

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable



COMMUNE DE GUÉRANDE

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 13 Novembre 2017



www.ville-guerande.fr

Le contexte législatif et réglementaire du projet d'aménagement et de développement durables

QU'EST-CE QU'UN PADD ?

Le projet d'aménagement et de développement durables, pièce maîtresse du plan local d'urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Comme l'ensemble des documents qui compose le plan local d'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables doit être compatible avec l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux attentes de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.



Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme.

Article L.123-1-3 : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Organisation du PADD

UN PROJET QUI SE DÉCLINE À DES ÉCHELLES MULTIPLES

A travers ce qui suit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Guérande est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et par les élus du territoire et leurs partenaires, à travers les ateliers PADD, les projets et documents cadres en cours sur le territoire. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supracommunaux, tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat, la Charte du Parc naturel régional de Brière et le SCOT de Cap Atlantique.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.

Elles sont organisées en deux grandes parties. La première détaille l'approche globale, thématique par thématique, à l'échelle de la commune, l'articulation avec la presqu'île, les grands objectifs chiffrés et leur logique de répartition. La seconde précise quant à elle les orientations par grands secteurs.

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (pièce 3 du PLU) constitueront le troisième volet en déclinant le PADD à l'échelle du quartier et des secteurs de projet.

- PARTIE 1 : GUÉRANDE DANS LA PRESQU'ÎLE -

UNE VILLE-PIVOT POUR LA PRESQU'ÎLE, SUR UN SOCLE NATUREL REMARQUABLE

AXE 1.1 - PRÉSERVER ET VALORISER UN SOCLE NATUREL ET AGRICOLE REMARQUABLE

AXE 1.2 - PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES ET LES PAYSAGES DANS LEUR DIVERSITÉ

AXE 1.3 - ORGANISER UNE MOBILITÉ MULTIMODALE POUR TOUS INTÉGRÉE AUX ESPACES URBAINS ET RURAUX

AXE 1.4 - DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT PLURIELLE ET COHÉRENTE AVEC L'ARMATURE TERRITORIALE

AXE 1.5 - CONFORTER LES ATOUTS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE DANS LEUR DIVERSITÉ

AXE 1.6 - DÉVELOPPER ET RECONFIGURER LES SERVICES, RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS EN INTÉGRANT TOUTES LES ÉCHELLES

- PARTIE 2 : UN TERRITOIRE COMMUNAL CONTRASTÉ -

UN PROJET GLOBAL DÉCLINÉ PAR SECTEURS, AVEC DES ENJEUX DIFFÉRENCIÉS

CENTRE-VILLE - UNE CENTRALITÉ CONFORTÉE, À L'INTERFACE DE LA VILLE ANCIENNE ET MODERNE

AGGLOMÉRATION PRINCIPALE - UN ÉCO-REMPART AUTOUR D'UNE VILLE INTENSIFIÉE

COTEAU ET MARAIS SALANTS - UN PAYSAGE PRODUCTIF, ACCESSIBLE ET RÉÉQUIPÉ

PLATEAU AGRICOLE - UN ESPACE AGRICOLE ET RÉSIDENTIEL RÉÉQUILIBRÉ

Ces orientations sont complétés par plusieurs documents graphiques qui les spatialisent sur le territoire de Guérande.



Guérande dans la Presqu'île

UNE VILLE-PIVOT DANS LA PRESQU'ÎLE, SUR UN SOCLE NATUREL REMARQUABLE



Avec près de 16000 habitants et plus de 7000 emplois, une offre de services et de commerces importante et une position centrale dans la presqu'île, Guérande se positionne comme un pôle structurant pour Cap Atlantique, en complémentarité fonctionnelle, économique et démographique avec les villes balnéaires de la côte.

Forte d'une dynamique démographique et économique affirmée, la ville a vocation à accueillir un développement urbain significatif, qui doit composer avec la richesse patrimoniale, paysagère et environnementale qui constitue l'autre grande caractéristique de Guérande.

Axe 1.1 - Préserver et valoriser un socle naturel et agricole remarquable

Axe 1.2 - Préserver et valoriser les patrimoines et les paysages dans leur diversité

Axe 1.3 - Organiser une mobilité multimodale pour tous intégrée aux espaces urbains et ruraux

Axe 1.4 - Développer une offre d'habitat plurielle et cohérente avec l'armature territoriale

Axe 1.5 - Conforter les atouts économiques du territoire dans leur diversité

Axe 1.6 - Développer et reconfigurer les services, réseaux et équipements en intégrant toutes les échelles

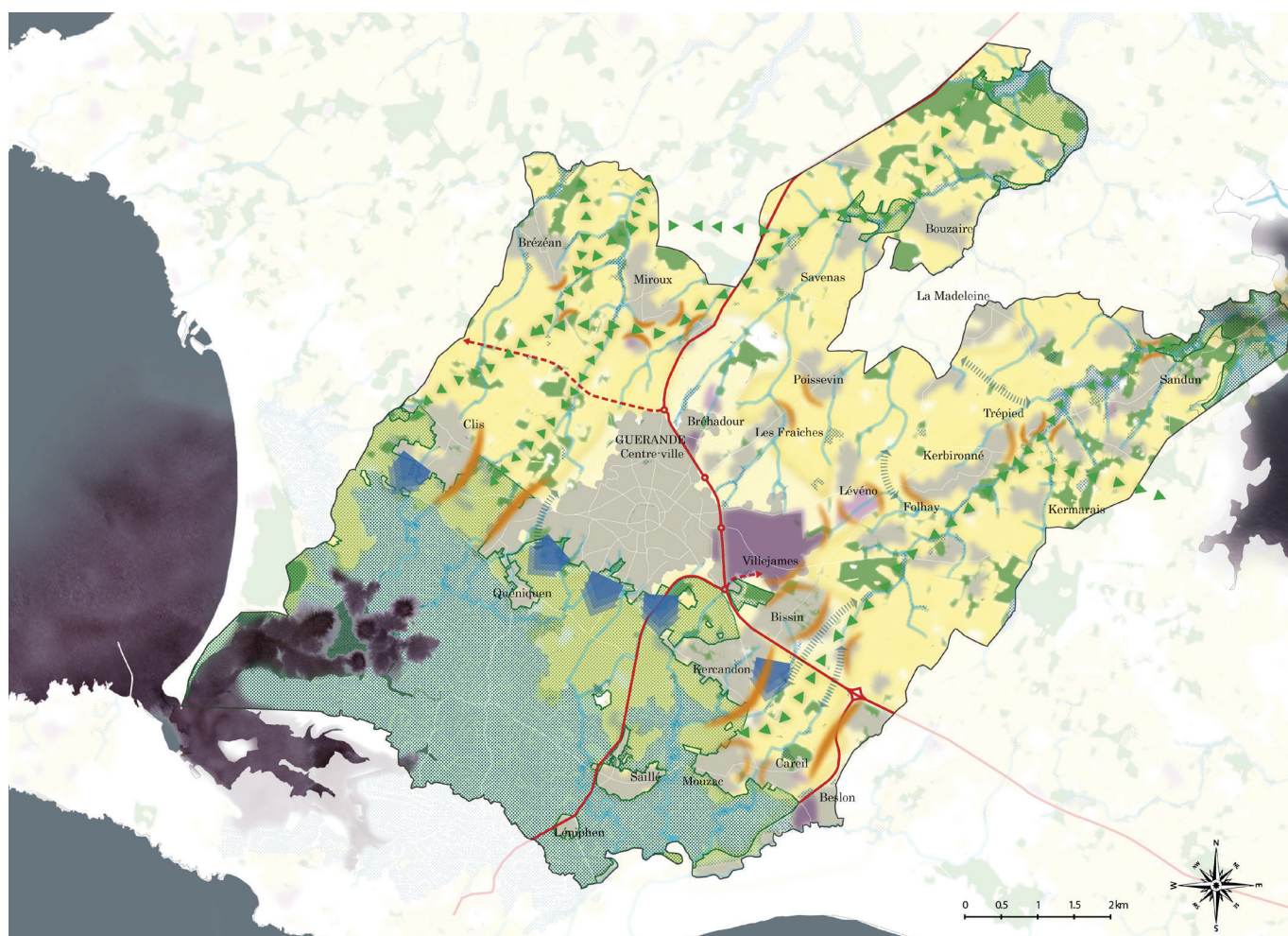
- Axe 1.1 -

Préserver et valoriser un socle naturel et agricole remarquable

Guérande présente un socle naturel et agricole diversifié et à haute valeur environnementale, comme l'attestent les nombreux dispositifs de protection et d'inventaire présents sur la commune (NATURA 2000, ZNIEFF, etc.). Le territoire communal fait également l'objet d'une activité agricole variée : élevage, culture, maraîchage, saliculture, etc.

Les espaces agricoles et naturels guérandais sont fortement imbriqués avec les espaces bâtis et subissent une pression urbaine significative. 21 hectares ont été artificialisés par an entre 1999 et 2009, et les terres agricoles du plateau, moins protégées que les marais et le coteau, sont celles qui ont été le plus impactées par le développement de l'urbanisation.

Un des enjeux forts du PLU est de mettre en place une protection adaptée du socle naturel du territoire en articulation avec les objectifs définis par les réglementations et documents-cadres.



PROTÉGER LES COEURS DE BIODIVERSITÉ DU TERRITOIRE

Protéger strictement les milieux naturels les plus remarquables du territoire, en particulier les trois sites NATURA 2000 présents sur la commune :



- « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen-Bron »
- « Marais du Mès, baie et dunes de Pont-Mahé, étang du Pont de Fer »
- « Grande Brière et marais de Donge »,

Intégrer les impacts directs et indirects que pourraient avoir des projets à proximité de ces milieux dans la réflexion sur l'aménagement.

Permettre les évolutions nécessaires aux activités -agricoles notamment- qui concourent à leur gestion et au maintien de leurs richesses écologiques.

PRENDRE EN COMPTE LA SITUATION DE «CHÂTEAU D'EAU» DE L'AGGLOMÉRATION ET SES CONSÉQUENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU



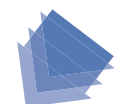
(cours d'eau)

Protéger globalement la ressource en eau, notamment en intégrant les dispositions des deux SAGE s'appliquant sur le territoire («Estuaire de la Loire» et «Vilaine»).



(zone humide)

Rechercher la limitation des incidences directes et indirectes de l'urbanisation sur la ressource en eau, particulièrement au niveau des secteurs de sources, des cours d'eau et des zones humides.



Limiter les ruissellements, en particulier autour de l'agglomération guérandaïse, et prendre en compte dans les choix d'aménagements les risques d'inondation liés à ce phénomène, ainsi qu'aux tempêtes, à la submersion marine ou aux débordements de cours d'eau.

CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE, EN PARTICULIER COMME TRANSITION ENTRE LES MILIEUX REMARQUABLES



Mettre en place des outils de préservation et de confortement des éléments supports de la Trame Verte et Bleue pour permettre la protection et la remise en l'état des continuités écologiques entre les milieux remarquables sans figer des espaces agricoles productifs et des espaces urbains habités.



(trame boisée)

Protéger parmi les espaces boisés les plus significatifs, en particulier ceux concourant à la fonctionnalité de la trame boisée.

Veiller globalement au maintien d'un réseau de haies suffisamment dense sans figer chaque haie, travailler au renforcement du maillage bocager dans les espaces fragilisés. Protéger les haies et les alignements les plus remarquables et les plus structurants pour le paysage, la trame verte et bleue, la gestion de l'eau et l'agriculture.

Mettre en place une protection adaptée des éléments structurants de la trame bleue, en cohérence avec les objectifs des SAGE, notamment aux abords des sources, des cours d'eau et des étangs.



Prendre en compte l'inventaire des zones humides à travers des dispositions adaptées à l'importance et à la valeur écologique des milieux humides identifiés. Maintenir et conforter les zones de passages possibles entre bassins versants.





Maintenir les coupures d'urbanisation, en particulier celles identifiées par les documents cadres. Veiller plus particulièrement au maintien des continuités écologiques perdurantes au niveau des grandes ruptures dans la TVB (Route Bleue, agglomération urbaine, etc.) et travailler à leur renforcement ou leur rétablissement à l'occasion de projets à proximité de ces éléments fragmentants.

ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT PLUS ÉCONOME ET PLUS RATIONNEL EN TERMES DE SURFACES SOUSTRAITES AUX ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Modérer la consommation des terres agricoles à travers un urbanisme raisonné et économe en espace en visant une réduction minimale de 50 % par rapport à la consommation d'espace constatée sur la période précédente, notamment en :

- Réduisant la surface globale des zones constructibles par rapport au PLU de 2006 ;
- Privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des « dents creuses » et la densification des tissus bâtis pour permettre l'accueil des nouvelles constructions au sein des enveloppes urbanisées, avec un minimum de 30% pour les objectifs de création de logement ;
- Prévoyant une densité moyenne résultante d'au moins 25 logements par hectare dans les nouvelles opérations, tout en modulant cet objectif pour une densité adaptée au contexte de chaque opération.



(Enveloppe urbanisée)



(Enveloppe urbanisée des parcs d'activités)



(Espace agricole pérenne ou PEAN)



(Autre espace agricole)

Préserver plus particulièrement de l'urbanisation les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations, notamment les terres concernées par le PEAN du coteau Guérandais et du plateau Turballais ainsi que les espaces agricoles pérennes définis dans le cadre du SCOT.

Privilégier un développement au sein et aux franges de l'agglomération principale, où le contexte urbain permet une plus grande densité et limite la création de nouveaux impacts sur l'activité agricole.

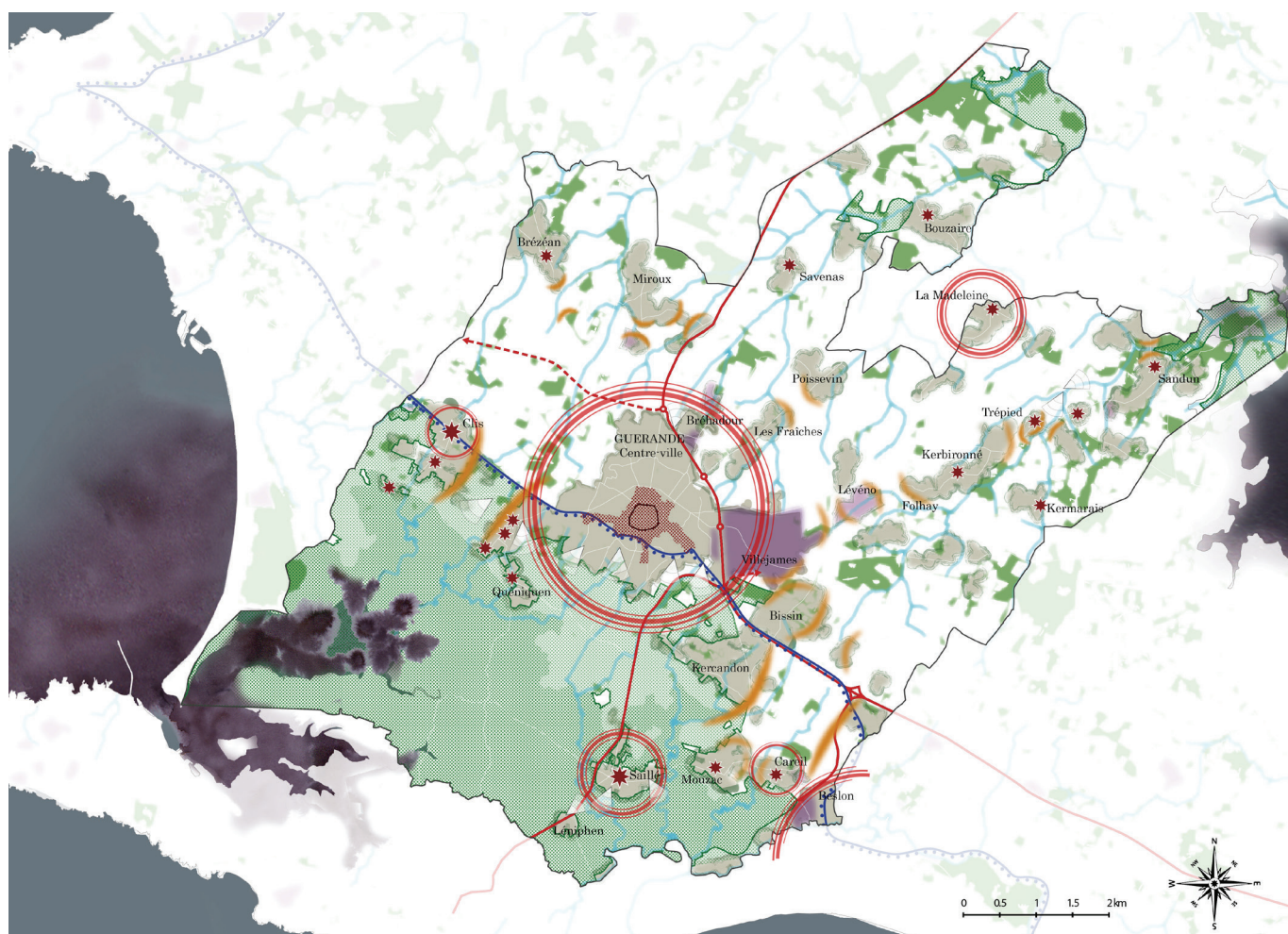
- Axe 1.2 -

Préserver et valoriser les patrimoines et les paysages dans leur diversité

Entre les marais salants, le coteau, le plateau bocager, les marais de Brière et les différents espaces urbains, la commune de Guérande est caractérisée par une grande variété paysagère et patrimoniale, reconnue et protégée par divers dispositifs réglementaires.

La complémentarité entre ces dispositifs et le PLU doit permettre une approche globale des thématiques patrimoniales et paysagères sur le territoire en déployant les outils adaptés à chaque enjeu.

Au-delà du PLU, la révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur et de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (ex-ZPPAUP) offrent des moyens variés et efficaces pour intégrer globalement ces enjeux.



PRÉVOIR UN DÉVELOPPEMENT COHÉRENT POUR UN TERRITOIRE LITTORAL EN DÉCLINANT SUR LA COMMUNE LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL

Intégrer dans les différentes composantes du PLU les principes et objectifs de la loi Littoral, déclinés par la Directive Territoriale d'Aménagement et le Schéma de Cohérence Territoriale, notamment :

- Préservation des espaces naturels remarquables et des parcs et ensembles boisés significatifs ;
- Préservation des coupures d'urbanisation ;
- Interdiction des constructions hors agglomération dans la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage à une extension limitée ;
- Prise en compte de la capacité d'accueil du territoire dans les choix de développement
- L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement,

Pour ce dernier aspect, au niveau des ensembles bâtis existants, le PLU distingue :

- L'agglomération centrale, qui a vocation à accueillir l'essentiel du développement envisagé, à laquelle s'ajoute le prolongement guérandais de l'agglomération de la Baule ;
- Les bourgs équipés de la Madeleine et de Saillé, dont le noyau historique et la taille importante, ainsi que les équipements, scolaires notamment, permettent d'accueillir un développement à l'intérieur et en extension de l'enveloppe urbanisée ;
- Les autres villages présentant un noyau historique et une taille significative, couplés à la présence d'un ou plusieurs bâtiments leur permettant d'être caractérisés comme villages au sens de la loi Littoral, qui peuvent accueillir un renforcement à l'intérieur et en frange de l'enveloppe urbanisée ;
- Les hameaux présentant un noyau historique constitué, une taille significative, ainsi qu'une épaisseur et une continuité du tissu bâti, où un renforcement modéré est possible uniquement à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée ;
- Les écarts et les constructions diffuses où l'absence d'un tissu urbain constitué, le caractère linéaire de l'urbanisation, le faible nombre de constructions ou l'insuffisance des réseaux justifient de ne pas permettre un renforcement de l'urbanisation, tout en permettant une évolution du bâti existant.

(non différencié
sur la carte)

ACCOMPAGNER À TRAVERS LE PLU LA PROTECTION DES ENTITÉS PAYSAGÈRES EMBLÉMATIQUES DE LA COMMUNE : MARAIS BLANC, MARAIS NOIR, COTEAU GUÉRANDAIS

Intégrer dans les différentes composantes du PLU les principes et objectifs des sites classés et inscrit, de la Charte du Parc, des Espaces Naturels Sensibles et du PEAN, en particulier en protégeant par un zonage adapté les espaces paysagers remarquables.

Encadrer plus fortement l'évolution des espaces urbains en interaction directe avec ces ensembles, en veillant à la cohérence globale de la silhouette de la ville.

Ménager des possibilités d'accueil pour les bâtiments et aménagements nécessaires à leur fonctionnement en veillant à une intégration exemplaire.

PRENDRE EN COMPTE LA PERCEPTION DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS DEPUIS L'ESPACE URBAIN ET RÉCIPROQUEMENT

Réfléchir l'aménagement urbain et l'intégration architecturale et paysagère à plusieurs échelles de perception, notamment en termes d'implantation, de gabarit et de couleurs.



Préserver les vues qualitatives vers le grand paysage et rechercher de nouveaux belvédères à valoriser.

CONCEVOIR ET PÉRENNISER DES TRANSITIONS QUALITATIVES ENTRE LES ESPACES URBAINS ET LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES



Concevoir dans le cadre des grands projets d'aménagement ou de requalification une frontière végétale épaisse et multifonctionnelle (filtre visuel et hydraulique, support de biodiversité, de liaisons douces, etc.) avec les espaces naturels et agricoles. Rechercher un prolongement de cette interface au sein de l'espace urbanisé.



Préserver les ceintures jardinées autour des villages, hameaux et écarts de la commune, en privilégiant un traitement paysager cohérent avec les milieux naturels et agricoles riverains.

Encadrer et accompagner le traitement des limites séparatives (clôtures et plantations) en particulier au contact des milieux naturels et agricoles.



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



Protéger et valoriser le cœur historique de Guérande et les différentes composantes de son patrimoine bâti, urbain et naturel.



Utiliser en complémentarité le PSMV, l'AVAP et les outils du PLU pour accompagner l'évolution des tissus anciens : l'intra-muros et ses faubourgs, ainsi que les noyaux anciens des villages et hameaux, dans le respect de leurs caractéristiques urbaines et architecturales.

MOBILISER LES OUTILS DU PLU ET DE L'AVAP POUR PROTÉGER LES ÉLÉMENTS BÂTIS ET PAYSAGERS TÉMOINS DE L'IDENTITÉ RURALE GUÉRANDAISE

Préserver les éléments du « petit patrimoine » bâti isolé au sein des espaces agricoles et des tissus urbains contemporains.

Repérer et encadrer les ensembles patrimoniaux constitués par les manoirs, leurs dépendances et leurs parcs, en permettant une évolution adaptée à leur valeur patrimoniale et à leur situation.

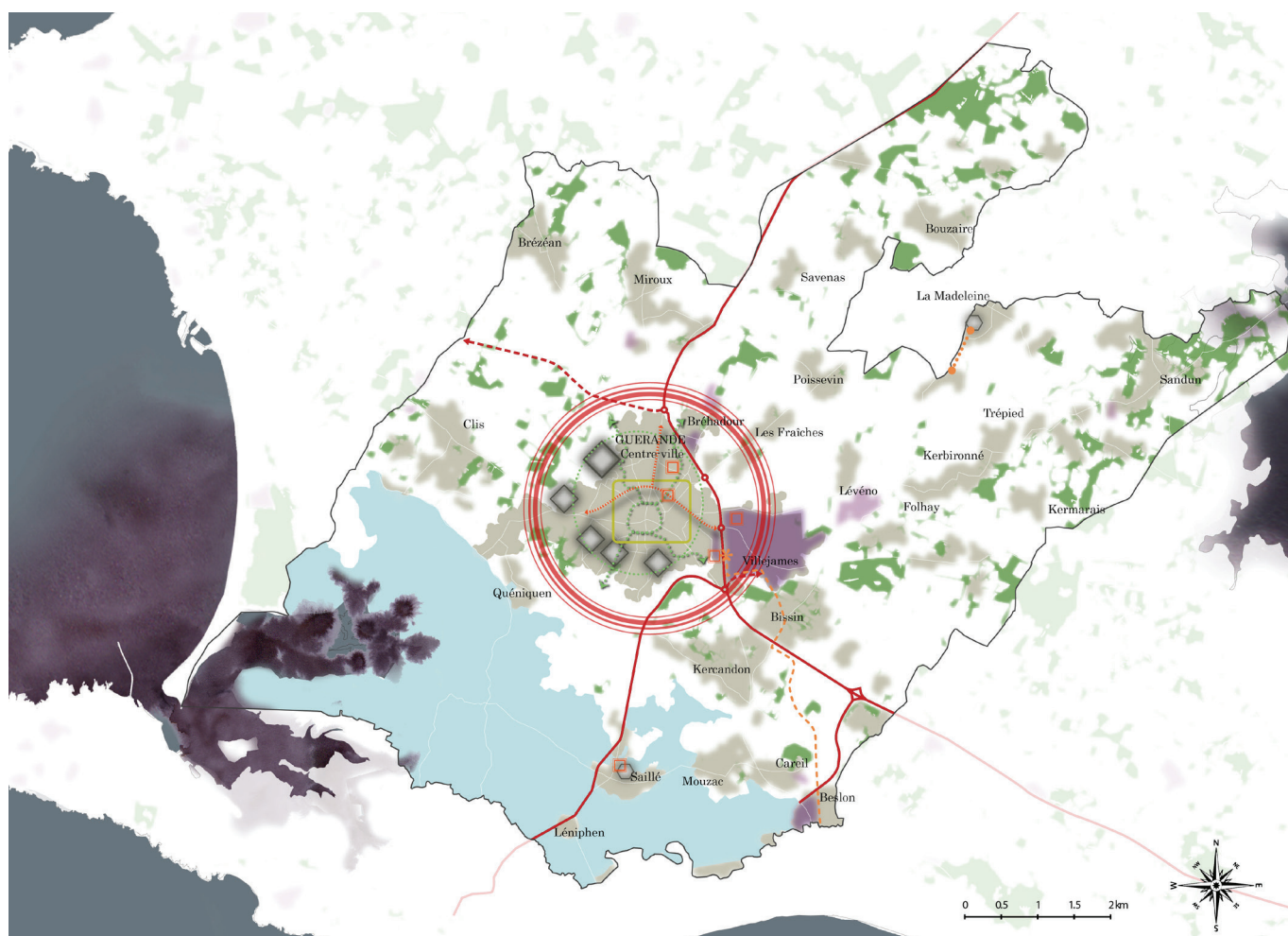
Identifier les éléments et motifs paysagers emblématiques du territoire, comme les arbres signaux des carrefours ruraux.

- Axe 1.3 -

Organiser une mobilité multimodale pour tous intégrée aux espaces urbains et ruraux

Commune polycentrique où la population se répartit entre une agglomération principale, plusieurs villages secondaires et de multiples hameaux, Guérande est aussi un lieu d'arrivée et de départ pour de nombreux actifs, un pôle scolaire majeur accueillant de nombreux élèves des communes environnantes et un point de passage important dans la fréquentation touristique de la presqu'île.

Les enjeux de mobilité y sont donc majeurs et appellent des réponses à plusieurs échelles et pour les différents modes de déplacements. Dans cette réflexion, les lieux d'intermodalité revêtent une importance particulière et prennent un caractère stratégique dans le projet global d'aménagement qu'est le PLU.



RECHERCHER LA LIMITATION DES BESOINS EN DÉPLACEMENT À TRAVERS LE POSITIONNEMENT ADÉQUAT DES LIEUX D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS

Intégrer la question de la mobilité dans ses différentes facettes à chaque niveau de l'aménagement, de l'échelle intercommunale à celle du bâtiment.

Privilégier le développement de l'agglomération centrale afin de favoriser la proximité entre l'habitat, les services, les commerces, les lieux d'emplois et les points d'accès aux transports en commun.

Favoriser, à travers l'urbanisme et le développement des réseaux de télécommunication, les formes de travail limitant les besoins de déplacements : travail à domicile, co-working, etc.

ADAPTER ET RENFORCER PONCTUELLEMENT LE RÉSEAU VIAIRE DANS UNE RECHERCHE DE SÉCURITÉ, DE FLUIDITÉ, D'INTERMODALITÉ ET DE QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE.



Permettre la déviation de la route de la Turballe par le nord et prévoir un encadrement adapté de ses abords. Amorcer une réflexion sur l'évolution des axes libérés de la circulation de transit (Bd Général de Gaulle, Avenue Anne de Bretagne et Bd du 19 mars 1962 notamment).



Elaborer un plan de circulation et prévoir le cas échéant les dispositions nécessaires à sa mise en oeuvre dans le PLU.

Prévoir l'aménagement des carrefours dangereux et des «points noirs» routiers en recherchant un traitement adapté à chaque contexte (urbain, rural, naturel, patrimonial, etc.).

Favoriser dans les nouvelles opérations des rues polyfonctionnelles, adaptées aux différents usages et types de mobilités.

CONTRIBUER À LA QUALITÉ ET À LA PERFORMANCE DES RÉSEAUX DE TRANSPORTS EN COMMUN

Agir pour un renforcement des liaisons rapides en transport en commun vers et depuis La Baule et Saint-Nazaire en orientant le développement urbain en ce sens et en prévoyant les éventuels aménagements nécessaires (arrêts, adaptation de voie, etc.).

Etudier la possibilité de navette interne à l'agglomération pour répondre aux besoins de mobilités quotidiennes, scolaires et touristiques, en prévoyant les éventuels aménagements nécessaires.



Créer ou requalifier les lieux de transferts intermodaux adaptés aux différents usagers et types de trajets (ex : transfert scolaire, point de rencontre covoiturage, parking relais touristiques, etc.) en cherchant à en faire des espaces publics qualitatifs et structurants pour la ville.

Rechercher l'amélioration des liaisons avec les autres villes et villages de la Presqu'île pour favoriser les alternatives au déplacements automobiles (scolaires, travail, accès aux commerces,...).



AMÉLIORER ET RENFORCER LE RÉSEAU DE LIAISONS DOUCES EN RECHERCHANT UNE COMPLÉMENTARITÉ DANS LES USAGES ET LES ÉCHELLES DE TERRITOIRE

Continuer la mise en place et améliorer les itinéraires cyclables et pédestres structurants à l'échelle de la presqu'île, comme Vélocéan, en facilitant leur accessibilité pour des usages quotidiens.



Mettre en place un franchissement sécurisé de la Route Bleue pour Vélocéan



Compléter sur les itinéraires stratégiques le réseau de chemins de randonnées et de liaisons cyclables entre l'agglomération et les différents villages et hameaux de Guérande et améliorer progressivement sa sécurité et son confort. Croiser l'intérêt des liaisons avec l'investissement nécessaire et le caractère des lieux concernés pour prioriser les itinéraires à conforter ou non.

Compléter le maillage de liaisons douces au sein de l'agglomération en aménageant des secteurs stratégiques (ex : Pradonnais, Petit Paradis,...) et en profitant des projets d'extension et de renouvellement urbain.

Mettre en place des abris vélos en lien avec les différents secteurs de projets.



- Axe 1.4 -

Développer une offre d'habitat plurielle et cohérente avec l'armature territoriale

Avec un parc de près de 8000 logements en croissance continue sur les cinquante dernières années, la ville de Guérande est confrontée aujourd'hui à de forts enjeux en termes d'habitat. Son rôle structurant identifié notamment par le Schéma de Cohérence Territoriale de Cap Atlantique demande de maintenir une production conséquente pour répondre aux besoins de logements, tout en recentrant les projets sur l'agglomération et en consommant moins d'espace. De plus, face à la pression foncière et les prix relativement hauts de l'immobilier, cet effort de construction doit intégrer la question d'une offre adaptée à tous les publics, en lien avec les obligations de l'article 55 de la loi SRU à laquelle la commune est soumise. Enfin, le desserrement démographique, le vieillissement de la population et l'évolution des structures familiales invitent à diversifier les types de logements, dans un parc aujourd'hui majoritairement composé de grandes maisons individuelles.

Le PLU de 2006 et la politique d'aménagement menée depuis ont permis d'amorcer ce repositionnement et cette diversification de l'offre de logement, un mouvement que le PLU est amené à confirmer.



DÉVELOPPER UNE OFFRE D'HABITAT COHÉRENTE AVEC LES OBJECTIFS D'ACCUEIL DE POPULATION D'UN PÔLE URBAIN STRUCTURANT AU SEIN DE LA PRESQU'ÎLE

Poursuivre un rythme de développement de l'offre d'habitat permettant de répondre aux besoins de logements à l'échelle communale et intercommunale, en cohérence avec les objectifs du SCOT et leur déclinaison envisagée dans le cadre du futur PLH.

Viser la création d'environ 1800 logements pour les 12 prochaines années, soit environ 150 logements par an.

L'étude prospective réalisée dans le cadre du PLU montre que cet objectif conduirait à une augmentation de population comprise entre 2580 et 2880 habitants par rapport à 2012, selon l'hypothèse de desserrement démographique retenue. La population de la commune serait alors comprise entre 18000 et 18300 habitants, soit une augmentation annuelle moyenne entre 1,04 et 1.15% par an.

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,

Choisir les sites pour accueillir les nouveaux logements en cohérence avec les lois et documents cadre, notamment la loi Littoral, et en tenant compte de l'exposition aux risques naturels et technologiques, ainsi qu'aux nuisances, sonores notamment (prise en considération du Plan de Prévention des Risques Littoraux, du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement et du Porter à Connaissance «Risques»).



Permettre une densification adaptée des abords du centre et des principales artères (bd du Général de Gaulle, Avenue Anne de Bretagne), en recherchant à travers les projets une amélioration de la fonctionnalité du centre-ville (structure commerciale, liaisons piétonnes, stationnement, etc.).



Créer plusieurs grands quartiers autour de l'agglomération principale prolongeant les principes mis en oeuvre pour l'éco-quartier Maison Neuve, notamment en termes de cohérence d'ensemble et de maîtrise des transitions urbaines et paysagères à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Permettre une évolution encadrée des tissus de maisons individuelles en permettant aux habitants propriétaires intéressés dans les secteurs adéquats de créer de nouveaux logements sur leurs parcelles.



Conforter les polarités secondaires de Guérande en y prévoyant de nouveaux quartiers articulés avec la trame bâtie des villages de la Madeleine et de Saillé.

Rechercher les diverses formes de réutilisation du bâti existant pour créer des logements sans consommer de nouveaux espaces.

DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DE TOUS DANS UN CONTEXTE LITTORAL DE FORTE PRESSION IMMOBILIÈRE

Développer au sein des projets d'habitat une offre de logements sociaux adaptée quantitativement et qualitativement, en cohérence avec les objectifs fixés dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU



(20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales en 2025, 52 logements sociaux par an à créer dans le cadre du triennal 2014-2016).

Compléter l'effort de diversification du parc par des formes de logements intermédiaires (ex : accession sociale à la propriété, soutien à la primo-accession, logements locatifs à loyers maîtrisés, etc.) et en favorisant une diversité de taille et de type de logement.

Rechercher des réponses aux besoins de tous les publics, à l'exemple de la maison de retraite les Ecrivains ou du foyer des jeunes travailleurs récemment implantés sur la commune.

FACILITER L'ADAPTATION DU PARC DE LOGEMENT EXISTANT POUR MIEUX RÉPONDRE AUX ATTENTES DES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS

Favoriser la reprise du bâti vacant notamment à travers des démarches d'amélioration de l'habitat et le renforcement de l'attractivité des quartiers anciens.

Contribuer à travers une densification adaptée des tissus existants à l'adaptation du parc de logements existants aux nouveaux modes de vie et à l'évolution des attentes de leurs occupants.

Permettre l'évolution du bâti ancien désaffecté, agricole notamment, vers de nouveaux usages dans le respect des enjeux patrimoniaux et agricoles.

FAVORISER LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS NEUFS ET EXISTANTS

Favoriser l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, précipitations, vents dominants) dans la conception des nouveaux bâtiments.



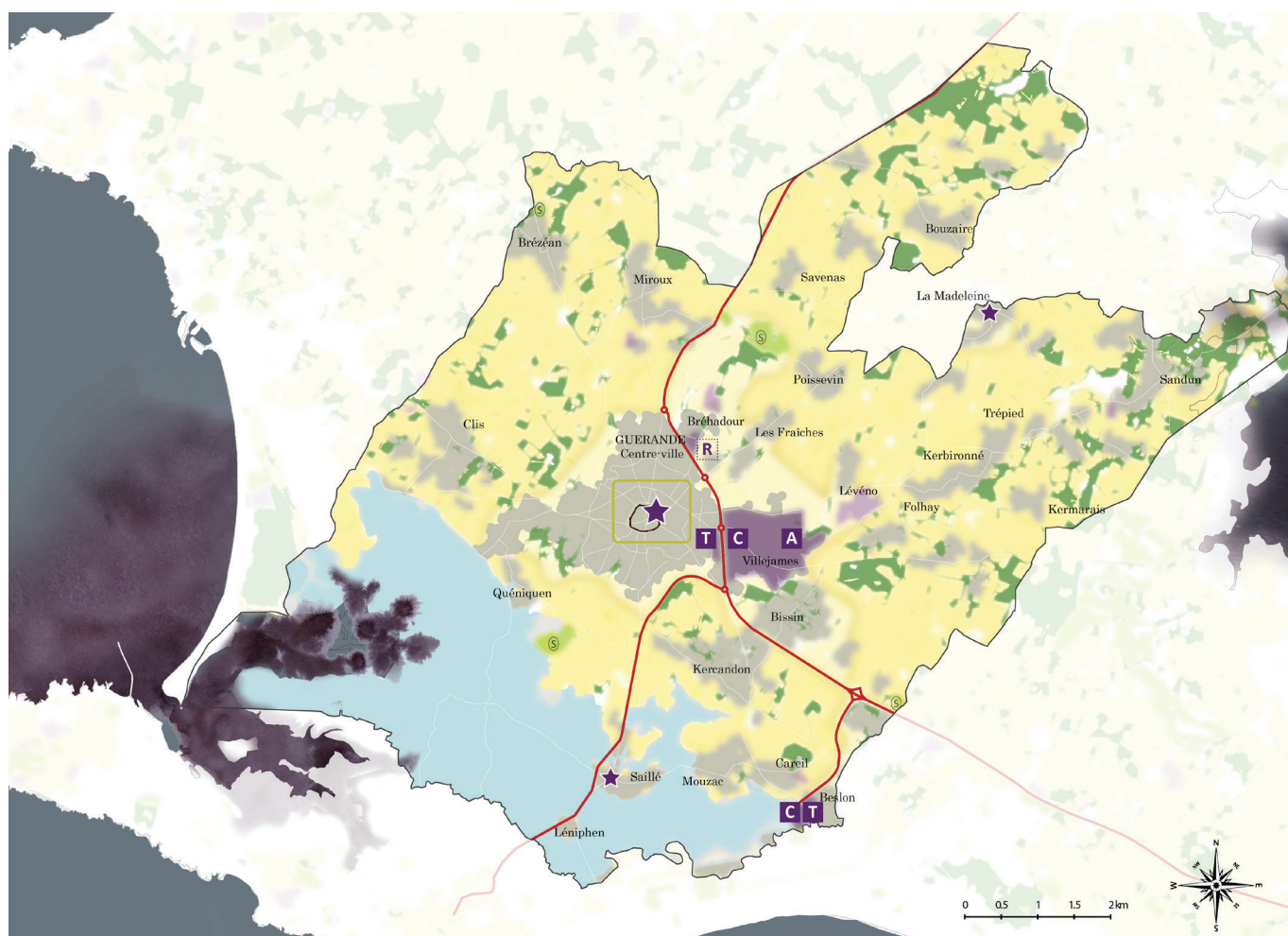
- Axe 1.5 -

Conforter les atouts économiques du territoire dans leur diversité

Avec un peu plus d'un emploi par actif occupé et plus de 2000 entreprises implantées, la ville de Guérande possède une économie dynamique mais aussi diversifiée. Si les entreprises dirigées vers la réponse aux besoins de la population permanente et saisonnière à l'échelle de la presqu'île, comme le commerce, les services aux personnes et l'artisanat de construction notamment sont très présents, la ville compte également d'autres champs d'activité comme l'industrie, du sel en particulier, ou le tourisme.

Ces trois grands champs d'activités sont très interconnectés : l'industrie du sel est par exemple une identité touristique forte et les commerces quotidiens répondent également à des besoins saisonniers. Ils sont parfois aussi en concurrence, en particulier en termes d'emplacements.

Enfin la richesse patrimoniale et paysagère de Guérande fait que l'activité économique doit souvent composer avec des enjeux environnementaux importants et un cadre réglementaire contraint. Un des enjeux du PLU est de construire au mieux cette articulation sur le territoire communal.



METTRE EN PLACE LES CONDITIONS D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE ET ÉQUILIBRÉ, ARTICULÉ AUX ATOUTS DÉMOGRAPHIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX DE GUÉRANDE

Développer et accompagner les activités économiques qui contribuent à l'identité, au dynamisme et au rayonnement de Guérande à l'échelle de la Presqu'île et au-delà, en recherchant leur synergie.

Impulser un développement économique diversifié et équilibré, en investissant et en encadrant de manière adaptée les différents types et lieux d'activités sur la commune, en cohérence avec le Schéma d'Accueil des Entreprises.

Rechercher un équilibre entre activités économiques et habitat, tant en termes de mixité fonctionnelle des espaces urbains existants et à venir, de prise en compte des nuisances et risques technologiques, qu'en termes de rapport actifs/emplois.

Mettre en place pour les activités économiques au sein des espaces agricoles et naturels les possibilités d'évolution nécessaires, en prenant en compte les enjeux de protection de ces espaces.

OPTIMISER ET CULTIVER L'IDENTITÉ ÉCONOMIQUE DE CHAQUE PARC D'ACTIVITÉS

Affirmer les spécificités et le rôle des différents parcs dans la structuration économique du territoire :

- Dominante tertiaire de Kerbiniou,
- Répartition est/ouest à Villejames, artisanale et industrielle d'une part et commerciale d'autre part, en intégrant un potentiel d'extension de la zone
- Vocation commerciale et tertiarisation du parc des Salines en lien avec la gare TGV,
- Réserve de développement économique futur à moyen et long terme à Bréhadour, tout en permettant l'extension du parc existant et la réponse à des besoins d'accueils spécifiques à plus court terme.

Favoriser à travers le PLU un renouvellement et une optimisation adaptée de ces espaces urbains.

Améliorer l'espace public, les voies de circulation et la trame paysagère interne et périphérique des parcs d'activité.

SOUTENIR UN COMMERCE DE PROXIMITÉ EN LIEN AVEC LA REVITALISATION DU CENTRE-VILLE ET L'ACCESSIBILITÉ AUX COMMERCES POUR TOUS LES PUBLICS

Soutenir un commerce de proximité pour des centralités vivantes et dynamiques et pour l'accessibilité aux commerces pour tous les publics.

Demander la création de rez-de-chaussée commerciaux dans les lieux stratégiques de l'agglomération, en particulier dans les rues commerçantes du centre-ville.

Réserver les zones commerciales aux grandes et moyennes surfaces adaptées par leur échelle à l'architecture et au mode de desserte de ces sites.

Limiter la dispersion des noyaux commerciaux au sein de l'agglomération.

T
Tertiaire

A
Artisanat et industrie

C
Commerces

R



DÉVELOPPER UNE ACTIVITÉ TOURISTIQUE MULTIPLE, ANCRÉE SUR L'ENSEMBLE DES ATOUTS DU TERRITOIRE, EN PRENANT EN COMPTE SA CAPACITÉ D'ACCUEIL

Améliorer l'accessibilité aux différents pôles d'attractivité touristique de la commune (intra-muros, marais salants, étang de Sandun, marais de Brière, etc.) et les connexions entre ces sites.

Favoriser le développement d'une offre hôtelière diversifiée, notamment en centre-ville et en milieu rural par la reconversion du bâti rural.

Encadrer le développement des campings en cohérence avec la loi Littoral.

ENCADRER L'ÉVOLUTION DES SITES D'ACTIVITÉS ISOLÉS, EXISTANTS OU EN PROJET, EN FONCTION DE LA SENSIBILITÉ DE LEUR CONTEXTE, DE L'ANTÉRIORITÉ ET DE L'ADÉQUATION ENTRE LE SITE ET L'ACTIVITÉ

En dehors des espaces urbanisés, permettre une évolution des sites artificialisés et/ou partiellement bâtis à condition que cette évolution soit compatible avec la sensibilité de son contexte.

Encadrer la constructibilité et les possibilités d'aménagement pour les maintenir à un niveau compatible avec la qualité des sites, la fonctionnalité de l'espace agricole et la préservation des milieux naturels.

Dimensionner ces possibilités au regard des besoins liés et strictement nécessaires au projet d'activité ou au confortement de l'activité existante.



- Axe 1.6 -

Développer et reconfigurer les services, réseaux et équipements en intégrant toutes les échelles

La ville de Guérande dispose d'une offre d'équipements de qualité, qui se déploie à différentes échelles. En tant que commune, elle dispose d'équipements administratifs, scolaires, sanitaires, sportifs, etc. en cohérence avec sa population de 16000 habitants environ. Cependant, la répartition de cette population au sein de plusieurs agglomérations et villages, ainsi que de nombreux écarts et hameaux, a amené un réseau plus fin d'équipements de proximité, qui organise plus ponctuellement la vie locale. A l'opposé, dans une logique de coopération intercommunale, le pôle urbain qu'est Guérande accueille et est amené à accueillir des équipements structurants à l'échelle de la Presqu'île.

A travers le PLU, l'enjeu sera d'une part de permettre l'évolution et la gestion de ce parc d'équipements existants et de permettre la réalisation des projets envisagés.



CONFORTER LE RÔLE STRUCTURANT DE GUÉRANDE À L'ÉCHELLE DE LA PRESQU'ÎLE À TRAVERS LA QUALITÉ DE L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS D'ENVERGURE INTERCOMMUNALE

Mener à bien la reconversion du Petit Séminaire en intégrant notamment un équipement culturel structurant à l'échelle de Cap Atlantique.

Permettre l'évolution et le renforcement potentiel des grands équipements de la commune, notamment scolaires (collège, lycée, etc.) et sanitaires (hôpital, etc.).

Créer dans le cadre du projet d'éco-quartier Maison Neuve un nouveau pôle sportif intégrant notamment des espaces sportifs de plein air.

DÉVELOPPER ET RECONFIGURER L'OFFRE D'ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ EN LIEN AVEC L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE

Favoriser le maintien des équipements dans et à proximité de l'intra-muros pour un centre-ville vivant et dynamique.

Veiller à la cohérence entre le nombre d'enfants, la capacité d'accueil des écoles du territoire et les développements prévus de l'habitat.

Transférer un groupe scolaire dans le cadre du projet d'éco-quartier Maison Neuve.

Prévoir des emplacements permettant dans le futur le renforcement ou la création de structures dédiées à l'accueil périscolaire ou à la petite enfance.

Faciliter la mise à niveau, le confortement ou la reconversion des pôles sportifs notamment par un encadrement réglementaire adapté.

CONTRIBUER À TRAVERS L'AMÉNAGEMENT À UNE DESSERTE NUMÉRIQUE ATTRACTIVE POUR LA POPULATION, LES ENTREPRISES ET LES VISITEURS.

Favoriser la mise en place d'une desserte numérique performante en fibre optique, tout en assurant un niveau d'équipement numérique satisfaisant sur l'ensemble du territoire.

Prendre les dispositions nécessaires dans les nouvelles opérations pour faciliter la mise en place d'équipements futurs (ex : raccordement fibre optique, fourreaux en attente, etc.).

VEILLER À L'APPROVISIONNEMENT ÉNERGÉTIQUE ET DÉVELOPPER LES SOURCES LOCALES DE PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

Veiller à la cohérence entre la capacité d'alimentation énergétique et les développements ou le renforcement de l'urbanisation.

Permettre l'installation des moyens de productions d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale.

Favoriser le développement d'une filière bois et la valorisation des déchets verts en agissant à la fois



au niveau de la production (valorisation du réseau de haies, récupération des déchets, etc.) et au niveau de la consommation (ex : rechercher la mise en place de chaufferie bois dans les nouveaux bâtiments et opérations).

AMÉLIORER LES PERFORMANCES ET LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES RÉSEAUX

Prévoir un dimensionnement des réseaux d'adduction en eau potable en phase avec le développement de l'urbanisation projeté (consommation en eau et besoins de défense incendie).

Veiller à la cohérence des choix d'aménagement avec les schémas directeurs d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales et faciliter la mise en oeuvre des actions prévues par ces schémas.

Veiller particulièrement à la cohérence entre les capacités d'assainissement et les possibilités de développement.

PERMETTRE UNE GESTION DURABLE DES DÉCHETS

Favoriser le tri sélectif par des modes de collectes et des points d'apports volontaires adaptés.

Intégrer la problématique déchets dans la conception des nouvelles opérations.

Conforter le recyclage de la matière et la valorisation des déchets (méthanisation, copeaux bois, etc.).

Prévoir la possibilité d'installation d'un stockage de déchets inertes en articulant la réflexion à l'échelle intercommunale.





Guérande dans sa diversité

UN TERRITOIRE DIVERSIFIÉ, AUX ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT ET DE PRÉSERVATION CONTRASTÉS



Le projet de développement global qu'est le PLU ne sollicite pas les différentes parties du territoire de manière homogène. C'est particulièrement vrai à Guérande où chacune des grandes entités paysagères présente des enjeux contrastés, tant en termes de projets que de protection des espaces naturels, agricoles ou urbanisés. Pour certains secteurs, des dispositifs de protection forts existent déjà et le rôle du PLU sera de les décliner tout en permettant les évolutions nécessaires par un encadrement adapté. Dans d'autres au contraire, le PLU sera le principal outil pour organiser un développement cohérent avec l'enjeu de préservation de l'environnement dans ses différentes dimensions.

Axe 2.1 - Centre-ville : Une centralité confortée, à l'interface de la ville ancienne et moderne

Axe 2.2 - Agglomération principale : Un éco-rempart autour d'une ville intensifiée

Axe 2.3 - Coteau et marais salants : Un paysage productif, accessible et rééquipé

Axe 2.4 - Plateau agricole : Un espace agricole et résidentiel rééquilibré

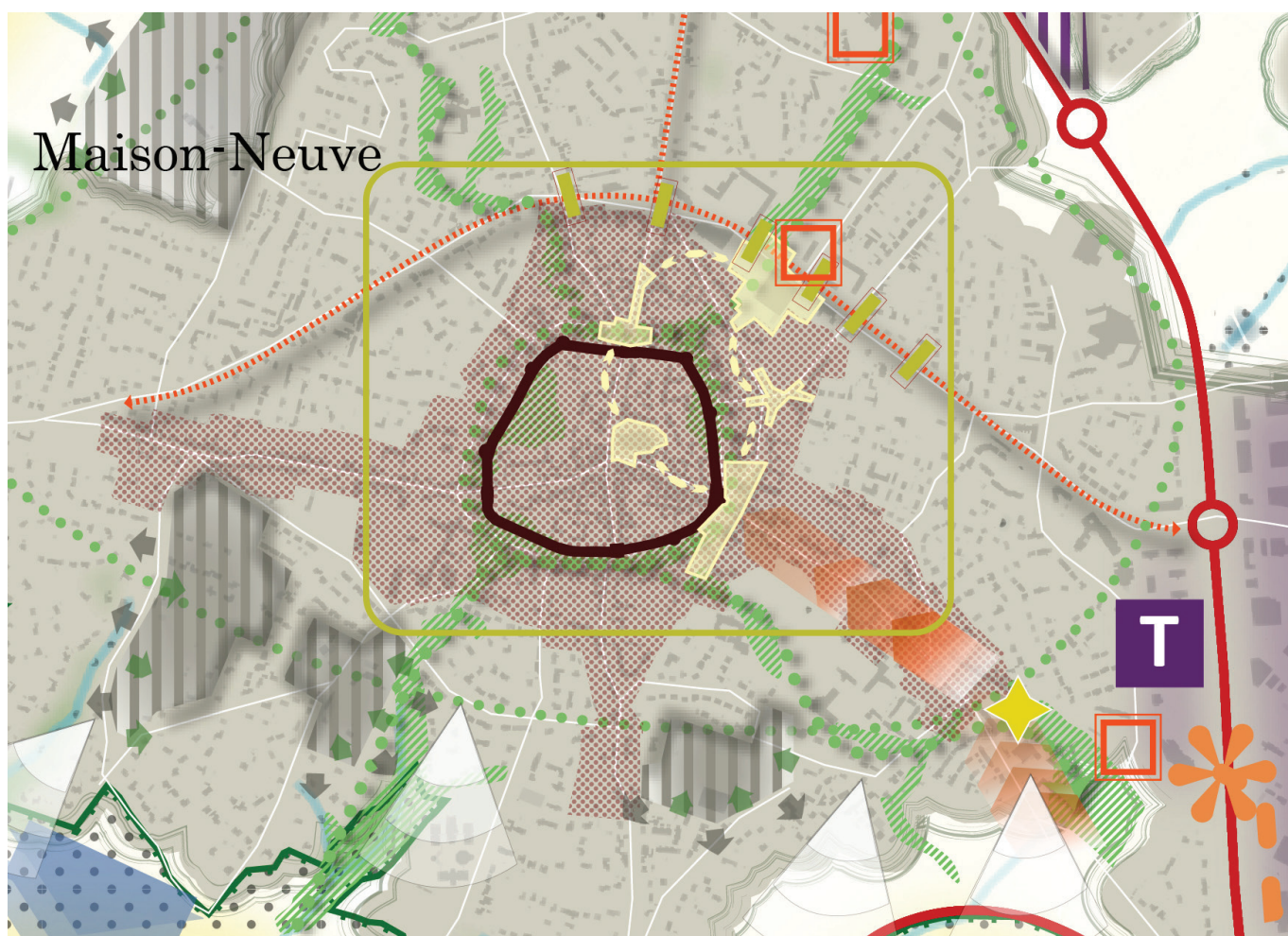
- Axe 2.1 -

Centre-ville : Une centralité confortée, à l'interface de la ville ancienne et moderne

Caractérisé par un noyau historique d'origine médiévale et une enceinte urbaine d'une grande valeur patrimoniale, le centre de Guérande fait face à un « déplacement » progressif de sa centralité vers le nord et l'est, qui s'accompagne dans l'intra-muros d'une vacance résidentielle et d'une mutation économique en faveur du commerce saisonnier.

Parallèlement, la centralité historique est aussi concurrencée d'un point de vue urbain par d'autres espaces plus périphériques, comme Villejames pour l'activité ou les hameaux du plateau pour le développement de l'habitat.

Les récentes opérations urbaines et les réflexions en cours, notamment à travers la révision du PLU et du PSMV, ont amorcé un mouvement de confortement de la centralité historique, qui se décline à de multiples niveaux.



METTRE EN VALEUR ET DYNAMISER LE CENTRE-VILLE DE GUÉRANDE EN PROTÉGEANT SA COHÉRENCE ET SES QUALITÉS PATRIMONIALES, EN PARTICULIER L'INTRA-MUROS, LES REMPARTS ET LEUR POURTOUR



Mettre en place à travers le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur une protection patrimoniale forte et un projet de valorisation, d'entretien et d'évolution de l'intra-muros étendu aux remparts et à leur pourtour.

Protéger les éléments bâtis et non bâtis patrimoniaux fondamentaux du centre-ville de Guérande.

Réaffirmer le caractère résidentiel du centre-ville (réduction de la vacance et création de logements).

Valoriser les espaces publics de l'intra-muros et du pourtour des remparts (voies et rues, places) tout en prenant en compte les problématiques de déplacement.

Maintenir la dominante naturelle des grands ensembles jardinés de l'intra-muros en lien avec la trame historique, envisager la création de parcs ou de jardins publics.

Enclencher une dynamique de projet et trouver de nouveaux usages pour des lieux vacants ou nécessitant une requalification dans l'intra-muros, comme le Carré-Saint-Jean.



STRUCTURER UNE CENTRALITÉ COMMERCIALE ET ADMINISTRATIVE PAR UN RÉSEAU DE PLACES INTERCONNECTÉES

Prolonger le travail de requalification des espaces publics majeurs du centre et favoriser le maintien et l'implantation des commerces autour.

Permettre une mobilité en mode mixte sur ces espaces tout en prévoyant un espace confortable pour le piéton.

Développer ou connecter une offre de stationnement à proximité.

Travailler les parcours reliant les places pour les piétons en favorisant le développement commercial et la restructuration urbaine le long de ces axes.



CONCEVOIR UNE ENTRÉE DE VILLE PROGRESSIVE ET FILTRANTE PAR LE FAUBOURG SAINT-MICHEL

Aménager de manière graduée l'entrée de ville en réduisant progressivement la place de l'automobile au profit des modes doux ou collectifs.

Rechercher pour cela des «dérivations» vers des espaces de stationnement à proximité du centre-ville, de ses monuments et de ses commerces et services.

Réfléchir plus globalement au fonctionnement des faubourgs dans le cadre du plan de circulation, mettre en cohérence le cas échéant les dispositions nécessaires dans le PLU.





RECRÉER DES «ILOTS POREUX» EN DENSIFIANT ET EN REQUALIFIANT DES SECTEURS-CLÉS DU CENTRE-VILLE

Permettre une densification adaptée des abords du centre en encadrant les projets pour compléter le réseau de liaisons douces au sein du tissu.

Contribuer ainsi à la qualification des axes structurants et au développement des locaux commerciaux.

Rechercher des reconnections à travers les opérations existantes notamment entre les stationnements et les points d'intérêts dans le tissu.

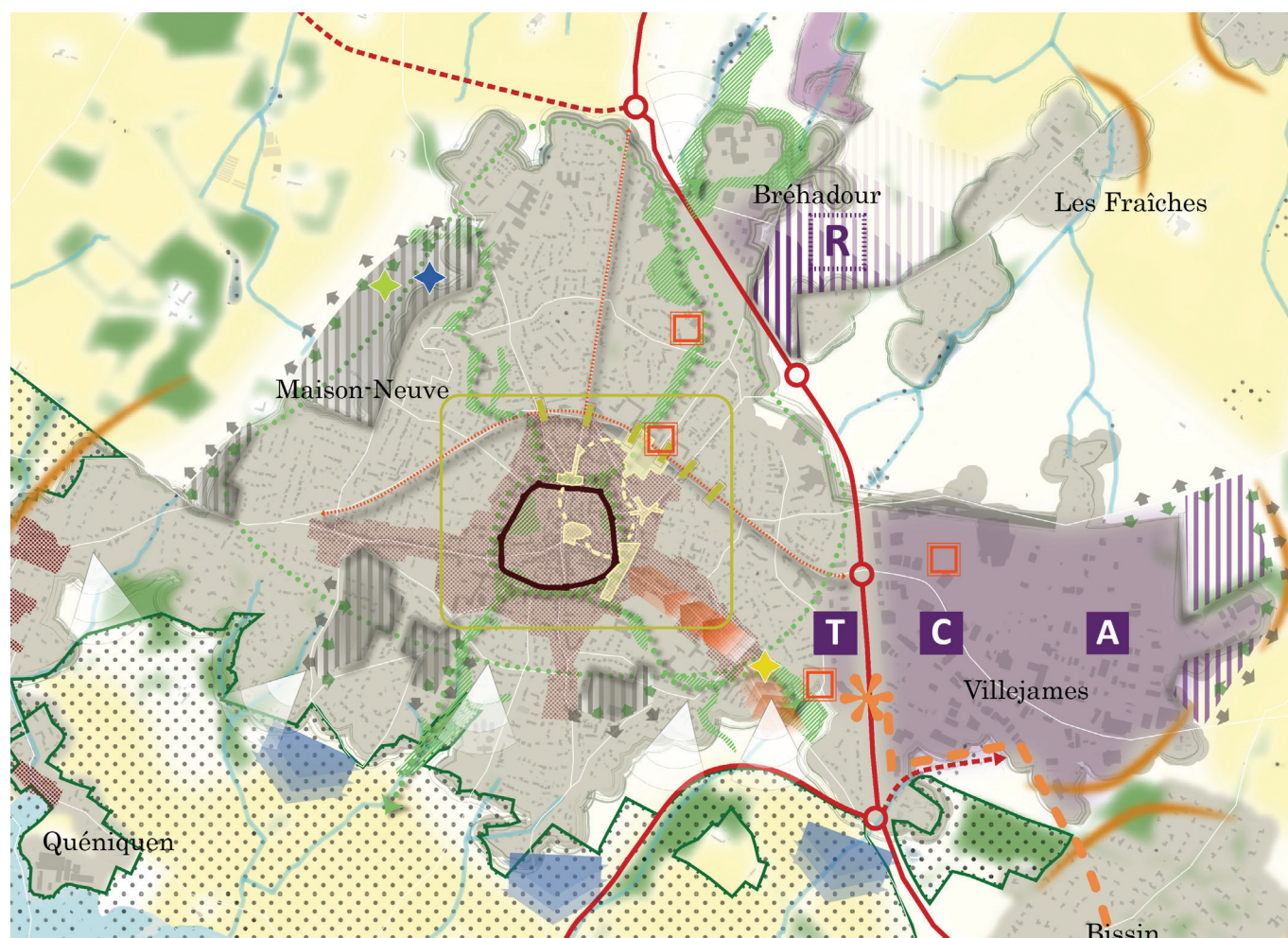


- Axe 2.2 -

**Agglomération principale :
Un éco-rempart autour d'une ville
intensifiée**

La réflexion urbanistique menée à l'occasion des «ateliers Littoral» avait aboutie sur la notion «d'éco-rempart». Le principe était de qualifier par des opérations d'ensemble les franges de l'agglomération guérandaise, soit par une extension de l'urbanisation, soit par un renforcement d'espaces urbanisés périphériques peu constitués. Ces opérations devaient permettre de construire une articulation qualitative entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles.

Le projet d'éco-quartier Maison Neuve a été l'occasion d'une première application de ce concept. A travers le PLU, il est envisagé de poursuivre ce principe en réfléchissant globalement sur toute la périphérie interne et externe de l'agglomération, et en associant cette démarche à une réflexion sur l'évolution du reste du tissu bâti existant



COMPLÉTER L'ÉCO-REMPART DE GUÉRANDE EN COMPOSANT LES FORMES ET FONCTIONS DE SES DIFFÉRENTES «PIÈCES» À LA FRANGE EXTÉRIEURE OU INTÉRIEURE DE L'AGGLOMÉRATION



Prolonger le concept d'éco-rempart sur l'ensemble de la périphérie de l'agglomération, en retravaillant globalement sur les potentiels fonciers et le tissu qui les entoure.



Affirmer des vocations différenciées pour chaque «pièce» de l'éco-rempart, en fonction de sa localisation et de son environnement.

Phaser ces grands projets, en réservant pour le long terme les potentiels les moins évidents.

AFFIRMER UN BOULEVARD STRUCTURANT AUTOUR D'ATHANOR



Permettre une densification le long du boulevard sous une forme collective.

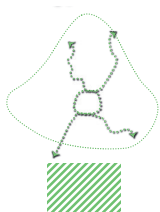


Envisager l'implantation de la plate-forme multimodale sur le parking d'Athanor en profitant de ce projet pour repenser globalement la circulation, le stationnement et l'espace public sur le secteur.



Assurer la connexion entre la coulée verte et les remparts à travers ce site.

CONNECTER ET QUALIFIER DEUX TRAVERSES PAYSAGÈRES NOUÉES AUTOUR DES REMPARTS ET COMPLÉTÉES PAR UN «PÉRIPHÉRIQUE PIÉTON» AUTOUR DE L'AGGLOMÉRATION



Identifier et connecter l'ensemble des espaces concourant à créer deux grandes traverses paysagères à travers l'agglomération, ainsi qu'un itinéraire continu sur les franges de l'agglomération.

Envisager des usages différenciés (public ou privé, loisirs, ballade ou sport, jeunes ou seniors, etc.) pour chaque compartiment de ces traverses et de ce périphérique, en conservant un fil directeur : liaison douce et signalétique.

Relier à travers ces itinéraires les lycées, collèges, nouveaux quartiers et pôles d'équipements au centre-ville.

Rechercher en frange de ces traverses des potentiels de constructions nouvelles contribuant à qualifier leurs abords et permettant de faire bénéficier des qualités de ces espaces aux logements créés (ou à d'autres vocations).

PERMETTRE UNE DENSIFICATION DOUCE DU RESTE DE L'AGGLOMÉRATION

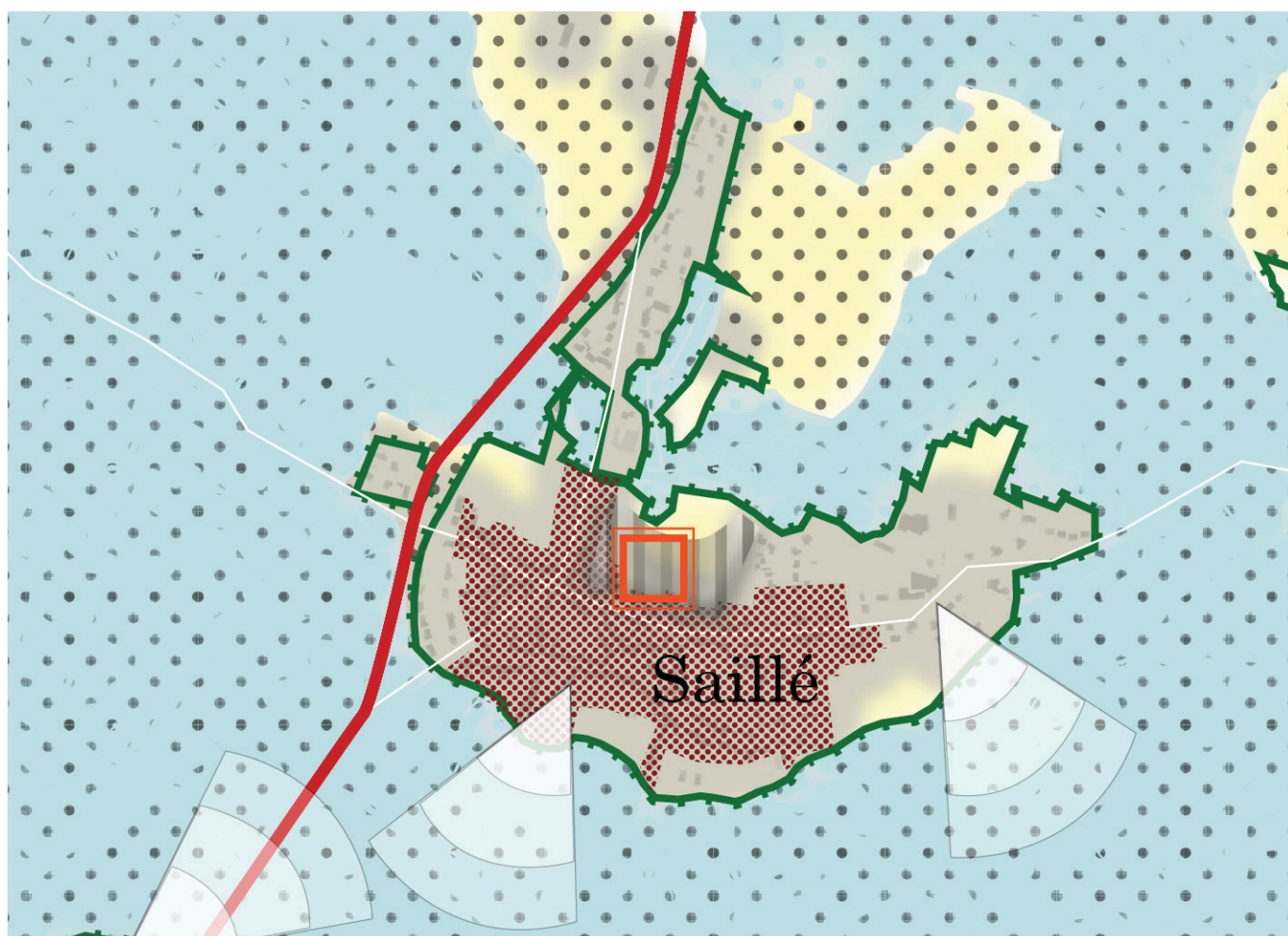
Permettre en l'encadrant le renforcement des espaces bâtis de l'agglomération, notamment en fonction des conclusions de la démarche BIMBY.

- Axe 2.3 -

Coteau et marais salants : Un paysage productif, accessible et rééquipé

L'ensemble constitué par le site des marais et du coteau qui le borde est caractérisé par des enjeux environnementaux et paysagers majeurs, que traduisent des protections réglementaires fortes. L'enjeu de préservation est ici clairement prioritaire, mais l'équilibre de ces espaces à dominante naturelle est dépendante d'une activité salicole et agricole qui ont besoin d'une certaine marge d'évolution pour fonctionner.

Plus globalement, la fréquentation importante des marais et les espaces urbanisés que constituent les quartiers pavillonnaires du coteau et les villages paludiers appellent eux-aussi une réponse et un encadrement adaptés à travers le PLU.



PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LE SITE DES MARAIS SALANTS ET DU COTEAU GUERANDAIS

Garantir la préservation du site Natura 2000 par une approche globale du projet de développement et de ses incidences.



Préserver et accompagner l'évolution du site classé, en lien avec les enjeux identifiés par l'Opération Grand Site (OGS).



Traduire dans les différentes composantes du PLU les objectifs de protection et de développement de l'activité agricole et salicole définis par le Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN).

CONFORTER L'USAGE SALICOLE ET AGRICOLE EN FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT ET LA CRÉATION DE SIÈGES INTÉGRÉS À L'ENVIRONNEMENT

Rechercher une réponse compatible avec le respect des réglementations et des dispositions des documents cadres aux besoins avérés de confortement des sièges d'exploitations agricoles et salicoles existants.

Définir un ou deux sites permettant la création ou la relocalisation, sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, des bâtiments et aménagements agricoles nécessaires à l'activité agricole et salicole contribuant à la gestion des paysages des marais et du coteau.

Encadrer ces différents projets avec les différents outils du PLU pour garantir leur qualité architecturale, leur intégration paysagère et la maîtrise de leurs impacts environnementaux potentiels.

PERMETTRE UN ACCÈS TOURISTIQUE PACIFIÉ AUX MARAIS EN TRAVAILLANT SUR SES PORTES D'ENTRÉES



Conforter le village de Saillé comme principal porte d'entrée des marais en y favorisant les changements de modes de déplacements.



Développer pour cela une offre de stationnement adaptée et favoriser l'implantation des structures permettant cette intermodalité (ex : location de vélos).



Organiser le potentiel d'extension de Saillé pour à la fois :

- Créer des logements familiaux contribuant à l'équilibre démographique et scolaire du village ;
- Développer éventuellement en complément l'offre d'hébergement et d'activité en lien avec la fréquentation touristique ;
- Répondre aux besoins fonctionnels (stationnement notamment) qui ne trouvent pas réponse dans le reste de l'espace urbanisé.

RENFORCER PONCTUELLEMENT LE TISSU BÂTI DU CÔTEAU ET DES VILLAGES PALUDIERS

Permettre au-delà de l'agglomération principale un renforcement mesuré des espaces urbanisés du coteau et des villages paludiers, notamment en lien avec l'activité touristique, en prenant en compte les covisibilités avec le marais et dans le respect des dispositions de la loi Littoral.

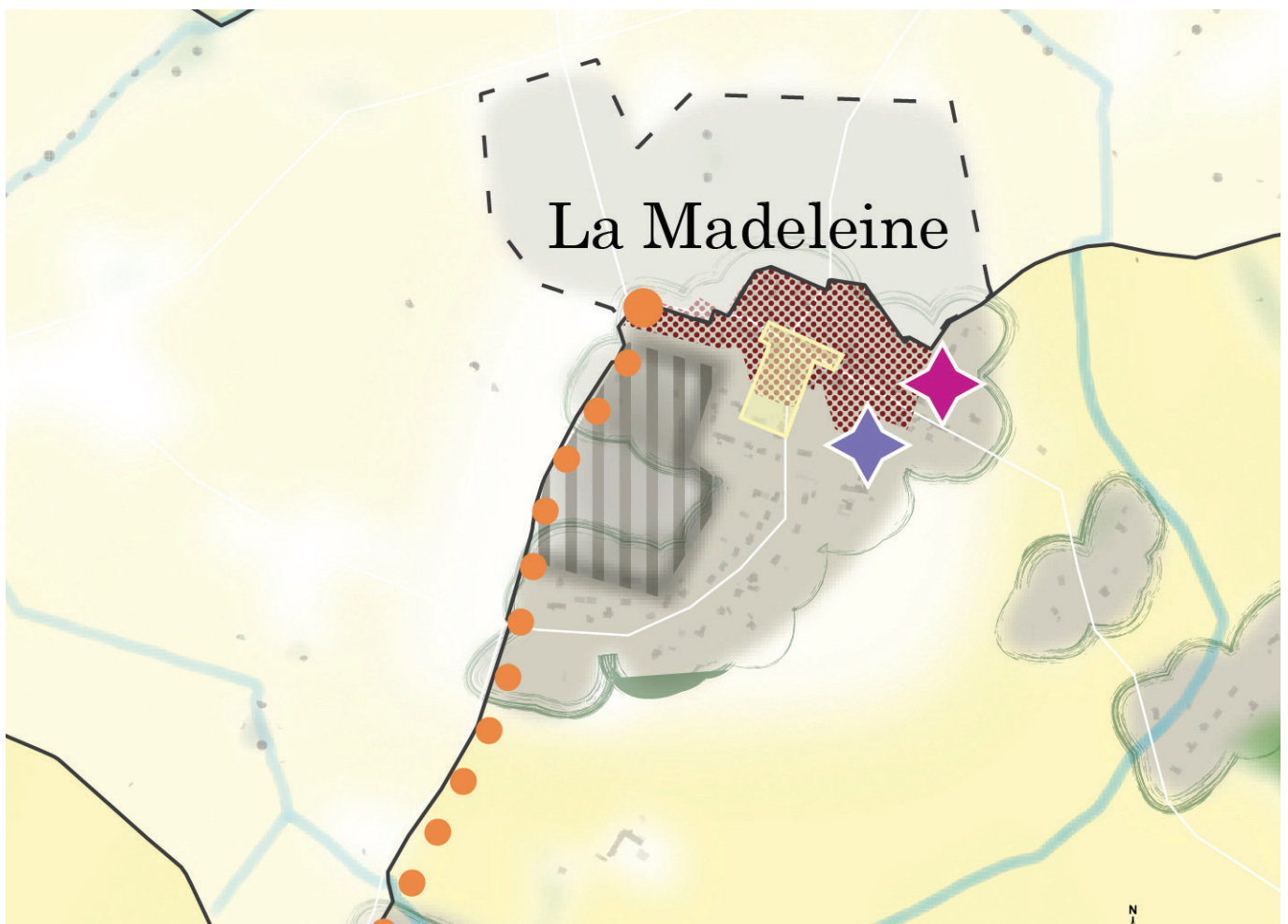
- Axe 2.4 -

Plateau agricole : Un espace agricole et résidentiel rééquilibré

Le plateau agricole guérandais est un espace complexe où les terres agricoles sont enchevêtrées avec une multitude de hameaux dont le développement récent a considérablement augmenté l'emprise. Moins encadré par les documents cadres et les dispositions réglementaires que les marais et le coteau, ce secteur est confronté à l'enjeu de maintenir une triple fonctionnalité :

- Agricole à travers la préservation des terres et des exploitations, mais aussi de leurs connexions,
- Écologique à travers la continuité de la trame bocagère, prairiale et hydrographique,
- Résidentielle à travers la gestion d'un habitat permanent et saisonnier dispersé, parfois desservi par des réseaux de capacité limitée.

Un des enjeux du PLU sera de construire l'équilibre entre ces trois dimensions, en s'appuyant notamment sur le rôle structurant du bourg de la Madeleine dans cette partie du territoire.



COMPLÉTER ET STABILISER UNE TRAME ORGANISATRICE POUR LE PLATEAU (VIAIRE, BOCAGÈRE, HYDROGRAPHIQUE, RÉSEAUX, ETC.)

Mettre en oeuvre à travers le PLU une vision globale du fonctionnement du plateau pour garantir l'équilibre entre activité agricole, continuité écologique et occupation résidentielle permanente et temporaire. Cet équilibre se traduit notamment par les orientations suivantes :

- Limiter le développement urbain du plateau à un niveau compatible avec la trame viaire et les réseaux existants, en veillant par ailleurs à leur sécurisation et à leur adaptation ponctuelle en cas de dysfonctionnements importants. Finaliser les extensions prévues du réseau d'assainissement.
- Compléter le réseau de chemins et de liaisons douces pour faciliter les itinéraires à travers le plateau, notamment vers le bourg de la Madeleine et l'agglomération, ainsi que pour la randonnée et la découverte touristique.
- Mettre en place une protection cohérente du réseau des haies au sein des espaces urbanisés et agricoles, permettant le maintien de la fonctionnalité écologique et de l'identité bocagère du plateau tout en permettant les adaptations indispensables pour la sécurité et l'activité agricole notamment.
- Protéger la trame bleue au niveau du plateau, notamment en identifiant et en encadrant de manière adaptée les cours d'eau et le réseau de mares.

DÉVELOPPER LE BOURG DE LA MADELEINE COMME LE PÔLE D'ÉQUILIBRE DU PLATEAU

Permettre le développement du bourg de la Madeleine dans une logique de coopération transcommunale, notamment en permettant le maintien des équipements publics de proximité et en prévoyant les éventuels besoins d'évolutions, notamment en termes d'accueil petite enfance et/ou périscolaire.

Conforter un pôle commerçant de proximité en facilitant l'évolution des commerces existants et l'installation de nouveaux, en particulier en prévoyant un site potentiel pour l'implantation de quelques locaux commerciaux.

Agir pour un espace public de qualité articulé aux commerces, aux équipements et aux logements.

Permettre la reconversion de l'ancienne école primaire et de ses abords.

Organiser une extension à l'ouest du bourg articulée à la trame viaire du village, en prévoyant des formes urbaines diversifiées et adaptées en termes de gabarit et de densité à l'échelle du bourg.

Rechercher une programmation diversifiée en termes de fonctions et de types d'habitat, en lien avec la situation géographique et l'offre existante du village. Phaser si besoin cette opération, pour garantir un rythme de croissance compatible avec la taille et la capacité d'accueil du village.

PROTÉGER ET VALORISER LE SITE DE L'ÉTANG DE SANDUN

Mettre en place un encadrement du secteur cohérent avec l'arrêté de protection de captage, tout en permettant à plus long terme une évolution du site basée sur ses caractéristiques naturelles, comme par exemple un site de sensibilisation pédagogique à la biodiversité.

Encadrer l'évolution des hameaux périphériques pour structurer autour du lac de manière plus cohérente l'ensemble urbain diffus qu'ils constituent.





DOCUMENTS GRAPHIQUES

DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Axe 1.1 - Préserver et valoriser un socle naturel et agricole remarquable



Protéger les coeurs de biodiversité du territoire.



Intégrer les impacts directs et indirects que pourraient avoir des projets à proximité de ces milieux dans la réflexion sur l'aménagement.



(cours d'eau)

Prendre en compte la situation de «château d'eau» de l'agglomération et ses conséquences sur la ressource en eau.

Rechercher la limitation des incidences directes et indirectes de l'urbanisation sur la ressource en eau, particulièrement au niveau des secteurs de sources, des cours d'eau et des zones humides.



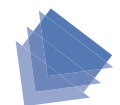
(zone humide)

Mettre en place une protection adaptée des éléments structurants de la trame bleue.

Prendre en compte l'inventaire des zones humides à travers des dispositions adaptées à l'importance et à la valeur écologique des milieux humides identifiés.



Maintenir et conforter les zones de passages possibles entre bassins versants.



Limiter les ruissellements, en particulier autour de l'agglomération guérandaïse



Conforter la trame verte et bleue, en particulier comme transition entre les milieux remarquables



(trame boisée)

Protéger parmi les espaces boisés les plus significatifs, en particulier ceux concourant à la fonctionnalité de la trame boisée.



Maintenir les coupures d'urbanisation, en particulier celles identifiées par les documents cadres.



(Enveloppe urbanisée)

Modérer la consommation des terres agricoles à travers un urbanisme raisonné et économe en espace, notamment en privilégiant le renouvellement urbain, l'utilisation des «dents creuses» et la densification des tissus bâtis pour permettre l'accueil des nouvelles constructions au sein des enveloppes urbanisées, avec un minimum de 30% pour les objectifs de création de logement ;



(Enveloppe urbanisée des parcs d'activités)

Préserver plus particulièrement de l'urbanisation les terres stratégiques pour le fonctionnement des exploitations, notamment les terres concernées par le PEAN ainsi que les espaces agricoles pérennes du SCOT



(Espace agricole pérenne ou PEAN)



(Autre espace agricole)

Axe 1.2 - Préserver et valoriser les patrimoines et les paysages dans leur diversité

Intégrer la loi Littoral dans les différentes composantes du PLU notamment :



Préservation des coupures d'urbanisation ;



Limitation de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage à une extension limitée ;

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement,

Sur cet aspect, au niveau des ensembles bâtis existants, le PLU distingue :



L'agglomération centrale et le prolongement guérandaïse de l'agglomération de la Baule

Les bourgs équipés de la Madeleine et de Saillé,

Les autres villages pouvant accueillir un renforcement à l'intérieur et en frange de l'enveloppe urbanisée

(non différencié sur la carte)

Les hameaux,

Les écarts et constructions diffuses.



Préserver les vues qualitatives vers le grand paysage et rechercher de nouveaux belvédères à valoriser.



(zoom centre)

Concevoir dans le cadre des grands projets d'aménagement ou de requalification une frontière végétale épaisse et multifonctionnelle avec les espaces naturels et agricoles. Rechercher un prolongement de cette interface au sein de l'espace urbanisé.



Préserver les ceintures jardinées autour des villages, hameaux et écarts de la commune, en privilégiant un traitement paysager cohérent avec les milieux naturels et agricoles riverains.



Protéger et valoriser le cœur historique de Guérande et les différentes composantes de son patrimoine bâti, urbain et naturel.



Utiliser en complémentarité le PSMV, l'AVAP et les outils du PLU pour accompagner l'évolution des tissus anciens : faubourgs, noyaux anciens des villages et hameaux, dans le respect de leurs caractéristiques urbaines et architecturales.



Axe 1.3 - Organiser une mobilité multimodale pour tous intégrée aux espaces urbains et ruraux

Adapter et renforcer ponctuellement le réseau viaire dans une recherche de sécurité, de fluidité, d'intermodalité et de qualité urbaine et paysagère.

← - - - Permettre la déviation de la route de la Turballe par le nord et prévoir un encadrement adapté de ses abords.

⇄ Amorcer une réflexion sur l'évolution des axes libérés de la circulation de transit.

Contribuer à la qualité et à la performance des réseaux de transports en commun

□ Créer ou requalifier les lieux de transferts intermodaux adaptés aux différents usagers et types de trajets, en cherchant à en faire des espaces publics qualitatifs et structurants pour la ville.

● ● ● ● Compléter le maillage de liaisons douces au sein de l'agglomération en aménageant des secteurs stratégiques et en profitant des projets d'extension et de renouvellement urbain.

* - - - Mettre en place un franchissement sécurisé de la Route Bleue pour Vélocéan

Axe 1.4 - Développer une offre d'habitat plurielle et cohérente avec l'armature territoriale

□ Permettre une densification adaptée des abords du centre et des principales artères, en recherchant à travers les projets une amélioration de la fonctionnalité du centre-ville (structure commerciale, liaisons piétonnes, stationnement, etc.).

◊ Créer plusieurs grands quartiers autour de l'agglomération principale prolongeant les principes mis en oeuvre pour l'éco-quartier Maison Neuve.

■ Permettre une évolution encadrée des tissus de maisons individuelles en permettant aux habitants propriétaires intéressés dans les secteurs adéquats de créer de nouveaux logements sur leur parcelle.

⬡ Conforter les polarités secondaires de Guérande en y prévoyant de nouveaux quartiers articulés avec la trame bâtie des villages de la Madeleine et de Saillé.

Axe 1.5 - Conforter les atouts économiques du territoire dans leur diversité

Optimiser et cultiver l'identité économique de chaque parc d'activités, en affirmant leurs spécificités et leur rôle dans la structuration économique du territoire :

- Dominante tertiaire de Kerbiniou,
- Répartition est/ouest à Villejames, artisanale et industrielle d'une part et commerciale d'autre part, en intégrant un potentiel d'extension de la zone,
- Vocation commerciale et tertiarisation du parc des Salines en lien avec la gare TGV,
- Réserve de développement économique futur à moyen et long terme à Bréhadour, tout en permettant l'extension du parc existant et la réponse à des besoins d'accueils spécifiques à plus court terme.

Favoriser à travers le PLU un renouvellement et une optimisation adaptée de ces espaces urbains.

Améliorer l'espace public, les voies de circulation et la trame paysagère interne et périphérique des parcs d'activité.

★ Soutenir un commerce de proximité en lien avec la revitalisation du centre-ville et l'accessibilité aux commerces pour tous les publics

■ Encadrer le développement des campings en cohérence avec la loi Littoral.

Axe 1.6 - Développer et reconfigurer les services, réseaux et équipements en intégrant toutes les échelles

✦ Mener à bien la reconversion du Petit Séminaire vers un équipement culturel structurant à l'échelle de Cap Atlantique.

✦ Créer dans le cadre du projet d'éco-quartier Maison Neuve un nouveau pôle sportif intégrant notamment des espaces sportifs de plein air.

✦ Transférer un groupe scolaire dans le cadre du projet d'éco-quartier Maison Neuve.

Prévoir des emplacements permettant dans le futur le renforcement ou la création de structures dédiées à l'accueil périscolaire ou à la petite enfance.



Axe 2.1 - Centre-ville : Une centralité confortée, à l'interface de la ville ancienne et moderne



Mettre en valeur et dynamiser le centre-ville de Guérande en protégeant sa cohérence et ses qualités patrimoniales, en particulier l'intra-muros, les remparts et leur pourtour

Valoriser les espaces publics de l'intra-muros et du pourtour des remparts tout en prenant en compte les problématiques de déplacement.

Maintenir la dominante naturelle des grands ensembles jardinés de l'intra-muros en lien avec la trame historique



Structurer une centralité commerciale et administrative par un réseau de places interconnectées



Concevoir des entrées de ville progressives et filtrantes par les faubourgs



Recréer des «îlots poreux» en densifiant et en requalifiant des secteurs-clés du centre-ville

Axe 2.2 - Agglomération principale : Un éco-rempart autour d'une ville intensifiée



Prolonger le concept d'éco-rempart sur l'ensemble de la périphérie de l'agglomération, en retravaillant globalement sur les potentiels fonciers et le tissu qui les entoure.



Affirmer des vocations différenciées pour chaque «pièce» de l'éco-rempart, en fonction de sa localisation et de son environnement.



Affirmer un boulevard structurant autour d'Athanor

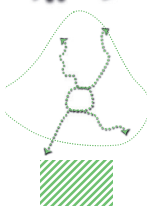
Permettre une densification le long du boulevard sous une forme collective.



Envisager l'implantation de la plate-forme multi-modale sur le parking d'Athanor en profitant de ce projet pour repenser globalement la circulation, le stationnement et l'espace public sur le secteur.



Assurer la connexion entre la coulée verte et les remparts à travers ce site.



Connecter et qualifier deux traverses paysagères nouées autour des remparts

Identifier et connecter l'ensemble des espaces concourant à créer deux grandes traverses paysagères à travers l'agglomération.

Axe 2.3 - Coteau et marais salants : Un paysage productif, accessible et rééquipé



Garantir la préservation du site Natura 2000 par une approche globale du projet de développement et de ses incidences.

Préserver et accompagner l'évolution du site classé, en lien avec les enjeux identifiés par l'Opération Grand Site (OGS).

Traduire dans les différentes composantes du PLU les objectifs de protection et de développement de l'activité agricole et salicole définis par le Périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PEAN).



Définir un ou deux sites permettant la création ou la relocalisation, sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, des bâtiments et aménagements agricoles nécessaires à l'activité agricole et salicole contribuant à la gestion des paysages des marais et du coteau.

Encadrer ces projets avec les différents outils du PLU pour garantir leur qualité architecturale, leur intégration paysagère et la maîtrise de leurs impacts environnementaux potentiels.



Conforter le village de Saillé comme principal porte d'entrée des marais en y favorisant les changements de modes de déplacements.



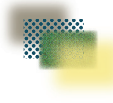
Développer pour cela une offre de stationnement adaptée et favoriser l'implantation des structures permettant cette intermodalité (ex : location de vélos).



Organiser le potentiel d'extension de Saillé pour :

- Créer des logements familiaux contribuant à l'équilibre démographique et scolaire du village ;
- Développer l'offre d'hébergement et d'activité en lien avec la fréquentation touristique ;
- Répondre aux besoins fonctionnels (stationnement notamment) qui ne trouvent pas réponse dans le reste de l'espace urbanisé.

Axe 2.4 - Plateau agricole : Un espace agricole et résidentiel rééquilibré



Mettre en oeuvre à travers le PLU une vision globale du fonctionnement du plateau pour garantir l'équilibre entre activité agricole, continuité écologique et occupation résidentielle permanente et temporaire.



Développer le bourg de la Madeleine comme le pôle d'équilibre du plateau dans une logique de coopération transcommunale



Permettre le maintien des équipements publics de proximité et prévoir les éventuels besoins d'évolutions .

Conforter un pôle commerçant de proximité en facilitant l'évolution des commerces existants et l'installation de nouveaux, en particulier en prévoyant un site potentiel pour l'implantation de quelques locaux commerciaux.



Agir pour un espace public de qualité articulé aux commerces, aux équipements et aux logements.



Permettre la reconversion de l'ancienne école primaire et de ses abords.



Organiser une extension à l'ouest du bourg articulée à la trame viaire du village, en prévoyant des formes urbaines diversifiées et adaptées.

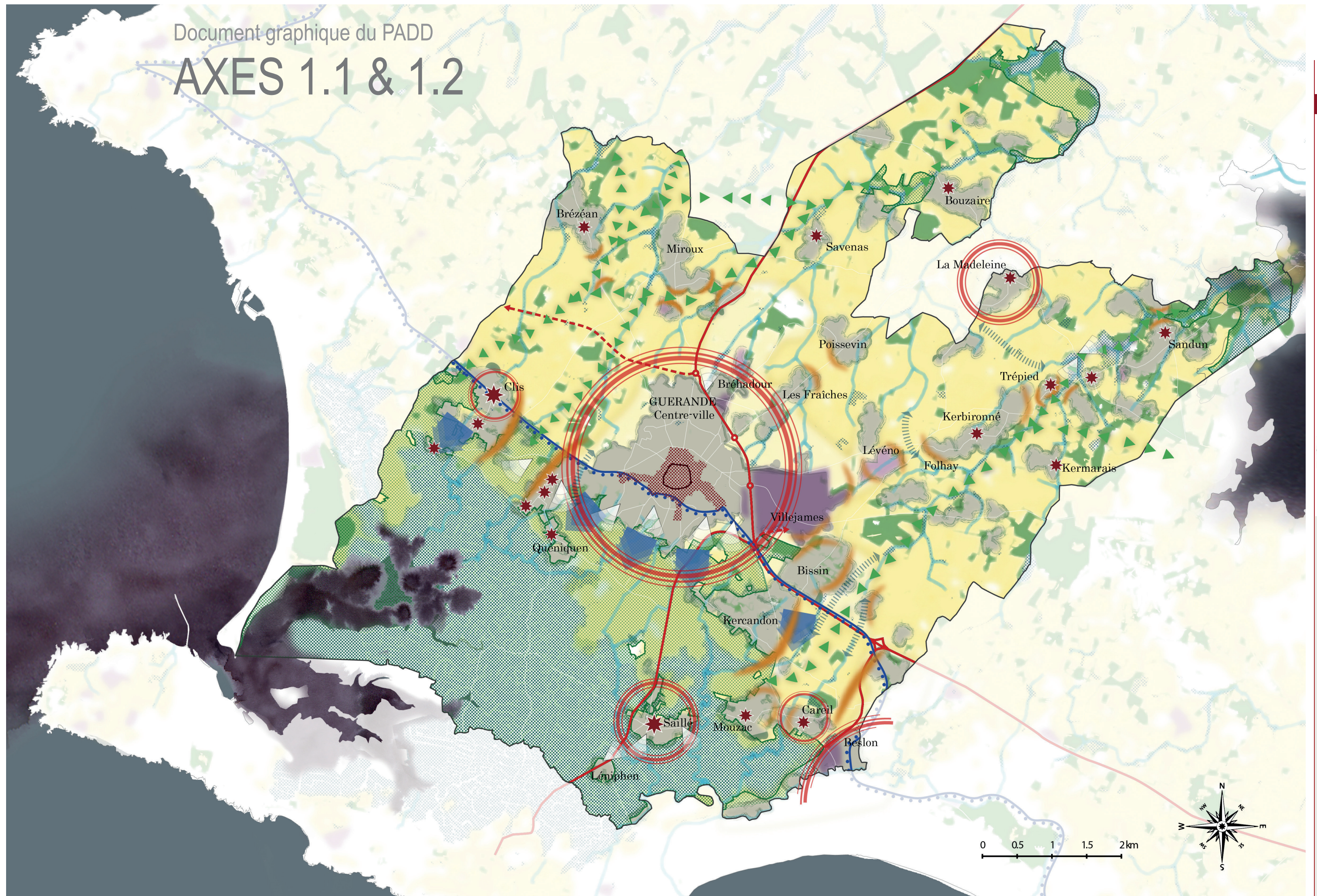
Rechercher une programmation diversifiée en termes de fonctions et de types d'habitat, en lien avec la situation géographique et l'offre existante du village.



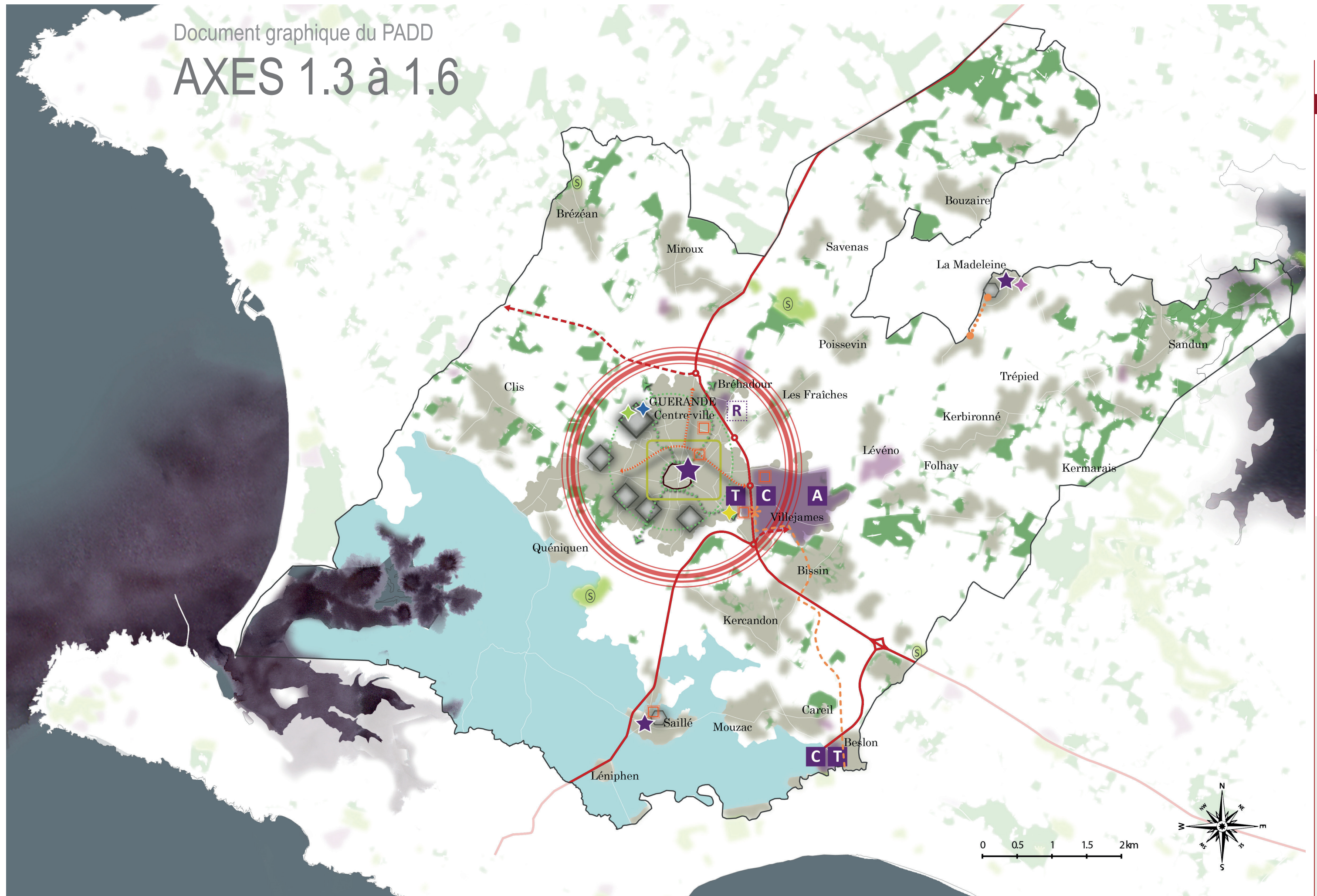
Protéger et valoriser le site de l'étang de Sandun



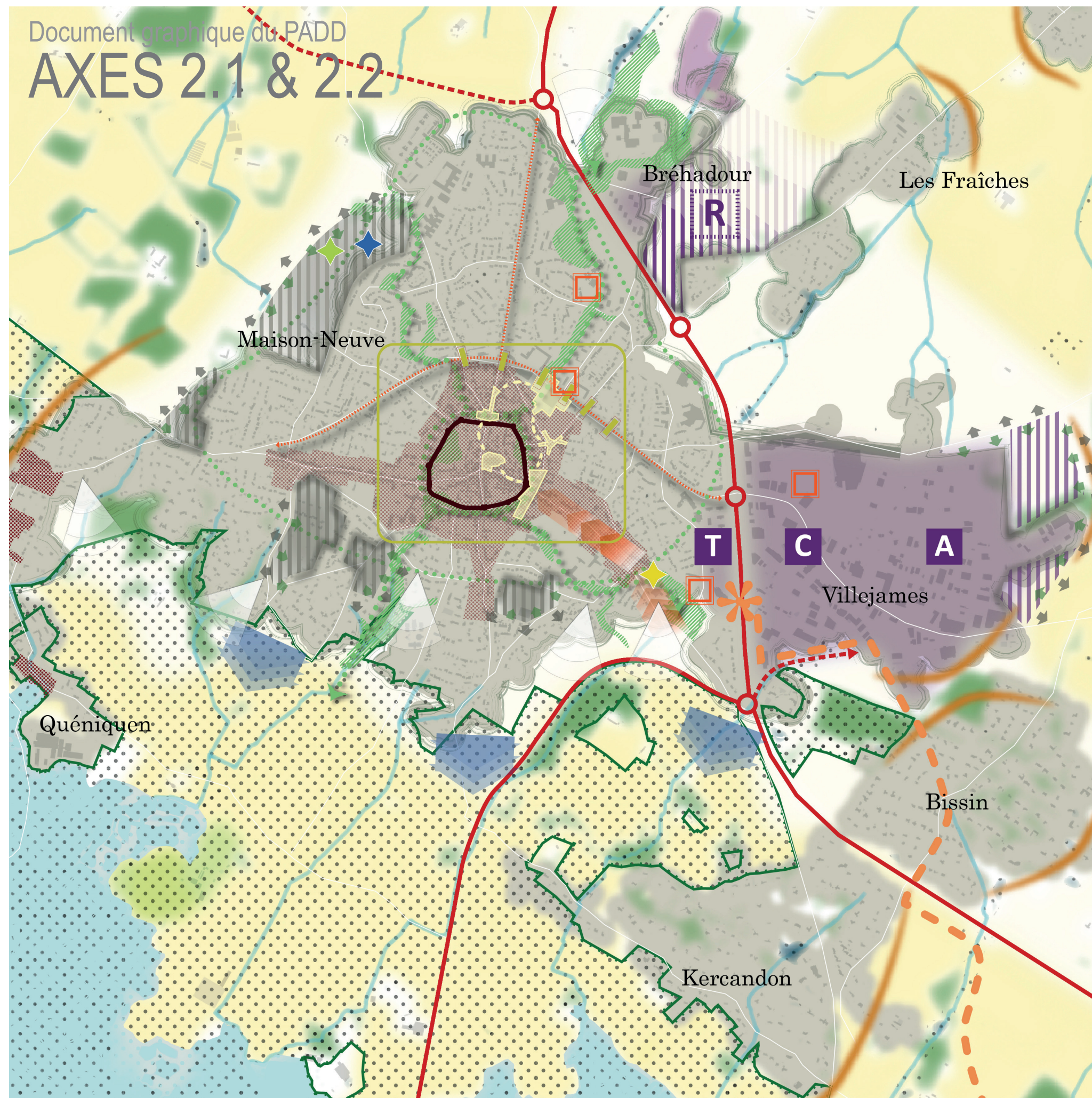
AXES 1.1 & 1.2



AXES 1.3 à 1.6



Document graphique du PADD
AXES 2.1 & 2.2



AXE 2.3



AXE 2.4

