évolutions d'un site, et à la commune de mettre en place les prescriptions nécessaires pour que cet éventuel projet se passe dans de bonnes conditions pour tout le monde.

Permettre à terme une liaison douce vers les remparts et le centre-ville

Le second point ayant suscité de nombreuses remarques est la possibilité de créer une liaison douce à l'occasion d'un éventuel projet vers les Remparts.

Tout d'abord, cette disposition s'inscrit dans un objectif global de favoriser les mobilités alternatives et de sécuriser les déplacements piétons et cyclistes au sein de l'agglomération, un objectif d'intérêt général avéré qui devient de plus en plus indispensable dans le contexte d'urgence climatique où nous nous trouvons. Dans un

contexte urbanisé, cela nécessite de la part de la collectivité de l'anticipation pour ne pas manquer les occasions de compléter ce maillage. Il est reproché par différentes contributions les risques de nuisances, de perte d'intimité, d'insécurité, de dégradations, etc. Sans nier que de tels problèmes peuvent survenir dans un espace urbain, il convient d'en relativiser la portée : Guérande comme toutes les villes de sa taille comprend un réseau de cheminements, de sentes, de connexions entre lotissements et autres liaisons douces qui dans leur immense majorité n'engendrent pas un trouble significatif pour leurs riverains. Ils permettent en revanche à des adolescents, des familles, des personnes âgées de se déplacer à l'abri des voitures, et souvent en raccourcissant leur trajet. Par ailleurs, la démultiplication des impasses et des recoins, avec l'absence de passage, ne limite pas non plus les incivilités, comme semblent le constater à leur dépend les habitants de l'impasse de l'Abreuvoir, et cette question est un sujet en soi que ne néglige pas la ville, mais qui ne doit pas non plus l'amener à se fermer à la circulation de ses habitants.

Le parti pris du PLU est donc plutôt de favoriser les porosités piétonnes dans la ville. Plus précisément, un des principes du PLU a été de toujours chercher à l'occasion de mutations significatives la création de liaisons au sein du tissu bâti, qui se traduisent notamment à travers les OAP. L'idée n'est donc pas d'imposer à un habitant de céder un bout de son jardin pour faire passer un nouveau chemin, mais bien de profiter du moment où la configuration des lieux est repensée, notamment à l'occasion d'un projet immobilier, pour mettre en place ces connexions. La liaison figurée dans l'OAP est complètement de cet ordre, et il est d'ailleurs probable qu'elle coïnciderait avec la desserte de l'éventuelle opération. En revanche, sans prescription particulière, elle n'aurait pas pu être empruntable par le public et aurait probablement été enclavée à son extrémité, empêchant toute connexion future avec le pourtour des Remparts.

Pour la suite du parcours de cette liaison, il est suggéré dans le PLU un passage par une parcelle étroite qui permet de faire la connexion avec l'impasse de l'Abreuvoir, une petite voie d'accès desservant quelques habitations, une vocation a priori conciliable avec une liaison douce. Pour autant, tant que la possibilité d'un passage sur la première partie ne s'est pas concrétisée à l'occasion d'un éventuel projet, il serait prématuré d'aller plus loin dans le détail de la mise en place de cette liaison, qui nécessiterait effectivement une entente avec les propriétaires et ayants-droits concernés et une concertation avec les riverains. De ce fait, **le PLU ne contient pas de prescriptions opposables sur la mise en place de la liaison douce au-delà de l'unité foncière évoquée ci-avant** : les parcelles ne sont pas comprises dans le périmètre d'OAP, la flèche figurant la liaison est donc purement informative, et il n'y a pas d'emplacement réservé ou de principe de création de voie dans le règlement du PLU. Ce n'est pas un oubli, il est tout à fait possible qu'il ne se passe rien sur la première partie de la liaison avant 5 ou 10 ans, voire qu'il ne se passe jamais rien si le propriétaire opte pour une vente simple ou un projet d'ampleur limitée. En revanche, **à travers cette OAP, les propriétaires et riverains sont informés bien plus en amont de cette éventualité** que s'il l'avait apprise au moment d'un projet immobilier. Et pour la collectivité, l'OAP permet d'avoir une visibilité sur l'évolution du secteur et par exemple de ne pas laisser passer une possibilité de préemption sur une parcelle stratégique ou de réfléchir à des scénarios de connexions alternatifs si des occasions se présentent. La faisabilité dans le détail de la liaison sera par ailleurs à étudier en temps utile (largeur, traitement des abords pour préserver l'intimité des riverains, conciliation des différents usages, paysagement, etc.).

En conclusion, si cette hypothèse de liaison douce a suscité beaucoup de réactions, il convient de relativiser sa portée pour les riverains. Il est reproché que cette disposition n'ait pas été mise en avant dans le projet de modification et n'ait pas fait l'objet de consultations en amont avec les riverains, mais il est vrai que par rapport aux habitants du boulevard de Gaulle plus directement concernés par les dispositions de l'OAP, cette hypothèse de liaison à moyen/long terme, conditionnée à plusieurs projets préalables eux-mêmes hypothétiques, était un sujet qui n'avait pas une actualité aussi immédiate. Par ailleurs, les nuisances induites par la proximité d'un chemin restent relatives et si une concertation plus poussée est souhaitable au moment où ce genre de projet se concrétise, une information générale comme cela était le cas lors de la modification du PLU paraît proportionnée lorsque ce projet n'est qu'une éventualité à long terme. Enfin, la connexion envisagée s'inscrit complètement dans les objectifs du PLU en termes de maillage piéton et cyclable de l'agglomération, et permettrait une liaison directe entre ce pôle commercial et de services (dont une maison médicale) et les Remparts, puis de rejoindre de manière sécurisée le centre-ville. Elle est donc tout à fait intéressante et il serait dommage de ne pas chercher à la créer, indépendamment d'une réflexion sur la rue du Bouton d'Or et le Chemin de Grenouillet qui pourraient être intéressantes pour d'autres liaisons, comme le suggère une des contributions.

Réorganisation éventuelle des circulations autour de la place commerçante

La création d'une voie publique au niveau de l'accès actuel aux parcelles 396/397 a été interrogée par le propriétaire de la parcelle et par les riverains de l'impasse du Pré-Michaud. Cette orientation est motivée par la volonté de réorganiser les espaces ouverts autour du pôle commerçant, aujourd'hui assez fragmentés et un peu « flottants » et par la nécessité d'augmenter les capacités de stationnement pour répondre aux différents types de fréquentations de ce pôle. L'essentiel de ces espaces étant privés, cette réorganisation est tributaire de discussions entre les différentes parties prenantes, sachant que des investissements récents ont été faits, par exemple au niveau du parking de la maison médicale. La commune en a bien conscience et les hypothèses avancées par l'OAP sont plus à voir comme le point de départ d'une réflexion sur des mutualisations possibles que comme un projet précis qui s'imposerait à des propriétaires privés.

La création d'une voie au niveau de l'accès existant permettrait de mettre en place un sens de circulation, limitant de fait les passages (même s'ils augmenteraient nécessairement en cas de projet, l'accès ne servant aujourd'hui qu'à une habitation). Le cas échéant, son traitement pourra être étudié pour limiter l'incidence sur les maisons voisines.

A travers la mise en place de l'OAP15, la commune a souhaité se doter d'un outil souple permettant à la fois d'accompagner les éventuels projets, de fixer un certain nombre de cadres garantissant la bonne intégration des projets à l'échelle de la rue, du quartier et de la ville, et de laisser aux propriétaires différents scénarios d'évolution de leurs biens, y compris bien entendu d'y habiter aussi longtemps qu'ils le souhaiteront. Les dispositions qu'elle comprend sont ainsi proportionnées à ces possibilités d'évolution, avec le principal général de dire que plus un projet est conséquent, plus il doit concourir à l'amélioration de l'espace urbain autour de lui, pour permettre à celui-ci de l'accueillir dans de bonnes conditions, à la fois pour les habitants actuels et à venir.

TABLEAU DETAILLE D'ANALYSE DES CONTRIBUTIONS A L'ENQUETE PUBLIQUE

N°/référence/autres contributions		Thèmes	Synthèses des observations	des Analyse technique	Modifications apportées au PLU	Observations du commissaire enquêteur
Observations d'ordre général						
1	3 R M. Paul Sayagh – Clis	casse en zone UC à Clis	M. Paul Sayagh, habitant à côté d'une casse en zone UC à Clis demande à quoi cela sert-il d'avoir un PLU pour constater que les infractions ne sont pas sanctionnées	Remarque en dehors du champ de la modification du PLU	sans objet	Cette question relève de la compétence relative à l'instruction du droit des sols.

2	75 L	Association VGES2020 et les trois élus de la liste VGES	projet de modification n°1 du PLU	Association VGES2020 et les trois élus de la liste VGES. Les observations de l'association portent sur trois points : la règle de mixité sociale sur la zone UA : l'association désapprouve l'ajustement de cette règle ; le ratio de stationnement par logements : l'association refuse l'augmentation de ce ratio ; et, la prise en compte de la transition écologique : l'association regrette que les règles du PLU ne prennent pas mieux en compte la transition écologique.	Pour la règle de mixité sociale, cf. réponse générale sur le projet du Petit Séminaire. Sur le ratio de stationnement, l'objectif est partagé, mais dans un territoire périurbain comme Guérande, même en limitant drastiquement les déplacements voitures, il est difficile de s'en passer complètement et il faut donc les stationner, d'où la nécessité de prévoir cet espace sur l'espace privé plutôt que public. Une modification est cependant envisagée pour les secteurs à urbaniser du centre-ville, comme c'est déjà le cas pour Maison Neuve. Sur l'aspect transition écologique, une réponse avait déjà été faite lors de la révision du PLU.	Le ratio minimal sera fixé à la même valeur que la zone 1AUB de Maison Neuve.	Le changement opéré sur l'article 1.3 de la zone UA porte sur les permis de construire que le SCoT ne soumet pas à un objectif de mixité. La mutualisation prévue avec un autre site fait, qu'au global, le même nombre de logements sociaux sera créé. Sur le ratio de stationnement, je suis favorable à ce que le ratio minimal soit fixé à la même valeur que la zone 1AUB de Maison Neuve. Les nouvelles règles du PLU contenues dans le projet de modification n°1 prennent en compte la transition écologique.
Demande de constructibilité							
3	1 R	M. Bianchi – Kercandon	parcelles 143 et 146 à Kercandon	M. Bianchi est passé consulter le projet de modification n°1 du PLU de Guérande, en vue de voir les possibilités d'aménagement sur les parcelles 143 et 146 à Kercandon	Le requérant souhaite que ses parcelles, actuellement en secteur Nh au PLU, soient classées en secteur UD comme lors de l'arrêt du PLU en 2016. Ce classement avait fait l'objet d'une réserve des services de l'Etat qui le considérait non conforme à la loi Littoral (urbanisation trop diffuse, en espaces proches du rivage). Il a donc été reclassé en secteur Nh et il n'est pas possible en l'état du droit et des documents cadres de passer ce secteur en zone constructible.	Pas de modifications	Les objectifs de modération de la consommation d'espaces par les logements créés, fixés dans les documents d'urbanisme supracommunaux, en particulier, le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et la loi littoral, ne sont pas compatibles avec les souhaits exprimés.
4	21 R	M. Thierry Noury, village "Le Mené"	parcelle YK, village "Le Mené"	M. Thierry Noury envoie un courriel – voir observation 91 C	La parcelle est située en extension d'un écart non constructible. Son classement en zone U est incompatible avec le SCoT et la loi Littoral, et contraire aux orientations du PADD	Pas de modifications	Les objectifs de modération de la consommation d'espaces par les logements créés, fixés dans les documents d'urbanisme supracommunaux, en particulier, le SCoT (Schéma de Cohérence
	91 C	M. Thierry Noury,	parcelle YK 181 et YK 11,	M. Noury demande que sa parcelle devienne			

		village "Le Mené"	village "Le Mené"	constructible - Voir l'observation 21 R			Territoriale) et la loi littoral, ne sont pas compatibles avec le zonage demandé pour cette parcelle.
5	5 R	Mme Conrad - 14 rue du Pont du Bois à Bouzaire	nouvelle construction	Madame Conrad est passée se renseigner pour un projet d'une nouvelle construction – voir observation n° 28 C	Le règlement de la zone Ah dans laquelle s'inscrit cette parcelle permet l'évolution de l'habitation existante et la création/extension des annexes. En revanche, la zone UD constructible pour de nouvelles habitations s'est arrêtée à la partie du hameau présentant une certaine épaisseur, notamment avec l'îlot formé par les routes de Kérozan et du Bois du Pont, conformément aux principes de délimitation retenus pour le PLU.	Pas de modifications	Le périmètre urbain tracé à proximité de la propriété délimite un ensemble urbain cohérent et répond ainsi aux critères édictés dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale). J'émet un avis défavorable à la demande présentée.
	28 C	Mme Nicole Conrad, 14 route du bois du pont Bouzaire	parcelle BS n° 120, 14 route du bois du pont Bouzaire	Madame Nicole Conrad demande que la totalité du terrain puisse repasser constructible, pour envisager une modification du garage et une construction sur la partie avant du terrain – voir observation 5 R			
6	64 L	SCI Le Brun-Rortais, M. Vincent Le Brun	parcelles BR9 et BR11, route de La Baule à Guérande, demande de classement en zone UL	M. Vincent Le Brun demande le classement des parcelles BR9 et BR11 en zone UL.	Il s'agit d'un terrain de loisirs privé en discontinuité d'urbanisation. Son passage en UL n'est pas conforme à la loi Littoral et ne répond pas aux orientations du PADD et aux principes de délimitations de la zone UL	Pas de modifications	Le classement de ce terrain en zone UL ne serait pas conforme aux principes de délimitations de la zone UL qui tiennent compte de la loi littoral et des orientations du PADD. J'émet un avis défavorable à la demande présentée.
7	4 R	Mme Bourrier – Bezans		Madame Bourrier, Bezans est passée consulter le projet de modification n°1 du PLU de Guérande – voir observation n° 31 L	La ferme, en extension linéaire au nord de Bezans, ne correspond pas à la logique de délimitation utilisée pour la zone Ah. En revanche, son changement de destination a été autorisée par la modification.	Pas de modifications	Les objectifs de modération de la consommation d'espaces par les logements créés, fixés dans les documents d'urbanisme supracommunaux, en particulier, le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et la loi littoral, ne sont pas compatibles avec les souhaits exprimés. J'émet un avis défavorable au classement des bâtiments de la ferme de Bezans en zone Ah.
	31 L	consorts Texier, Madame Sylvie Bourrier, Bezans	parcelle YX 142 à Bezans	Madame Sylvie Bourrier, demande le classement des bâtiments de la ferme de Bezans en zone Ah			
Règles de gabarits et de densité, possibilités d'aménagement							
8	6 R	M. et Mme Doizy-Saué	zone UC, pente du toit	Monsieur et Madame Doizy-Saué demandent comment ne pas changer la pente du toit à 45° en augmentant la hauteur de faitage sans	L'augmentation de la hauteur au point le plus haut permet entre autres de construire des bâtiments plus épais (1m de plus pour une toiture à 45°)	Pas de modifications	Le commissaire enquêteur confirme que l'augmentation de la hauteur au point le plus haut permet entre autres de construire des bâtiments plus épais (1m

				toucher au sommet de façade			de plus pour une toiture à 45°)
9	8 R	Les riverains de la coulée verte, M.Boneau	densification sur le secteur de la coulée verte	Les riverains de la coulée verte demandent des précisions sur l'encadrement de la densification des projets urbains sur le secteur de la coulée verte	La modification a notamment prévu des références de densité selon les types de projets immobiliers et a ajusté les règles du secteur UBa pour une meilleure maîtrise des formes urbaines.	Pas de modifications	Comme le confirme le maître d'ouvrage, le projet de modification n°1 du PLU a notamment prévu des références de densité selon les types de projets immobiliers
10	19 R	Madame Allonier	densification sur le secteur de la coulée verte et OAP	Madame Allonier demande des précisions sur l'encadrement de la densification des projets urbains sur le secteur de la coulée verte et OAP	idem	Pas de modifications	Même observation que ci-dessus
11	9 R	M. Janson	zone Ud zone UBa - article 2.1-4	zone UD, M. Janson demande de conserver la phrase de l'article 2.1-3 : "les locaux annexes à l'habitation peuvent être implantés en limite séparative si leur hauteur sur cette limite n'excède pas 2,50 mètres", zone UBa - article 2.1-4 - Principe d'implantation du sous-secteur UBa. M. Janson a écrit : 1ère phrase incompréhensible, la rédaction actuelle est plus claire. Prévoir l'implantation d'une construction nouvelle dans le même alignement qu'une ou des propriétés riveraines donnant sur la même voie	En zone UD, la règle d'implantation à 0 ou au moins 6m pour les annexes ne favorisait pas le maintien des haies et s'avérait très pénalisante par exemple pour les piscines enterrées. La nouvelle possibilité (implantation en léger retrait) est plus permissive et résout cette difficulté. Elle limite en revanche la taille de ces annexes, ce qui est le point qui semble gêner le requérant. Pour la zone UBa, la règle a changé : il est maintenant possible de faire démarrer la constructibilité supplémentaire à partir du recul choisi pour le bâtiment. Cela solutionne une difficulté rencontrée pour certains sites où l'implantation la plus intéressante était contrariée par la formulation actuelle.	La règle est adaptée pour étendre la règle en UD aux annexes de plus grande taille.	Je suis favorable à étendre la règle d'implantation des annexes en zone UD aux annexes de plus grande taille.

12	54 R	M.et Mme Thibault Bermond , 23B rue Saint Exupéry	zonage et règlement écrit	M.et Mme Bermond demandent à pouvoir agrandir leur habitation.	<p>Le lotissement est situé en zone UAb et le problème soulevé est celui d'une constructibilité moindre en bande secondaire. Le PLU prévoit normalement des dispositions pour permettre l'extension des habitations existantes, y compris lorsque les possibilités de constructions nouvelles sont limitées. La principale est le principe d'une constructibilité minimale de 30m² d'emprise au sol supplémentaire, mais qui n'a pas été prévue pour la bande secondaire de la zone UA, vu que la construction est censée s'implanter prioritairement dans la bande principale. Dans le cas de parcelles entièrement comprises en bande secondaire, ce peut être limitant et il serait intéressant de prévoir une règle similaire, en l'adaptant à la taille des terrains en UA.</p> <p>Par ailleurs, la modification a clarifié les règles relatives aux voies, afin d'appliquer aux voies ouvertes à la circulation existantes les mêmes règles, qu'elles soient publiques ou privées. La bande de constructibilité principale devrait donc s'appliquer à la voie citée par le pétitionnaire.</p>	La règle d'extension minimale est ajoutée en zone UA pour les habitations existantes dans la bande secondaire, avec une valeur de 10m ² au lieu de 30m ²	Je suis favorable à ce que la règle d'extension minimale soit ajoutée en zone UA pour les habitations existantes dans la bande secondaire, avec une valeur minimale de 10m ² .
----	---------	---	---------------------------------	--	--	---	--

Projet du Petit Séminaire							
13	7 R	Association "Patrimoine En Presqu'île", Mme Bailhache	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	l'Association "Patrimoine en Presqu'île", affirme que le projet de révision du PLU est nécessaire - voir observations 15 R, 16 R, 25 L, et 26 L	Cf. réponse générale	Pas de modifications	Le chapitre "Légalité de la procédure" de mon rapport montre, de façon détaillée et complète que la procédure de modification utilisée pour conduire le projet d'évolution du PLU de Guérande est parfaitement adaptée au contenu du projet.
	15 R	Association "Patrimoine en Presqu'île", Maître Arthur Delaunay	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Inscription sur le registre de la remise au commissaire enquêteur par l'avocat de l'association d'un document de 10 pages - voir observations 7 R, 16 R, 25 L, et 26 L	Sur la justification de la procédure, cf. réponse générale. Sur la clause de restriction d'usage citée, indépendamment du fond, il n'y a aucun problème à ce qu'un PLU interdise ou autorise des usages contradictoires avec un contrat de vente, il s'agit de deux sources de droit indépendantes, dont les dispositions s'appliquent séparément.	Pas de modifications	Même observation que ci-dessus
	26 L	Association "Patrimoine en Presqu'île", Maître Arthur Delaunay	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	L'avocat de l'association énonce, dans sa conclusion, que "La procédure de modification engagée, illégale, devra donc être abandonnée au profit d'une révision du document d'urbanisme". PJ : un document de 7 feuilles recto - voir observations 7 R, 15 R, 16 R, 25 L			
	16 R	Association "Patrimoine en Presqu'île", Mme Bailhache	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Inscription sur le registre de la remise au commissaire enquêteur par l'Association "Patrimoine en Presqu'île" de pièces comportant une déclaration de presse de 3 feuilles et 2 photocopies de journaux. - voir observations 7 R, 15 R, 25 L, et 26 L	La déclaration de presse comprend quelques approximations : La zone UA est un tissu historique dense et non une zone à urbaniser. La zone Nf correspond à des espaces à dominante naturelle ou non bâtie destinée à un usage public ou de loisirs de plein air, et non à une zone forestière.	Pas de modifications	vu la déclaration de presse et les photocopies de journaux.
	25 L	Association "Patrimoine En Presqu'île", Mme Bailhache	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Pièces remises au commissaire enquêteur par l'Association "Patrimoine en Presqu'île" comportant une déclaration de presse de 3 feuilles et 2 photocopies de journaux en appui à ses observations - voir			

				observations 7 R, 15 R, 16 R, et 26 L			
14	22 R	Mme Isabelle de Quelen	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Mme Isabelle de Quelen souhaite que Guérande garde son caractère patrimonial culturel en priorité. Elle ne pense pas que Guérande doive se densifier	Sur le fait de conserver une vocation culturelle, cf. réponse globale par rapport au Petit Séminaire. Sur le fait de ne plus créer de logement, notamment sociaux, il faut rappeler que le développement du parc de logement est justement une nécessité pour l'équilibre territorial, à la fois à l'échelle de la commune et de la Presqu'île, afin que chacun puisse se loger dans de bonnes conditions. La création de logements sociaux est par ailleurs une obligation légale.	Pas de modifications	Le commissaire enquêteur souscrit au souhait de Madame de Quelen de conserver le caractère patrimonial culturel de Guérande. En termes d'encadrement des créations de logements, le projet de PLU modifié tend plutôt à la réduction du potentiel global de logements résultant de l'ensemble des dispositions du PLU de 2017. (Voir le chapitre du rapport du commissaire enquêteur intitulé "Prise en compte des documents supra-communaux")
15	23 R	M. et Mme Joly d'Aussy	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	M. et Mme Joly d'Aussy souhaite que Guérande garde son caractère patrimonial culturel en priorité. Elle ne pense pas que Guérande doive se densifier, pour le petit séminaire, pas de vente à la découpe et pas de nécessité de logements sociaux supplémentaires, de préférence, utilisations culturelles souhaitées	Sur le fait de conserver une vocation culturelle, cf. réponse globale par rapport au Petit Séminaire. Sur l'affirmation qu'il n'y aurait pas besoin de logements sociaux, il faut rappeler que la création de logements sociaux est une obligation légale, qui répond dans des secteurs tendus à un besoin avéré d'accès au logement pour une part significative de la population.	Pas de modifications	Mêmes observations que ci-dessus. En ce qui concerne les logements sociaux, la création de logements sociaux est une obligation légale.
16	36 R	M. Bruno Chelet, 1 boulevard de l'Abreuvoir	projet de modification n°1 du PLU	Inscription sur le registre de la remise d'un document de 2 feuilles recto au commissaire enquêteur – voir observations 61 L et 95 C	Sur le fait de ne pas réaliser les logements sociaux eu sein du Petit Séminaire et sur ses effets sur la mixité sociale, cf. réponse générale. Sur le lien entre le projet du Petit Séminaire et la procédure de modification de PLU, cf. réponse générale. Le recours à la Commission Nationale de Débat Public paraît démesuré au regard de ce qui reste un projet local, sans incidence environnementale majeure (comparativement aux lignes LGV, grands projets miniers et autres parcs d'activités régionaux dont est saisie cette commission).	Pas de modifications	Le site du projet du petit séminaire était déjà intégré comme zone densifiable dans l'étude d'incidence pour ce qui est des incidences cumulées. Le changement opéré sur l'article 1.3 de la zone UA porte sur les permis de construire que le SCoT ne soumet pas à un objectif de mixité. La mutualisation prévue avec un autre site fait, qu'au global, le même nombre de logements sociaux sera créé.
	61 L	M. Bruno Chelet, 1 boulevard de l'Abreuvoir	projet de modification n°1 du PLU	M. Bruno Chelet, 1 boulevard de l'Abreuvoir, émet des observations, d'une part, de nature sociale quant à la nature du projet et, d'autre part, sur la méthode de conduite du projet. En conclusion, M. Chelet exprime l'avis de reporter le projet de modification n°1 du PLU			

				de Guérande. – voir observations 36 R et 95 C			Je suis d'avis que le recours à la Commission Nationale de Débat Public n'est pas approprié.
	95 C	M. Bruno Chelet, 1 boulevard de l'Abreuvoir	projet de modification n°1 du PLU	Observation identique à l'observation 61 L - Voir les observations 36 R et 61 L			
17	52 R	M. Léonard Duval	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	M. Léonard Duval affirme qu'il n'a jamais été fait état, au cours des réunions concernant le PLU, du projet immobilier "Le petit séminaire" et ses contraintes dont les logements sociaux reportés sur d'autres projets. M. Duval émet le souhait "d'attendre le changement de gouvernance de Cap Atlantique pour un projet ambitieux"	Le projet du Petit Séminaire n'est pas compris dans le périmètre du PSMV et a effectivement évolué depuis l'élaboration du PLU de 2017, d'où la procédure de modification en cours. Sur la gouvernance et le calendrier du projet, cf. explication générale	Pas de modifications	Les documents contenus dans le dossier montrent que l'information du public a été réalisée sur différents supports tout au long de déroulement de la procédure d'élaboration du projet de modification n°1 du PLU de Guérande, en particulier en ce qui concerne le projet immobilier du petit séminaire. Le commissaire enquêteur n'émet pas d'avis sur le calendrier du déroulement du projet d'évolution du PLU de Guérande.
18	57 R	M. Hervé Grossin	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	M. Hervé Grossin "pense que le petit séminaire de Guérande mérite de jouer le rôle de patrimoine pour le développement de la presqu'île guérandaise et plus généralement de l'estuaire considéré dans sa globalité".	Faire de la question de l'usage du Petit Séminaire un enjeu à l'échelle de l'estuaire de la Loire paraît disproportionné, en revanche le requérant peut être rassuré par le fait que le site a bien vocation à accueillir dans un bâtiment adapté un équipement dédié à l'éducation et à la création, dans un projet d'ensemble permettant la valorisation patrimoniale du site.	Pas de modifications	L'aréponse du maître d'ouvrage va dans le sens de la conservation du caractère patrimonial culturel de Guérande.
19	17 R	M. Philippe et Mme Mireille Segretain, 14 rue du Rocher à Queniguen		M. Philippe et Mme Mireille Segretain annoncent l'envoi d'un courriel – voir observation 27 C	Sur l'impact patrimonial et paysager, l'évaluation environnementale explique la manière dont il a été analysé et limité à travers les différents choix du PLU. Cet effort se poursuivra en phase opérationnelle, sous le contrôle des Architectes des Bâtiments de France. Sur la procédure utilisée, le temps	Pas de modifications	Mon avis sur les observations faites par M. Philippe et Mme Mireille Segretain est développé dans les chapitres de mon rapport intitulés "Légalité de la procédure" et "Prise en compte des documents supra-communaux"

27 C	M. Philippe et Mme Mireille Segretain, 14 rue du Rocher à Queniquen	Contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	M. Philippe et Mme Mireille Segretain demandent la révision du PLU au service d'un projet pour le petit séminaire – voir observation 17 R	d'élaboration est certes plus court, mais sinon une révision n'aurait pas demandé plus de justifications ou de consultations pour rendre possible le projet : la commune a mené une évaluation environnementale, travaillé avec les PPA concernés, a organisé une réunion publique et une enquête publique, etc. Elle n'a pas cherché à minimiser la procédure et a au contraire joué la carte de la transparence. Sur le pourcentage de logements sociaux, ce taux de 25% est celui commun à tous les projets en zone UA qui ne relève pas des obligations du SCoT (le SCoT n'impose des logements sociaux que pour les opérations d'aménagements, pas pour les permis de construire simple, comme dans le cas d'un immeuble ou d'une réhabilitation). La commune a souhaité imposer un pourcentage pour toute opération d'au moins 5 logements, avec un pourcentage moindre en secteur patrimonial pour faciliter la prise en compte des enjeux patrimoniaux. Le cas du Petit Séminaire n'est donc pas isolé, il est commun à toute la zone UA. Sur la question financière, le courrier de Cap Atlantique apporte des précisions sur le chiffrage des différents scénarios et les coûts induits pour les deux collectivités.		En ce qui concerne le taux de 25% de logements sociaux retenus pour le projet immobilier du petit séminaire, c'est celui de toutes les demandes de permis de construire en zone UA. Le cas du Petit Séminaire n'est donc pas isolé. Pour l'observation sur le chiffrage des différents scénarios et les coûts induits du projet du petit séminaire, pour les deux collectivités, le courrier de Cap Atlantique apporte une réponse.
20 30 C	M. Serge Lo Bono	Contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	M. Serge LO BONO demande la révision du PLU	Projet d'ensemble avec une révision : cf. explication générale Logements sociaux : cf. explication générale Concertation avec les Guérandais : cf. explication générale	Pas de modifications	Le chapitre "Légalité de la procédure" de mon rapport montre, de façon détaillée et complète que la procédure de modification utilisée pour conduire le projet d'évolution du PLU de Guérande est parfaitement adaptée au contenu du projet. Pour ce qui est des logements sociaux, mon avis est développé dans le chapitre de mon rapport intitulé "Prise en compte des documents supra-communaux". Ainsi, le changement opéré sur l'article 1.3 de la zone UA porte sur les permis de construire que

							le SCoT ne soumet pas à un objectif de mixité. La mutualisation prévue avec un autre site fait, qu'au global, le même nombre de logements sociaux sera créé. En ce qui concerne la concertation avec les Guérandais, mon avis est développé dans le chapitre de mon rapport intitulé "Mise en œuvre de la concertation". Une procédure de modification n'est pas soumise à une concertation préalable obligatoire. Cependant, les différentes actions mises en œuvre pour informer du déroulement de la démarche d'élaboration du projet de modification du PLU de Guérande ont permis une consultation et des échanges utiles et fructueux avec la population.
21	46 R	M. ou Mme Boisguérin		Inscription sur le registre de la remise d'un courrier au commissaire enquêteur – voir observation 72 L	Sur le coût des études, Cap Atlantique précise que la première étude menée pour la reconversion du Petit Séminaire en conservatoire a coûté 141 000 € TTC et non 1 million.	Pas de modifications	Même observation que celle faite au niveau de la contribution 27 R, pour le coût des études. Mêmes observations que celles faites au niveau de la contribution 30 C, pour la justification de la procédure utilisée et la localisation des logements sociaux.
	72 L	M. ou Mme Boisguérin	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	M. ou Mme Boisguérin affirme que le contenu du projet de modification n°1 du PLU de Guérande demandait une révision du PLU et non une modification – voir observation 46 R	Sur la justification de la procédure utilisée, cf. explication générale Sur la localisation des logements sociaux, cf. explication générale		
22	55 R	M. Jean Yves Mahé, 1 allée des grands jardins		Inscription sur le registre de la remise d'un document de 1 page au commissaire enquêteur – voir observation 69 L et 93 C	Sur la justification de la procédure utilisée, cf. explication générale Sur la localisation des logements sociaux, cf. explication générale Sur la compatibilité à l'AVAP et au PSMV, le site est en dehors du PSMV et donc non concerné par ce document. Concernant l'AVAP, les évolutions sont compatibles avec ce document (Zone de Protection du Patrimoine Urbain dans l'AVAP) et le caractère de Monument Historique du Petit Séminaire est	Pas de modifications	Mêmes observations que celles faites au niveau de la contribution 30 C, pour la justification de la procédure utilisée et la localisation des logements sociaux. Concernant l'AVAP, les évolutions sont compatibles avec ce document. Le bâtiment du petit séminaire a le caractère
	69 L	M. Jean Yves Mahé, 1 allée des grands jardins	ancien couvent des Ursulines, contestation de la procédure	M. Jean Yves Mahé énonce des considérations relatives au contenu du projet qui justifient, à son avis, une révision du PLU et non une simple modification			

			choisie pour l'enquête publique	- voir observation 55 R et 93 C	dans tous les cas la protection la plus forte et donc la meilleure garantie de la prise en compte des enjeux patrimoniaux.		de Monument Historique. C'est une protection forte qui garantit a prise en compte des enjeux patrimoniaux.
	93 C	M. Jean Yves Mahé, 1 allée des grands jardins	ancien couvent des Ursulines, contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	Observation identique à l'observation 69 L - Voir les observations 55 R et 69 L			
23	56 R	Mme Martinet France, Assérac	ancien couvent des Ursulines, contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	Mme Martinet demande une révision du PLU de Guérande	Le projet prévoit bien la création d'une grande salle de spectacle et d'un conservatoire sur le site, en plus d'un auditorium dans l'ancienne chapelle. Sur la justification de la procédure utilisée, cf. explication générale	Pas de modifications	Le chapitre "Légalité de la procédure" de mon rapport montre, de façon détaillée et complète que la procédure de modification utilisée pour conduire le projet d'évolution du PLU de Guérande est parfaitement adaptée au contenu du projet.
24	74 L	M. Jean Godefroy, 1 rue étang sainte Barbe	ancien couvent des Ursulines, contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	M. Jean Godefroy est favorable à une révision du PLU et à laisser à la nouvelle composition de Cap Atlantique en avril 2020 les décisions fondamentales pour le patrimoine.	Le pétitionnaire propose de recenser tous les besoins de locaux, notamment associatifs, sur Cap Atlantique et d'utiliser le bâtiment du Petit Séminaire pour y répondre. Outre la question économique que poserait un tel projet, on peut s'interroger sur la pertinence d'une telle concentration. Ce n'est en tout cas pas le scénario qui a été retenu par les élus. Sur la gouvernance du projet et le changement de scénario, cf. explication générale. Sur le fait que le bâtiment soit désaffecté depuis plusieurs années, c'est effectivement une préoccupation des collectivités, qui incite à trouver une solution conforme au projet territorial, économiquement viable, respectueuse de ce patrimoine emblématique, et qui puisse être rapidement mise en place pour enrayer la dégradation du bâtiment. Sur la justification de la procédure utilisée, cf. explication générale	Pas de modifications	Le chapitre "Légalité de la procédure" de mon rapport montre, de façon détaillée et complète que la procédure de modification utilisée pour conduire le projet d'évolution du PLU de Guérande est parfaitement adaptée au contenu du projet. Le commissaire enquêteur n'émet pas d'avis sur le calendrier du déroulement du projet d'évolution du PLU de Guérande.

25	81 C	Mme Nathalie Ryo, Piriac	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	Mme Nathalie Ryo affirme que le contenu du projet de modification n°1 du PLU de Guérande demandait une révision du PLU et non une modification	Sur la justification de la procédure utilisée et du changement d'affectation d'une partie du site, cf. explication générale. Sur l'information et la participation du public et des personnes publiques associées, cf. explication générale	Pas de modifications	Le chapitre "Légalité de la procédure" de mon rapport montre, de façon détaillée et complète que la procédure de modification utilisée pour conduire le projet d'évolution du PLU de Guérande est parfaitement adaptée au contenu du projet. Pour ce qui est des logements sociaux, mon avis est développé dans le chapitre de mon rapport intitulé "Prise en compte des documents supra-communaux". Ainsi, le changement opéré sur l'article 1.3 de la zone UA porte sur les permis de construire que le SCoT ne soumet pas à un objectif de mixité. La mutualisation prévue avec un autre site fait, qu'au global, le même nombre de logements sociaux sera créé. En ce qui concerne la concertation avec les Guérandais, mon avis est développé dans le chapitre de mon rapport intitulé "Mise en œuvre de la concertation". Une procédure de modification n'est pas soumise à une concertation préalable obligatoire. Cependant, les différentes actions mises en œuvre pour informer du déroulement de la démarche d'élaboration du projet de modification du PLU de Guérande ont permis une consultation et des échanges utiles et fructueux avec la population.	
	26	82 C	M. Fabien Guyonnet, Piriac	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique				Observation identique à l'observation 81 C
		83 C	Mme Pascale Le Brenn, 9 rue des Capucins	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique				Observation identique à l'observation 81 C
27	33 C	Mme Pascale Le Brenn, 9 rue des Capucins	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	Mme Pascale Le Brenn affirme que la procédure n'est pas appropriée et demande la révision du PLU – voir observation 83 C				
	28	34 C	Mme Nadine Daunay	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	Mme Nadine Daunay affirme que la procédure n'est pas appropriée et demande la révision du PLU			
29		84 C	M. ou Mme Dany Tournemire	projet de modification n°1 du PLU	M. ou Mme Dany Tournemire demande que les changements de zone de PLU fassent l'objet d'un vote et aient	Pas de modifications	La procédure réglementaire prévue pour la modification d'un PLU est strictement suivie.	

				l'approbation des Guérandais	du public et des personnes publiques associées, cf. explication générale		Sur l'information et la participation du public et des personnes publiques associées, mon avis est développé dans les chapitres de mon rapport intitulé "Mise en œuvre de la concertation" et "Consultation des Personnes Publiques Associées". Une procédure de modification n'est pas soumise à une concertation préalable obligatoire. Cependant, les différentes actions mises en œuvre pour informer du déroulement de la démarche d'élaboration du projet de modification du PLU de Guérande ont permis une consultation et des échanges utiles et fructueux avec la population.
30	85 C	Mme Monique Ingrand	projet de modification n°1 du PLU	Mme Monique Ingrand demande que les changements de zone de PLU fassent l'objet d'un vote et aient l'approbation des Guérandais	Sur l'information et la participation du public et des personnes publiques associées, cf. explication générale.	Pas de modifications	La procédure réglementaire prévue pour la modification d'un PLU est strictement suivie.
31	94 C	Conseil de Développement de Cap Atlantique, M. Olivier Le Baube	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Le Conseil de Développement de Cap Atlantique donne un avis favorable à la proposition de modification de l'article Ufa-2.1. du projet de modification n°1 du PLU de Guérande	La contribution rappelle le contexte et les enjeux du projet, notamment la difficulté d'adapter le bâtiment aux exigences d'un équipement public (exemple de la portance des planchers). Le Conseil de Développement exprime en conclusion son soutien au projet, notamment au regard de son appréciation positive de l'acteur privé en charge de la partie logement en réhabilitation et de l'équation financière résultante pour les deux collectivités. Il soutient par ailleurs l'adaptation du règlement de la zone UFa.	Le règlement de la zone UFa sera modifié	Je suis favorable à la modification du règlement de la zone UFa.
Observations sur les modalités de réalisation du projet							
32	14 L	Groupe François 1er, M. Christophe Barille	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Le groupe François 1er demande que soient précisées les conditions de mise en œuvre de la participation du groupe à la réalisation de logements sociaux sur	Le groupe François 1er pointe une difficulté liée à l'interprétation possible de la rédaction actuelle qui sera à solutionner. La commune souhaite cependant bénéficier d'une garantie complète que les logements sociaux correspondant à	La formulation de la règle de mixité sociale sera adaptée.	Le PLU n'a pas vocation à édicter des prescriptions de réalisation opérationnelle de projet.

			un autre terrain, notamment s'agissant de leur temporalité. - voir observation 77 L	l'opération seront bien réalisés, une formulation doit donc être élaborée pour lever l'ambiguïté tout en répondant à cette exigence de garantie.			
	77 L	Groupe François 1er, Benjamin Plessier	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Observation identique à l'observation 14 L			
33	78 L	pôle Patrimoine de la DRAC – PdL, M. Charron	Ufa : hauteur et gabarit des constructions – article UF 2.1, page 125 du règlement	<p><u>Nouveau paragraphe validé par la DRAC</u> Dans le secteur UFa, la hauteur maximale des constructions devra être modulée afin d'assurer leur inscription dans un contexte patrimonial remarquable. Les choix de volumes et de hauteurs devront être justifiés au regard d'un parti architectural et paysager global, fondé notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'histoire et les qualités patrimoniales du site, • ses variations topographiques, • sa perceptibilité dans un environnement proche et lointain, • le gabarit des bâtiments historiques qu'il comprend. <p>Pour cela, un fractionnement architectural des volumes aux gabarits importants sera demandé, afin de favoriser des volumes aux proportions plus élancées, répondant aux bâtiments patrimoniaux du site. Les constructions nouvelles devront prendre comme référence la cote de 60,00m NGF comme hauteur maximale à l'acrotère ou au sommet de façade. Une hauteur</p>	Il s'agit d'ajustements mineurs du règlement de la zone UFa qui permettront de donner plus de solutions aux futurs concepteurs pour répondre aux exigences du programme en intégrant architecturalement le bâtiment, et qui fixent par ailleurs clairement des gabarits et des objectifs au sein du PLU.	Le règlement de la zone UFa sera modifié pour prendre en compte les échanges entre Cap Atlantique et la DRAC.	Les nouvelles dispositions souhaitées par la DRAC pour le secteur UFa vont dans le sens de la clarification du gabarit maximum autorisé des bâtiments pour une meilleure intégration architecturale des nouvelles constructions dans le paysage; J'émet un avis favorable à la modification du règlement de la zone UFa selon les dispositions reproduites par la DRAC dans son observation.

				<p>plus importante sera autorisée pour les constructions ou parties de constructions qui le nécessitent, pour répondre à des impératifs techniques ou de fonctionnalité ou à la nécessité de repérer certaines parties de constructions par un signal architectural adapté, dans le respect des enjeux patrimoniaux. Un enterrement partiel des constructions pourra également être envisagé. En cas de toiture à pente ou de volumes en attique, les faitages et les formes de toiture du manoir de la Porte Calon constitueront la référence pour déterminer les hauteurs maximales admissibles au point le plus haut.</p>			
34	97 L	Communauté d'agglomération de Cap Atlantique, M. Métaireau	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	<p>La Communauté d'agglomération de Cap Atlantique demande à être associée, en son temps, à la définition des orientations programmatiques de la salle de spectacles puis à la mise au point des programmes annuels, sous une forme qui sera à déterminer en temps utile. La Communauté d'agglomération de Cap Atlantique propose la modification de l'article UFa-2.1. du projet de modification n°1 du PLU de Guérande</p>	<p>La contribution de Cap Atlantique vient utilement en appui du dossier de modification en détaillant la genèse et le programme du projet, ainsi que des éléments d'éclairage sur les coûts comparés des deux solutions étudiées. La contribution pourra ainsi être utilisée pour compléter les justifications de la modification et son évaluation environnementale. Concernant le règlement de la zone UFa, il s'agit d'ajustements mineurs qui permettront de donner plus de solutions aux futurs concepteurs pour répondre aux exigences du programme en intégrant architecturalement le bâtiment, et qui fixent par ailleurs clairement des gabarits et des objectifs au sein du PLU. Sur la question de l'aire de covoiturage, sa suppression irait dans le sens de la mise en valeur du site. Ce stationnement avait de plus historiquement été créé comme temporaire et sa fonctionnalité est discutable, du fait de son éloignement relatif des entrées de la Route Bleue, de la centralité et</p>	<p>Le règlement de la zone UFa sera modifié pour prendre en compte les échanges entre Cap Atlantique et la DRAC. La question de l'aire de covoiturage est abordée dans la notice de présentation, en faisant le lien sur la réflexion plus globale sur les capacités de stationnement. Certains éléments d'information apportés par le courrier sont réutilisés pour compléter la présentation du projet dans la modification du PLU.</p>	<p>Cette observation reprend la demande d'adaptation du règlement de la zone UFa pour laquelle j'ai émis ci-dessus un avis favorable.</p> <p>Les éléments de sensibilité environnementale de l'aire de covoiturage, située à proximité du petit séminaire, sont à compléter dans la présentation du projet de modification n°1 du PLU de Guérande.</p>

					<p>des pôles d'emplois. Les éléments de sensibilité environnementale connus seront mentionnés dans le PLU aux endroits adéquats, en fonction de leur précision et de leur degré de vérification.</p>		
--	--	--	--	--	--	--	--

OAP 15 Boulevard de Gaulle : propriétaires des parcelles 396/397						
13 L	Consorts Joubay, Maître Anaïs Daumont	OAP n°15 - parcelles AI n°282, 284, 370, 396 et 397, sises 19 boulevard du général de Gaulle	Maître Anaïs Daumont conclue sa lettre en énonçant que "les sujétions prescrites par l'OAP n°15 sont parfaitement contraires au droit de propriété en ce qu'elles auront pour effet de : empêcher les consorts Joubay d'user et de disposer librement de leurs biens et entrainer une dépréciation des parcelles au moment d'une éventuelle cession". - voir observation 76 C	Pour comprendre la logique de l'OAP, il convient avant toute chose de préciser quelles sont les possibilités de construction actuelles sur ce terrain. Il est situé dans le secteur UBa, qui permet une densification sous forme d'immeuble à proximité des voies (jusqu'à 15m avant la modification) et où s'applique sinon le règlement de la zone UB dans les parties plus en retrait, limitant les hauteurs à R+1 étage et l'emprise au sol à 35%. En l'état, la bande de constructibilité supplémentaire d'UBa ne s'applique que sur les 15 premiers mètres de son chemin d'accès, et il est donc impossible d'utiliser cette possibilité sur l'unité foncière des requérants. Dans le cadre de la réflexion sur ce secteur en pleine mutation, il a été estimé que d'une part, une optimisation des espaces de desserte et de stationnement pourrait être bénéfique à tous les usagers du secteur, et que d'autre part une opération un peu plus haute, répondant à la maison médicale, ne serait pas incongrue et contribuerait à la structuration de ce petit pôle de services. Partant de ce constat, il a été suggéré dans l'OAP <u>la possibilité</u> de mener ce double projet, sachant que c'est bien le fait de passer le chemin d'accès dans l'espace ouvert à la circulation publique qui permet d'utiliser la bande de constructibilité supplémentaire d'UBa sur la parcelle du requérant. L'OAP n'impose pas ce scénario, il s'agit d'une possibilité supplémentaire s'ajoutant à celle déjà existante. Il est donc erroné de parler de dépréciation ou d'empêchement de disposer librement du bien. Les autres dispositions (poche de stationnement publique, création d'une liaison piétonne) sont liées à ce scénario et sont donc sans effet si les requérants privilégient la		L'OAP sectorielle exprime un projet d'ensemble avec une volonté et un effort d'organisation spatiale, de mise en œuvre d'objectifs et de principes d'aménagements cohérents à l'échelle d'un secteur. L'OAP du boulevard de Gaulle répond à l'objectif de prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités. Il ne s'agit aucunement d'un projet précis et certain. Ce n'est pas un plan d'aménagement figé. Le but est d'anticiper un éventuel projet et de garantir la cohérence du secteur. Le propriétaire n'a en aucun cas obligation de vendre. Il est donc erroné de parler de dépréciation ou d'empêchement de disposer librement du bien. Je ne suis donc pas favorable à sortir de la zone OAP du boulevard de Gaulle à Guérande les parcelles 396 et 397. Les arguments développés par le maître d'ouvrage, concernant l'OAP 15, boulevard du général de Gaulle, en préambule au tableau des réponses et observations de la commune aux contributions à l'enquête publique, sont très explicites. Le maître d'ouvrage expose, de façon accessible et très détaillée, les motifs des choix d'aménagement retenus dans le projet de l'OAP 15, permettant à la fois d'accompagner les éventuels projets, de

				configuration 1 de l'OAP «Extension et/ou division dans l'existant». Si une mutualisation avec la maison médicale est intéressante d'un point de vue urbain, elle est bien entendu conditionnée à un accord des différentes parties (l'OAP avec sa formulation ne l'impose pas). Enfin, l'OAP ne préjuge pas des discussions financières qui devraient avoir lieu entre les différentes parties prenantes si les propriétaires souhaitaient initier le projet suggéré par l'OAP, notamment au niveau du prix des différents fonciers. La liaison piétonne est jugée intéressante, même si elle nécessite effectivement des acquisitions complémentaires, car elle offrirait à terme une connexion sécurisée entre le pôle commercial et de services (maison médicale) du boulevard de Gaulle et les remparts, à travers un grand îlot peu perméable. En conclusion, l'OAP 15 offre au requérant deux scénarios d'évolution de son bien, un premier suivant la règle générale de la zone UBa en cœur d'îlot, avec des gabarits limités, et un second plus ambitieux, mais lié à une participation légitime à la structuration de l'espace public à proximité, condition nécessaire à l'accueil d'un projet plus dense dans ce secteur.		fixer un certain nombre de conditions garantissant la bonne intégration des projets dans l'environnement et de laisser aux propriétaires différents scénarios d'évolution de leurs biens. Le projet d'élaboration de l'OAP 15, boulevard du général de Gaulle répond à une politique d'intérêt général.
76 C	Consorts Joubay, Maître Anaïs Daumont	OAP n°15, parcelles AI n°282, 284, 370, 396 et 397, sises 19 boulevard du général de Gaulle	Maître Anaïs Daumont conclue sa lettre en énonçant que "les sujétions prescrites par l'OAP n°15 sont parfaitement contraires au droit de propriété en ce qu'elles auront pour effet d'empêcher les consorts Joubay d'user et de disposer librement de leurs biens et d'entraîner une dépréciation des parcelles au moment d'une éventuelle cession" - voir observation 13 L			
OAP 15 Boulevard de Gaulle : Courrier type "modèle Lecrivain"						
36	43 R	M. et Mme Lecrivain, 6 rue du Bouton d'Or	Inscription sur le registre de la remise d'une lettre de 3 pages au commissaire enquêteur. M. et Mme Lecrivain souhaitent que le projet de rattachement des parcelles AI 396 et 397 soit retiré - voir observation 59 L et 96 C	Par rapport au reproche d'une concertation insuffisante et ne les associant pas directement, cf. réponse générale. Par rapport aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et au fait d'intégrer cette parcelle en deuxième rideau à l'OAP, cf. réponse générale. Par rapport à la justification d'une liaison douce, aux craintes d'insécurité et d'atteinte à l'intimité, au caractère privé de l'impasse et à l'alternative d'aménager les rues de Grenouillet et de Bouton d'Or, cf. réponse générale. Sur la question de l'étang, il est identifié et protégé par le	L'enjeu de préservation de l'étang est ajouté dans l'OAP, en cohérence avec le document graphique du règlement du PLU.	Mes observations relatives au reproche d'une consultation insuffisante, aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et à la justification d'une liaison douce, sont les mêmes que celles faites au niveau des contributions 13 L et 81 C. Je suis favorable à ce que soit ajouté dans l'OAP 15, l'enjeu de préservation de l'étang qui s'y trouve.
	59 L	M. et Mme Lecrivain	OAP n°15, parcelle AH 326	M. et Mme Lecrivain, affirment un manque flagrant d'informations concernant le projet de modification n°1 du PLU		

			<p>de Guérande : il n'y a pas eu de courrier d'information adressé aux riverains concernés, insuffisance des réunions publiques pour appréhender les points présentés, l'affiche n'était pas visible dans la rue du Bouton d'Or. M. et Mme Lecrivain contestent la non-justification de l'intégration des parcelles AI 396 et AI 397 qui sont totalement en dehors de la largeur moyenne de la bande constituant l'OAP par rapport au boulevard de Gaulle et manque d'intégration de l'OAP "Place commerçante en devenir" dans le bâti environnant. M. et Mme Lecrivain affirment que le projet de liaison piétonne n'est pas justifié, qu'il porte atteinte à l'intimité des riverains et génère une perte de valorisation des propriétés concernées.</p>	<p>règlement graphique, qui le rend lui et ses abords immédiats inconstructibles. Il serait intéressant de le rappeler dans l'OAP.</p>	
--	--	--	--	--	--

			M. et Mme Lecrivain affirment également que la mise en oeuvre du projet entrainera des nuisances et des risques d'insécurité : risques de trafics et d'agressions, risque de générer une zone de conflit avec le parcours piétons et cycle, impasse de l'abreuvoir, zone de risque en créant un chemin sur la parcelle AI 284, parcelle de 1 mètre de large seulement. En conclusion, M. et Mme Lecrivain demandent de supprimer les parcelles AI 396, AI 397, AI 284 du projet d'OAP n°15 et de supprimer la mention d'une liaison piétonne au projet d'OAP n°15. En PS, M. et Mme Lecrivain posent la question : Quel serait le devenir de l'étang situé sur les parcelles susnommées et figurant au règlement graphique du PLU ? - voir observation 43 R et 96 C	Sur la question de la cohérence des potentiels fonciers et des objectifs de logements, il faut rappeler qu'il n'y a pas de correspondance directe entre nombre de logements et augmentation de population, une partie des logements créés servant à compenser le desserrement démographique et le renouvellement urbain notamment. Par ailleurs, le potentiel de la parcelle citée est déjà compris dans les capacités de densification, l'OAP 15 ne crée pas de nouveaux potentiels, mais ne fait que suggérer une possibilité d'optimisation de ce potentiel. Et même dans cette hypothèse, la différence de capacité d'accueil avec la mise en place d'une voie ouverte à la circulation publique (et donc d'une bande de constructibilité supplémentaire) est a priori de l'ordre d'une ou deux dizaines de logements au grand maximum. Il ne bouleverse en rien les équilibres du PLU et est parfaitement en cohérence avec les objectifs du PADD en matière d'optimisation des tissus existants.	Pas de modifications.	Sur la question des objectifs de logements, il faut noter que les possibilités de constructions existent déjà dans le PLU de 2017, l'OAP 15 ne fait que suggérer le scénario qui permet de les activer.	
	96 C	M. et Mme Lecrivain voir 43 R et 59 L	OAP n°15	M. et Mme Lecrivain estiment non justifié d'intégrer les parcelles AI 396 et 397 à l'OAP n°15			
37	10 R	M. Jérémy Decré, impasse de l'Abreuvoir	OAP n°15	M. Jérémy Decré notifiera par mail son incompréhension sur un élément du projet – voir observations 49 R, 50 R et 68 L et 86 C	Par rapport au reproche de manque de concertation préalable, cf. réponse générale. Par rapport aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et au fait d'intégrer ces parcelles en deuxième rideau à l'OAP, cf. réponse générale.	Pas de modifications.	Mes observations relatives au reproche d'une consultation insuffisante, aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et à la justification d'une liaison douce, sont les mêmes que celles faites au niveau des contributions 13 L et 81 C
	49 R	M. Jérémy Decré, impasse de l'Abreuvoir		Inscription sur le registre de la remise d'une lettre de 3 pages au commissaire enquêteur – voir observations 10 R, 50 R, 68 L et 86 C	Par rapport à la justification d'une liaison douce, aux craintes d'insécurité et d'atteinte à l'intimité, au caractère privé de l'impasse et à l'alternative d'aménager les rues de Grenouillet et de Bouton d'Or, cf. réponse générale.		Sur la difficulté de télécharger les pièces du dossier, la réponse du Maître d'ouvrage est satisfaisante
	50 R	Mme Gwénaelle Briand Decré, impasse de		pas de commentaires – voir observations 10 R, 49 R, 68 L et 86 C	Par rapport à la difficulté de télécharger les pièces du dossier,		

		l'Abreuvo ir			elle peut avoir plusieurs origines, mais la commune a cherché à mettre à disposition dans les meilleures conditions possibles les pièces du dossier. Il s'agit de rapport avec un nombre de pages importants et des illustrations, qui ne peuvent être trop compressées, sinon elles ne sont plus assez lisibles, ce qui serait également reproché.		
68 L	M. Jérémy Decré et Mme Gwénaelle Decré, impasse de l'Abreuvo ir	OAP n°15, parcelles AI 618, et parcelle AI 160 en co-propriété, dite impasse de l'Abreuvo ir	Les observations de M. et Mme Decré sont contenues ci-devant dans l'exposé des observations de M. et Mme Lecrivain. De plus, M. et Mme Decré proposent de mettre les rues de Grenouillet et du Bouton d'Or en sens unique - voir observations 10 R, 49 R, 50 Ret 86 C				
86 C	M. Jérémy Decré et Mme Gwénaelle Decré	OAP n°15, parcelles AI 618, et parcelle AI 160 en co-propriété, dite impasse de l'Abreuvo ir	Observation identique à l'observation 68 L - voir observations 10 R, 49 R, 50R et 68 L				
11 R	M. Jean Pierre Leroux, 11 impasse de l'abreuvo ir	OAP n°15 – passage privé	M. Jean Pierre Leroux écrit son incompréhension d'utiliser un passage privé – voir observations 37 R, 67 L et 88 C	Par rapport au reproche de manque de concertation préalable, cf. réponse générale. Par rapport à la difficulté de télécharger les pièces du dossier, cf. réponse ci-avant (10R). Par rapport aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et au fait d'intégrer ces parcelles en deuxième rideau à l'OAP, cf. réponse générale. Par rapport à la justification d'une liaison douce, aux craintes d'insécurité et d'atteinte à l'intimité, au caractère privé de l'impasse et à l'alternative d'aménager les rues de Grenouillet et de Bouton d'Or, cf. réponse générale.	Pas de modifications.	Mes observations relatives au reproche d'une consultation insuffisante, aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et à la justification d'une liaison douce, sont les mêmes que celles faites au niveau des contributions 13 L et 81 C. Mon observation relative à la difficulté de télécharger les pièces du dossier est la même que celle faite au niveau de la contribution 10 R.	
37 R	M. Jean Pierre Leroux, 11 impasse de l'abreuvo ir	OAP n°15	Inscription sur le registre de la remise d'un document de 3 pages au commissaire enquêteur - voir observations 11 R, 67 L et 88 C				
67 L	M. et Mme Leroux Jean Pierre, 11 impasse de l'abreuvo ir	OAP n°15, parcelles AI 161 et 162	Les observations de M. et Mme Leroux sont contenues ci-devant dans l'exposé des observations de M. et Mme Lecrivain. – voir observation 11 R, 37 R et 88 C				
88 C	M. et Mme Leroux Jean Pierre, 11 impasse de	OAP n°15, parcelles AI 161 et 162	Observation identique à l'observation 67 L - Voir les observations 11 R, 37 R et 67 L				

38

		l'abreuvoir					
39	38 R	Madame Yvette Brochard, 5 impasse de l'Abreuvoir	OAP n°15	Madame Yvette Brochard est solidaire des revendications			
40	39 R	Madame Michèle Picaud, 3 impasse de l'Abreuvoir	OAP n°15	Madame Michèle Picaud est solidaire des revendications			
41	40 R	M. Jean Lallement, 8 rue du Bouton d'Or	OAP n°15	Inscription sur le registre de la remise d'un courrier de 3 pages recto-verso au commissaire enquêteur-voir observations 62 L et 87C	Par rapport au reproche de manque de concertation préalable, cf. réponse générale. Par rapport à la difficulté de télécharger les pièces du dossier, cf. réponse ci-avant (10R). Par rapport aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et au fait d'intégrer ces parcelles en deuxième rideau à l'OAP, cf. réponse générale. Par rapport à la justification d'une liaison douce, aux craintes d'insécurité et d'atteinte à l'intimité, au caractère privé de l'impasse et à l'alternative d'aménager les rues de Grenouillet et de Bouton d'Or, cf. réponse générale.	Pas de modifications.	Mes observations relatives au reproche d'une consultation insuffisante, aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et à la justification d'une liaison douce, sont les mêmes que celles faites au niveau des contributions 13 L et 81 C. Mon observation relative à la difficulté de télécharger les pièces du dossier est la même que celle faite au niveau de la contribution 10 R.
	62 L	M. et Mme Lallement, 8 rue du Bouton d'Or	OAP n°15, parcelle AI 551	Les observations de M. et Mme Lallement sont contenues ci-devant dans l'exposé des observations de M. et Mme Lecrivain. De plus, M. et Mme Lallement font observer que les documents numériques sont très lourds à télécharger. – voir observations 40 R et 87 C			
	87 C	M. Jean Lallement, 8 rue du Bouton d'Or	OAP n°15, parcelle AI 551	Observation identique à l'observation 62 L - Voir l'observation 40 R			
42	47 R	M. et Mme Bammert		Inscription sur le registre de la remise d'un courrier de 3 pages au commissaire enquêteur – voir observation 71 L et 92 C	Par rapport au reproche de manque de concertation préalable, cf. réponse générale. Par rapport à la difficulté de télécharger les pièces du dossier, cf. réponse ci-avant (10R). Par rapport aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et au fait d'intégrer ces parcelles en deuxième rideau à l'OAP, cf. réponse générale. Par rapport à la justification d'une	Pas de modifications.	Mes observations relatives au reproche d'une consultation insuffisante, aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et à la justification d'une liaison douce, sont les mêmes que celles faites au niveau des contributions 13 L et 81 C
	71 L	M. et Mme Bammert, 7 chemin de	OAP n°15, parcelles AI 611, 612, 614 et 616, et parcelle AI	Les observations de M. et Mme Bammert sont contenues dans l'exposé des observations 59 L de M. et Mme Lecrivain. De plus, M. et Mme			

	Grenouillet	160 en copropriété, dite impasse de l'Abreuvoir	Bammert font observer qu'aucune démarche de consultation n'a été engagée auprès des propriétaires, concernant le projet de passage piéton empruntant leurs parcelles privées. – voir observations 47 R et 92 C	liaison douce, aux craintes d'insécurité et d'atteinte à l'intimité, au caractère privé de l'impasse et à l'alternative d'aménager les rues de Grenouillet et de Bouton d'Or, cf. réponse générale.		Mon observation relative à la difficulté de télécharger les pièces du dossier est la même que celle faite au niveau de la contribution 10 R.
92 C	M. et Mme Bammert, 7 chemin de Grenouillet	OAP n°15, parcelles AI 611, 612, 614 et 616, et parcelle AI 160 en copropriété, dite impasse de l'Abreuvoir	Observation identique à l'observation 71 L - Voir les observations 47 R et 71 L			
48 R	M. Frédéric Schneider et Madame Mylène Pommet, 7 impasse de l'Abreuvoir		Inscription sur le registre de la remise d'une lettre de 2 pages recto au commissaire enquêteur – voir observation 70 L et 90 C	Par rapport au reproche de manque de concertation préalable, cf. réponse générale. Par rapport à la justification d'une liaison douce, aux craintes d'insécurité et d'atteinte à l'intimité, à cf. réponse générale. Par rapport aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et à la crainte infondée de voir émerger "2 ou 3 collectifs", cf. réponse générale.	Pas de modifications.	Mes observations relatives au reproche d'une consultation insuffisante, aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et à la justification d'une liaison douce, sont les mêmes que celles faites au niveau des contributions 13 L et 81 C. Mon observation relative à la difficulté de télécharger les pièces du dossier est la même que celle faite au niveau de la contribution 10 R.
43	70 L	M. Frédéric Schneider et Madame Mylène Pommet, 7 impasse de l'Abreuvoir	OAP n°15, parcelles AI 163, 164 et 165,	Les observations de M. Frédéric Schneider et Madame Mylène Pommet sont contenues ci-devant dans l'exposé des observations de M. et Mme Lecrivain – voir observation 48 R		
	90 C	M. Frédéric Schneider et Madame Mylène Pommet, 7 impasse de	OAP n°15, parcelles AI 163, 164 et 165,	Observation identique à l'observation 70 L - Voir les observations 48 R et 70 L		

		l'Abreuvoir					
44	44 R	Mme Isabelle Macouin, 20 impasse du Pré Michaud	Parcelle 551, chemin privé	Inscription sur le registre de la remise d'un document de 1 page recto-verso au commissaire enquêteur. Mme Isabelle Macouin demande de retirer le projet concernant le chemin privé qui deviendrait public et qui longe la parcelle 551 – voir observation 60 L et 89 C	Par rapport au reproche de manque d'information préalable et la volonté de mettre en place un dialogue sur le contenu de l'OAP, cf. réponse générale. Par rapport à la dévalorisation des biens, aux craintes d'insécurité et d'atteinte à l'intimité, au caractère privé de l'impasse, cf. réponse générale. Par rapport à l'intégration d'une potentielle opération sur ce site, cf. réponse générale.	Pas de modifications.	L'OAP sectorielle exprime un projet d'ensemble avec une volonté et un effort d'organisation spatiale, de mise en œuvre d'objectifs et de principes d'aménagements cohérents à l'échelle d'un secteur. L'OAP du boulevard de Gaulle répond à l'objectif de prioriser le développement et le renouvellement urbain dans les centralités. Il ne s'agit aucunement d'un projet précis et certain. Ce n'est pas un plan d'aménagement figé. Le but est d'anticiper un éventuel projet et de garantir la cohérence du secteur. Le propriétaire n'a en aucun cas obligation de vendre. Il est donc erroné de parler de dépréciation ou d'empêchement de disposer librement du bien. Je ne suis donc pas favorable à sortir de la zone OAP du boulevard de Gaulle à Guérande les parcelles 396 et 397. Les arguments développés par le maître d'ouvrage, concernant l'OAP 15, boulevard du général de Gaulle, en préambule au tableau des réponses et observations de la commune aux contributions à l'enquête publique, sont très explicites. Le maître d'ouvrage expose, de façon accessible et très détaillée, les motifs des choix d'aménagement retenus dans le projet de l'OAP 15, permettant à la fois d'accompagner les éventuels projets, de fixer un certain nombre de
	60 L	Mme Isabelle Macouin, 20 impasse du Pré Michaud	OAP n°15, parcelle AH 551	Mme Isabelle Macouin conteste et réitère sa totale opposition au projet de l'OAP n°15. Les observations de Mme Macouin sont contenues dans l'exposé des observations 59 L de M. et Mme Lecrivain. - voir observations 44 R et 89 C			
	89 C	Mme Isabelle Macouin, 20 impasse du Pré Michaud	OAP n°15, parcelle AH 551	Observation identique à l'observation 60 L - Voir les observations 44 R et 60 L			

							<p>conditions garantissant la bonne intégration des projets dans l'environnement et de laisser aux propriétaires différents scénarios d'évolution de leurs biens. Le projet d'élaboration de l'OAP 15, boulevard du général de Gaulle répond à une politique d'intérêt général.</p> <p>En ce qui concerne la concertation avec les Guérandais, mon avis est développé dans le chapitre de mon rapport intitulé "Mise en œuvre de la concertation". Une procédure de modification n'est pas soumise à une concertation préalable obligatoire. Cependant, les différentes actions mises en œuvre pour informer du déroulement de la démarche d'élaboration du projet de modification du PLU de Guérande ont permis une consultation et des échanges utiles et fructueux avec la population.</p>
45	45 R	Mme Béatrice Marquet, 17 impasse du Pré Michaud		Inscription sur le registre de la remise d'une lettre de 1 page au commissaire enquêteur – voir observation 58 L	Par rapport au reproche de manque de concertation préalable, cf. réponse générale. Par rapport à la justification d'une liaison douce, aux craintes d'insécurité et d'atteinte à l'intimité, à cf. réponse générale. Par rapport aux possibilités de mutation des parcelles A1396/397 et à la crainte infondée de voir émerger "2 ou 3 collectifs", cf. réponse générale.	Pas de modifications.	Mêmes observations que celles faites au niveau de la contribution 44 R ci-dessus.
	58 L	Mme Béatrice Marquet	OAP n°15	Mme Marquet refuse le projet de l'OAP n°15. Les observations de Mme Marquet sont contenues dans l'exposé des observations 59L de M. et Mme Lecrivain. De plus Mme Marquet			

				affirme que la construction de 2 ou 3 collectifs va générer un vis à vis plongeant dans les jardins voisins portant atteinte à la vie privée des riverains - - voir observation 45 R			
46	63 L	M. Villeneuve Gérard, 10 rue du Bouton d'Or	OAP n°15	M. Villeneuve dit "non" au projet d'OAP 15. Les observations de M. Villeneuve sont contenues ci-devant dans l'exposé des observations de M. et Mme Lecrivain.	Par rapport aux craintes d'insécurité et de nuisances, cf. réponse générale. A noter que la propriété du requérant est relativement éloignée du secteur potentiellement mutable, mis à distance par l'étang.	Pas de modifications.	Mes observations relatives au reproche d'une consultation insuffisante, aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et à la justification d'une liaison douce, sont les mêmes que celles faites au niveau des contributions 13 L et 81 C Je suis favorable à ce que soit ajouté dans l'OAP 15, l'enjeu de préservation de l'étang qui s'y trouve.
OAP 15 Boulevard de Gaulle : Autres observations							
47	12 R	Madame Gwénaelle Briand	OAP n°15 – ouverture piétons et révision des hauteurs de construction	Madame Gwénaelle Briand écrit son incompréhension quant à deux éléments du projet (ouverture piétons et révision des hauteurs de construction)	Cf. explication générale	Pas de modifications.	Le maître d'ouvrage expose, de façon accessible et très détaillée, les motifs des choix d'aménagement retenus dans le projet de l'OAP 15, permettant à la fois d'accompagner les éventuels projets, de fixer un certain nombre de conditions garantissant la bonne intégration des projets dans l'environnement et de laisser aux propriétaires différents scénarios d'évolution de leurs biens. Le projet d'élaboration de l'OAP 15, boulevard du général de Gaulle répond à une politique d'intérêt général.

48	29 C	M. Adrien Vaugrenard, 2 impasse du pré Michaud	OAP n°15	M. Vaugrenard demande de réglementer l'implantation éventuelle de collectifs sur la parcelle en retrait du boulevard de Gaulle identifié sur la pièce jointe et en séquence 3 page 40 du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Guérande – limiter la hauteur à R+1+combles et ne pas mutualiser la voie d'accès avec le cabinet médical. M. Vaugrenard demande également l'implication de l'association de copropriété "Les Remparts" lors de la réflexion d'un projet sur cette parcelle PJ : secteur d'OAP 15 - p31 à 40	Par rapport à la hauteur, elle correspond au gabarit de la zone UAb, qui est réduit à R+1+c à proximité des propriétés riveraines. Au vu de la configuration de la parcelle, l'impact serait assez limité et essentiellement au niveau de l'espace vert. L'enjeu de prise en compte des vis-à-vis peut être ajouté à l'OAP. Sur l'aspect circulation induite en cas de mutualisation avec le parking de la maison médicale, elle permettrait de mettre en place un sens de circulation, limitant de fait les passages (même s'ils augmenteraient nécessairement en cas de projet, l'accès ne servant aujourd'hui qu'à une habitation). Sur la liaison piétonne, elle est liée à un éventuel projet qui pourra faire l'objet de discussions avec la copropriété des Remparts s'il se concrétise.	La hauteur sera limitée en prenant comme référence la maison médicale. La gestion des vis-à-vis sera ajoutée aux dispositions de l'OAP. Par ailleurs, la commune invitera systématiquement tout porteur de projet à présenter l'opération qu'il projette aux riverains (principe commun pour toutes les opérations significatives sur la commune)	J'émet un avis favorable aux propositions d'adaptation, avant approbation, du projet arrêté, faites par le maître d'ouvrage. Ces nouvelles dispositions amélioreront la bonne insertion des nouveaux projets dans l'existant.
	53 R	M. Adrien Vaugrenard, 2 impasse du Pré Michaud	OAP n°15	M. Vaugrenard demande de limiter la hauteur des immeubles collectifs à R+1+combles, ne pas mutualiser la voie d'accès avec l'accès au cabinet médical, associer la copropriété "Résidence des Remparts" au projet de liaison piétonne			
49	32 C	M. et Mme Dobbin-Morzuch, 3 impasse du pré Michaud	OAP n°15	Mr et Mme Dobbin-Morzuch demandent l'implication de l'association de copropriété "Les Remparts" lors de la réflexion d'un projet sur cette parcelle. Mr et Mme Dobbin-Morzuch demandent également la mise en place d'une protection concernant les fonds de parcelles - Voir observation 80 C	Par rapport aux possibilités de mutation des parcelles AI396/397 et à la crainte infondée de voir émerger "2 ou 3 collectifs", cf. réponse générale. La proposition de renforcer les prescriptions sur la prise en compte des vis-à-vis est intéressante à intégrer. Par rapport à la crainte de nuisances liées à l'accès et au parking de cette potentielle opération et à la liaison piétonne, cf. réponse générale. Sur la lisibilité des plans, chacun d'entre eux renvoie aux orientations écrites autour. Chacun présente donc des numéros différents.	La hauteur sera limitée en prenant comme référence la maison médicale. La gestion des vis-à-vis sera ajoutée aux dispositions de l'OAP. Par ailleurs, la commune invitera systématiquement tout porteur de projet à présenter l'opération qu'il projette aux	J'émet un avis favorable aux propositions d'adaptation, avant approbation, du projet arrêté, faites par le maître d'ouvrage. Ces nouvelles dispositions amélioreront la bonne insertion des nouveaux projets dans l'existant.
	80 C	Mr et Mme Dobbin-Morzuch	OAP n°15	Observation identique à l'observation 32 C			

						riverains (principe commun pour toutes les opérations significatives sur la commune)	
50	35 R	M. Jean Cotten	OAP n°15	Inscription sur le registre de l'envoi d'un courrier au commissaire enquêteur, voir observation 66 L	Sur la parcelle 296, il doit s'agir d'une erreur. Sur les possibilités d'évolution de la parcelle 396-397 et la hauteur des constructions éventuelles, voir la réponse globale.	La hauteur sera limitée en prenant comme référence la maison médicale. La gestion des vis-à-vis sera ajoutée aux dispositions de l'OAP.	Mêmes observations que celles faites au niveau de la contribution 44 R. J'émet un avis favorable aux propositions d'adaptation, avant approbation, du projet arrêté, faites par le maître d'ouvrage. Ces nouvelles dispositions amélioreront la bonne insertion des nouveaux projets dans l'existant, en particulier l'harmonie du voisinage des bâtiments entr'eux.
	66 L	M. Jean Cotten, 16 rue du Bouton d'Or	OAP n°15, terrain n° 322	M. Jean Cotten demande : à quoi correspond la parcelle 296 et des précisions concernant le devenir des lots 396-397 ? M. Cotten affirme n'avoir reçu aucune information M. Cotten ne souhaite pas la construction d'immeubles à l'arrière de sa parcelle – voir observation 35 R			
51	51 R	Association des propriétaires fonciers de Guérande, Mme Dhommeaux		Inscription sur le registre de la remise d'un courrier de 2 pages au commissaire enquêteur – voir observation 73 L	D'une manière générale, il convient d'expliquer la différence de nature entre une prescription au sein d'une OAP et un emplacement réservé. Un emplacement "gèle" l'usage du terrain et doit être motivé par une intention ferme de la collectivité de mettre en œuvre le projet d'intérêt général pour lequel l'emplacement réservé est	Pas de modifications.	Le maître d'ouvrage rappelle, de façon très explicite, dans l'analyse technique de l'observation de l'Association des propriétaires fonciers de Guérande, la différence de nature entre une prescription au sein d'une

73 L	Associati on des propriéta ires fonciers de Guérand e, Mme Dhomme aux	OAP n°15, parcelles AI 618, et parcelle AI 160 en co- propriété, dite impasse de l'Abreuvoi r,	L'association confirme la requête de M. Decré. L'association demande de supprimer les parcelles AI 396, AI 397, du projet d'OAP n°15 et de supprimer la mention d'une liaison piétonne au projet d'OAP n°15 et d'en supprimer le tracé sur la carte – voir observation 51 R	mis en place, à l'endroit précis où il est mis en place. L'emplacement réservé est une prescription réglementaire, applicable dans un registre de conformité, et ouvrant à un droit de délaissement. Les OAP peuvent quant à elles (L151-7 du CU) " <i>Définir les actions et opérations nécessaires [...] permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune</i> " et " <i>Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager</i> " : elles peuvent donc tout à fait porter sur des propriétés privées, dans des espaces déjà urbanisés, et encadrer leurs possibilités d'évolution. Elles peuvent de plus " <i>Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics</i> ", dont les voies de desserte et les liaisons douces font partie. Dans le cadre du PLU de Guérande, un certain nombre de connexions ont été envisagées et positionnées au sein des OAP, en liant leur réalisation à des projets de densification éventuelle sur les parcelles concernées, et donc généralement à des possibilités offertes en termes de constructibilité assez importantes. Tant que le propriétaire n'envisage pas un tel projet, le seul effet de l'OAP est de ne pas pouvoir compromettre un éventuel passage futur par une construction significative, une restriction en général assez limitée au vu de la taille ou de la configuration des propriétés, d'autant que contrairement à un emplacement réservé, une OAP s'applique dans un registre de compatibilité et permet d'ajuster la position du tracé. L'OAP 15 ne fait pas exception : elle permet de ne pas compromettre un tracé stratégique à long terme sur une parcelle de surface importante, pouvant connaître une mutation dans les dix prochaines années. L'association oppose au PLU l'article 544 du Code Civil pour dire	OAP et un emplacement réservé et les contraintes réglementaires qui découlent d'une OAP. Ces explications me conduisent à proposer de ne pas donner une suite favorable aux demandes de l'Association.
---------	--	--	--	---	--

					qu'il ne peut porter atteinte au droit de propriété, mais cet article précise "pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements". Comme indiqué précédemment, les OAP ont été élaborées en application du code de l'Urbanisme.		
Autres OAP							
52	65 L	Les Nouveau x Construc teurs, M. Melliti	OAP "Arrière de l'hôtel de Ville",17 faubourg Saint Michel	M. Melliti demande des modifications des règles fixant le nombre de places de stationnement. Il demande l'adaptation au sein du projet de PLU de la règle suivante : Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu une place en deçà de 70 m ² de surface de plancher et au-delà : 2 places par logement où 1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins une place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à un ratio de 1,7 place par logement, à l'exception du secteur 1AUB où ce ratio minimal est de 1,5. et pour le maintien de la règle actuelle du PLU, article 1 AUB – 2.4 stationnement : 1 – stationnement automobile Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les obligations pour le logement (hors logement social) sont définies par les règles suivantes : 2 places par logement où 1 place par	Le site concerné par la requête est effectivement très proche du centre-ville, à proximité immédiate de grands parcs de stationnement public et destiné à accueillir des types de logements dont les habitants pourront en grande majorité se passer d'une deuxième voiture (petits logements, logements seniors, proximité des équipements et commerce, etc.). Par ailleurs, ces espaces en lien avec les secteurs patrimoniaux ont intérêt à limiter le stationnement aérien. Il paraît donc pertinent de prévoir une règle alternative pour ce secteur, comme cela a été fait pour Maison Neuve.	Le ratio minimal sera fixé à la même valeur que la zone 1AUB de Maison Neuve.	Je suis favorable à ce que le ratio minimal de stationnement soit fixé à la même valeur que la zone 1AUB de Maison Neuve. Je propose que le projet de modification du PLU soit complété par la délimitation du périmètre du secteur concerné.

				tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins une place supplémentaire. – voir observation 79 C			
79 C	Les Nouveaux Constructeurs, M. Melliti	OAP "Arrière de l'hôtel de Ville", 17 faubourg Saint Michel		Observation identique à l'observation 65 L			
Simple consultations							
53	2 R Mme Auffret			Madame Auffret est passée consulter le projet de modification n°1 du PLU de Guérande	sans objet	sans objet	
54	18 R succession Lequoy, M. Gaudron, Mme Hervé – Clis			M. Gaudron, Mme Hervé sont passés consulter le projet de modification n°1 du PLU	sans objet	sans objet	
55	20 R Mme Christine et M. Philippe Briday, 23 Faubourg Bizienne			Christine et Philippe Briday envoient un courriel	sans objet	sans objet	
56	24 R M. et Mme Thierry	parcelles 146 et 249		M. et Mme Thierry sont passés consulter le projet de modification n°1 du PLU de Guérande	sans objet	sans objet	

57	41 R	M. Gérard Vandenb erg, 2 rue du Bouton d'Or		pas de commentaires	sans objet	sans objet	
58	42 R	M. Michel Guyau, 14 rue du Bouton d'Or		pas de commentaires	sans objet	sans objet	

Réponses aux avis des Personnes Publiques associées, de la CDPENAF et de la MRAE

AVIS DES SERVICES DE L'ETAT – ENVOYE LE 26-09-2019

Avis, remarques	Analyse technique	Modifications envisagées
<p>Objet : modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Guérande Réf. : délibération n°2019-73 du 25 mars 2019</p> <p>Par délibération citée en référence, vous avez prescrit le lancement d'une procédure de modification du PLU communal. Le dossier correspondant, notifié aux fins de consultation et avis des services de l'État conformément à l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, appelle de ma part les remarques suivantes.</p> <p>La commune de Guérande est soumise à des objectifs de productions de logements locatifs sociaux (LLS) au titre de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) et du programme local de l'habitat (PLH) de CAP Atlantique couvrant la période 2016-2021. L'ajustement de la règle de mixité sociale appliqué au projet du Petit Séminaire vise à permettre le report total ou partiel des 25 % de LLS inscrits dans le PLU en vigueur pour ce secteur sur un ou plusieurs sites mis en projet simultanément.</p> <p>Afin de garantir l'atteinte des objectifs de production de logements locatifs sociaux, je vous invite à intégrer dans la notice de présentation un tableau présentant le nombre de logements sociaux construits depuis l'approbation du PLU et restant à construire d'ici l'échéance du PLH. Il convient également de présenter les sites sur lesquels le report de LLS s'appliquerait en cas d'abandon de la part minimale de 25 % pour le projet du Petit Séminaire.</p>	<p>La modification de la règle de mixité sociale peut effectivement appeler des explications complémentaires au niveau de l'atteinte des objectifs SRU dans le cadre de la compatibilité au PLH</p>	<p>Le rapport de présentation est complété sur le volet logement social en intégrant les dernières réalisations et projets en cours sur la commune, notamment en lien avec le projet du Petit Séminaire.</p>
<p>Pour davantage de clarté, la notion « d'équipement d'intérêt public et services publics » est à privilégier dans la description apportée au rapport de présentation du nouveau sous-secteur UFb.</p>	<p>Le secteur UFb est ouvert de manière limitée à d'autres destinations, il semble donc préférable de ne pas lier sa description à une destination du code de l'urbanisme. Il faut peut-être en revanche reformuler la description pour éviter cet amalgame.</p>	<p>La description du secteur UFb est ajustée.</p>
<p>Les aménagements légers pouvant être implantés dans les espaces remarquables au titre de la loi Littoral sont exhaustivement listés par le décret n°2019-482 du 21 mai 2019, édicté à l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme. Pour rappel, ces projets d'aménagement doivent être soumis, préalablement à leur autorisation, à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), conformément à l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Le règlement prend bien comme référence l'article cité. Cependant, il peut être plus restrictif vis-à-vis de certaines possibilités par rapport à la protection de la zone Natura 2000.</p>	<p>Pas de changements.</p>
<p>Enfin, l'augmentation du nombre de places par logement peut interroger au vu des politiques publiques actuelles de réduction des émissions de gaz à effet de serre. S'agissant de l'écoquartier Maison Neuve, auquel le PLU fixe une part minimale de 33 % de logements sociaux, la hausse projetée du ratio est à croiser avec les règles de limitation en matière de stationnement inscrites à l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Le PLU vise à laisser aussi souvent possible la voiture au garage, mais il faut bien prévoir cette place. Le règlement limite bien à une place les besoins en</p>	<p>Pas de changements</p>

	stationnement pour les logements sociaux.	
--	--	--

AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LOIRE-ATLANTIQUE – ENVOYE LE 03-04-2019

Avis, remarques	Analyse technique	Modifications envisagées
<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Par courrier reçu le 8 juillet 2019, vous avez consulté le Département sur le projet de modification n°1 de votre PLU, conformément aux dispositions de l'article R.153.16 du Code de l'urbanisme. Cette procédure intègre divers éléments : une rectification du règlement, une création et adaptation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des changements du règlement sur les gabarits, une mise à jour des définitions et notions utilisées par le PLU.</p> <p>Cette modification appelle quelques remarques de la part du Département de Loire-Atlantique.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour l'OAP 7 : Champ de courses : Nous vous préconisons, conformément à la Commission de Sécurité Routière du 6 février 2019, de déplacer la limite d'agglomération, en intégrant le carrefour de la rue de Kerbezo. (cf. P.J.) 	<p>Le positionnement de la limite d'agglomération n'est pas lié directement au PLU.</p>	<p>Pas de changements</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Pour l'OPA 4 : Écoquartier Maison Neuve - sous-secteur UFb créé. Concernant la future réalisation d'équipements sportifs en bordure de la RD 252, les accès ne sont pas précisés sur les documents graphiques. Néanmoins, il vous faut intégrer, d'ores et déjà, qu'il ne sera pas possible de créer une branche supplémentaire au giratoire, du fait de l'existence du plan d'eau en zonage N. L'accès devra être situé le long de la RD 252 en entrée d'agglomération, à 50 mètres du giratoire, pour permettre la giration des cars ainsi que pour permettre le tourne à gauche. Un dispositif de sécurité type plateau avec une limitation à 30km/h sera à aménager. Enfin, il sera également nécessaire de prévoir la continuité des traversées douces au niveau du giratoire. Il est à noter que le fait d'inclure l'ensemble de ce secteur dans l'agglomération (avec déplacement de la limite d'agglomération à prévoir) vous permettra de vous exonérer de la marge de recul et ainsi assurer une cohérence d'aménagement avec l'environnement existant. 	<p>Le sous-secteur UFb est intégré à la ZAC de Maison Neuve. Les questions des accès, des traversées piétonnes et des marges de recul pourront être précisées pour plus de lisibilité sur la base du dossier de ZAC.</p>	<p>Ajustement éventuel des OAP et du règlement sur les accès, les traversées et marges de recul.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Pour l'OAP 15 : Boulevard de Gaulle. En agglomération le long de la RD 99, entre l'OAP 2 à l'Est et l'OPA 7 à l'Ouest, l'intégration de deux parcelles UB en zone UBa permettra une densification du secteur. Il convient de souligner la qualité et le soin apporté au traitement de la structuration urbaine. <p>Cette nouvelle OAP reprend de façon satisfaisante les enjeux portés par le Département en limitant la consommation foncière avec l'orientation des projets en termes de densité, de formes urbaines et de rapport à l'espace public que vous prescrivez. Concernant la gestion de la mixité fonctionnelle, il est à souligner que l'OAP permet dans sa logique urbaine de privilégier les modes doux avec une volonté de création d'espace public qualitatif. La gestion du stationnement aura comme principe de faire coïncider leur localisation et le traitement de leur usage ce qui rentre dans une logique de rationalisation et limitation de l'artificialisation des sols.</p>	<p>Vu</p>	<p>Sans objet</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Le Site du Petit Séminaire. La modification, qui a pour effet de changer le règlement et le zonage sur ce site, permettra la reconversion en logement des bâtiments principaux du couvent des Ursulines, la création d'un équipement culturel d'envergure intercommunale, en partie dans l'existant (chapelle) et en partie en construction neuve. Le Département partage la volonté communale de réhabiliter et rénover cet édifice afin de permettre sa sauvegarde. Cet objectif est donc à saluer. <p>Les autres modifications contenues dans le dossier n'appellent pas de remarques particulières de la part du Département.</p> <p>Les remarques précédentes ne remettent pas en cause la modification n°1 de votre PLU, par conséquent, le Département émet un avis favorable sur ce projet.</p> <p>Je vous remercie de m'adresser un dossier papier et numérique (dont les plans de zonage en format « dwg ») de votre PLU lorsqu'il sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du département.</p>	<p>Vu</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Le compte-rendu de la commission de sécurité routière du 2 mai 2019 est annexée à l'avis du conseil département</p>	<p>Vu</p>	<p>Sans objet</p>

AVIS DU SCOT CAP ATLANTIQUE – ENVOYE LE 20-09-2019

Avis, remarques	Analyse technique	Modifications envisagées
<p>Objet : Modification n°1 du PLU de Guérande</p> <p>Monsieur Le Maire,</p> <p>Par correspondance reçue le 4 juillet 2019, vous avez sollicité Cap Atlantique, en sa qualité d'EPCI en charge du SCOT, pour statuer sur la compatibilité du projet de modification n°1 du PLU de Guérande avec le SCOT révisé, approuvé le 29 mars 2018.</p> <p>Cette modification, en vertu de l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme, porte sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des modifications liées aux définitions et notions utilisées par le PLU, • des modifications liées à l'évolution des constructions existantes, • des modifications des règles de gabarit pour les nouvelles constructions, • des modifications liées au Boulevard de Gaulle, à la zone UBa et à l'OAP de la coulée verte, • des modifications liées au projet du petit Séminaire, • des modifications liées à l'OAP Ilot de Versailles / Parc de l'hôpital, • des autres modifications. <p><u>Concernant les modifications liées aux définitions et notions utilisées par le PLU</u></p> <p>Considérant que les modifications liées aux définitions et notions utilisées par le PLU permettent - de remédier à des difficultés d'application des termes utilisés par le PLU de 2017 - d'intégrer le lexique national de l'urbanisme, - d'homogénéiser les notions utilisées, <i>Ces modifications n'appellent pas d'observations particulières hormis celle concernant la notion d'annexe où il est rappelé que le DOO prescrit que : « les PLU doivent déterminer les conditions de gabarits, d'emprise au sol et de densité compatibles avec les enjeux agricoles et la loi littoral. »</i></p>	<p>La justification de la conformité des dispositions des annexes avec la loi Littoral et avec les enjeux agricoles est détaillée dans le rapport de présentation.</p>	<p>Pas de modification</p>
<p><u>Concernant les modifications liées à l'évolution des constructions existantes</u></p> <p>Considérant que - les 2 ajouts de constructions comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination et protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, répondent à l'objectif du DOO de prévoir les possibilités de changements de destination des bâtiments agricoles pour installer des activités de diversification (activité de vente, chambres d'hôtes, tables d'hôtes) (Orientation 3.3 du DOO).</p> <p>Considérant que - l'ajout du paragraphe relatif à l'extension et annexe des constructions existantes en zone UBa visant à permettre une possibilité de constructibilité supplémentaire et par conséquent l'évolution de l'existant répond à la prescription du DOO relative à l'optimisation du parc de logement existant et l'évolution des usages (orientation 2.3 du DOO).</p> <p>Considérant que - la rectification de l'erreur matérielle relative à l'existence d'une construction qui n'apparaissait pas sur le cadastre et qui n'avait pas été prise en compte lors du tracé des « espaces jardinés, franges et cœur de hameaux à préserver », - la reformulation des possibilités de réduction de 30 m² des surfaces d'espace vert de pleine terre pour l'extension et les annexes des constructions existantes, - l'assouplissement des règles de recul pour les annexes en zone UD et IAUB, n'appellent pas d'observation particulière.</p> <p><u>Concernant les modifications des règles de gabarit pour les nouvelles constructions</u></p> <p>Considérant que - l'augmentation de 50 cm des hauteurs permet plus facilement l'isolation des toitures aux exigences contemporaines et répond à la prescription du DOO relative à l'optimisation du parc de logement existant, et l'évolution des usages (orientation 2.3 du DOO).</p> <p>Considérant que - l'assouplissement de la règle relative à l'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux voies et aux limites séparatives, permettant de mieux répondre à la loi littoral et de s'adapter à la variété de situations, notamment vis-à-vis de la saliculture répondant à la prescription du DOO relative à la création des conditions de valorisation pour la saliculture et l'agriculture en intégrant les enjeux de la loi littoral (orientation 3.3 du DOO).</p> <p>Considérant que - la prise en compte de la bande principale dans le calcul des surfaces de pleine terre obligatoires, - le recentrage de l'obligation d'implantation sur une des limites, à la constructions principale (en excluant les annexes), - la reformulation de la règle relative au retrait de l'implantation de la construction par rapport à la limite principale visant à la rendre plus lisible, n'appellent pas d'observation particulière.</p>	<p>VU</p>	<p>Pas de changements.</p>

<p><u>Concernant les modifications liées au Boulevard de Gaulle, à la zone UBa et à l'OAP de la coulée verte</u></p> <p>Considérant que - la majoration de la hauteur des constructions pour l'installation des activités répond à l'objectif du DOO de créer les conditions de renforcement des centralités comme pôles d'animation et de service de qualité (Orientation 2.2 du DOO).</p> <p>Considérant que - l'encadrement des implantations des constructions à usages d'artisanat et de commerce de détail, de restauration ou de commerce de gros au sein de l'OAP, conformément à la prescription du DOO relative à l'organisation de dispositifs réglementaires adaptés à la qualification et l'optimisation des commerces de centralités (Orientation 2.2 du DOO).</p> <p>Considérant que - la création de l'OAP n°15 « Boulevard de Gaulle » - l'intégration de deux parcelles supplémentaires à la zone UBa - les compléments apportés à l'OAP de la Coulée Verte en termes d'encadrement de la densité, - les modifications relatives aux retraits d'implantation et aux gabarits des constructions visant à mieux cadrer les densités, n'appellent pas d'observation particulière.</p>	VU	Pas de changements.
<p><u>Concernant les modifications liées au projet du Petit Séminaire</u></p> <p>Considérant que - l'ajout d'une prescription liaison ou passage piétonnier à maintenir, participe à la prescription du DOO visant à favoriser les liens entre les abords des sites patrimoniaux et les voies douces et à préserver et sécuriser un espace clairement dédié aux piétons et cyclistes (orientation 2.4 du DOO).</p> <p>- la création d'un sous-secteur spécifique visant à une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers du site, répond à l'objectif du DOO de mettre en valeur le patrimoine bâti et d'assurer la gestion des abords des sites patrimoniaux notamment par la gestion du stationnement (orientation 2.4 du DOO).</p> <p>- le reclassement en zone UA de l'immeuble bâti, classé monument historique, pour sa réhabilitation en partie en logements, participe à la prescription du DOO de mettre en œuvre des programmes supplémentaires à vocation locative sociale (orientation 2.3 du DOO) en application du PLU en vigueur par le biais de la mutualisation.</p> <p>- la possibilité de mutualisation de l'objectif de mixité sociale étendue aux réhabilitations d'édifices patrimoniaux pour faciliter ce type de projet en lien avec la nature historique et protégée de ces immeubles, notamment celui du Petit Séminaire, relève d'une règle spécifique complémentaire du PLU concernant les permis de construire que le DOO ne soumet pas intrinsèquement à un objectif de mixité sociale.</p>	VU	Pas de changements.
<p><u>Concernant les modifications liées à l'OAP Ilot de Versailles / Parc de l'hôpital</u></p> <p>Considérant que - la modification du périmètre de l'OAP permettant d'intégrer le bâtiment de l'ancien hôtel du Pont Blanc dans sa totalité, porte également de 35 à 50 le nombre de logements en estimation haute sur l'OAP, participe à la prescription du DOO de mettre en œuvre des programmes supplémentaires à vocation locative sociale (orientation 2.3 du DOO) en application du PLU en vigueur.</p>	VU	Pas de changements.
<p><u>Concernant les autres modifications du PLU</u></p> <p>Considérant que, - la création d'un sous-secteur UFb pour le site de la Maison Neuve permet la réalisation d'équipements sportifs privés, - l'ajout d'une haie protégée au lieu-dit de Kerjacob, - l'autorisation du commerce de gros en zone UEa, par parallélisme des formes avec la zone 1AUEa, permettant l'installation de marchands de matériaux ou de matériel agricole en zone artisanale, - la mise à jour de liste des aménagements légers suite à la loi ELAN, - l'autorisation de haies arbustives en terme de clôtures, - la reformulation des règles de clôtures pour permettre d'étendre les principes de la ZAC métairie de La Lande à l'ensemble du parc artisanal, - la réévaluation du nombre de places de stationnement pour les opérations de logement, - la possibilité de mutualiser la gestion des eaux pluviales sur une opération d'ensemble, - l'actualisation du fond de plan cadastral, n'appellent pas d'observation particulière.</p> <p>CAP ATLANTIQUE, en tant qu'EPCI SCOT,</p> <p>VU l'avis du comité de suivi du SCOT du 5 septembre 2019,</p> <p>EMET un avis FAVORABLE sur la compatibilité du projet de modification n°1 du PLU de GUERANDE avec le SCOT révisé.</p>	VU	Pas de changements.
<p>RAPPELLE qu'afin de poursuivre la mise en œuvre du SCOT à l'échelle communale, un certain nombre de prescriptions identifiées lors de la notification du SCOT révisé à la commune mériteraient d'être traduites à terme dans le PLU de GUERANDE.</p>	Ces observations ont été examinées mais posent des questions à la fois sur le	Pas de changements.

	fond et sur le type de procédure nécessaire pour les intégrer. Elles seront donc a priori plutôt intégrées ultérieurement, pour celles qui doivent l'être.	
<p>MENTIONNE par ailleurs l'erreur matérielle relevée lors de la notification du SCOT révisé à la commune et qu'il convient de rectifier ; à savoir la suppression de la délimitation d'une zone humide (mare) au niveau de la station de transfert qui figurait à tort sur l'une des annexes graphiques du projet de révision du SCOT arrêté et qui a pourtant fait l'objet en 2014 de travaux de réhabilitation et de modernisation complets. Cette rectification a été réalisée lors de l'approbation du SCOT révisé.</p> <p>Je vous prie de recevoir, Monsieur Le Maire, mes salutations distinguées.</p> <p style="text-align: center;">  Jean-Claude BAUDRAIS Vice-Président de CAP Atlantique Délégué à l'Aménagement de l'Espace communautaire et Transport </p>	<p>Cette prescription serait effectivement à corriger, mais elle découle d'un inventaire qui a fait l'objet d'une validation par la Commission Locale de l'Eau et sa qualification « d'erreur matérielle du PLU » pourrait être sujet à interprétation. Si ce qualificatif lui est refusé, il s'agit alors d'une réduction de protection édictée en raison des milieux naturels, impossible dans le cadre d'une modification. Au regard du faible enjeu de cette erreur, il semble préférable d'attendre la prochaine révision pour éviter de créer une insécurité juridique.</p>	<p>Pas de changements.</p>

AVIS DU CONSEIL REGIONAL DES PAYS DE LOIRE – ENVOYE LE 12-04-2019

Avis, remarques	Analyse technique	Modifications envisagées
<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Par votre correspondance du 29 mars 2019, vous avez bien voulu m'adresser le dossier relatif au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre Commune, et je vous en remercie.</p> <p>Je vous précise en retour que la Région des Pays de la Loire-n'a pas d'observation particulière à formuler sur ce dossier.</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.</p>	<p>Le courrier est une réaction à la notification initiale de la modification.</p>	<p>Sans objet</p>

AVIS DU COMITE REGIONAL DE CONCHYLICULTURE BRETAGNE SUD – ENVOYE LE 30-09-2019

Avis, remarques	Analyse technique	Modifications envisagées
<p>Monsieur Le Maire,</p> <p>Conformément à l'article L. 153-16 du code l'urbanisme, veuillez trouver ci-dessous l'avis du CRC Bretagne Sud sur le projet de modification du PLU arrêté le 1^{er} juillet 2019.</p> <p>Dans l'examen de ce projet de modification du PLU, notre attention se porte sur les enjeux propres au maintien et développement des activités aquacoles c'est-à-dire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions propres à assurer une bonne qualité des eaux conchylicoles. • La protection des espaces conchylicoles par la définition de zones disposant d'un règlement adapté au maintien et au développement de l'activité. <p>Après examen du projet, nous constatons le maintien de la bonne prise en compte de l'enjeu de préservation de la qualité des eaux littorales.</p> <p>Le seul site conchylicole de la commune (saline La Séanne) est toujours identifié via un zonage N, et conforté dans sa destination agricole (bâtiment non repéré au règlement graphique au titre du L. 151-11 du code de l'urbanisme). En outre, nous constatons le maintien à proximité d'un emplacement réservé pour activités d'aquacultures et cultures marines en lien avec le LEP de Guérande.</p> <p>En conséquence, le CRC Bretagne Sud émet un avis favorable sur le projet de modification de PLU.</p>	<p>Vu</p>	<p>Sans objet</p>

AVIS DE LA TURBALLE – ENVOYE LE 17-09-2019

Avis, remarques	Analyse technique	Modifications envisagées
-----------------	-------------------	--------------------------

<p>Monsieur le Maire,</p> <p>Nous avons bien reçu la notification, avant la mise à l'enquête publique qui doit se dérouler le 1^{er} Octobre prochain, du projet d'arrêté de modification de votre Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>En tant que personne publique associée, la Commune de La Turballe, donne un avis favorable à ce projet.</p> <p>Vous souhaitant bonne réception de la présente,</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.</p> <p style="text-align: right;"> Le Maire, Jean-Pierre BRANCHEREAU.</p>	Vu	Sans objet
---	----	------------

AVIS DE LA CDPENAF – ENVOYE LE 30-09-2019

Avis, remarques	Analyse technique	Modifications envisagées
<p>Objet : Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de modification n°1 du PLU de GUERANDE</p> <p>La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers s'est réunie le 24 septembre 2019 sous la présidence de M. Pierre BARBÉRA, directeur départemental adjoint des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique.</p> <p>Après examen du projet de modification n°1 du PLU de GUERANDE et plus particulièrement sur les dispositions du règlement des zones A et N, la commission émet à l'unanimité de ses membres un avis favorable sur l'ensemble des points présentés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - modification des articles 1.1 et 1.2 afin d'intégrer les définitions du lexique national - réécriture de l'article 2.3 relatif aux règles de coefficient de pleine terre - modification de la hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel passant de 7 m. à 7,50 m. <p>Cet avis doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.</p>	Vu	Sans objet

ABSENCE D'AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Saisie dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification du PLU, la mission régionale de l'autorité environnementale des Pays de Loire n'a pas émis d'avis sur le projet.

II.- Appréciations personnelles et conclusions du commissaire enquêteur

Appréciations personnelles du commissaire enquêteur

L'évolution du PLU de Guérande est apparue opportune au conseil municipal de Guérande pour permettre le développement de l'aménagement urbain de la commune en redéfinissant l'affectation des sols et en homogénéisant les règles d'occupation qui leur sont applicables du fait des contraintes liées aux réglementations nouvelles en matière d'urbanisme et de protection de l'environnement.

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guérande vise les points d'évolution et d'amélioration suivants :

- adapter le règlement du Plan Local d'Urbanisme, pour tenir compte des difficultés rencontrées lors de l'instruction des dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme,
- 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,
- favoriser la réalisation de projets sur le secteur de Maison Neuve,
- adapter le règlement et le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme sur le site du Petit Séminaire,
- 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.

L'enquête publique s'est déroulée durant 31 jours consécutifs, du jeudi 3 octobre 2019 au samedi 2 novembre 2019 inclus, selon les dispositions énoncées dans l'arrêté n°A-2019-31 de Monsieur le Maire de Guérande en date du 9 septembre 2019.

Le public a été correctement informé tout au long du déroulement de la procédure d'enquête publique.

Les évolutions proposées sont bien adaptées pour permettre de favoriser une urbanisation compacte, en continuité directe avec le tissu urbanisé capable de répondre aux besoins, de la commune de Guérande, en nouveaux logements et équipements culturels, dans le respect des grands équilibres d'aménagement de l'espace, définis par les articles L101-1 et L101-2 du Code de l'urbanisme.

Les documents du projet, soumis à l'enquête, énoncent des dispositions respectueuses de l'intérêt général.

Les principes définis par le Grenelle de l'Environnement sont pris en compte.

La limitation de l'urbanisation répond bien aux objectifs législatifs qui

demandent d'économiser l'espace et de préserver les espaces agricoles et naturels.

Le projet de modification n°1 du PLU de Guérande prend bien en compte les orientations des documents supracommunaux.

Il découle de mon analyse un avis favorable, de ma part, sur ce projet, après examen des observations du public émises pendant l'enquête publique, et des avis des personnes publiques associées.

Conclusions du commissaire enquêteur

Vu l'arrêté n°A-2019-31 de Monsieur le Maire de Guérande en date du 9 septembre 2019, décidant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guérande,

vu les registres d'enquête publique, les lettres et les courriels reçus sur lesquels 97 contributions, numérotées de 1 à 97, ont été consignées,

vu les avis des Personnes Publiques Associées (PPA),

vu le procès-verbal de synthèse des observations du public, en date du 10 novembre 2019, établi par le commissaire enquêteur et la réponse de Monsieur le Maire de Guérande,

considérant les affichages réglementaires réalisés, les mesures d'information auprès du public, avant l'ouverture de l'enquête, en particulier l'avis d'enquête mis en ligne sur le site internet de la commune de Guérande,

considérant le rapport d'enquête du commissaire enquêteur, faisant l'objet d'un document séparé, qui comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des observations produites durant l'enquête,

considérant l'analyse que j'ai faite du projet, particulièrement, eu égard au respect des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Les présentes conclusions concernent l'enquête publique préalable à l'approbation du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guérande.

L'enquête s'est déroulée, sans incident, durant 31 jours consécutifs, du jeudi 3 octobre 2019 au samedi 2 novembre 2019 inclus. Les temps d'échanges, de dialogue et d'écoute qui ont été consacrés au public lors des permanences sont toujours restés courtois et compréhensifs.

L'environnement législatif et réglementaire de l'urbanisme est marqué par une évolution importante, démarrée avec la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000. La densification des espaces urbanisés est privilégiée, comme la limitation de l'aire des terrains destinés à être construits.

Les plans locaux d'urbanisme ont, parmi leur objet, de déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, l'équilibre entre la restructuration des espaces urbains et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins, en matière de logements, d'activités d'intérêt général ainsi que d'équipements publics sociaux et culturels.

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guérande prend en compte ces enjeux.

Il préserve toutes les potentialités d'optimisation environnementale des projets d'aménagement à venir.

Le développement de l'urbanisation sur les secteurs identifiés comme humides ou inondables n'est pas permis afin de préserver la biodiversité présente sur ces sites.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) conservent des objectifs cohérents avec ceux du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

L'enquête publique a rempli son rôle puisqu'elle a révélé des points de sensibilité, voire de crispations fortes que la concertation préalable n'avait pas suffisamment gommés. Les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public traduisent sa volonté de faire connaître très complètement et de façon détaillée les motivations des options d'aménagement choisies. Ces explications devraient être de nature à atténuer les inquiétudes des personnes susceptibles d'être impactées par le projet. Des propositions d'ajustement de certaines dispositions prévues au projet ont été émises. Elles devront être nécessairement prises en compte dans la version finale du projet de modification n°1 du PLU de Guérande qui sera soumise à l'approbation du conseil municipal.

Après avoir analysé les différentes évolutions prévues au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guérande, soumis à la présente enquête publique, et argumenté mon appréciation sur le bien-fondé des observations faites par le public et les PPA, j'ai évalué la pertinence de chacune

d'entr'elles.

Le projet a été étudié, dans l'intérêt général, avec le souci de concourir à la production d'un patrimoine urbain, intégré dans le tissu existant, équilibré et diversifié, destiné à répondre au développement démographique et économique de la commune de Guérande.

En conclusion de cette enquête, après examen des observations et à la lumière des informations que j'ai recueillies auprès des personnes rencontrées, après avoir apprécié tous les éléments en ma possession et, enfin, pour les raisons invoquées dans le corps du rapport, j'émet un **avis favorable** à l'approbation du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guérande, soumis à mon examen, après enquête publique.

Ceci clôt mon enquête.

Fait à Pontchâteau, le 1er décembre 2019
Le Commissaire enquêteur,



Jean Le Moine

Département de Loire-Atlantique

Commune de Guérande

**Projet de modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Guérande**

**Enquête publique
du jeudi 3 octobre 2019
au samedi 2 novembre 2019**

Annexes au rapport du commissaire enquêteur

- **Annexe 1** : Procès Verbal de synthèse des observations du public dressé par le commissaire enquêteur

Procès Verbal de synthèse des observations consignées dans les registres d'enquête publique, dans les courriels reçus par le commissaire enquêteur et dans les lettres adressées ou remises au commissaire enquêteur

Référence : code de l'environnement - article R123-18

L'enquête publique, relative au projet de Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guérande s'est déroulée du jeudi 3 octobre 2019 au samedi 2 novembre 2019.

Elle n'a connu aucun incident pendant la durée de l'enquête.

26 contributions, ont été reçues par courriel.

Sur les quatre registres d'enquête mis à la disposition du public, sur le lieu de consultation du dossier d'enquête, à la Mairie de Guérande, 45 contributions, ont été recueillies.

26 contributions, ont été reçues par lettre par le commissaire enquêteur.

Ce sont, au total, 97 contributions, numérotées de 1 à 97, qui ont été apportées au projet de modification n°1 du PLU de Guérande, pendant le déroulement de l'enquête publique.

Un certain nombre de contributions ont été annoncées ou partiellement formulées sur le registre et ont été envoyées au commissaire enquêteur, soit par lettre, soit par courriel ou par les deux modes de transmission à la fois.

J'ai dressé le procès-verbal de synthèse, réunissant les observations émises au cours de l'enquête, consignées sur les registres, reçues par lettre ou reçues par courriel.

Je l'ai remis, à la mairie de Guérande, à Madame Marie-Annick Durand, adjointe au Maire, le jeudi 7 novembre 2019 conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement .

Au cours de cette rencontre, j'ai échangé avec le Maître d'Ouvrage sur le déroulement de l'enquête et les interventions du public.

Un tableau récapitulatif, établi sur un document séparé, complète le procès-verbal de synthèse des observations du public.

Le Maître d'ouvrage dispose d'un délai de quinze jours, pour produire ses observations éventuelles sur le contenu de ce procès verbal de synthèse, à partir de la date de remise du document.

Pontchâteau le 11 novembre 2019
Le commissaire enquêteur
Jean Le Moine



1
Reçu le
- 2 DEC. 2019
Mairie de Guérande

Département de Loire-Atlantique

Commune de Guérande

**Projet de modification n°1 du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Guérande**

**Enquête publique
du jeudi 3 octobre 2019
au samedi 2 novembre 2019**

Annexes au rapport du commissaire enquêteur

**Annexe 2 : Procès Verbal de synthèse des observations du public
Tableau récapitulatif**

Modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Guérande

Enquête publique
du jeudi 3 octobre 2019 au samedi 2 novembre 2019

Procès Verbal
de synthèse des observations consignées dans les registres d'enquête publique, dans les courriels reçus par le commissaire enquêteur et dans les lettres adressées ou remises au commissaire enquêteur

N ^{os} des observations	Auteurs des contributions	thèmes	Synthèses des observations
1 R	M. Bianchi – Kercandon	parcelles 143 et 146 à Kercandon	M. Bianchi est passé consulter le projet de modification n°1 du PLU de Guérande, en vue de voir les possibilités d'aménagement sur les parcelles 143 et 146 à Kercandon
2 R	Mme Auffret		Madame Auffret est passé consulter le projet de modification n°1 du PLU de Guérande
3 R	M. Paul Sayagh – Clis	casse en zone UC à Clis	M. Paul Sayagh, habitant à coté d'une casse en zone UC à Clis demande à quoi cela sert-il d'avoir un PLU pour constater que les infractions ne sont pas sanctionnées
4 R	Mme Bourrier – Bezans		Madame Bourrier, Bezans est passé consulter le projet de modification n°1 du PLU de Guérande – voir observation n° 31 L
5 R	Mme Conrad - 14 rue du Pont du Bois à Bouzaire	nouvelle construction	Madame Conrad est passé se renseigner pour un projet d'une nouvelle construction – voir observation n° 28 C
6 R	M. et Mme Doizy-Saué	zone UC, pente du toit	Monsieur et Madame Doizy-Saué demande comment ne pas changer la pente du toit à 45° en augmentant la hauteur de faitage sans toucher au sommet de façade
7 R	Association "Patrimoine En Presqu'île", Mme Bailhache	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	l'Association "Patrimoine en Presqu'île", affirme que le projet de révision du PLU est nécessaire - voir observations 15 R, 16 R, 25 L, et 26 L
8 R	Les riverains de la coulée verte, M.Boneau	densification sur le secteur de la coulée verte	Les riverains de la coulée verte demande des précisions sur l'encadrement de la densification des projets urbains sur le secteur de la coulée verte
9 R	M. Janson	zone Ud zone UBa - article 2.1-4	zone UD, M. Janson demande de conserver la phrase de l'article 2.1-3 : "les locaux annexes à l'habitation peuvent être implantés en limite séparative si leur hauteur sur cette limite n'excède pas 2,50 mètres", zone UBa - article 2.1-4 - Principe d'implantation du sous-secteur UBa. M. Janson a écrit : 1ère phrase incompréhensible, la rédaction actuelle est plus claire. Prévoir l'implantation d'une construction nouvelle dans le même alignement qu'une ou des propriétés riveraines donnant sur la même voie
10 R	M. Jérémy Decré, impasse de l'Abreuvoir	OAP n°15	M. Jérémy Decré notifiera par mail son incompréhension sur un élément du projet – voir observations 49 R, 50 R et 68 L et 86 C
11 R	M. Jean Pierre Leroux, 11 impasse de l'abreuvoir	OAP n°15 – passage privé	M. Jean Pierre Leroux écrit son incompréhension d'utiliser un passage privé – voir observations 37 R, 67 L et 88 C
12 R	Madame Gwénaelle Briand	OAP n°15 – ouverture piétons et révision des hauteurs de construction	Madame Gwénaelle Briand écrit son incompréhension quant à deux éléments du projet (ouverture piétons et révision des hauteurs de construction)
13 L	Consorts Joubay, Maître Anaïs Daumont	OAP n°15 - parcelles AI n°282, 284, 370, 396 et 397, sise 19 boulevard du général de Gaulle	Maître Anaïs Daumont conclue sa lettre en énonçant que "les sujétions prescrites par l'OAP n°15 sont parfaitement contraires au droit de propriété en ce qu'elles auront pour effet de : empêcher les consorts Joubay d'user et de disposer librement de leurs biens et entrainer une dépréciation des parcelles au moment d'une éventuelle cession". - voir observation 76 C
14 L	Groupe François 1er, M. Christophe Barille	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Le groupe François 1er demande que soient précisées les conditions de mise en oeuvre de la participation du groupe à la réalisation de logements sociaux sur un autre terrain, notamment s'agissant de leur temporalité. - voir observation 77 L
15 R	Association "Patrimoine en Presqu'île", Maître Arthur Delaunay	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Inscription sur le registre de la remise au commissaire enquêteur par l'avocat de l'association d'un document de 10 pages - voir observations 7 R, 16 R, 25 L, et 26 L

N ^{os} des observations	Auteurs des contributions	thèmes	Synthèses des observations
16 R	Association "Patrimoine en Presqu'île", Mme Bailhache	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Inscription sur le registre de la remise au commissaire enquêteur par l'Association "Patrimoine en Presqu'île" de pièces comportant une déclaration de presse de 3 feuilles et 2 photocopies de journaux. - voir observations 7 R, 15 R, 25 L, et 26 L
17 R	M. Philippe et Mme Mireille Segretain, 14 rue du Rocher à Queniquen		M. Philippe et Mme Mireille Segretain annonce l'envoi d'un courriel – voir observation 27 C
18 R	succession Lequoy, M. Gaudron, Mme Hervé – Clis		M. Gaudron, Mme Hervé sont passés consulter le projet de modification n°1 du PLU
19 R	Madame Allonier	densification sur le secteur de la coulée verte et OAP	Madame Allonier demande des précisions sur l'encadrement de la densification des projets urbains sur le secteur de la coulée verte et OAP
20 R	Mme Christine et M. Philippe Briday, 23 Faubourg Bizienne		Christine et Philippe Briday envoient un courriel
21 R	M. Thierry Noury, village "Le Mené"	parcelle YK, village "Le Mené"	M. Thierry Noury envoie un courriel – voir observation 91 C
22 R	Mme Isabelle de Quelen	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Mme Isabelle de Quelen souhaite que Guérande garde son caractère patrimonial culturel en priorité. Elle ne pense pas que Guérande doive se densifier
23 R	M. et Mme Joly d'Aussy	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	M. et Mme Joly d'Aussy souhaite que Guérande garde son caractère patrimonial culturel en priorité. Elle ne pense pas que Guérande doive se densifier, pour le petit séminaire, pas de vente à la découpe et pas de nécessité de logements sociaux supplémentaires, de préférence, utilisations culturelles souhaitées
24 R	M. et Mme Thierry	parcelles 146 et 249	M. et Mme Thierry sont passés consulter le projet de modification n°1 du PLU de Guérande
25 L	Association "Patrimoine En Presqu'île", Mme Bailhache	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Pièces remises au commissaire enquêteur par l'Association "Patrimoine en Presqu'île" comportant une déclaration de presse de 3 feuilles et 2 photocopies de journaux en appui à ses observations - voir observations 7 R, 15 R, 16 R, et 26 L
26 L	Association "Patrimoine en Presqu'île", Maître Arthur Delaunay	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	L'avocat de l'association énonce, dans sa conclusion, que "La procédure de modification engagée, illégale, devra donc être abandonnée au profit d'une révision du document d'urbanisme". PJ : un document de 7 feuilles recto - voir observations 7 R, 15 R, 16 R, 25 L
27 C	M. Philippe et Mme Mireille Segretain, 14 rue du Rocher à Queniquen	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	M. Philippe et Mme Mireille Segretain demande la révision du PLU au service d'un projet pour le petit séminaire – voir observation 17 R
28 C	Mme Nicole Conrad, 14 route du bois du pont Bouzaire	parcelle BS n° 120, 14 route du bois du pont Bouzaire	Madame Nicole Conrad demande que la totalité du terrain puisse repasser constructible, pour envisager une modification du garage et une construction sur la partie avant du terrain – voir observation 5 R
29 C	M. Adrien Vaugrenard, 2 impasse du pré Michaud	OAP n°15	M. Vaugrenard demande de réglementer l'implantation éventuelle de collectifs sur la parcelle en retrait du boulevard de Gaulle identifié sur la pièce jointe et en séquence 3 page 40 du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Guérande – limiter la hauteur à R+1+combles et ne pas mutualiser la voie d'accès avec le cabinet médical. M. Vaugrenard demande également l'implication de l'association de copropriété "Les Remparts" lors de la réflexion d'un projet sur cette parcelle PJ : secteur d'OAP 15 - p31 à 40
30 C	M. Serge Lo Bono	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	M. Serge LO BONO demande la révision du PLU
31 L	consorts Texier, Madame Sylvie Bourrier, Bezans	parcelle YX 142 à Bezans	Madame Sylvie Bourrier, demande le classement des bâtiments de la ferme de Bezans en zone Ah
32 C	M. et Mme Dobbin-Morzuch, 3 impasse du pré Michaud	OAP n°15	Mr et Mme Dobbin-Morzuch demande l'implication de l'association de copropriété "Les Remparts" lors de la réflexion d'un projet sur cette parcelle. Mr et Mme Dobbin-Morzuch demande également la mise en place d'une protection concernant les fonds de parcelles - Voir observation 80 C
33 C	Mme Pascale Le Brenn, 9 rue des Capucins	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	Mme Pascale Le Brenn affirme que la procédure n'est pas appropriée et demande la révision du PLU – voir observation 83 C

N ^{os} des observations	Auteurs des contributions	thèmes	Synthèses des observations
34 C	Mme Nadine Daunay	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	Mme Nadine Daunay affirme que la procédure n'est pas appropriée et demande la révision du PLU
35 R	M. Jean Cotten	OAP n°15	Inscription sur le registre de l'envoi d'un courrier au commissaire enquêteur, voir observation 66 L
36 R	M. Bruno Chelet, 1 boulevard de l'Abreuvoir	OAP n°15	Inscription sur le registre de la remise d'un document de 2 feuilles recto au commissaire enquêteur – voir observations 61 L et 95 C
37 R	M. Jean Pierre Leroux, 11 impasse de l'Abreuvoir	OAP n°15	Inscription sur le registre de la remise d'un document de 3 pages au commissaire enquêteur - voir observations 11 R, 67 L et 88 C
38 R	Madame Yvette Brochard, 5 impasse de l'Abreuvoir	OAP n°15	Madame Yvette Brochard est solidaire des revendications
39 R	Madame Michèle Picaud, 3 impasse de l'Abreuvoir	OAP n°15	Madame Michèle Picaud est solidaire des revendications
40 R	M. Jean Lallement, 8 rue du Bouton d'Or	OAP n°15	Inscription sur le registre de la remise d'un courrier de 3 pages recto-verso au commissaire enquêteur–voir observations 62 L et 87C
41 R	M. Gérard Vandenberg, 2 rue du Bouton d'Or		pas de commentaires
42 R	M. Michel Guyau, 14 rue du Bouton d'Or		pas de commentaires
43 R	M. et Mme Lecrivain, 6 rue du Bouton d'Or		Inscription sur le registre de la remise d'une lettre de 3 pages au commissaire enquêteur. M. et Mme Lecrivain souhaite que le projet de rattachement des parcelles AI 396 et 397 soit retiré – voir observation 59 L et 96 C
44 R	Mme Isabelle Macouin, 20 impasse du Pré Michaud	Parcelle 551, chemin privé	Inscription sur le registre de la remise d'un document de 1 page recto-verso au commissaire enquêteur. Mme Isabelle Macouin demande de retirer le projet concernant le chemin privé qui deviendrait public et qui longe la parcelle 551 –voir observation 60 L et 89 C
45 R	Mme Béatrice Marquet, 17 impasse du Pré Michaud		Inscription sur le registre de la remise d'une lettre de 1 page au commissaire enquêteur – voir observation 58 L
46 R	M. ou Mme Boisguérin		Inscription sur le registre de la remise d'un courrier au commissaire enquêteur – voir observation 72 L
47 R	M. et Mme Bammert		Inscription sur le registre de la remise d'un courrier de 3 pages au commissaire enquêteur – voir observation 71 L et 92 C
48 R	M. Frédéric Schneider et Madame Mylène Pommet, 7 impasse de l'Abreuvoir		Inscription sur le registre de la remise d'une lettre de 2 pages recto au commissaire enquêteur – voir observation 70 L et 90 C
49 R	M. Jérémy Decré, impasse de l'Abreuvoir		Inscription sur le registre de la remise d'une lettre de 3 pages au commissaire enquêteur – voir observations 10 R, 50 R, 68 L et 86 C
50 R	Mme Gwénaelle Briand Decré, impasse de l'Abreuvoir		pas de commentaires – voir observations 10 R, 49 R, 68 L et 86 C
51 R	Association des propriétaires fonciers de Guérande, Mme Dhommeaux		Inscription sur le registre de la remise d'un courrier de 2 pages au commissaire enquêteur – voir observation 73 L
52 R	M. Léonard Duval	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	M. Léonard Duval affirme qu'il n'a jamais été fait état, au cours des réunions concernant le PLU, du projet immobilier "Le petit séminaire" et ses contraintes dont les logements sociaux reportés sur d'autres projets. M. Duval émet le souhait "d'attendre le changement de gouvernance de Cap Atlantique pour un projet ambitieux"
53 R	M. Adrien Vaugrenard, 2 impasse du Pré Michaud	OAP n°15	M. Vaugrenard demande de limiter la hauteur des immeubles collectifs à R+1+combles., ne pas mutualiser la voie d'accès avec l'accès au cabinet médical, associer la copropriété "Résidence des Remparts" au projet de liaison piétonne
54 R	M.et Mme Thibault Bermond, 238 rue Saint Exupéry	zonage et règlement écrit	M.et Mme Bermond demandent à pouvoir agrandir leur habitation.
55 R	M. Jean Yves Mahé, 1 allée des grands jardins		Inscription sur le registre de la remise d'un document de 1 page au commissaire enquêteur – voir observation 69 L et 93 C
56 R	Mme Martinet France, Assérac	ancien couvent des Ursulines, contestation de la procédure choisie pour l'enquête	Mme Martinet demande une révision du PLU de Guérande

N ^{os} des observations	Auteurs des contributions	thèmes	Synthèses des observations
57 R	M. Hervé Grossin	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	M.Hervé Grossin "pense que le petit séminaire de Guérande mérite de jouer le rôle de patrimoine pour le développement de la presqu'île guérandaise et plus généralement de l'estuaire considéré dans sa globalité".
58 L	Mme Béatrice Marquet	OAP n°15	Mme Marquet refuse le projet de l'OAP n°15. Les observations de Mme Marquet sont contenues dans l'exposé des observations 59L de M. et Mme Lecrivain. De plus Mme Marquet affirme que la construction de 2 ou 3 collectifs va générer un vis à vis plongeant dans les jardins voisins portant atteinte à la vie privée des riverains - - voir observation 45 R
59 L	M. et Mme Lecrivain	OAP n°15, parcelle AH 326	M. et Mme Lecrivain, affirment un manque flagrant d'informations concernant le projet de modification n°1 du PLU de Guérande : il n'y a pas eu de courrier d'information adressé aux riverains concernés, insuffisance des réunions publiques pour appréhender les points présentés, l'affiche n'était pas visible dans la rue du Bouton d'Or.M. et Mme Lecrivain conteste la non justification de l'intégration de la parcelle AI 396 et AI 397 qui est totalement en dehors de la largeur moyenne de la bande constituant l'OAP par rapport au boulevard de Gaulle au projet l'OAP "Place commerçante en devenir" et manque d'intégration de l'OAP "Place commerçante en devenir" dans le bâti environnant. M. et Mme Lecrivain affirment que le projet de liaison piétonne n'est pas justifié, qu'il porte atteinte à l'intimité des riverains et génère une perte de valorisation des propriétés concernées. M. et Mme Lecrivain affirment également que la mise en oeuvre du projet entrainera des nuisances et des risques d'insécurité : risques de trafics et d'agressions, risque de générer une zone de conflit avec le parcours piétons et cycle, impasse de l'abreuvoir, zone de risque en créant un chemin sur la parcelle AI 284, parcelle de 1 mètre de large seulement. En conclusion, M. et Mme Lecrivain demandent de supprimer les parcelles AI 396, AI 397, AI 284 du projet d'OAP n°15 et de
60 L	Mme Isabelle Macouin, 20 impasse du Pré Michaud	OAP n°15, parcelle AH 551	Mme Isabelle Macouin conteste et réitère sa totale opposition au projet de l'OAP n°15. Les observations de Mme Macouin sont contenues dans l'exposé des observations 59 L de M. et Mme Lecrivain. - voir observations 44 R et 89 C
61 L	M. Bruno Chelet, 1 boulevard de l'Abreuvoir	projet de modification n°1 du PLU	M. Bruno Chelet, 1 boulevard de l'Abreuvoir, émet des observations, d'une part, de nature sociale quant à la nature du projet et, d'autre part, sur la méthode de conduite du projet. En conclusion, M. Chelet exprime l'avis de reporter le projet de modification n°1 du PLU de Guérande. – voir observations 36 R et 95 C
62 L	M. et Mme Lallement, 8 rue du Bouton d'Or	OAP n°15, parcelle AI 551	Les observations de M. et Mme Lallement sont contenues ci-devant dans l'exposé des observations de M. et Mme Lecrivain. De plus, M. et Mme Lallement font observer que les documents numériques sont très lourds à télécharger. – voir observations 40 R et 87 C
63 L	M. Villeneuve Gérard, 10 rue du Bouton d'Or	OAP n°15	M. Villeneuve dit "non" au projet d'OAP 15. Les observations de M. Villeneuve sont contenues ci-devant dans l'exposé des observations de M. et Mme Lecrivain.
64 L	SCI Le Brun-Rortais, M. Vincent Le Brun	parcelles BR9 et BR11, , route de La Baule à Guérande, demande de classemnt en zone UL	M. Vincent Le Brun demande le classemnt des parcelles BR9 et BR11 en zone UL.

N°s des observations	Auteurs des contributions	thèmes	Synthèses des observations
65 L	Les Nouveaux Constructeurs, M. Melliti	OAP "Arrière de l'hôtel de Ville", 17 faubourg Saint Michel	M. Melliti demande des modifications des règles fixant le nombre de places de stationnement. Il demande l'adaptation au sein du projet de PLU de la règle suivante : Pour les constructions à usage d'habitation, il sera prévu une place en deça de 70 m ² de surface de plancher et au-delà : 2 places par logement où 1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins une place supplémentaire. Le nombre de places créées ne peut être inférieur à un ratio de 1,7 place par logement, à l'exception du secteur 1AUB où ce ratio minimal est de 1,5. et pour le maintien de la règle actuelle du PLU, article 1 AUB – 2.4 stationnement : 1 – stationnement automobile Le chapitre n°2 du titre V du présent règlement fixe les normes applicables. Les obligations pour le logement (hors logement social) sont définies par les règles suivantes : 2 places par logement où 1 place par tranche commencée de 50 m ² de surface de plancher, plus 10 % du nombre de places réalisées avec un minimum d'au moins une place supplémentaire. – voir
66 L	M. Jean Cotten, 16 rue du Bouton d'Or	OAP n°15, terrain n° 322	M. Jean Cotten demande : à quoi correspond la parcelle 296 et des précisions concernant le devenir des lots 396-397 ? M. Cotten affirme n'avoir reçu aucune information M. Cotten ne souhaite pas la construction d'immeubles à l'arrière de sa parcelle – voir observation 35 R
67 L	M. et Mme Leroux Jean Pierre, 11 impasse de l'abreuvoir	OAP n°15, parcelles AI 161 et 162	Les observations de M. et Mme Leroux sont contenues ci-devant dans l'exposé des observations de M. et Mme Lecrivain. – voir observation 11 R, 37 R et 88 C
68 L	M. Jérémy Decré et Mme Gwénaelle Decré, impasse de l'Abreuvoir	OAP n°15, parcelles AI 618, et parcelle AI 160 en co-propriété, dite impasse de l'Abreuvoir	Les observations de M. et Mme Decré sont contenues ci-devant dans l'exposé des observations de M. et Mme Lecrivain. De plus, M. et Mme Decré proposent de mettre les rues de Grenouillet et du Bouton d'Or en sens unique - voir observations 10 R, 49 R, 50 Ret 86 C
69 L	M. Jean Yves Mahé, 1 allée des grands jardins	ancien couvent des Ursulines, contestation de la procédure choisie pour l'enquête	M. Jean Yves Mahé énonce des considérations relatives au contenu du projet qui justifient, à son avis, une révision du PLU et non une simple modification – voir observation 55 R et 93 C
70 L	M. Frédéric Schneider et Madame Mylène Pommet, 7 impasse de l'Abreuvoir	OAP n°15, parcelles AI 163, 164 et 165,	Les observations de M. Frédéric Schneider et Madame Mylène Pommet sont contenues ci-devant dans l'exposé des observations de M. et Mme Lecrivain – voir observation 48 R
71 L	M. et Mme Bammert, 7 chemin de Grenouillet	OAP n°15, parcelles AI 611, 612, 614 et 616, et parcelle AI 160 en co-propriété, dite impasse de l'Abreuvoir	Les observations de M. et Mme Bammert sont contenues dans l'exposé des observations 59 L de M. et Mme Lecrivain. De plus, M. et Mme Bammert font observer qu'aucune démarche de consultation n'a été engagée auprès des propriétaires, concernant le projet de passage piéton empruntant leurs parcelles privées. – voir observations 47 R et
72 L	M. ou Mme Boisguérin	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	M. ou Mme Boisguérin affirme que le contenu du projet de modification n°1 du PLU de Guérande demandait une révision du PLU et non une modification – voir observation 46 R
73 L	Association des propriétaires fonciers de Guérande, Mme Dhommeaux	OAP n°15, parcelles AI 618, et parcelle AI 160 en co-propriété, dite impasse de l'Abreuvoir,	L'association confirme la requête de M. Decré. L'association demande de supprimer les parcelles AI 396, AI 397, du projet d'OAP n°15 et de supprimer la mention d'une liaison piétonne au projet d'OAP n°15 et d'en supprimer le tracé sur la carte – voir observation 51 R
74 L	M. Jean Godefroy, 1 rue étang sainte Barbe	ancien couvent des Ursulines, contestation de la procédure choisie pour l'enquête	M. Jean Godefroy est favorable à une révision du PLU et à laisser à la nouvelle composition de Cap Atlantique en avril 2020 les décisions fondamentales pour le patrimoine.
75 L	Association VGES2020 et les trois élus de la liste VGES	projet de modification n°1 du PLU	Association VGES2020 et les trois élus de la liste VGES. Les observations de l'association portent sur trois points : la règle de mixité sociale sur la zone UA : l'association désapprouve l'ajustement de cette règle ; le ratio de stationnement par logements. : l'association refuse l'augmentation de ce ratio ; et, la prise en compte de la transition écologique : l'association regrette que les règles du PLU ne

N ^{os} des observations	Auteurs des contributions	thèmes	Synthèses des observations
76 C	Consorts Joubay, Maître Anaïs Daumont	OAP n°15, parcelles AI n°282, 284, 370, 396 et 397, sise 19 boulevard du général de Gaulle	Maître Anaïs Daumont conclue sa lettre en énonçant que "les sujétions prescrites par l'OAP n°15 sont parfaitement contraires au droit de propriété en ce qu'elles auront pour effet d'empêcher les consorts Joubay d'user et de disposer librement de leurs biens et d'entraîner une dépréciation des parcelles au moment d'une éventuelle cession" - voir observation 13 L
77 L	Groupe François 1er, Benjamin Plessier	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Observation identique à l'observation 14 L
78 L	pôle Patrimoine de la DRAC – PdL, M. Charron	Ufa : hauteur et gabarit des constructions – article UF 2.1, page 125 du règlement	Nouveau paragraphe validé par la DRAC Dans le secteur Ufa, la hauteur maximale des constructions devra être modulée afin d'assurer leur inscription dans un contexte patrimonial remarquable. Le choix de volumes et de hauteurs devront être justifiés au regard d'un parti architectural et paysager global, fondé notamment sur : ° l'histoire et les qualités patrimoniales du site, ° ses variations topographiques, ° sa perceptibilité dans un environnement proche et lointain, ° le gabarit des bâtiments historiques qu'il comprend. Pour cela, un fractionnement architectural des volumes aux gabarits importants sera demandé, afin de favoriser des volumes aux proportions plus élancées, répondant aux bâtiments patrimoniaux du site. Les constructions nouvelles devront prendre comme référence la cote de 60,00m NGF comme hauteur maximale à l'acrotère ou au sommet de façade. Une hauteur plus importante sera autorisée pour les constructions ou parties de constructions qui le nécessitent, pour répondre à des impératifs techniques ou de fonctionnalité ou à la nécessité de repérer certaines parties de constructions par un signal architectural adapté, dans le respect des enjeux patrimoniaux. Un enterrement partiel des constructions pourra également être envisagé. En cas de toiture à pente ou de volumes en attique, les faitages et les formes de toiture du manoir de la Porte Calon constitueront la référence pour déterminer les hauteurs maximales admissibles au point le plus haut.
79 C	Les Nouveaux Constructeurs, M. Melliti	OAP "Arrière de l'hôtel de Ville", 17 faubourg Saint Michel	Observation identique à l'observation 65 L
80 C	Mr et Mme Dobbin-Morzuch	OAP n°15	Observation identique à l'observation 32 C
81 C	Mme Nathalie Ryo, Piriac	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	Mme Nathalie Ryo affirme que le contenu du projet de modification n°1 du PLU de Guérande demandait une révision du PLU et non une modification
82 C	M. Fabien Guyonnet, Piriac	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	Observation identique à l'observation 81 C
83 C	Mme Pascale Le Brenn, 9 rue des Capucins	contestation de la procédure choisie pour l'enquête publique	Observation identique à l'observation 81 C
84 C	M. ou Mme Dany Tournemire	projet de modification n°1 du PLU	M. ou Mme Dany Tournemire demande que les changements de zone de PLU fassent l'objet d'un vote et aient l'approbation des Guérandais
85 C	Mme Monique Ingrand	projet de modification n°1 du PLU	Mme Monique Ingrand demande que les changements de zone de PLU fassent l'objet d'un vote et aient l'approbation des Guérandais
86 C	M. Jérémy Decré et Mme Gwénaelle Decré	OAP n°15, parcelles AI 618, et parcelle AI 160 en co-propriété, dite impasse de l'Abreuvoir	Observation identique à l'observation 68 L - voir observations 10 R, 49 R, 50R et 68 L
87 C	M. Jean Lallement, 8 rue du Bouton d'Or	OAP n°15, parcelle AI 551	Observation identique à l'observation 62 L - Voir l'observation 40 R
88 C	M. et Mme Leroux Jean Pierre, 11 impasse de l'abreuvoir	OAP n°15, parcelles AI 161 et 162	Observation identique à l'observation 67 L - Voir les observations 11 R, 37 R et 67 L
89 C	Mme Isabelle Macouin, 20 impasse du Pré Michaud	OAP n°15, parcelle AH 551	Observation identique à l'observation 60 L - Voir les observations 44 R et 60 L

N ^{os} des observations	Auteurs des contributions	thèmes	Synthèses des observations
90 C	M. Frédéric Schneider et Madame Mylène Pommet, 7 impasse de l'Abreuvoir	OAP n°15, parcelles AI 163, 164 et 165,	Observation identique à l'observation 70 L - Voir les observations 48 R et 70 L
91 C	M. Thierry Noury, village "Le Mené"	parcelle YK 181 et YK 11, village "Le Mené"	M. Noury demande que sa parcelle devienne constructible - Voir l'observation 21 R
92 C	M. et Mme Bammert, 7 chemin de Grenouillet	OAP n°15, parcelles AI 611, 612, 614 et 616, et parcelle AI 160 en co-propriété, dite impasse de l'Abreuvoir	Observation identique à l'observation 71 L - Voir les observations 47 R et 71 L
93 C	M. Jean Yves Mahé, 1 allée des grands jardins	ancien couvent des Ursulines, contestation de la procédure choisie pour l'enquête	Observation identique à l'observation 69 L - Voir les observations 55 R et 69 L
94 C	Conseil de Développement de Cap Atlantique, M. Olivier Le Baube	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	Le Conseil de Développement de Cap Atlantique donne un avis favorable à la proposition de modification de l'article Ufa-2.1. du projet de modification n°1 du PLU de Guérande
95 C	M. Bruno Chelet, 1 boulevard de l'Abreuvoir	projet de modification n°1 du PLU	Observation identique à l'observation 61 L - Voir les observations 36 R et 61 L
96 C	M. et Mme Lecrivain voir 43 R et 59 L	OAP n°15	M. et Mme Lecrivain estime non justifié d'intégrer les parcelles AI 396 et 397 à l'OAP n°15
97 L	Communauté d'agglomération de Cap Atlantique, M. Métaireau	ancien couvent des Ursulines, faubourg Saint Michel	La Communauté d'agglomération de Cap Atlantique demande à être associée, en son temps, à la définition des orientations programmatiques de la salle de spectacles puis à la mise au point des programmes annuels, sous une forme qui sera à déterminer en temps utile. La Communauté d'agglomération de Cap Atlantique propose la modification de l'article Ufa-2.1. du projet de modification n°1 du

Pontchâteau le 10 novembre 2019

Le commissaire enquêteur

signé Jean Le Moine

Jean Le Moine

