



# Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

## Ville de Guérande

### Compte-rendu de la Réunion Publique

12 juin 2019

#### Lieu et participants

La réunion publique s'est tenue le mercredi 12 juin à 19 heures à l'Hôtel de Ville, dans la salle du conseil municipal. Elle a réuni une quarantaine de personnes, dont 18 élus municipaux.

#### Introduction

M. Criaud, Maire de Guérande, introduit la réunion en rappelant le contexte de la modification du PLU et en remerciant les personnes présentes pour leur présence. Il invite le cabinet la Boite de l'espace à présenter les changements envisagés par rapport au PLU de 2017.

Le cabinet la Boite de l'espace entame ensuite son exposé sur la base d'un support vidéoprojeté, qui sera mis à disposition par la suite. Après un rappel des raisons et objectifs de la modification, il est rappelé le cadre légal d'une modification, et notamment le fait qu'elle ne peut conduire à rendre constructibles des zones qui ne le sont pas.

Le contenu de la modification est ensuite présenté en 7 grands thèmes :

#### Clarifications des termes et définitions utilisés dans le PLU

Un premier ensemble concerne des précisions et des compléments aux définitions et notions utilisées par le PLU. Il s'appuie sur le lexique national de l'urbanisme, sorti peu avant l'approbation du document. La notion de voies et emprises publiques est notamment précisée sur cette base, afin de clarifier l'application des reculs et des bandes de constructibilité. Une trentaine d'ajustements sont ainsi opérés.

#### Evolution des constructions existantes

Le deuxième ensemble concerne l'évolution des constructions existantes, avec comme fil conducteur le principe mis en œuvre par le PLU de 2017 de permettre autant que possible une marge de constructibilité pour l'extension et les annexes des constructions existantes. Plusieurs ajustements sont opérés dans le règlement à cette fin pour résoudre des situations bloquantes, comme les annexes dans la bande de

constructibilité de la zone UBa. Sont également inclus dans ce thème deux ajouts de constructions comme bâtiment pouvant changer de destination.

### **Règles de gabarit, d'implantation et de densité des constructions nouvelles**

Le troisième thème concerne l'adaptation de certaines règles d'implantation et de gabarits, toujours en lien avec le retour d'expériences de l'application du PLU. La modification vient apporter de la souplesse vis-à-vis de situations de blocages identifiées sans remettre en cause ni les grands principes du PLU, ni les équilibres et objectifs des différents secteurs. Il s'agit par exemple de permettre de comptabiliser, dans la surface à maintenir en pleine terre en zone UA, les espaces de pleine terre conservés dans la bande principale, ou de passer de 7 mètres à 7,5 mètres les hauteurs au point le plus haut dans plusieurs zones pour faciliter le respect des normes d'isolation.

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

Le quatrième thème concerne les secteurs du boulevard de Gaulle et de la Coulée Verte. Durant l'élaboration du PLU et ses premiers mois d'application, la commune a connu une forte dynamique immobilière avec de nombreux projets de promotion, en particulier sur le secteur UBa qui favorise de tels projets. L'expérience a mis en évidence des nécessités d'ajustement pour pouvoir mieux accompagner ces projets, en cadrant mieux les densités et destinations autorisées, et en les inscrivant dans des stratégies d'évolution de la ville d'échelle intermédiaire, comme cela avait été fait avec les OAP 2 et 3 : Alentours du faubourg Saint-Anne et Abords de la Coulée verte.

La modification met donc en place une nouvelle OAP sur le secteur du boulevard de Gaulle et retravaille le règlement de la zone UBa pour mieux cadrer les projets de renouvellement. Elle a été présentée lors de la réunion à la suite des éléments de diagnostic permettant de comprendre les dispositions mises en place.

### **Prise en compte du projet du Petit Séminaire**

Le cinquième thème concerne la prise en compte du projet du Petit Séminaire. Le premier aspect concerne la réhabilitation d'une partie du bâtiment en logements, qui implique son reclassement en zone UA et un ajustement de la règle de mixité sociale. Le second aspect concerne l'adaptation des règles d'urbanisme avec la création d'un sous-secteur spécifique visant à une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers du site (UFa).

### **Evolution de l'OAP 1 : arrières de l'hôtel de ville**

Le sixième ensemble concerne des ajustements liés à l'OAP 1 : Arrière de l'hôtel de ville, où un projet est envisagé en intégrant également la reconversion de l'ancien hôtel du Pont Blanc. Ce bâtiment n'avait été que partiellement inclus dans le secteur d'OAP. L'objectif de la modification est d'adapter ce périmètre pour permettre un projet d'ensemble cohérent et de solutionner certaines contradictions entre les objectifs de l'OAP et le règlement, au niveau des règles d'implantation.

## Points divers

Le dernier thème prévoit divers ajustements plus ponctuels, motivés par des projets en cours ou un retour sur l'application du PLU. Il s'agit notamment d'ajuster les règles de stationnement et de clôtures, d'ouvrir des secteurs à des sous-destinations cohérentes avec leur vocation dominante et d'opérer diverses mises à jour de forme. Le pôle d'équipements sportifs de Maison Neuve est ainsi étendu à des installations sportives privées et le secteur UEa est aligné sur le secteur 1AUEa au niveau de la sous-destination « commerce de gros » pour permettre par exemple l'installation de marchands de matériaux à destination des professionnels. Un ratio minimal de stationnements par logement est également mis en place sur les secteurs U.

## Remarques du public et échanges

### Commerce de gros en UEa

La première question de la salle a été de revenir sur le changement de la zone UEa : une participante souhaitait mieux comprendre quelles étaient les activités concernées. Le bureau d'études a en réponse expliqué le principe de destination et sous-destination du code de l'urbanisme, en expliquant que le commerce de gros recouvrait les activités commerciales essentiellement à destination des professionnels. Dans le cadre de la modification, l'idée est d'autoriser par exemple l'implantation de marchands de matériaux ou de matériel agricole, qui n'ont pas vraiment leur place dans une zone commerciale « grand public ».

### Gabarit permis en UBa et dans l'OAP 15

Un autre participant s'inquiète des gabarits possibles à proximité du boulevard de Gaulle, particulièrement sur une grande parcelle apparaissant en orange sur l'OAP. Il est répondu que le secteur UBa permet une hauteur plus importante à proximité des voies, correspondant à un R+2+attique ou combles. En profondeur sur la parcelle, c'est la règle de UB qui s'applique, donc R+1+c. La modification du PLU diminue par ailleurs le gabarit possible sur les bords de parcelles et sur les parcelles d'angle. Pour ce qui est de la parcelle indiquée, elle a un long accès privé, l'OAP envisage donc deux cas. Au plus simple, on reste sur un chemin privé, auquel cas ce sera le règlement de la zone UB sur pratiquement toute la parcelle et donc plus des maisons individuelles. L'autre option est que l'accès devienne une voie ouverte à la circulation et qu'une entente soit trouvée avec la maison médicale pour travailler une place-parking ouverte elle aussi à la circulation. Dans ce cas, il serait possible d'envisager une construction plus haute aux abords de cette place, le reste de la parcelle restant en R+1+c maximum.

### Petit Séminaire

La troisième question porte sur le dossier du Petit Séminaire, où la personne indique son opposition au projet actuel. Elle aurait trouvé préférable de rester sur la première option, à savoir un conservatoire occupant le bâtiment du couvent, et fait part que de son point de vue, les coûts de réhabilitation ont été grandement surestimés. Elle déplore ensuite ce qu'elle décrit comme de la précipitation sur ce projet, et il lui semblerait légitime d'attendre quelques mois afin de pouvoir se reposer la question du devenir de ce site.

M. le Maire retient cette allusion claire aux échéances électorales à venir, avant de revenir sur l'historique du dossier. Il rappelle que ce projet date du précédent municipale et que la première hypothèse

a été revue à la lumière des études avançant sur le projet, qui montraient la complexité et le coût de réaliser le conservatoire dans le monument. L'option actuelle de vendre le bâti à un promoteur spécialisé et de réaliser un équipement neuf est le fruit d'une décision réfléchie, validée par l'assemblée démocratiquement élue qu'est le conseil communautaire de Cap Atlantique.

Il fait ensuite part de son désaccord sur l'intérêt de temporiser sur ce dossier : pour lui l'urgence, c'est la dégradation rapide de ce patrimoine du fait de sa vacance, qui appelle à concrétiser rapidement un projet de réhabilitation. Il rappelle également les nombreuses alertes renvoyées par la DRAC à propos des salles du conservatoire actuel, qui ne sont plus aux normes. La création d'un nouvel équipement est donc elle aussi urgente.

Quant à l'espace vert central, il pense qu'un équipement d'envergure intercommunal comme celui projeté sera au contraire de nature à le valoriser et à permettre aux guérandais et au-delà de profiter de ce site et de ses monuments, plus que cela est possible aujourd'hui.

En réponse à une dernière question, il confirme qu'à sa connaissance, la commercialisation par le groupe François 1<sup>er</sup> n'est pas commencée, ce qui serait étonnant vu que le promoteur n'est pas encore propriétaire des lieux.

## Conclusion

La salle n'ayant plus de question, M. le Maire remercie les participants et les prochaines échéances sont rappelées, à savoir une validation du dossier lors du conseil du 1<sup>er</sup> juillet 2019, puis une période de consultation de 3 mois des partenaires institutionnels qui sera suivie d'une enquête publique en octobre, pour une approbation au mois de décembre.