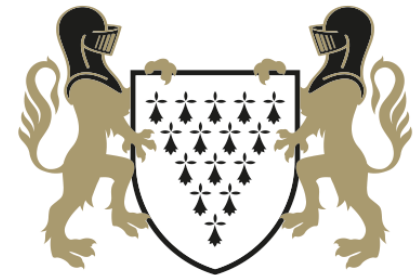




Plan Local d'Urbanisme Modification n°1



Ville de
Guérande

Réunion Publique
12/06/2019



Pourquoi une modification du PLU approuvé en 2017 ?

Les 7 grands thèmes abordés par la modification n°1 du PLU

- Clarifications des termes et définitions utilisés dans le PLU
- Evolution des constructions existantes
- Règles de gabarit, d'implantation et de densité des constructions nouvelles
- Mise en place d'une OAP sur le secteur « boulevard de Gaulle »
- Prise en compte du projet du Petit Séminaire
- Evolution de l'OAP 1 : arrières de l'hôtel de ville
- Points divers

Suite de la procédure

Pourquoi une modification du PLU approuvé en 2017 ?

Pourquoi une modification du PLU approuvé en 2017 ?



Un retour d'expérience sur 1 an et demi d'application avec la nouvelle forme du règlement /

Des ambiguïtés liées à des formulations du règlement, des situations non anticipées, des difficultés d'applications...

>>> Nécessité d'un « toilettage » du règlement

Des projets qui apparaissent ou évoluent /

Petits et grands, ces nombreux projets sur la commune nécessitent des adaptations du règlement

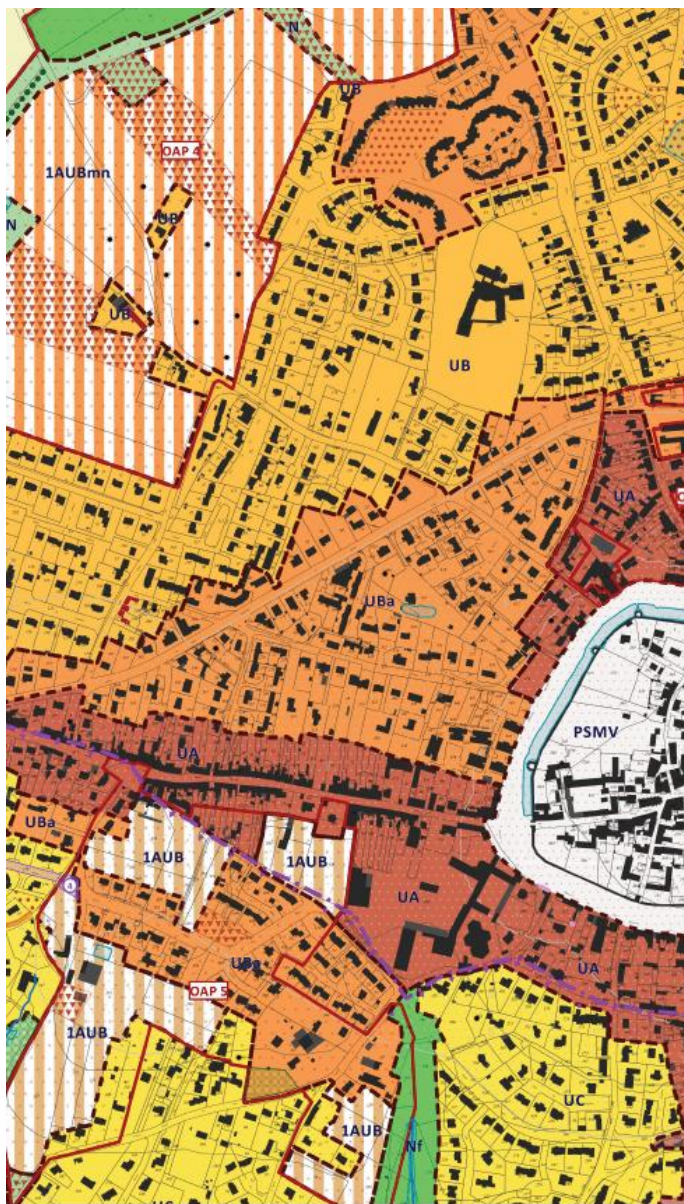
>>> Un encadrement affiné et des assouplissements dans l'esprit du PLU approuvé

Un secteur stratégique à accompagner /

Le boulevard de Gaulle, un secteur en mutation

>>> Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation pour cadrer les projets.

La modification, une procédure cadrée par le code :



Pour recourir à la modification, les évolutions envisagées ne doivent pas :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser de plus de 9 ans
- Créer des OAP de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

>>> Un cadre relativement précis, excluant notamment la possibilité de rendre constructible des secteurs qui ne le sont pas aujourd'hui

Clarifications des termes et définitions utilisés dans le PLU

Termes et définitions du PLU

Incohérences et difficultés d'interprétation constatées par les instructeurs :

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

Volume principal et volume secondaire en zone UE

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

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

Proposition de reprendre les définitions du lexique

Préciser si besoin ces définitions en lien avec le PLU

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

Cas des emprises publiques, des voies privées ouvertes à la circulation, des dessertes internes

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

>>> Une trentaine d'ajustements réglementaires au total

Ajustements du règlement pour l'évolution des constructions existantes

Extensions et annexes des habitations existantes

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

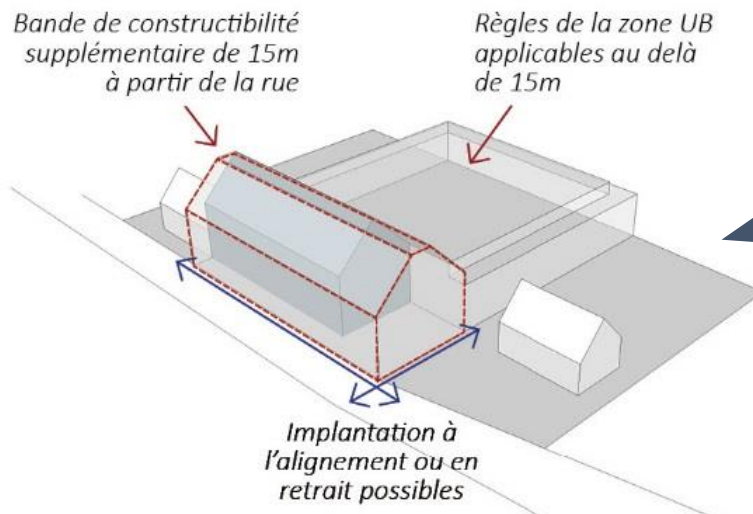
Déclinaison de ce principe dans les zones A et N conformément à l'article L151-12 du CU

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

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

Des situations bloquantes repérées par les instructeurs

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

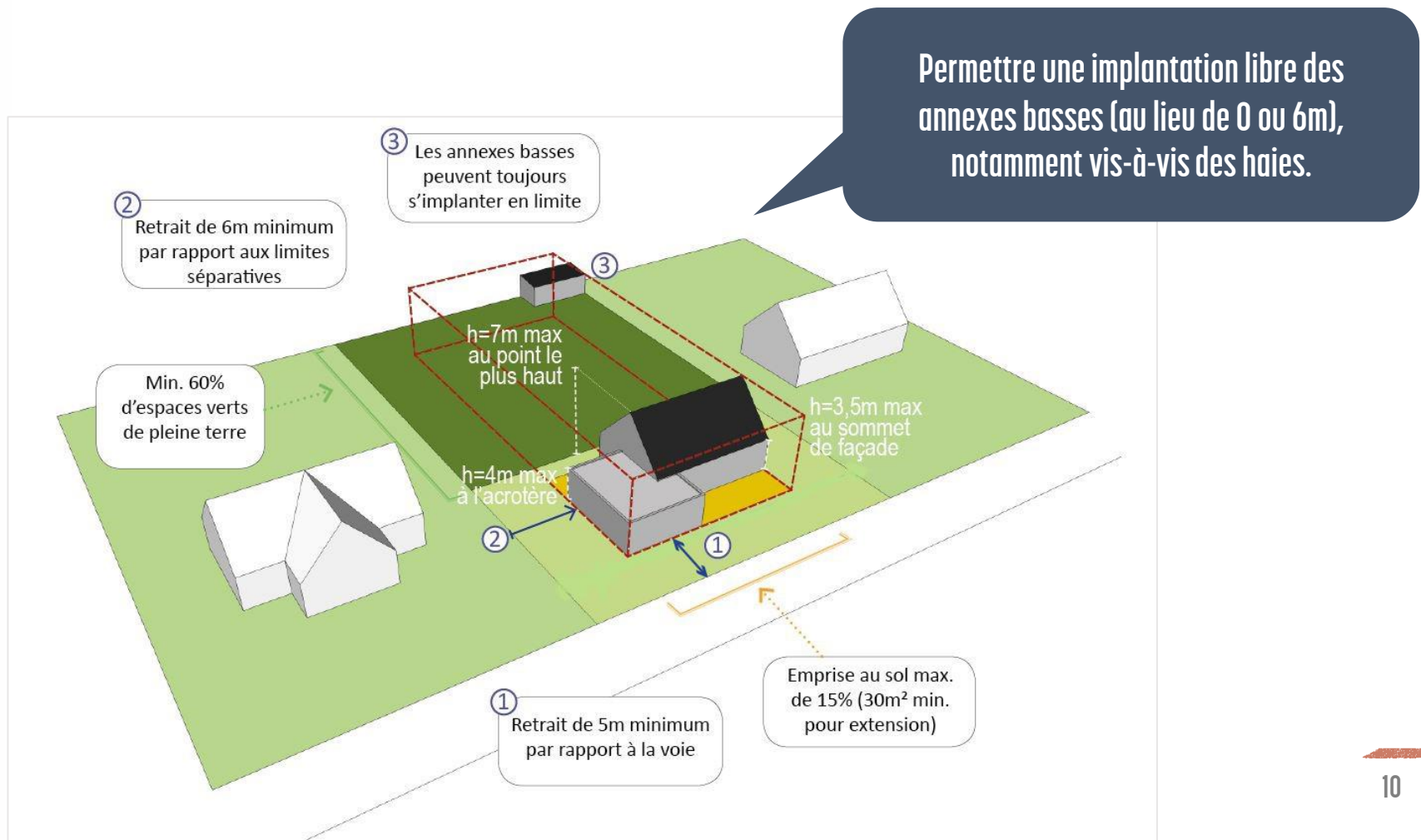


Clarifier la possibilité d'utiliser le règlement de la zone UB pour les extensions et les annexes dans la bande de constructibilité supplémentaire

Extensions et annexes des habitations existantes

Des situations bloquantes repérées par les instructeurs

Implantation des annexes en zone UD



Extensions et annexes des habitations existantes

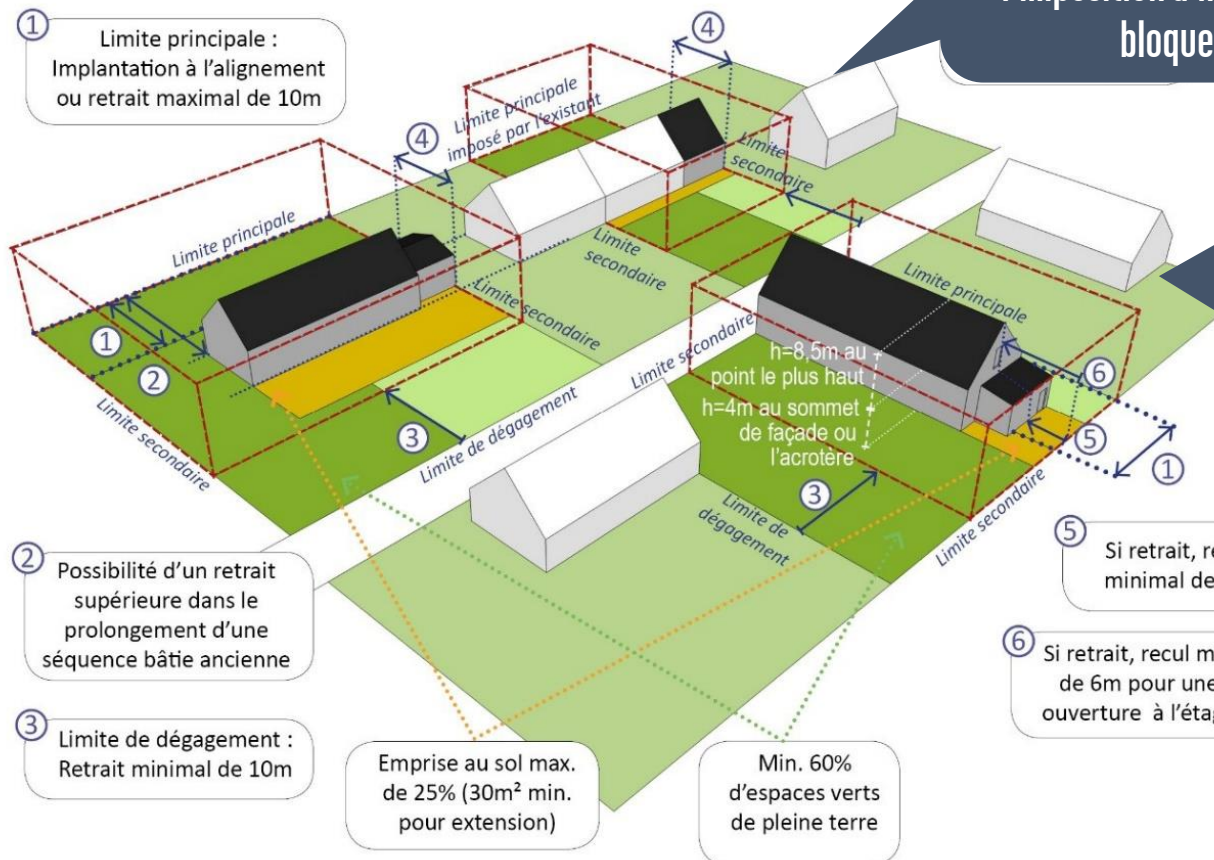
Des situations bloquantes repérées par les instructeurs

Obligation d'implantation en limite séparative en zone UH

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

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

① Limite principale :
Implantation à l'alignement
ou retrait maximal de 10m



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

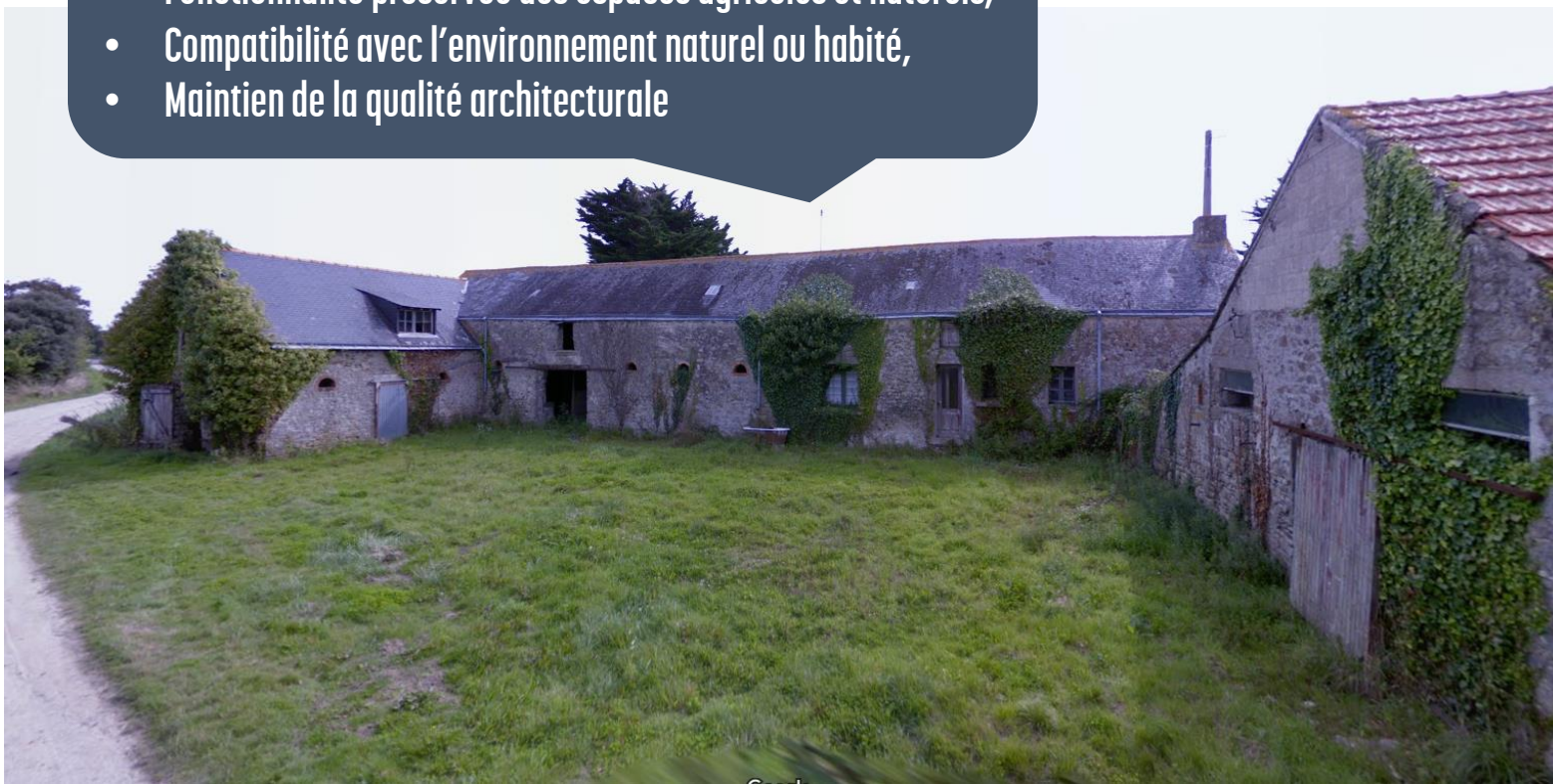
Mise en place d'une règle pour les parcelles avec plusieurs constructions

Repérage de bâtiments pouvant changer de destination

La modification du PLU prévoit de repérer comme pouvant changer de destination plusieurs bâtiments, sur la base des principes utilisés lors de l'élaboration du PLU

Les critères :

- Pas d'utilité pour l'activité agricole,
- Fonctionnalité préservée des espaces agricoles et naturels,
- Compatibilité avec l'environnement naturel ou habité,
- Maintien de la qualité architecturale



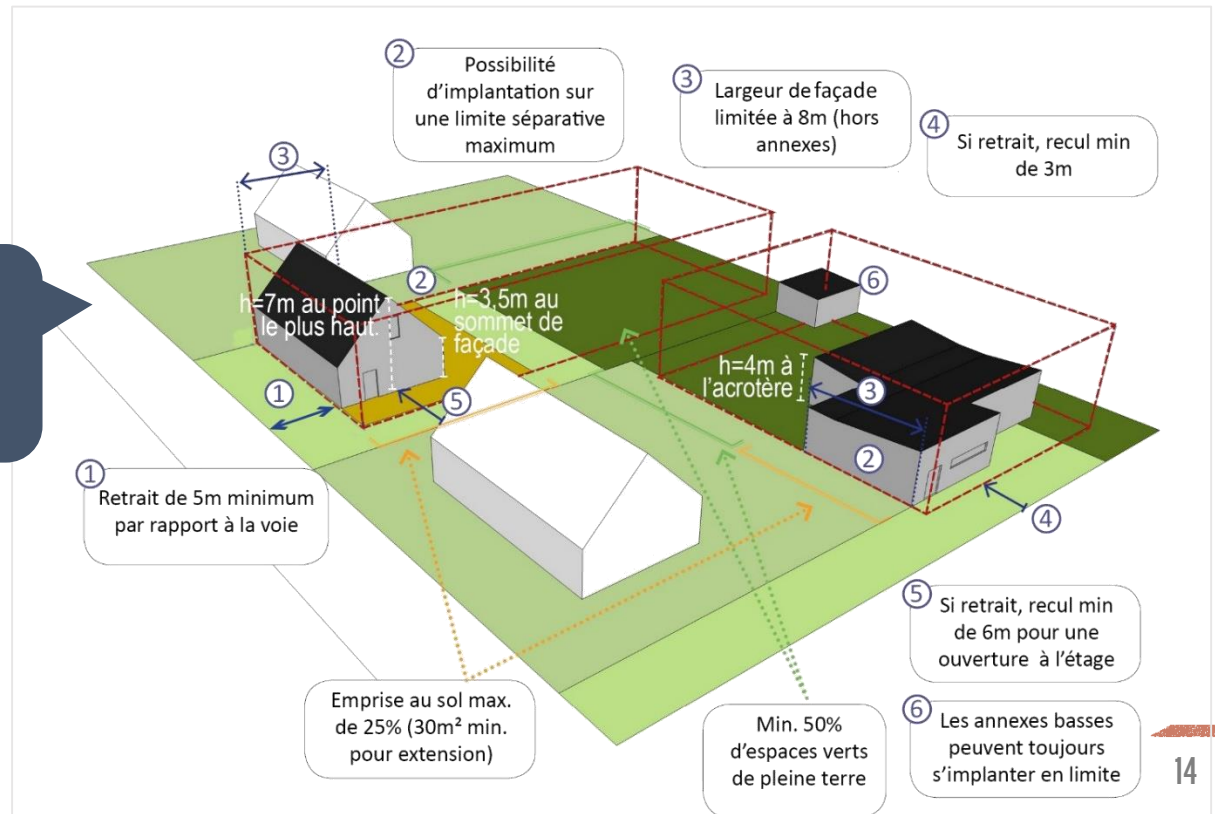
Règles de gabarit, d'implantation et de densité des constructions nouvelles

Gabarit des constructions nouvelles

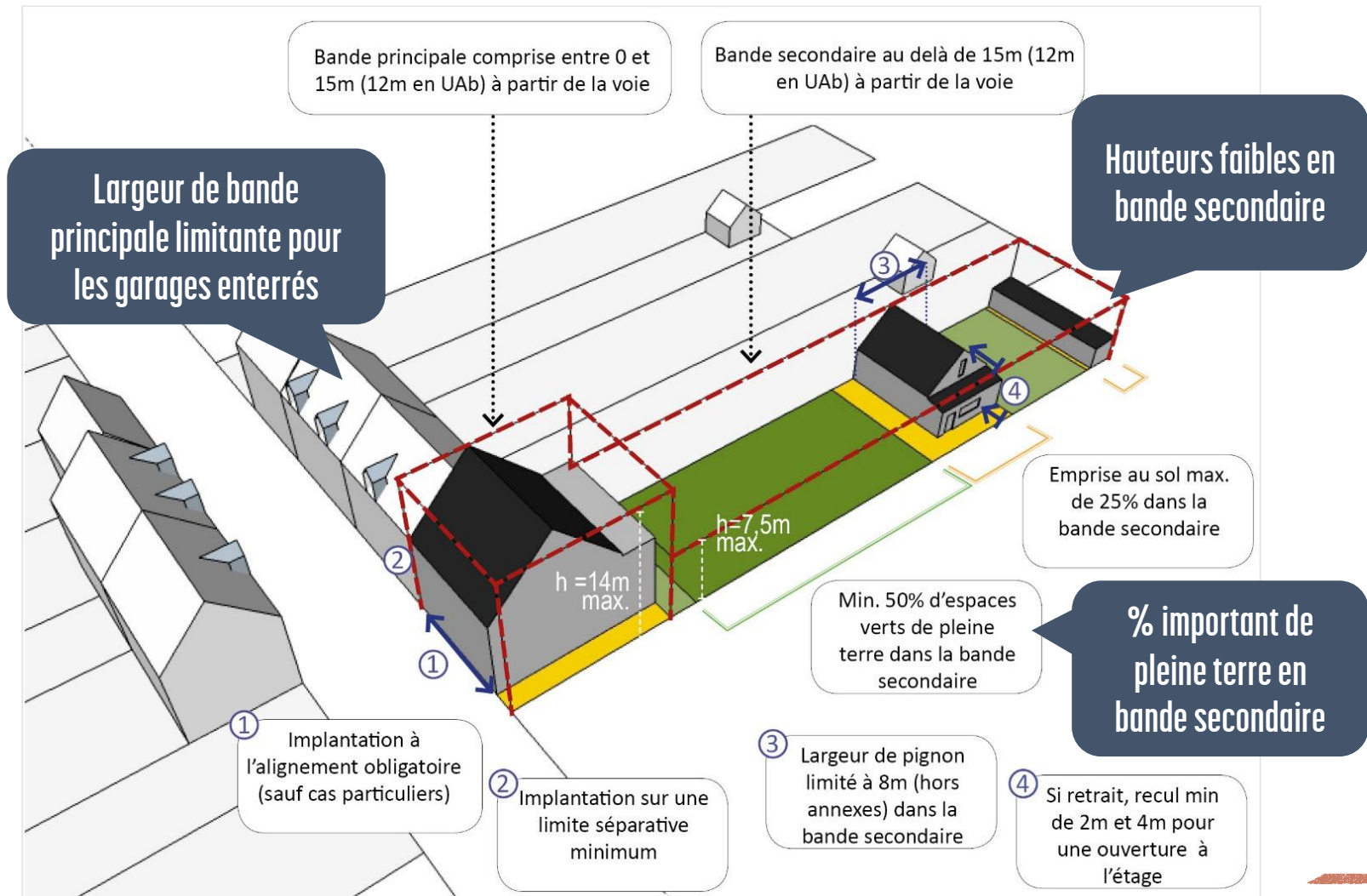
Des gabarits relativement contraints dans certains secteurs
motivés par la maîtrise de la densification dans les espaces sensibles et
la cohérence avec le bâti patrimonial.

Difficulté assumée de faire rentrer les gabarits « classiques » de maisons individuelles

Les hauteurs actuellement à
7m au point le plus haut
passent à 7m50



Plusieurs interrogations sur les projets en UA



Des règles qui traduisent des enjeux patrimoniaux

Le PLU a assoupli certaines règles pour permettre des projets

tout en veillant au respect du paysage et du patrimoine

Coefficient de pleine terre plutôt qu'une inconstructibilité stricte en second rang

Gabarit resserré en bande secondaire plutôt que des règles de recul entraînant une inconstructibilité de fait...

Bande principale étendue avec une modulation des gabarits par le PVAP

...

La modification ne remet pas en cause cet équilibre et favorise l'émergence des projets envisagés par des ajustements limités :

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

Ajustement de la règle sur l'étage attique pour permettre un étage plus généreux dans la bande secondaire



Ajout d'une OAP 15 : secteur « boulevard de Gaulle »

Pourquoi une OAP ?



Un axe en mouvement / projets récents

Densification

Commerce et activités

...

Des enjeux de mobilité et de stationnements / changement de statut

Déviation de la Turballe

Services et logements collectifs

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

Logements potentiels

Espace public

Formes urbaines

Réseaux...

Origine : un faubourg pavillonnaire

Un axe non urbanisé en 1949



Origine : un faubourg pavillonnaire

Une urbanisation éparse au début des années 1970



Origine : un faubourg pavillonnaire

Urbanisation autour de l'axe en 2015



Une échelle initiale : la maison individuelle sur rdc surélevé



Un changement d'échelle récent

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



Un changement d'échelle récent

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



30 Boulevard du général de Gaulle

10 logements sociaux

Bureaux

Commerces

70 logement/ha

Stationnement aérien (15 places)



Un changement d'échelle récent

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



32 Boulevard du général de Gaulle

3 logements

3 bureaux

Commerces

Stationnement aérien (12 places)



Un changement d'échelle récent

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



32 Boulevard du général de Gaulle

3 logements

3 bureaux

Commerces

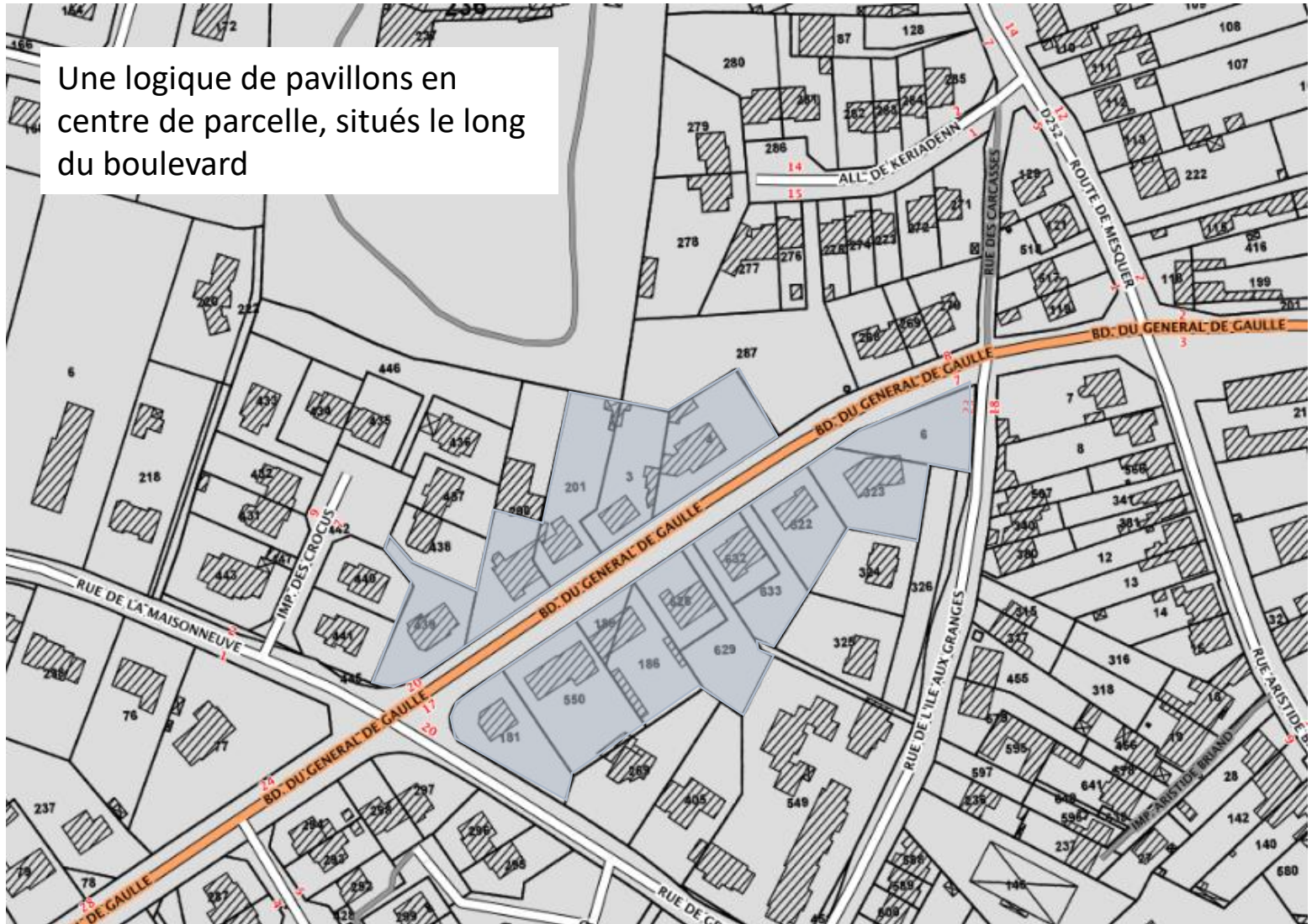
Stationnement aérien (12 places)

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



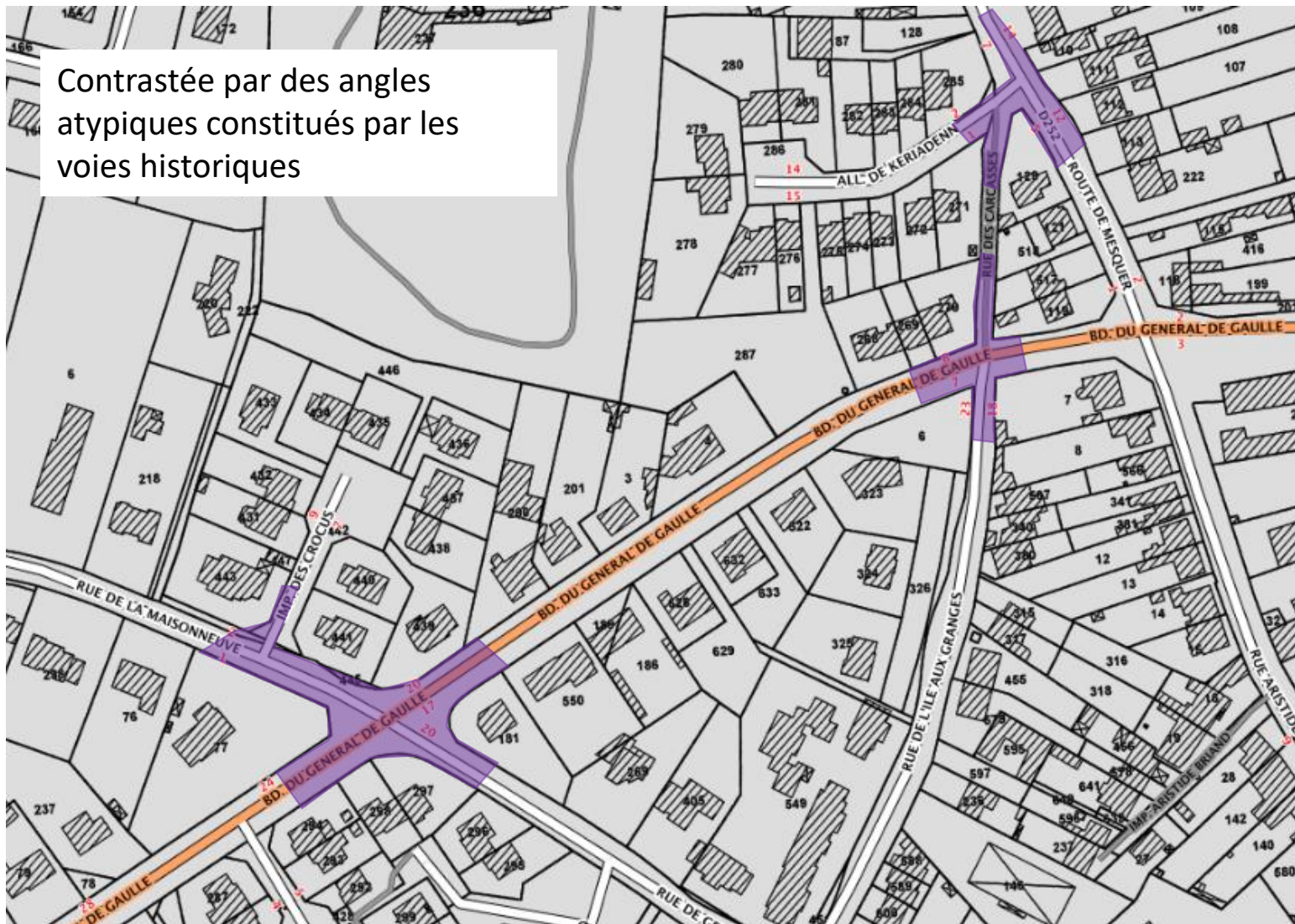
Un rapport contrarié du boulevard à la ville ?

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



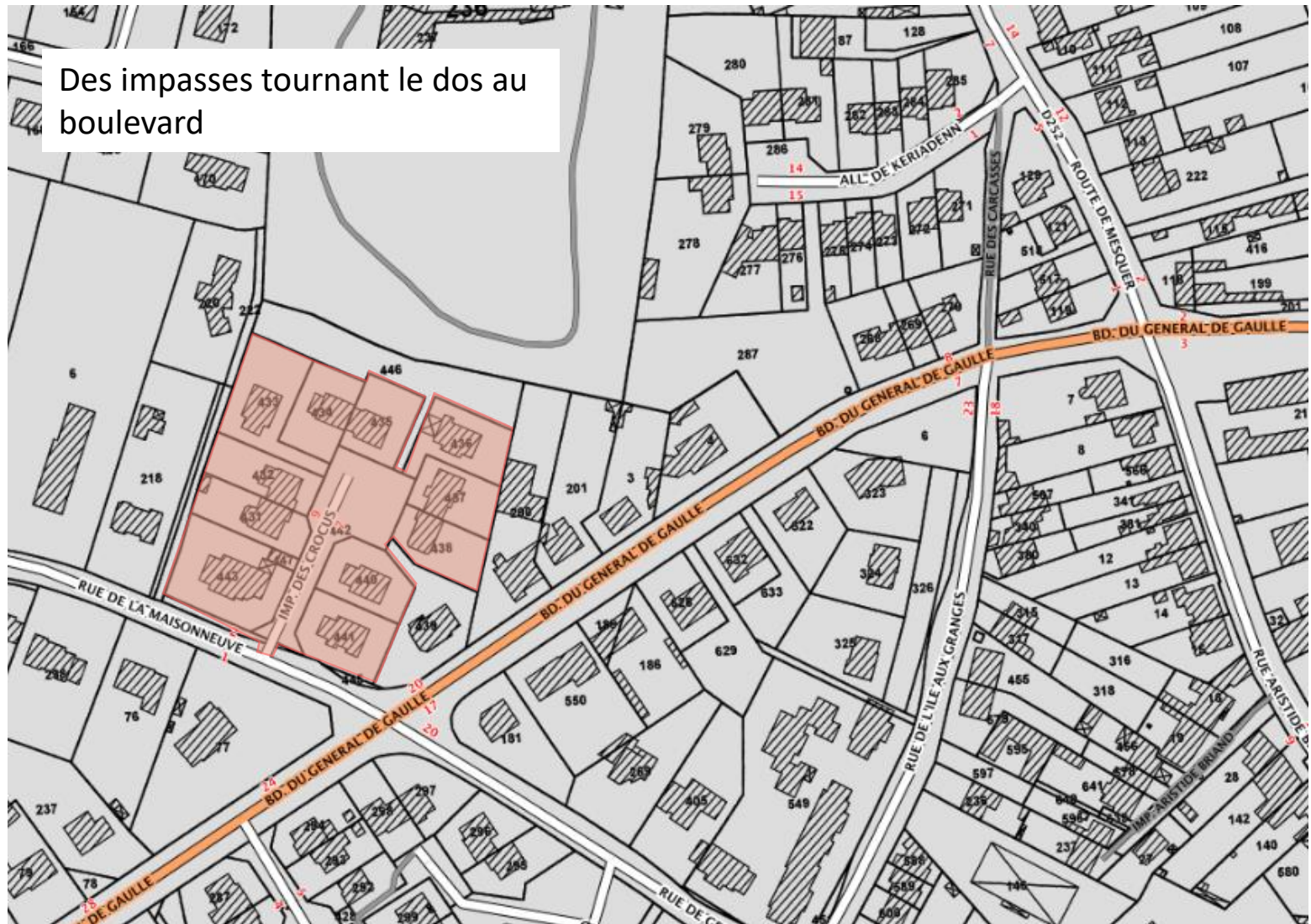
Un rapport contrarié du boulevard à la ville ?

Contrastée par des angles atypiques constitués par les voies historiques



Un rapport contrarié du boulevard à la ville ?

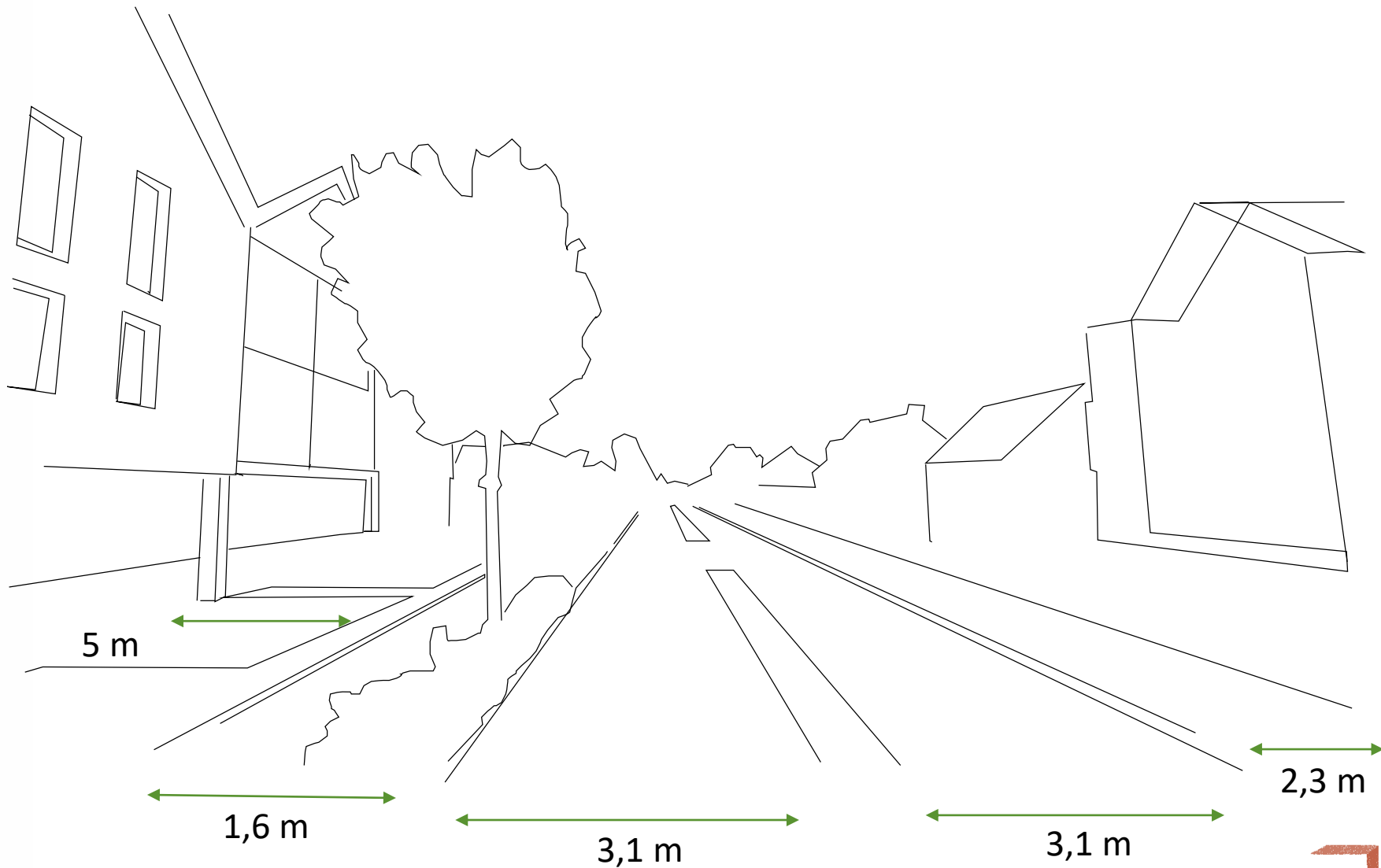
Des impasses tournant le dos au boulevard



Un gabarit relativement contraint



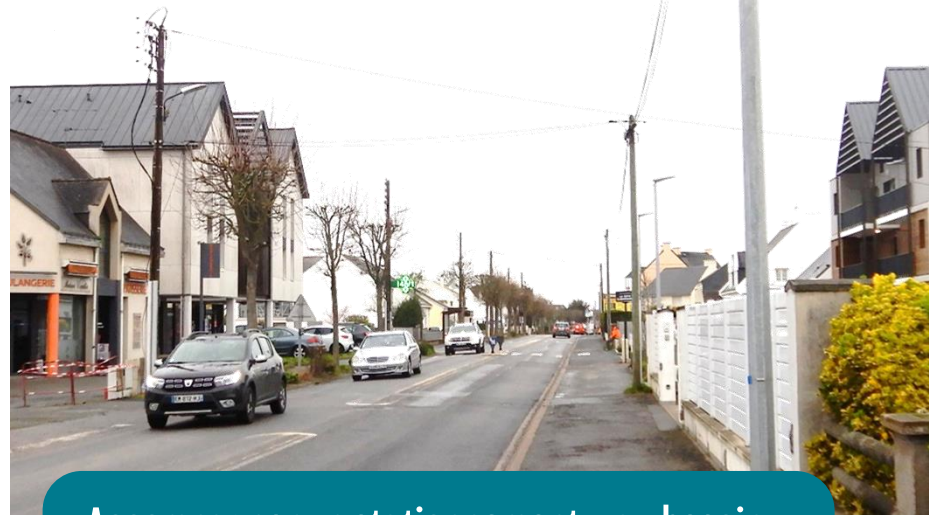
Un gabarit relativement contraint



Une faible capacité de stationnement



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



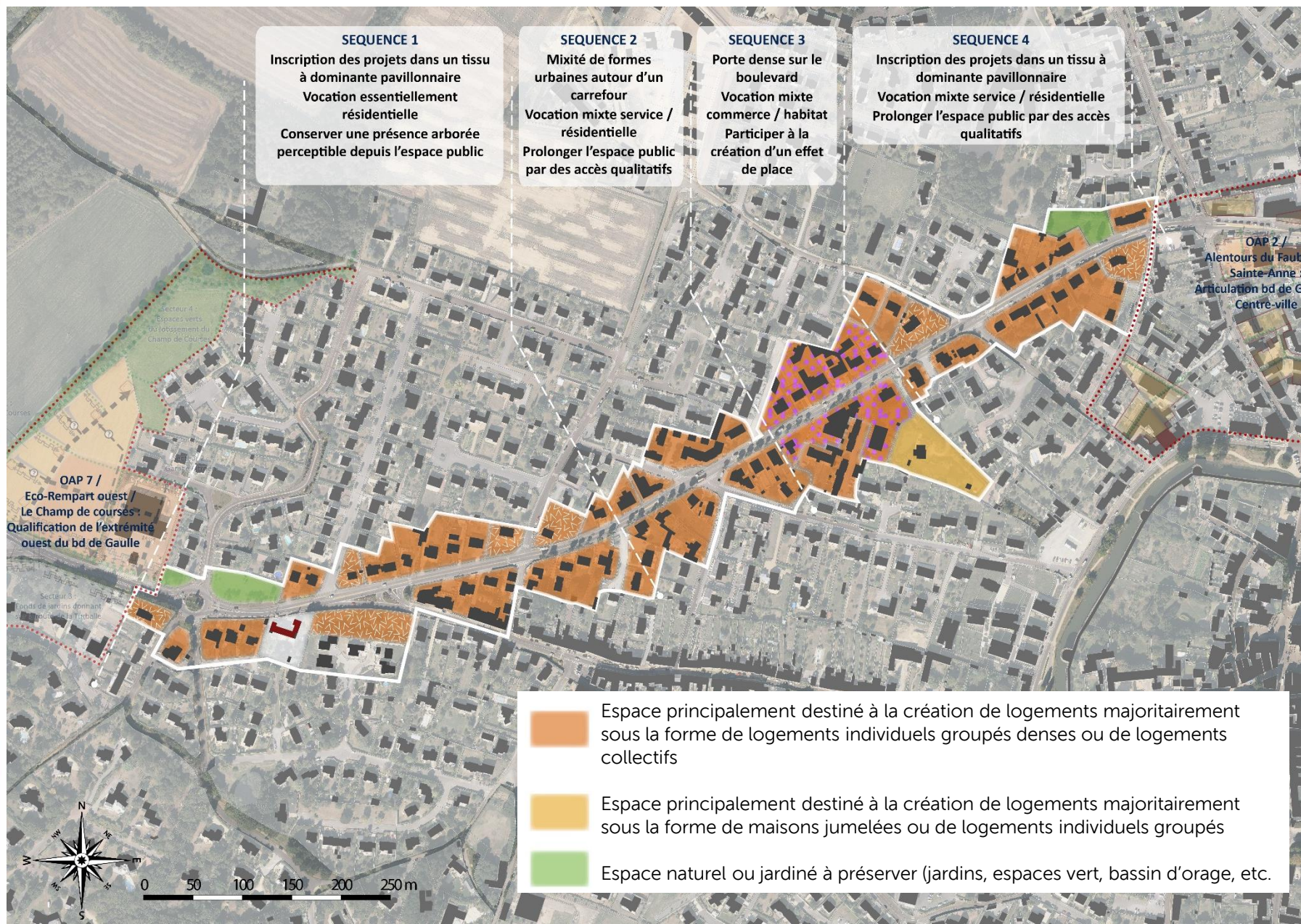
Accompagner un stationnement « au besoin » ou anticiper une offre de nouvelles poches « sur axe » ou « en retrait » ?



Une OAP organisée autour de 4 séquences



Vocation dominante des espaces



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.

Une application adaptée des prescriptions de l'OAP

Configuration collectif parking aérien /

Gabarits R+2+c max

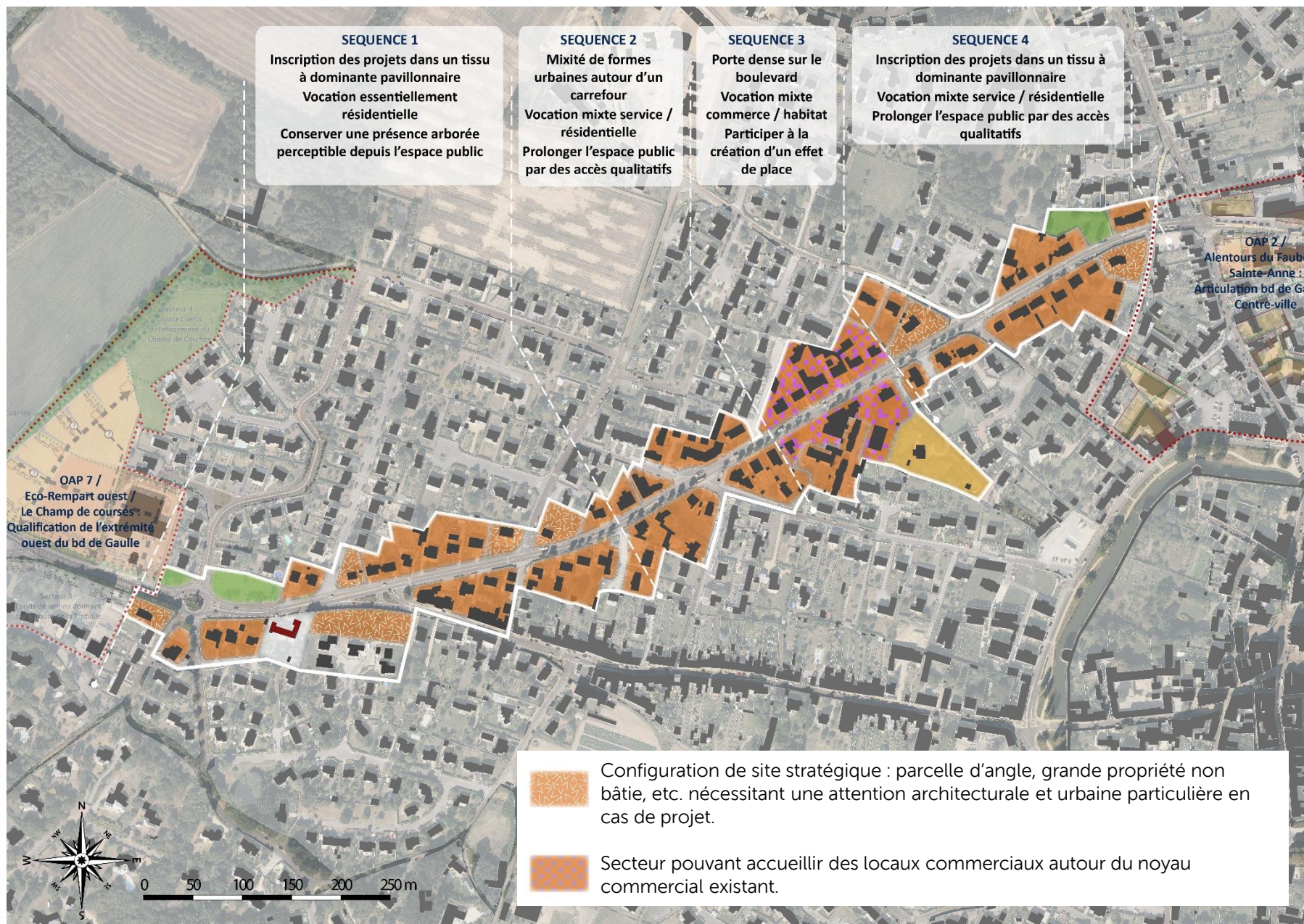
Obligation de rdc surélevés suivant les séquences du boulevard

Configuration collectif parking souterrain /

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

Obligation de rdc surélevés suivant les séquences du boulevard

Mixité fonctionnelle : commerces, services, etc.



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



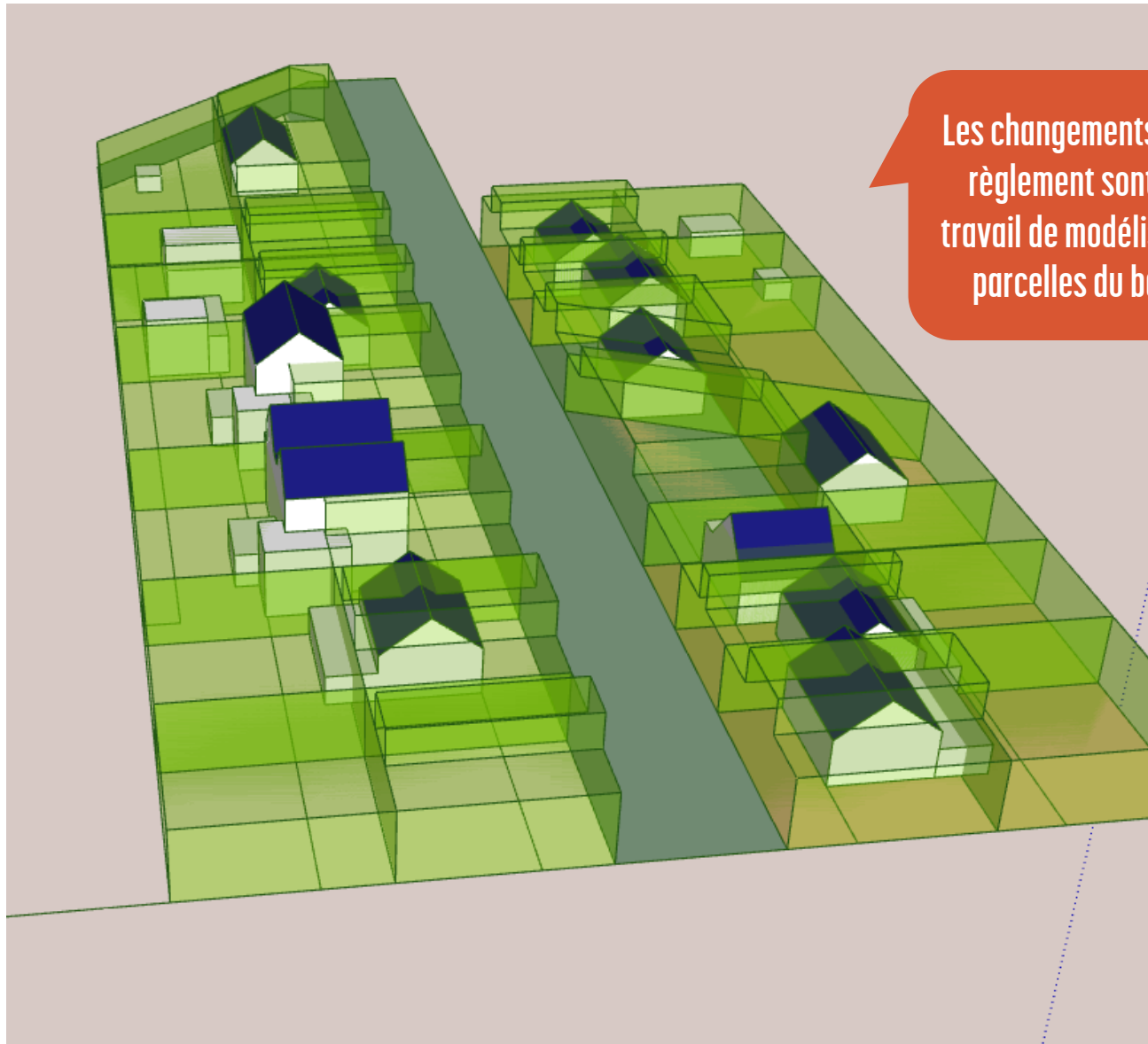
Immeuble et commerce l'Avant-Garde au 3-5 bd De Gaulle

Configuration collectif parking souterrain /

Réceptivité estimée 100 log/ha

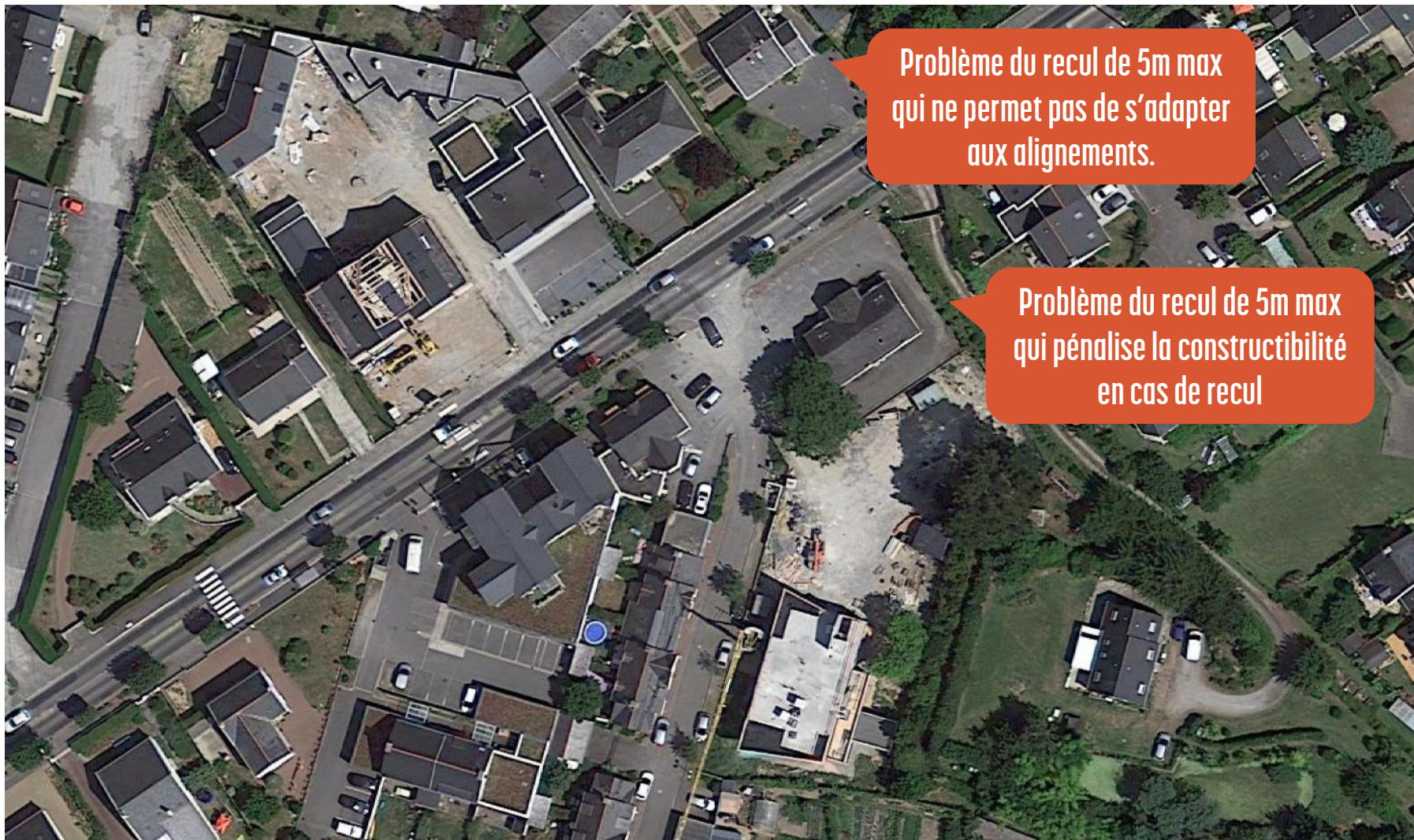
Ajustement si commerce ou activités

Gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions



Les changements apportés au règlement sont issus d'un travail de modélisation sur les parcelles du bd de Gaulle

Gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions

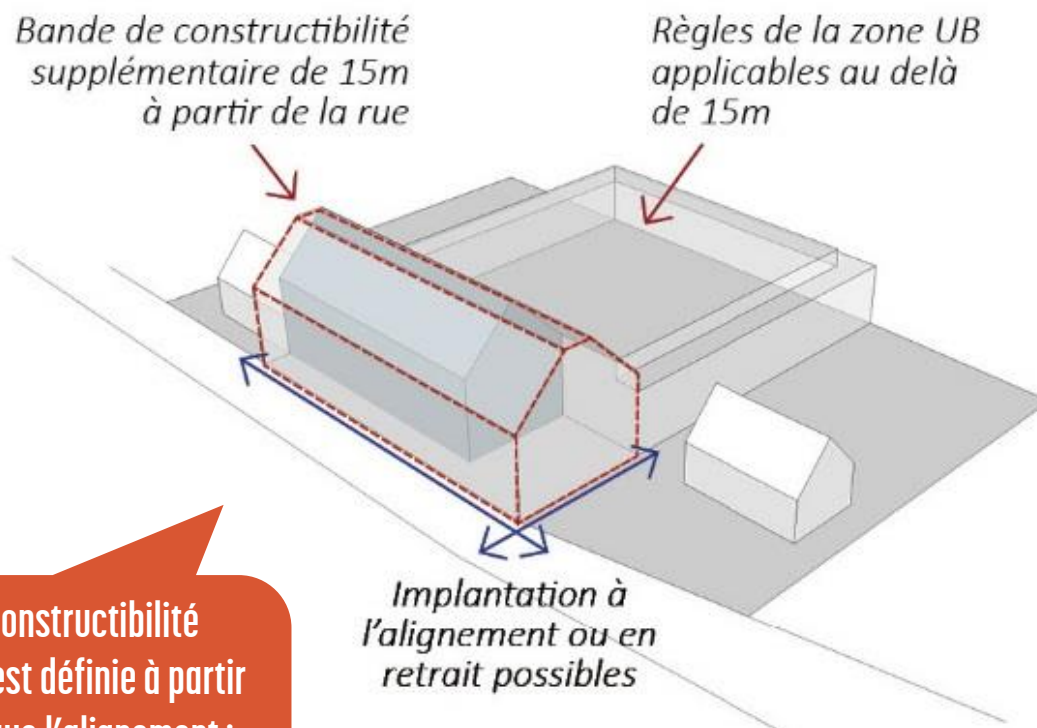


Problème du recul de 5m max qui ne permet pas de s'adapter aux alignements.

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

Gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions

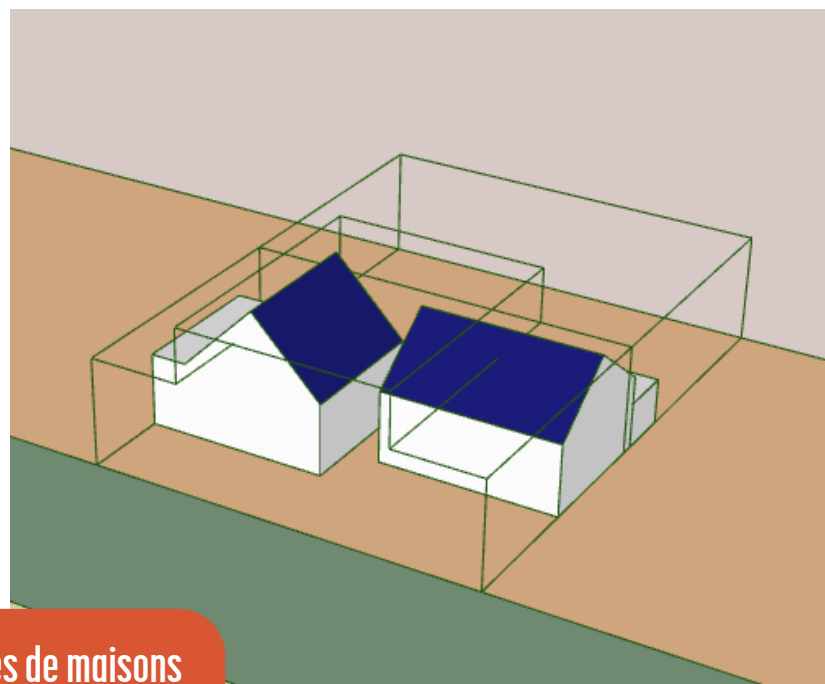
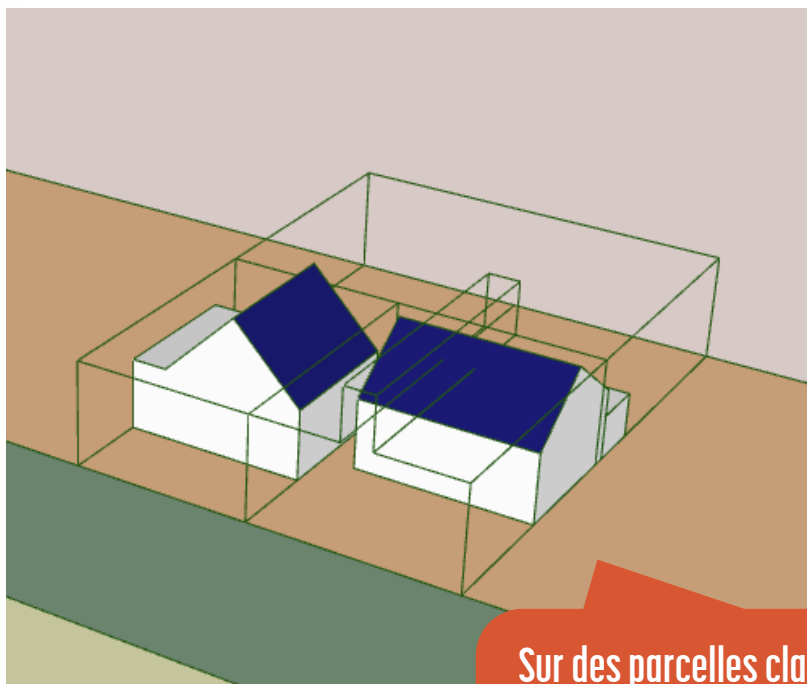
1 / Permettre plus de souplesse sur les implantations : retrait de 0 à 5m maximum, exceptions possibles pour répondre aux dispositions d'une OAP.



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



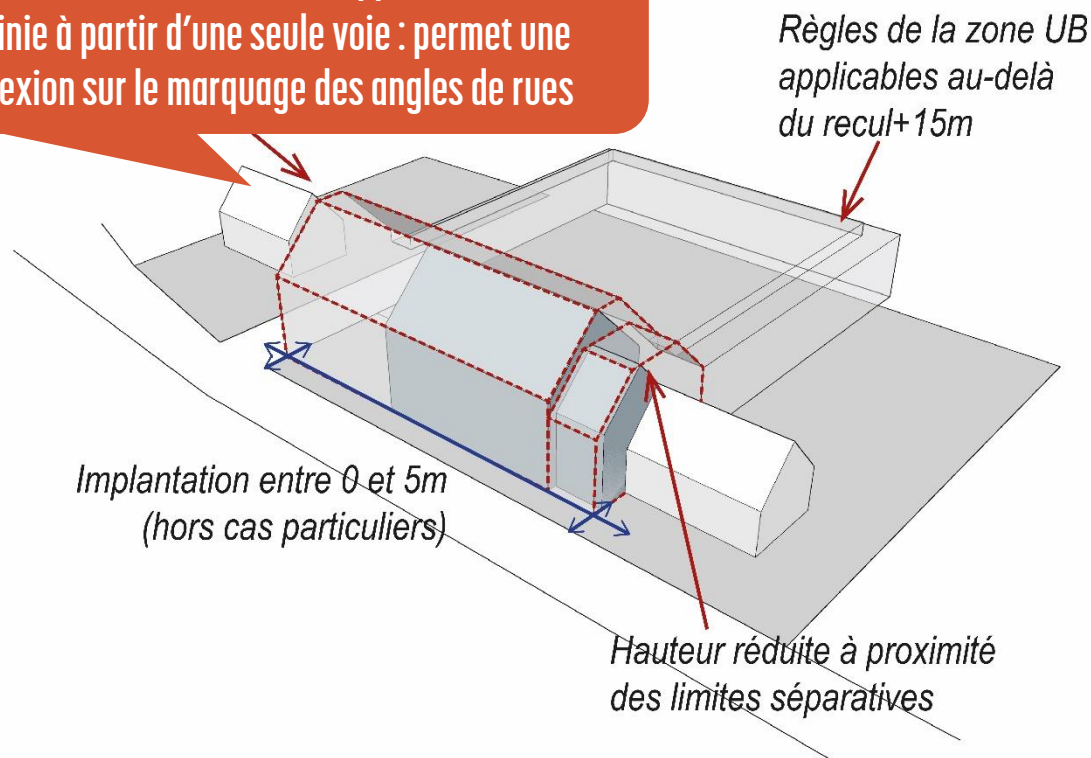
Sur des parcelles classiques de maisons individuelles, la règle ne permet pas un projet d'immeuble, sauf s'il porte sur plusieurs parcelles

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

La bande de constructibilité supplémentaire est définie à partir d'une seule voie : permet une réflexion sur le marquage des angles de rues



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



Espace public, gestion des carrefours



Enjeu de créer un effet de place pour structurer un pôle commercial de proximité

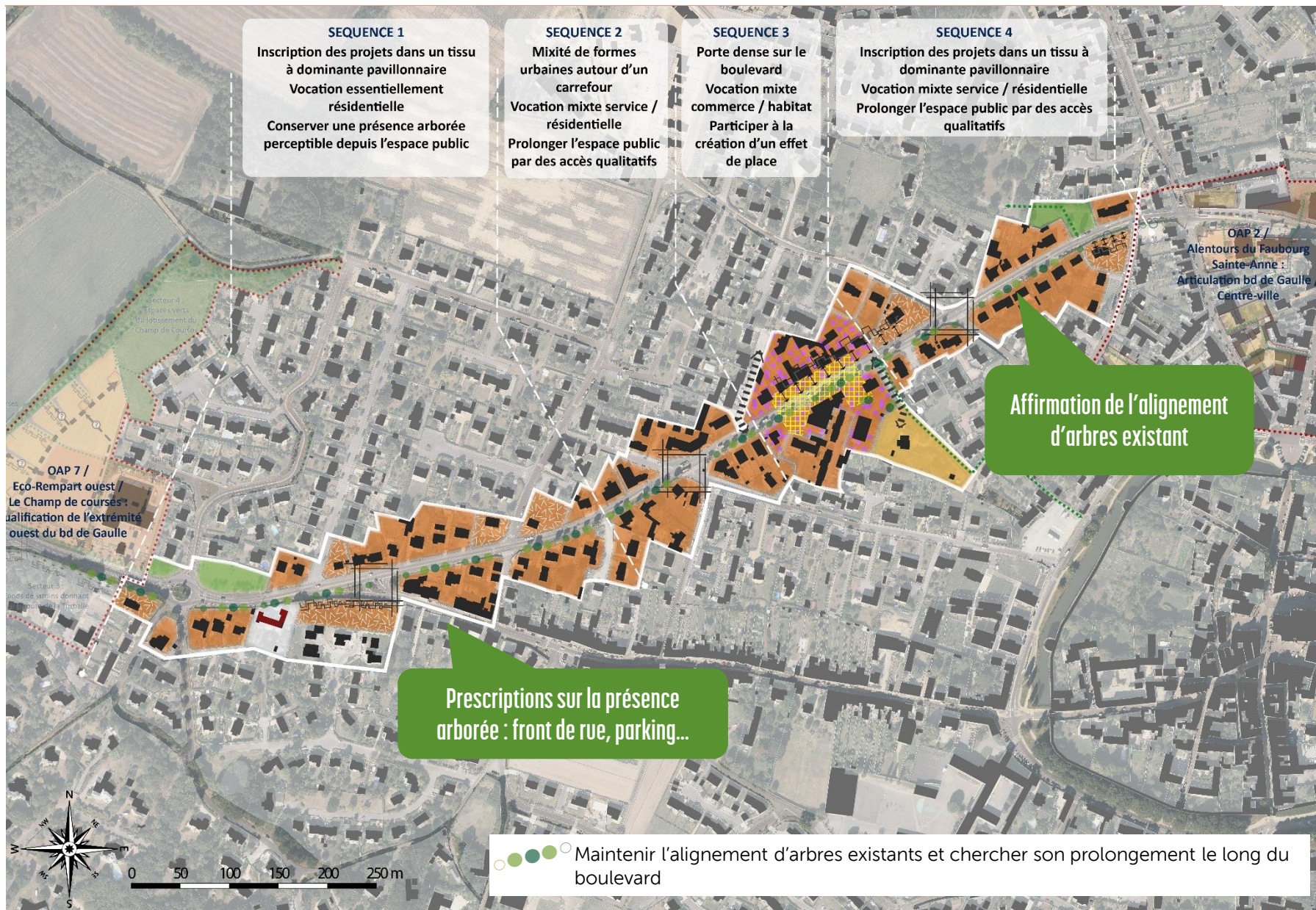
Enjeu de retrouver des capacités de stationnements au fur et à mesure du déclenchement des projets potentiels

Espace public, gestion des carrefours



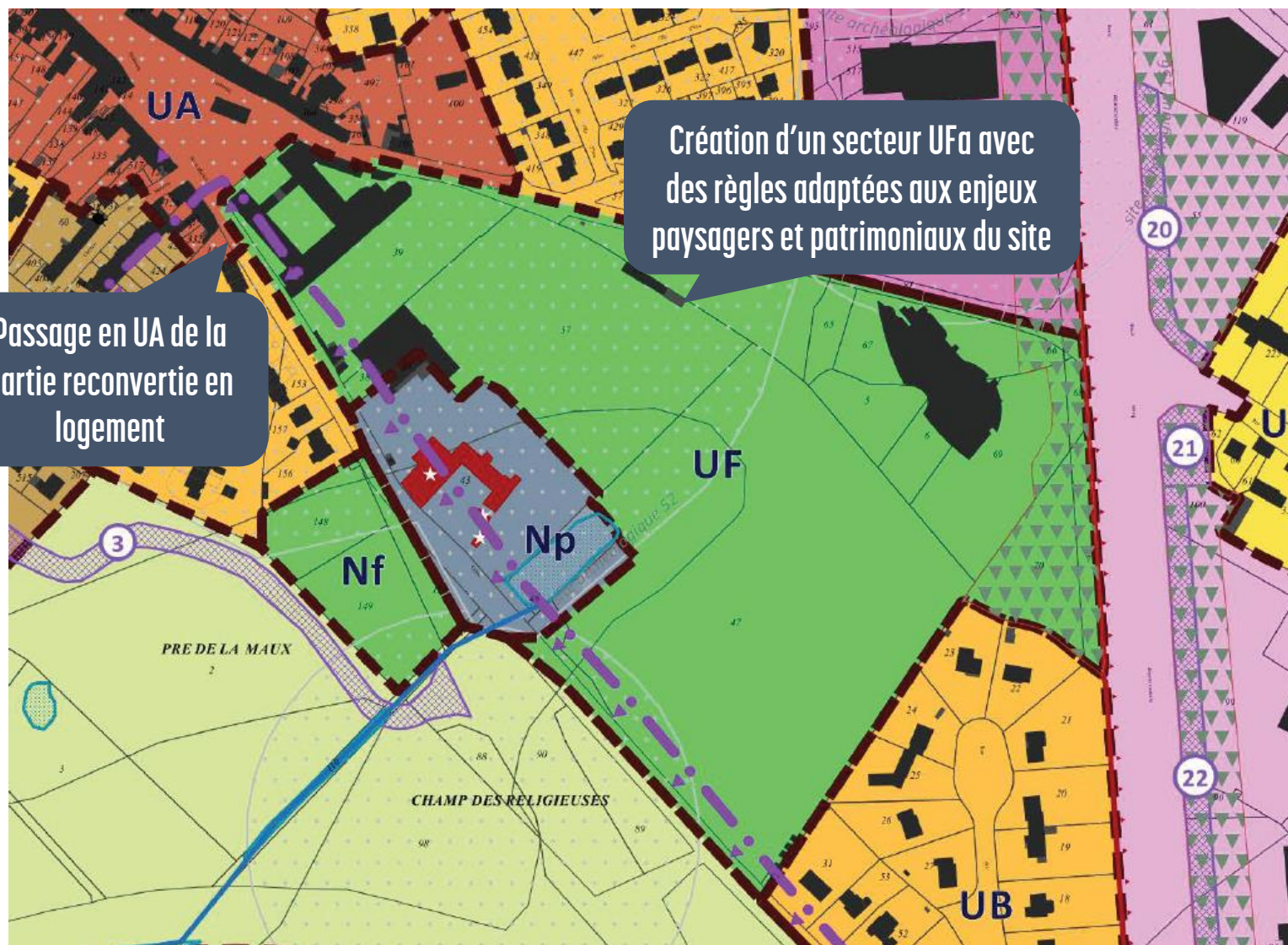
Sécuriser et rendre plus évidentes
les traversées piétonnes
Retravailler les emprises autour du
carrefour ?

Insertion paysagère et qualité environnementale des aménagements



Prise en compte du projet du Petit Séminaire

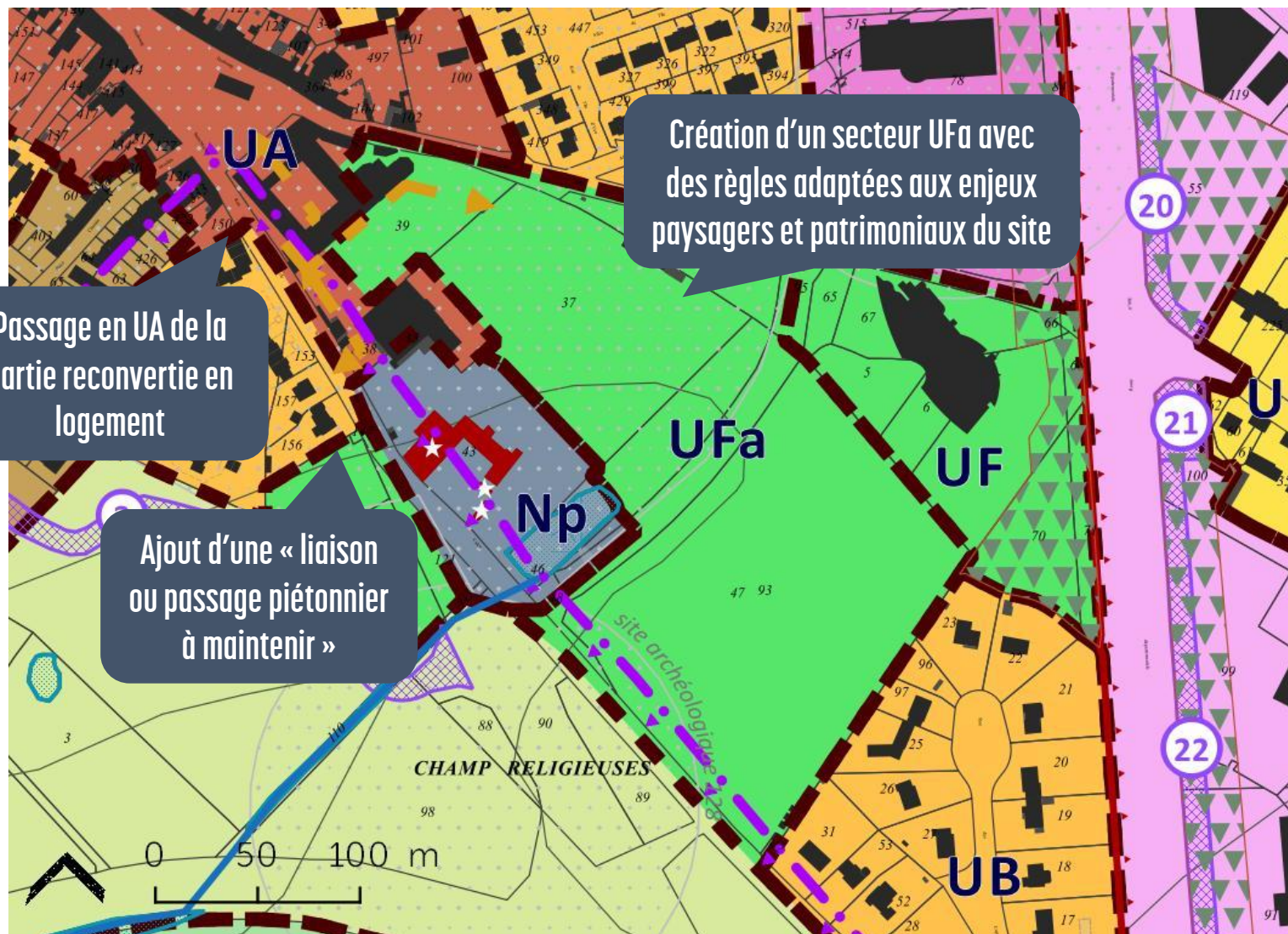
Adaptation du PLU au projet du Petit Séminaire



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

Passage en UA de la partie reconvertie en logement

Adaptation du PLU au projet du Petit Séminaire



Adaptation du PLU au projet du Petit Séminaire

L'équipement culturel intercommunal s'implantera sur la limite nord du site, ménageant un espace naturel central



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 ou sur un bâtiment protégé par le PVAP, 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.**

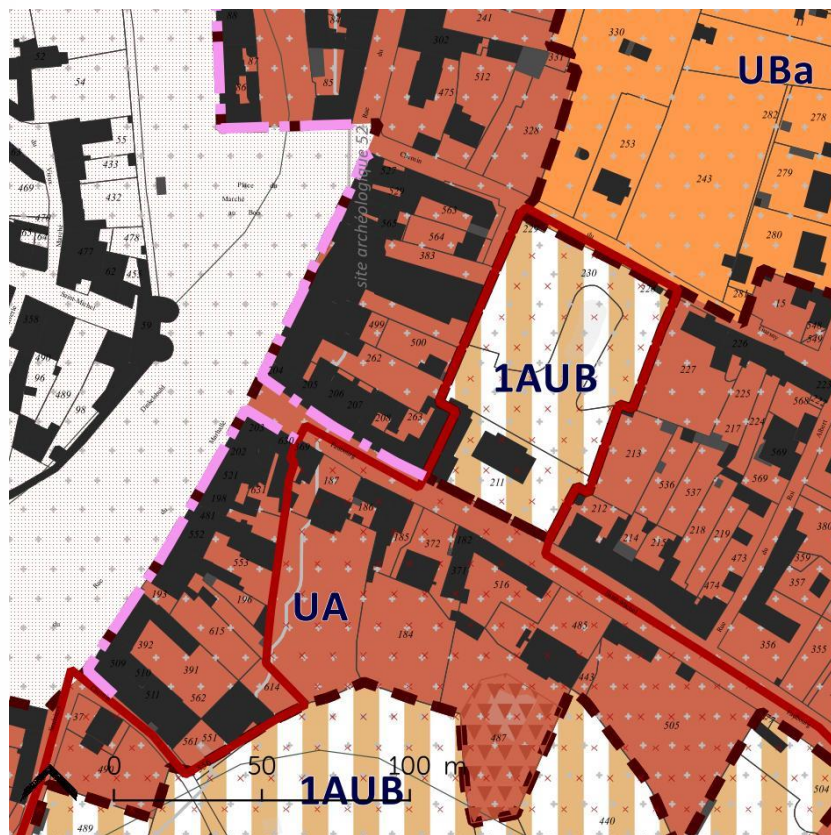
[...]

La possibilité de répartition des objectifs de logements sociaux sur plusieurs sites est limitée aux projets portant sur des édifices patrimoniaux protégés

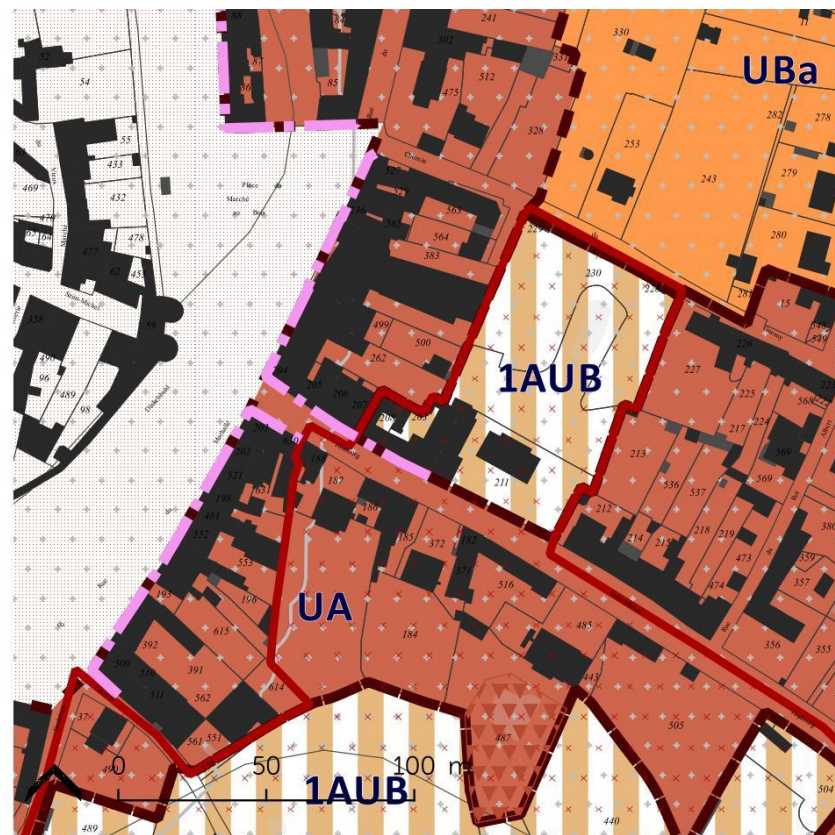
Evolution de l'OAP 1 : arrières de l'hôtel de ville

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

**Intégration de l'ancien hôtel du Pont Blanc dans le secteur de projet :
modification du zonage et de l'OAP**



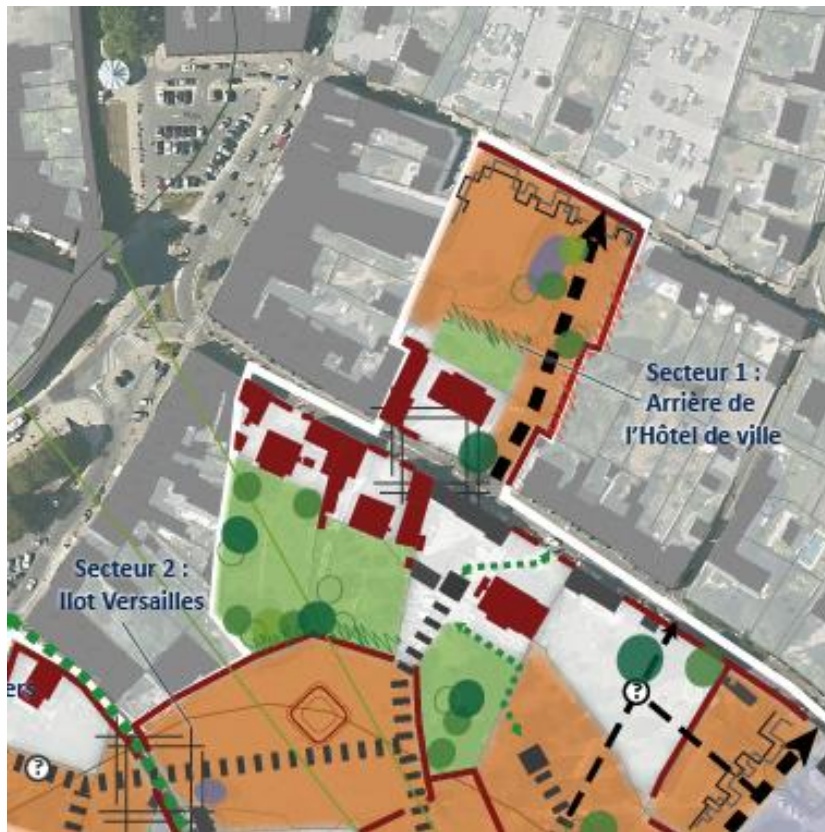
PLU de 2017



PLU modifié

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

**Intégration de l'ancien hôtel du Pont Blanc dans le secteur de projet :
modification du zonage et de l'OAP**



PLU de 2017

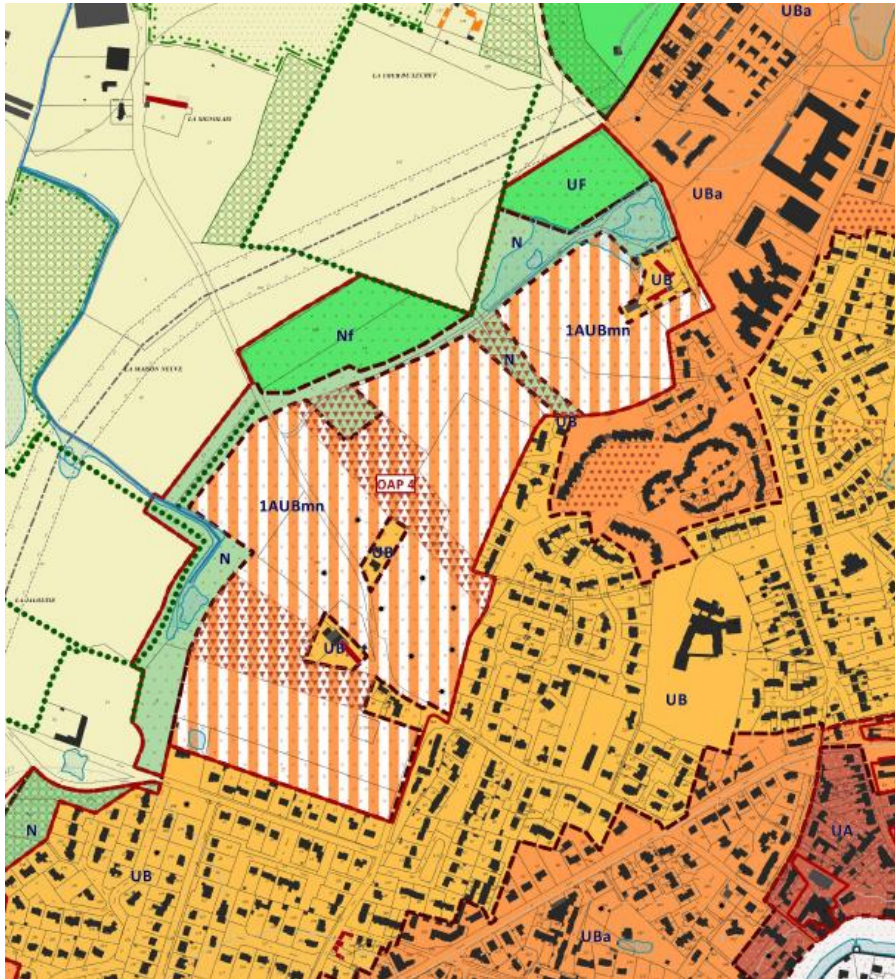


PLU modifié

Points divers

Transformation de la zone UF de Maison Neuve

Objectif de permettre des équipements sportifs privés : Création d'un sous-secteur Ufb et ajustement de l'OAP



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).

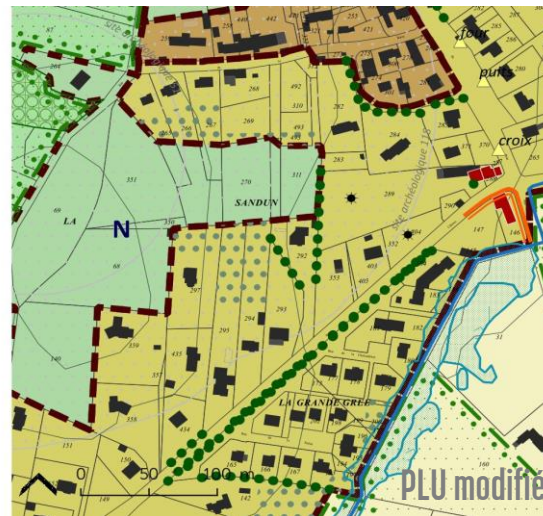
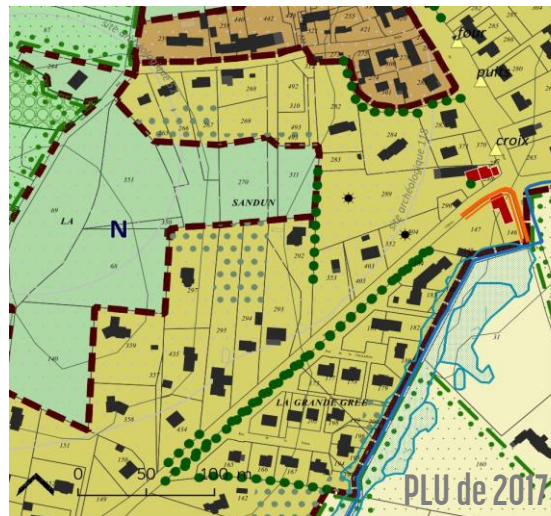


Autres points de la modification

Ouverture à la sous-destination commerce de gros en UEa (idem 1AUEa) :

Permettre des installations compatibles avec un parc artisanal et industriel, comme des marchands de matériaux

Ajout d'une haie à protéger / à la demande d'un riverain



Stationnement / ajout d'un ratio minimal de 1,7 place par logement pour les projets collectifs

Suite de la procédure

Les différentes étapes de la modification du PLU

