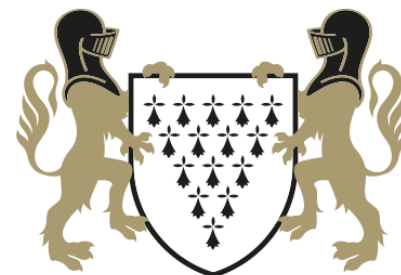




Plan Local d'Urbanisme Modification n°1



Ville de
Guérande

Comité de pilotage n°2
27/05/2019



OAP sur le secteur « boulevard de Gaulle » et modifications du règlement de la zone UBa

Point sur les modifications liées au Petit Séminaire

Points divers

OAP du secteur « boulevard de Gaulle » et modifications du règlement de la zone UBa

Proposition de contenu pour l'OAP



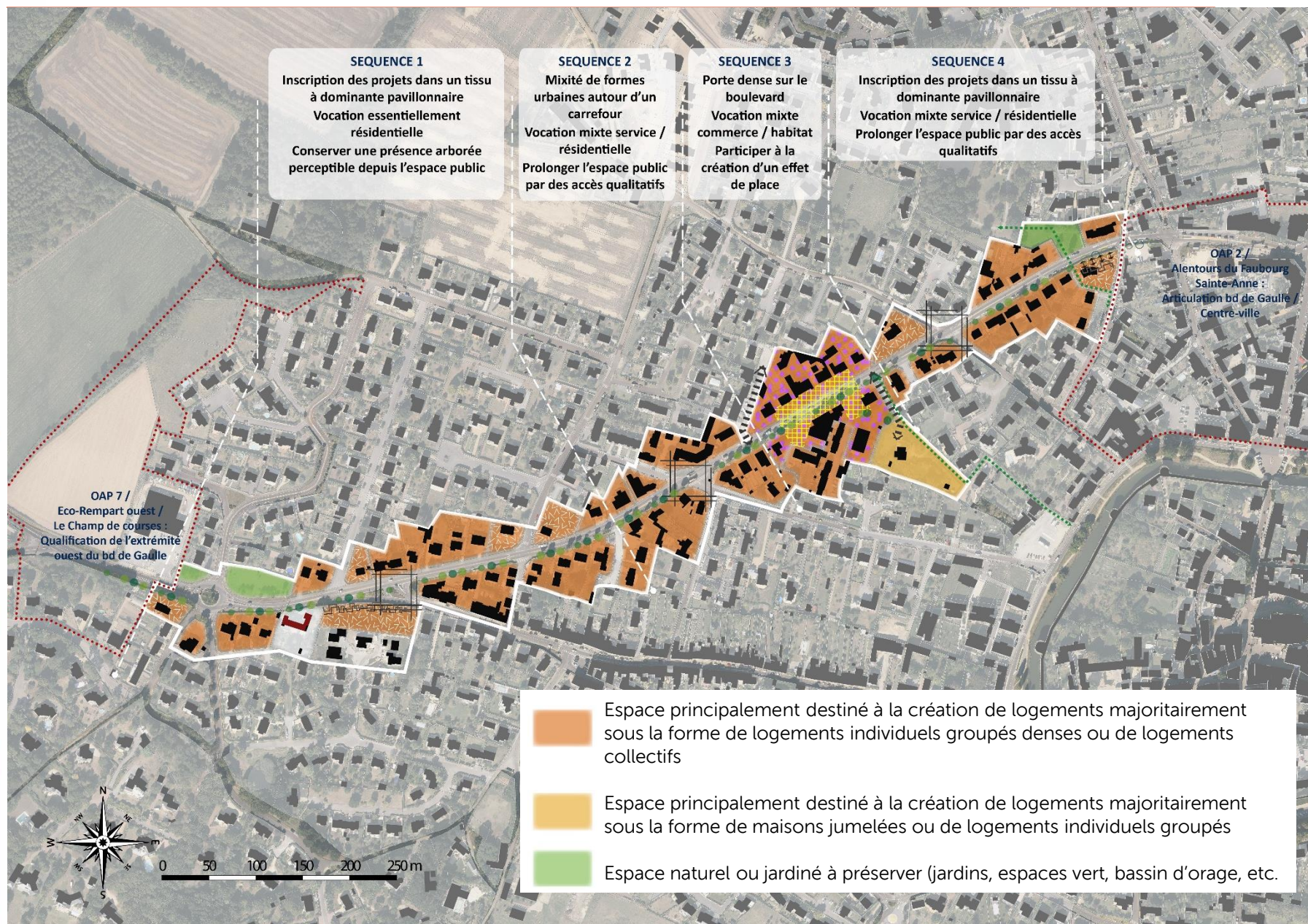
Programme, mixité sociale et fonctionnelle / Définir des séquences urbaines aux fonctions et intensités différenciées
Encadrement du commerce, hauteur rdc, etc.
Part de logement social, type de logements ?

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

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

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

Vocation dominante des espaces : 4 séquences



3 configurations de projet



Cabinet paramédical rénové au 44 bd De Gaulle



Immeuble de logement et pharmacie au 23 bd De Gaulle



Immeuble et commerce l'Avant-Garde au 3-5 bd De Gaulle

Configuration extension et/ou division dans l'existant /

Gabarits R+1+c max.

Règles de constructibilité Uba ou Ub suivant projet

Configuration collectif parking aérien /

Gabarits R+2+c max

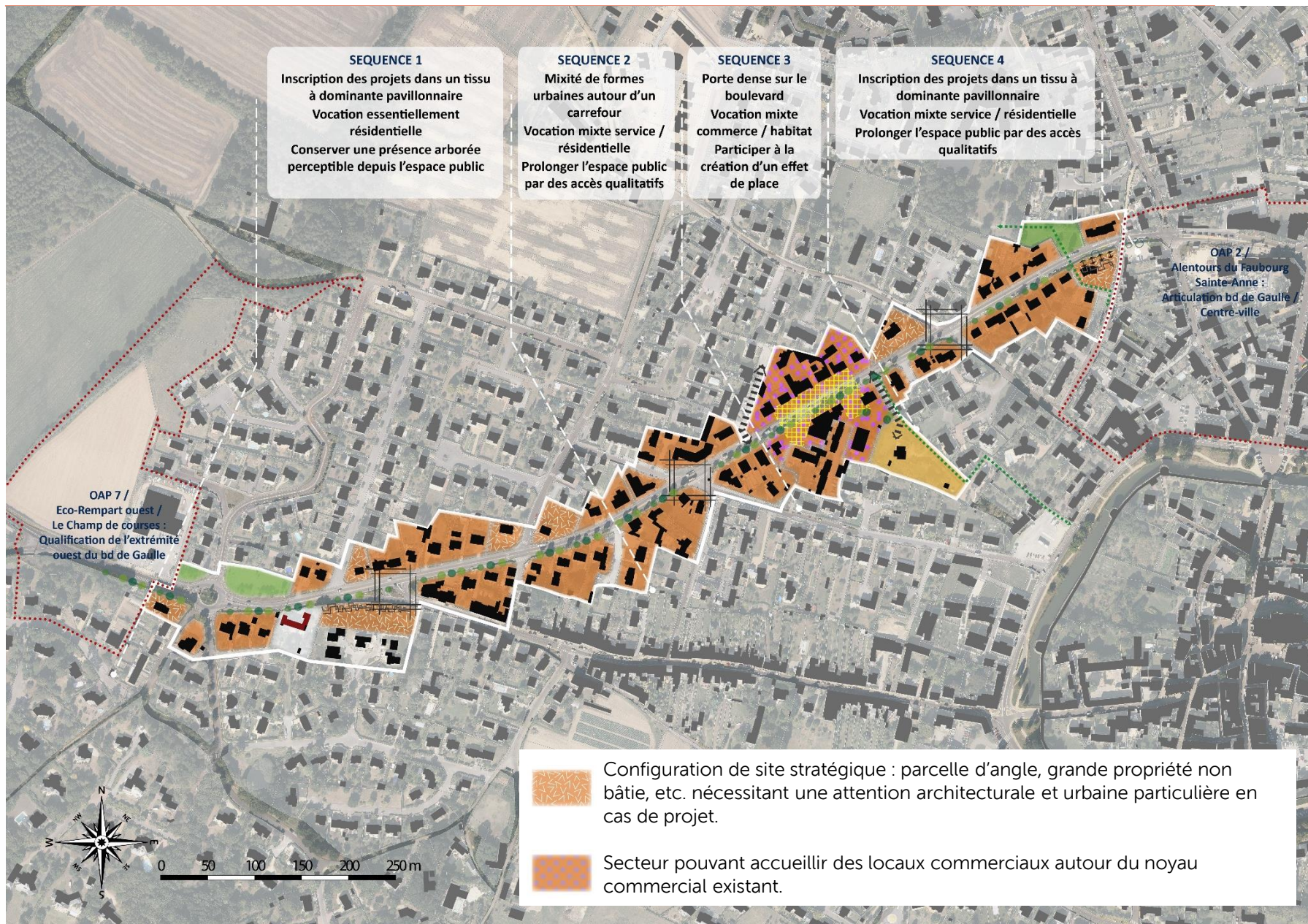
Obligation ou possibilité de rdc surélevés suivant les séquences du boulevard

Configuration collectif parking souterrain /

Gabarits R+2+c max + bonus d'emprise ?

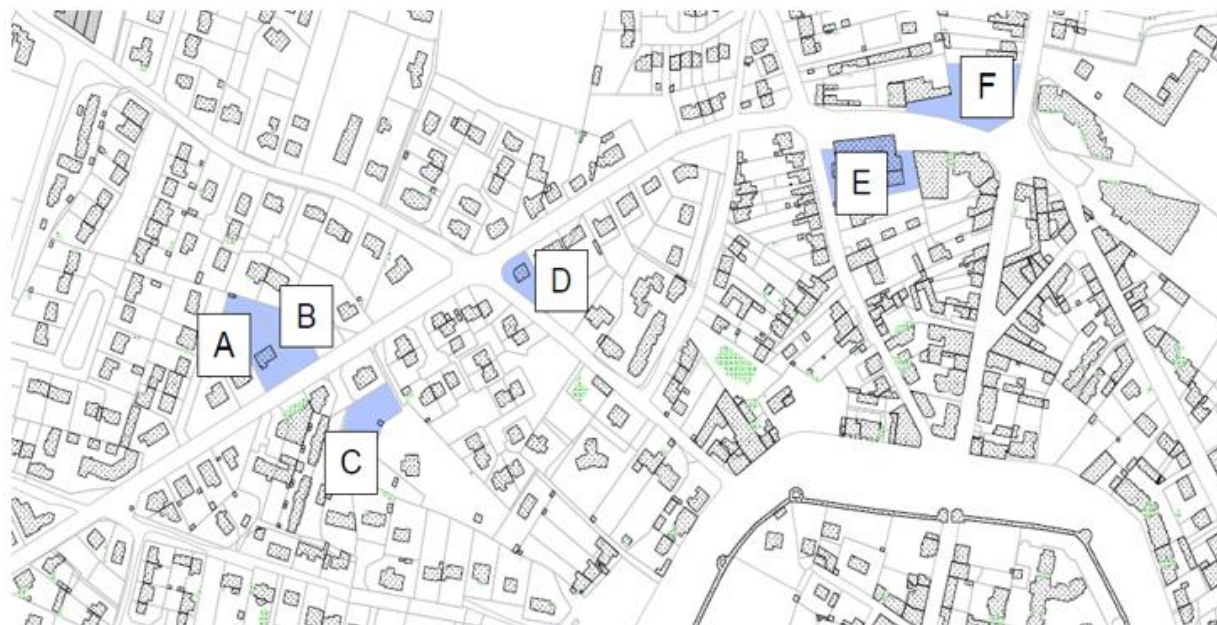
Obligation ou possibilité de rdc surélevés suivant séquences

Mixité fonctionnelle : commerces, services, etc.



Objectif minimal de densité, réceptivité estimée

Exemples de programme et de densité sur les opérations récentes



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

Objectif minimal de densité, réceptivité estimée



Cabinet paramédical rénové au 44 bd De Gaulle

Configuration extension et/ou division dans l'existant /

Réceptivité estimée 50 log/ha

Ajustement si commerce ou activités



Immeuble de logement et pharmacie au 23 bd De Gaulle

Configuration collectif parking aérien /

Réceptivité estimée 70 log/ha

Ajustement si commerce ou activités



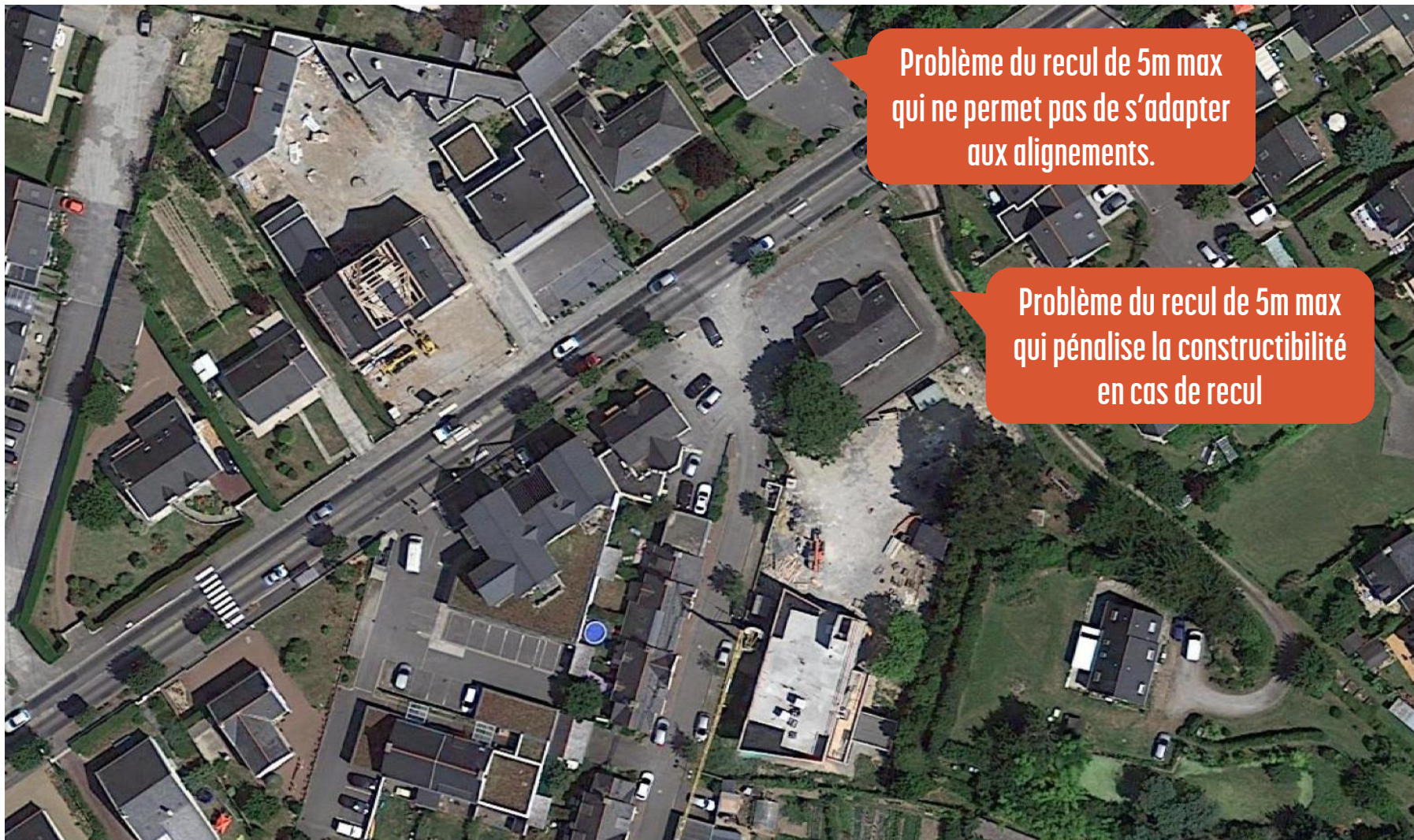
Immeuble et commerce l'Avant-Garde au 3-5 bd De Gaulle

Configuration collectif parking souterrain /

Réceptivité estimée 100 log/ha

Ajustement si commerce ou activités

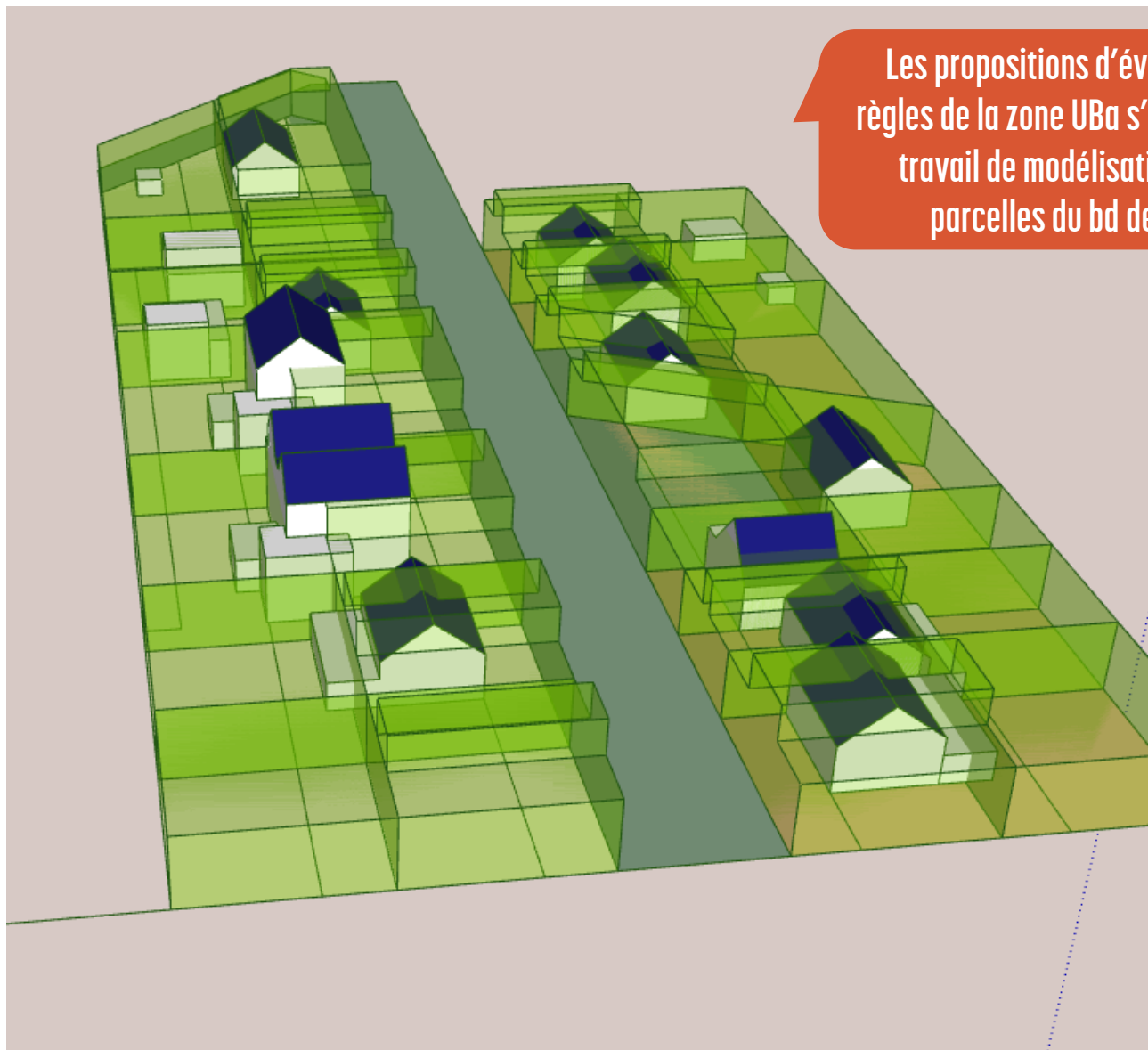
Gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions



Problème du recul de 5m max qui ne permet pas de s'adapter aux alignements.

Problème du recul de 5m max qui pénalise la constructibilité en cas de recul

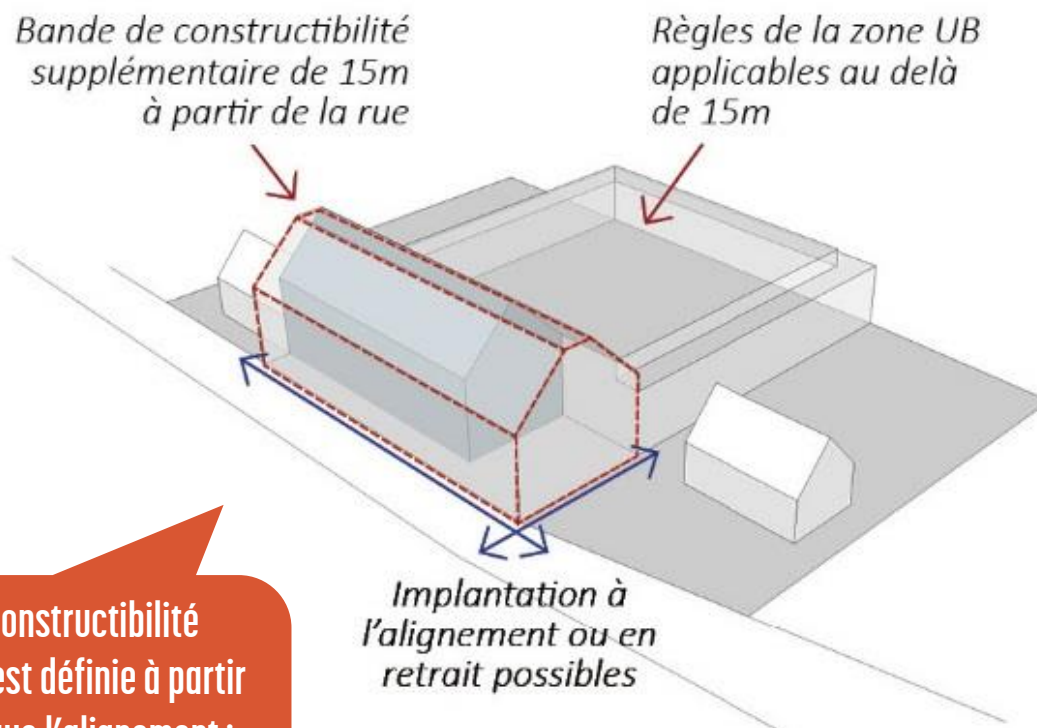
Gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions



Les propositions d'évolution des règles de la zone UBa s'appuie sur un travail de modélisation sur les parcelles du bd de Gaulle

Gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions

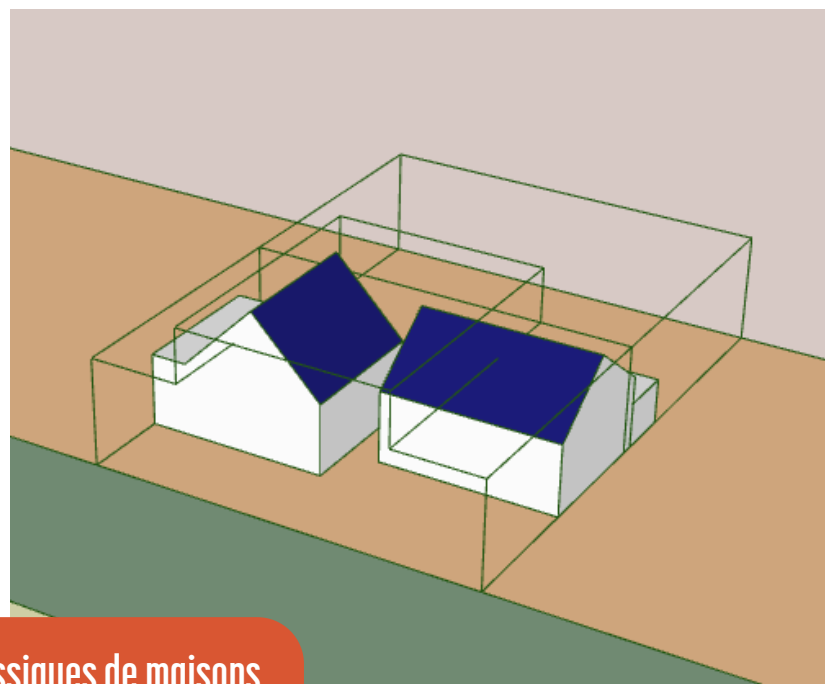
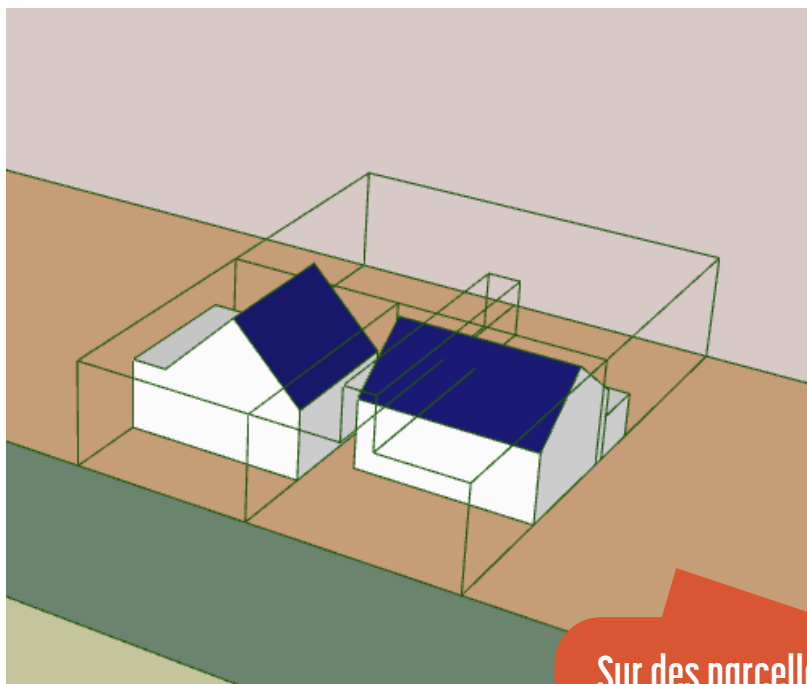
1 / Permettre plus de souplesse sur les implantations : 0 à 5m max, exceptions possibles pour répondre aux orientations d'une OAP (+ existant ?).



La bande de constructibilité supplémentaire est définie à partir du recul plutôt que l'alignement : permet une vraie réflexion sur le choix de l'alignement

Gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions

2 / Inciter au regroupement de parcelles pour des projets plus cohérents :
Imposer un étage de moins dans une bande de 5m le long des limites séparatives



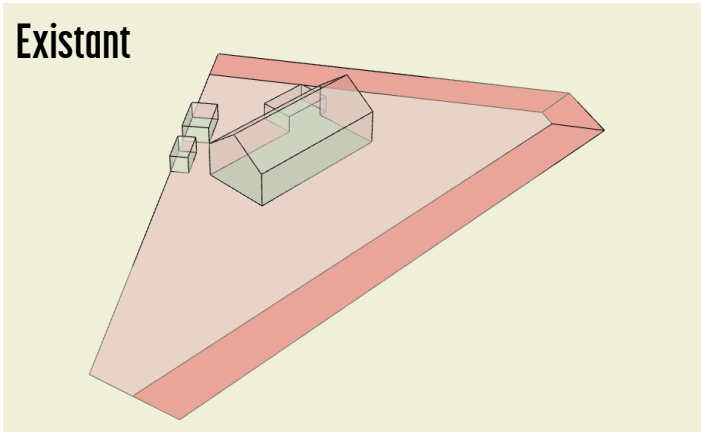
Sur des parcelles classiques de maisons individuelles, la règle ne permet pas un projet d'immeuble, sauf s'il porte sur plusieurs parcelles

Gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions

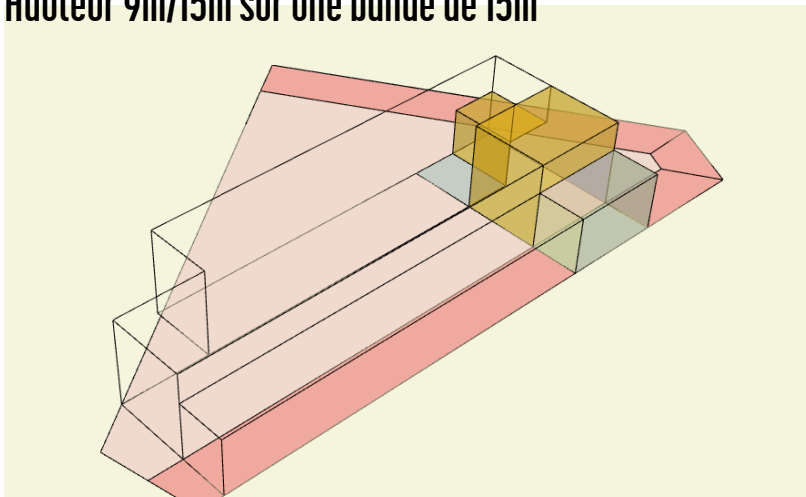
3 / Limiter les sur-densifications sur les parcelles d'angle :

La règle de la bande de constructibilité supplémentaire ne s'applique que sur une limite

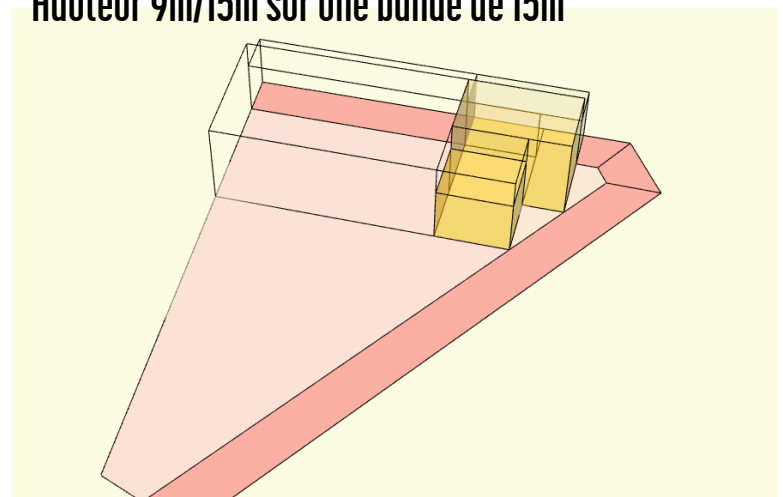
Existant



Bande sur Bd De Gaulle privilégiée
Hauteur 9m/15m sur une bande de 15m



Bande sur rue Maisonneuve
Hauteur 9m/15m sur une bande de 15m



Organisation de la desserte et du stationnement



Espace ouvert devant le bâtiment

Fonction d'accueil liée à une activité

Ouverture au public

Léger retrait du bâti

Marquage de la limite privée



Espace ouvert derrière le bâtiment

Fonction de stationnement résidentiel

Fermé au public

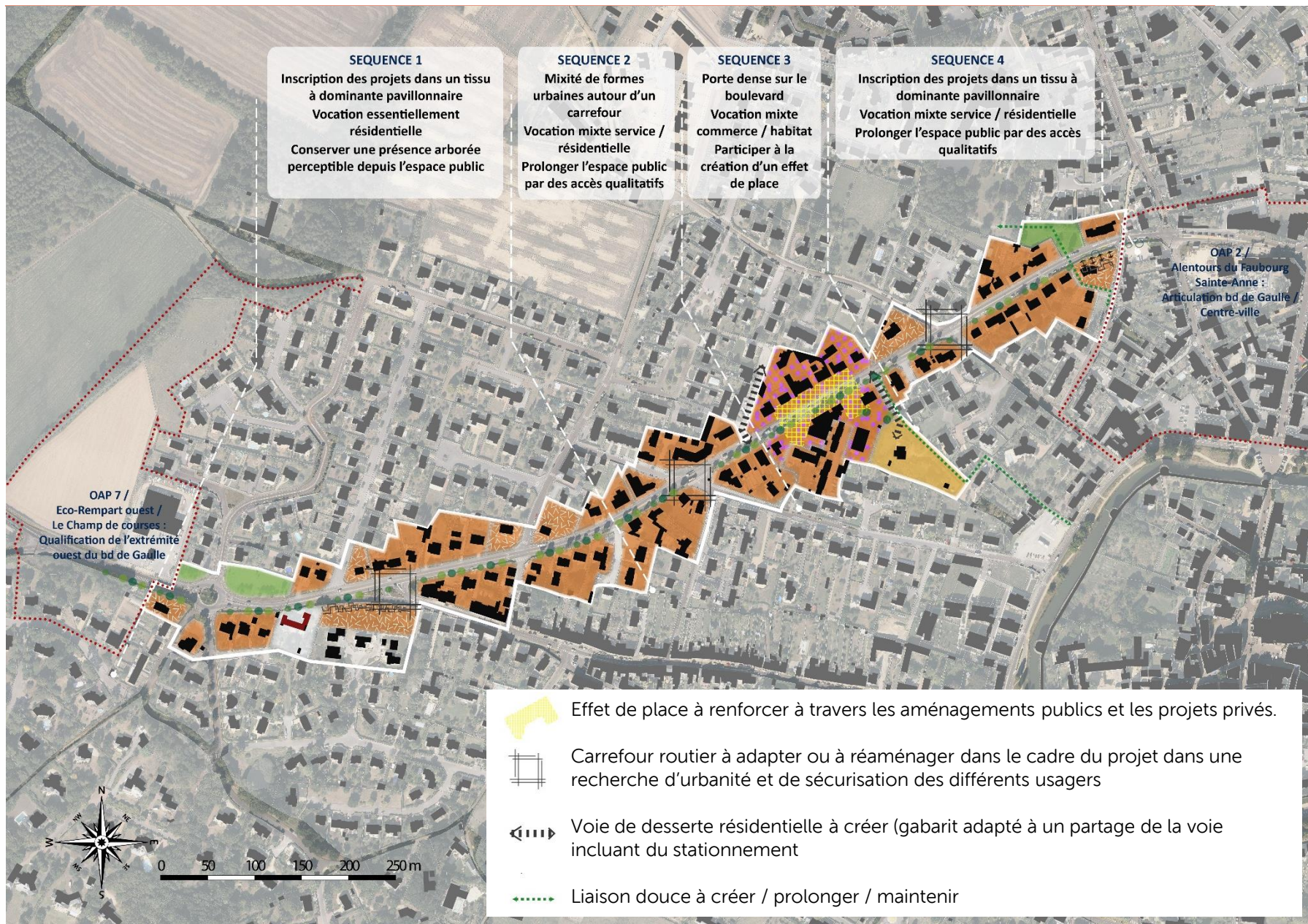


Espace ouvert latéral

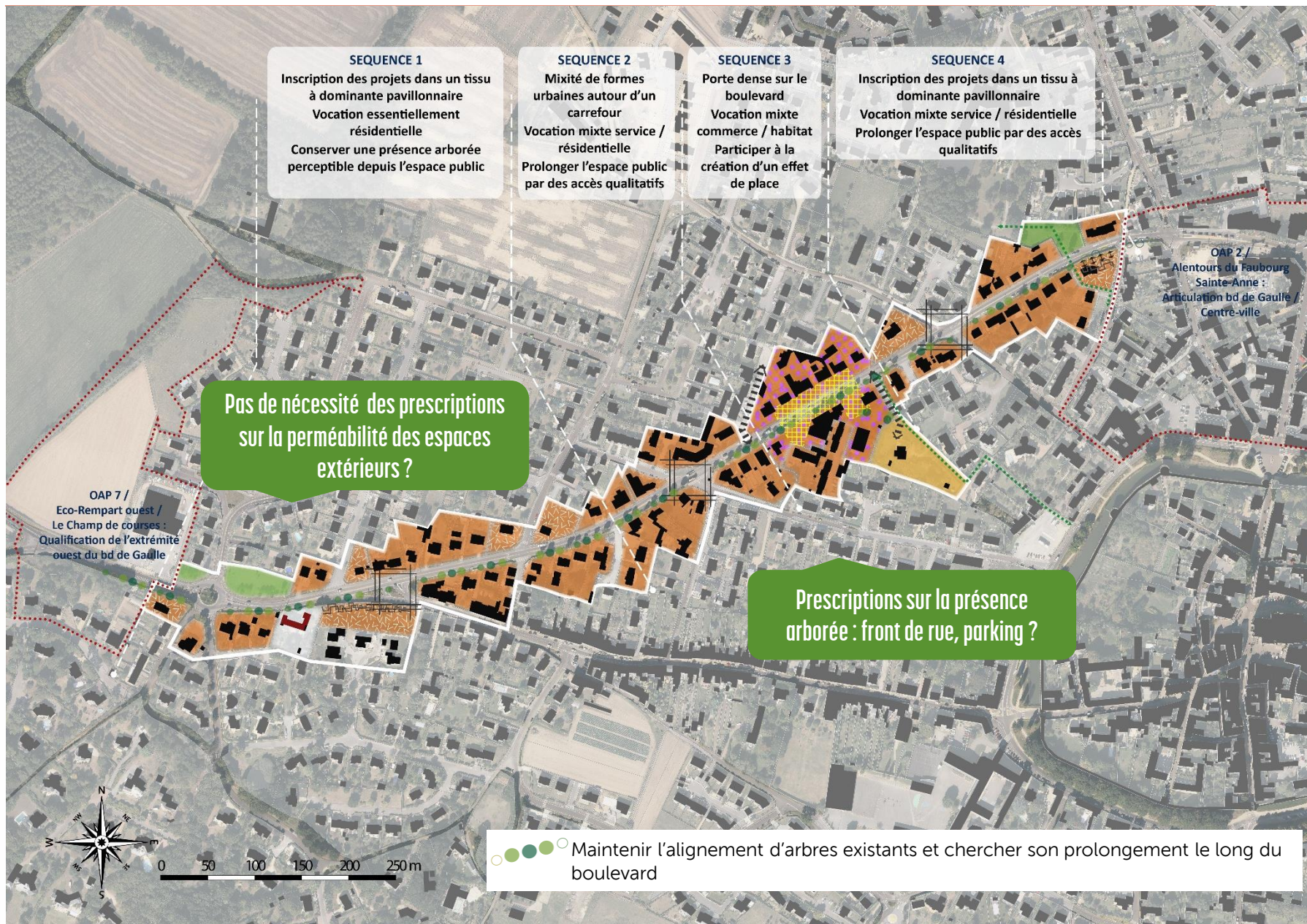
Fonction de stationnement à déterminer

Marquage de l'usage par les matières et le mobilier

Espace public, gestion des carrefours



Insertion paysagère et qualité environnementale des aménagements

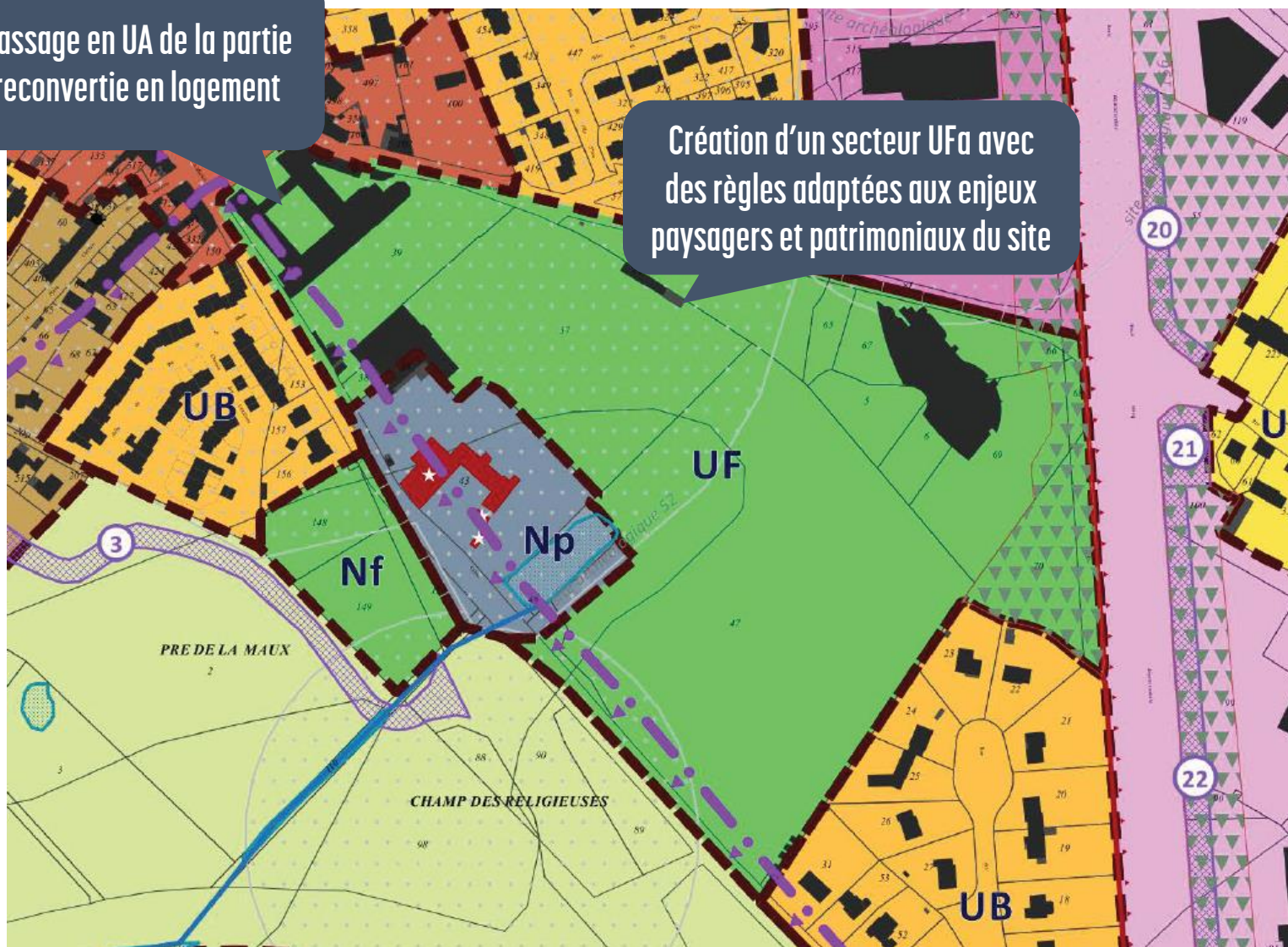


Point sur les modifications liées au Petit Séminaire

Adaptation du PLU au projet du Petit Séminaire

Passage en UA de la partie reconvertie en logement

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



Règles associées à la zone UA : obligations en LLS

Règle actuelle

Pour tout programme d'Habitat à partir de 5 logements ou de 500 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat).

Par ailleurs, en compatibilité avec le SCoT, les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, lotissement, permis groupés comporteront 30 % de logement social minimum. Pour l'application de cette règle, une ventilation de l'objectif est permise entre plusieurs opérations ouvertes à l'urbanisation simultanément sur la commune, à condition que l'objectif global de 30% soit respecté.

Règle modifiée

Pour tout programme d'Habitat à partir de 5 logements ou de 500 m² de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements sociaux (au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'habitat). **Dans le cadre d'une opération portant sur un Monument historique, la réalisation de tout ou partie de l'objectif sur ou plusieurs autres sites mis en projet simultanément sur la commune est possible, à condition que l'objectif global de 25% soit respecté.**

[...]

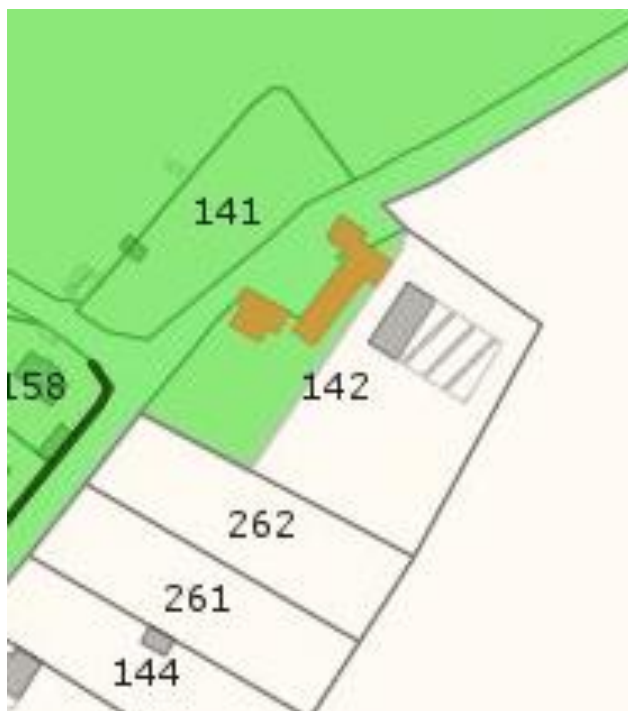
Il est proposé d'élargir la possibilité à l'ensemble des projets de réhabilitation portant sur des édifices protégés (dans le cadre du PVAP)

Points divers

Ajout de changements de destination sur le zonage

Certains bâtiments patrimoniaux n'ont pas été repérés dans le PLU comme pouvant changer de destination et sont à l'extérieur d'un secteur Ah :

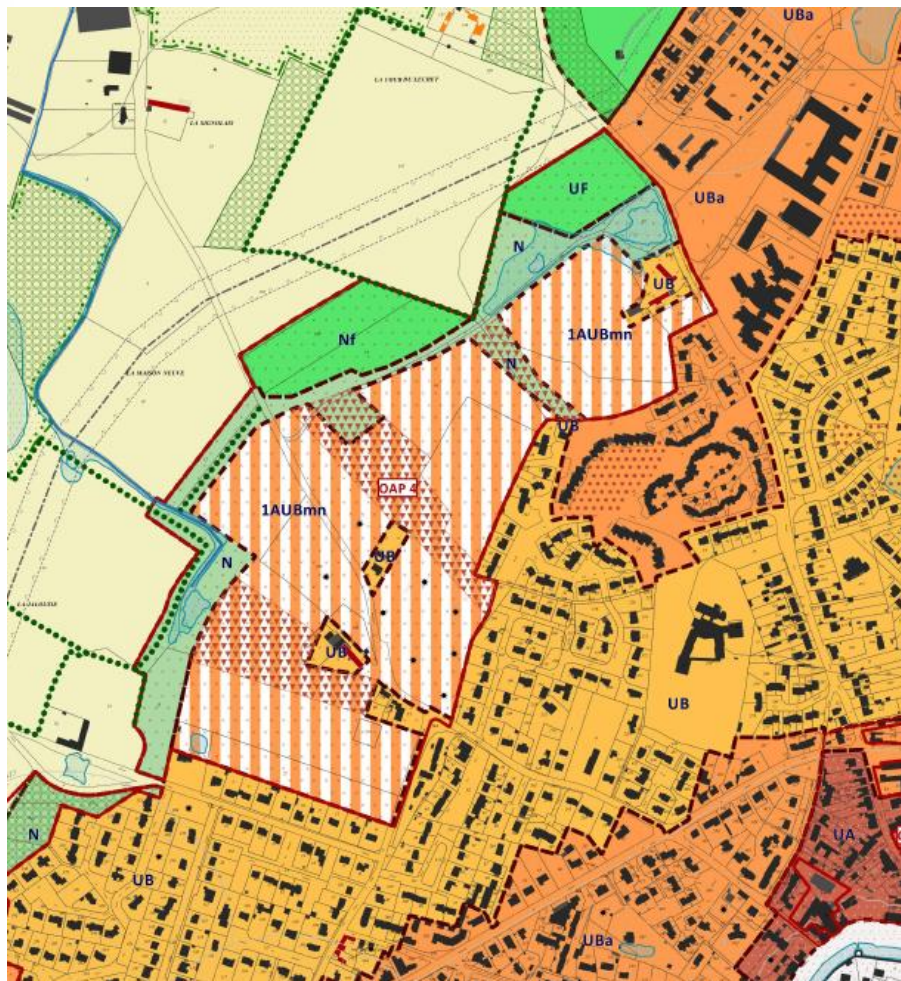
Il est proposé de les repérer lorsqu'ils répondent aux principes définis lors de l'élaboration du PLU



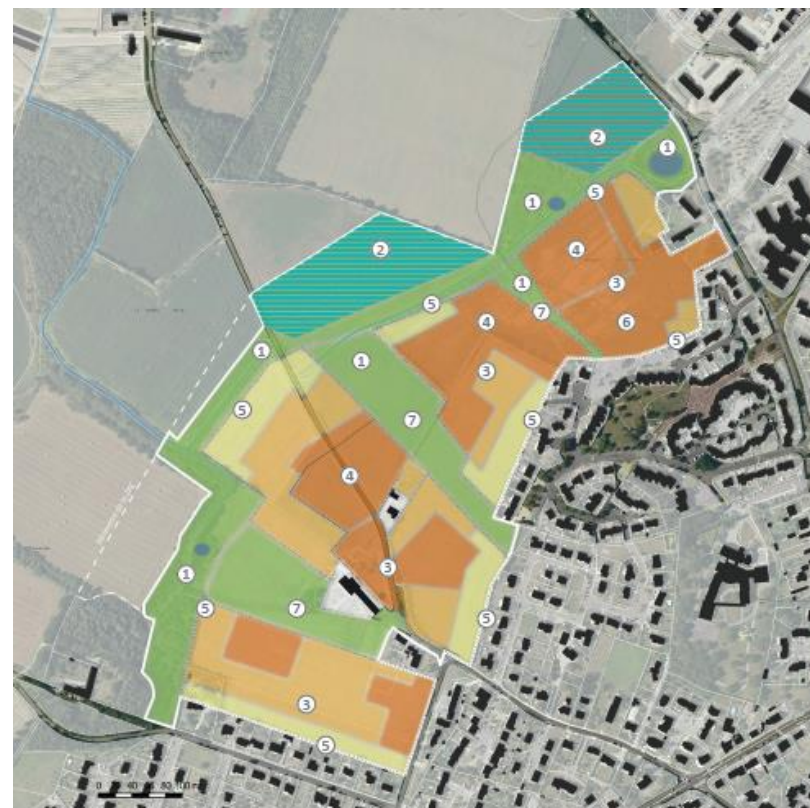
Exemple d'un bâtiment inclus en Zone de Protection Urbaine dans l'AVAP et non repéré au PLU

Transformation de la zone UF de Maison Neuve

Objectif de permettre des équipements sportifs privés : objectif d'ouvrir à cette possibilité, sans créer dans le même temps d'autres possibilités (commerce notamment) :

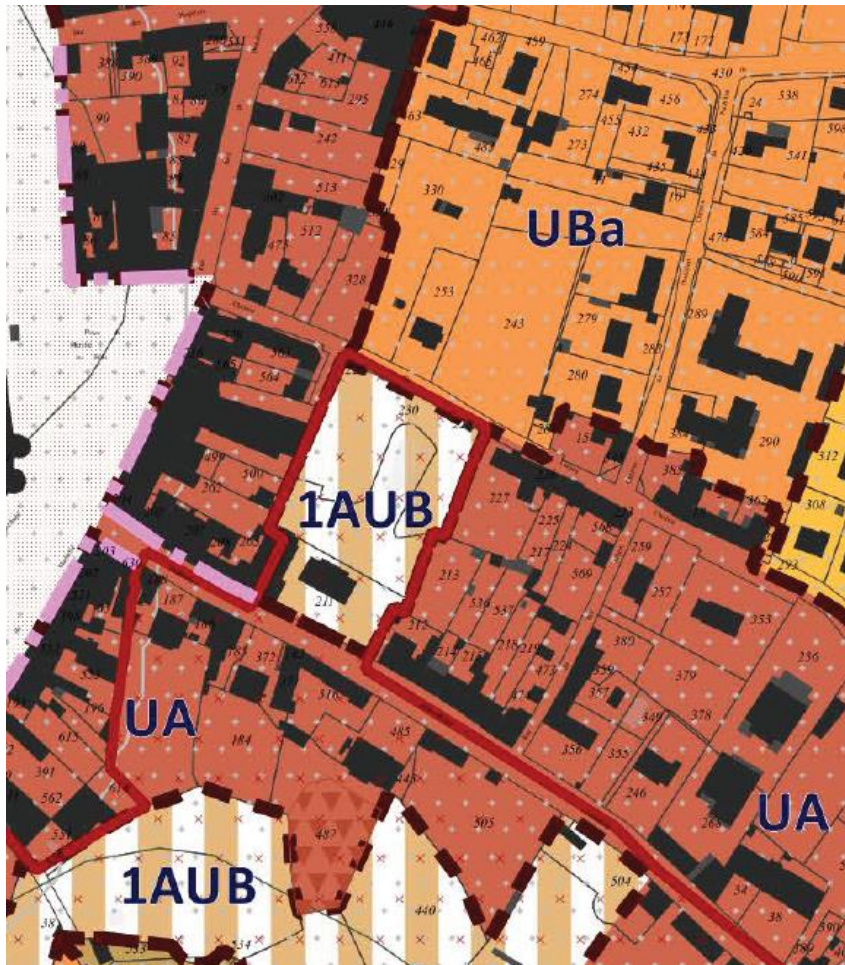


2) Au nord-ouest, la transition avec les terres agricoles se fera avec des espaces à vocation d'équipements publics, (terrains sportifs couverts et extérieurs notamment).



Ajustement de l'OAP n°1

Etendre le secteur 1AUB aux bâtiments de l'ancien hôtel : modification du zonage et de l'OAP pour une plus grande cohérence de projet



Les différentes étapes de la modification du PLU

