



Guérande

Aménagement urbain de la Ville de Guérande :



PSMV
PLU
AVAP

*On vous explique
tout !*



Des documents réglementaires et juridiques régissent le développement urbain des villes. Guérande n'échappe pas à la règle, ou plutôt aux règles. En effet, la richesse et la diversité de son patrimoine bâti et naturel imposent que soit établi un certain nombre de règles.

Elles ont pour objectifs de mettre en valeur les atouts urbains de la commune, de lutter contre ses faiblesses et de réfléchir aux aménagements qui permettront son développement harmonieux. Ces trois documents d'urbanisme s'articulent entre eux. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) définissent, zone par zone, les règles de développement du territoire. L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP – ex. ZPPAUP), est une servitude d'utilité publique.

On vous explique tout...

SOMMAIRE



La révision du **Plan**
de **Sauvegarde** et de **Mise**
en **Valeur**

PSMV - P.2

Le **Plan Local d'Urbanisme**,
un outil de gestion
du sol réglementaire
et de planification

PLU - P.3

La Zone de Protection du
Patrimoine Architectural,
Urbain et Paysager (ZPPAUP)
remplacée par l'**Aire** de mise
en **Valeur** de l'**Architecture**
et du **Patrimoine**

AVAP - P.4

RENSEIGNEMENTS



**Direction de l'Urbanisme
et de l'Aménagement du territoire**

Mairie de Guérande
7, place du Marché au Bois
02 40 15 60 43
accueil.urbanisme@ville-guerande.fr

Horaires d'ouverture :

- Du lundi au vendredi :
de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30
- Le samedi :
de 9h à 12h





La révision du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur



À quoi sert un PSMV ?

Le PSMV est un document précis et exhaustif qui concerne une zone ayant un fort intérêt patrimonial. Il est arrêté par les services de l'État. Ce document définit des prescriptions à la parcelle, détaillant à la fois les bâtiments et les espaces libres. C'est le seul document d'urbanisme qui permet de protéger l'intérieur des immeubles.

Les règles d'urbanisme formalisées dans le PSMV se substituent au Plan Local d'Urbanisme (PLU). En d'autres termes, le PLU ne s'applique pas en secteur sauvegardé.

Un peu d'histoire

Les secteurs sauvegardés ont été instaurés par la loi du 4 août 1962, dite « Loi Malraux ». L'objectif premier de cette loi était de « préserver des ensembles urbains ». Aujourd'hui, il en existe plus d'une centaine en France. Ces différents secteurs ont été choisis pour leur unité, qui présente en elle-même un intérêt historique, culturel et esthétique.



LE PSMV de Guérande

Afin de protéger son patrimoine bâti exceptionnel qui fait sa renommée, la Ville de Guérande dispose d'un secteur sauvegardé, créé par arrêté ministériel en 1976. D'une superficie de 17,3 hectares, il couvre la ville close ainsi que les voies et espaces publics à l'extérieur des remparts. Le PSMV de Guérande a été approuvé le 30 août 1993.

Il a aujourd'hui plus de vingt ans. Pour accompagner l'évolution du centre-ville et tenir compte de l'évolution des modes de vie, l'État, maître d'ouvrage, et la Ville se sont engagés dans la révision du PSMV.

Au-delà de la protection du centre-ville, l'enjeu est de faire en sorte que celui-ci reste habité, actif, accessible et attractif.

Pourquoi agrandir ce périmètre ? Afin de donner du liant entre la ville close et le reste du cœur de ville, il est proposé d'élargir ce périmètre aux pourtours des remparts.

Quel est le rôle de l'Architecte des Bâtiments de France ?

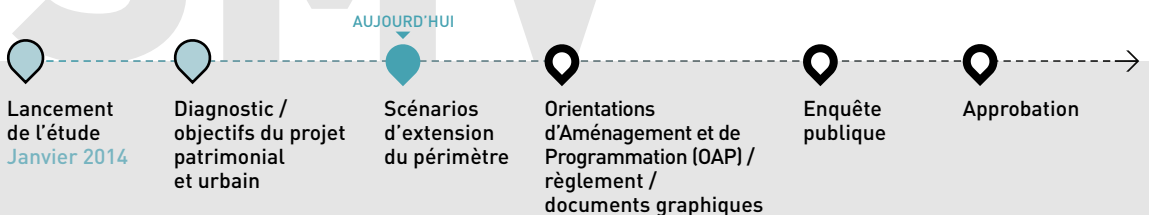
Il est le personnage clé du secteur sauvegardé. Il est chargé, par l'État, de veiller à la cohérence des dispositions inscrites au PSMV et au respect de ces dispositions.

Quelle est la durée de vie d'un PSMV ?

Ce document d'urbanisme doit être révisé tous les 30 ans environ.



Le calendrier du PSMV de Guérande





Les périmètres :

- Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- Le Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme, un outil de gestion du sol réglementaire et de planification



Qu'est-ce qu'un PLU ?

Un Plan Local d'Urbanisme peut être défini selon trois axes :

- C'est un **outil de gestion du sol**.
Il définit un projet à l'échelle de la commune en cohérence avec son territoire.
- C'est un **outil réglementaire** qui détermine l'usage des sols : zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.
Il définit également les droits à construire.
- C'est un **outil de planification**.
Il précise les besoins en matière de développement via les orientations d'aménagement et de programmation.

Il s'applique sur l'ensemble du territoire à l'exception de la zone PSMV.

Le savez-vous ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la véritable clé de voûte du PLU. Il exprime le projet global de la collectivité à horizon de 10 à 20 ans et constituera, par la suite, la référence et le guide pour l'élaboration du zonage et du règlement, ainsi que pour les évolutions futures du PLU.



Les orientations du futur PLU de Guérande

Réviser le PLU permet d'élaborer collectivement un projet partagé qui dessinera le visage de Guérande de demain. Il doit tenir compte des différentes contraintes réglementaires, qu'elles soient nationales (loi Littoral ou loi Grenelle II par exemple) ou locales (Schéma de Cohérence Territoriale ou la charte du Parc naturel régional de Brière par exemple).

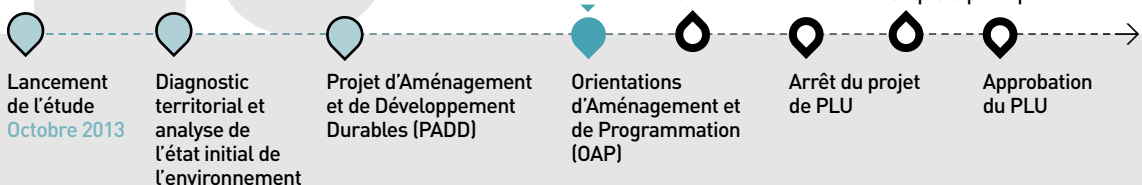


Les acteurs du PLU de Guérande

La maîtrise d'ouvrage du PLU est du ressort communal. Malgré tout, les services de l'État sont fortement associés à cette démarche, tout comme les Guérandais, qui sont au cœur du projet. Des ateliers ont été organisés afin qu'ils puissent apporter leurs idées et leurs points de vue en tant qu'habitants de la commune.



Le calendrier du PLU de Guérande





AVAP

PSMV, PLU, AVAP : ON VOUS EXPLIQUE TOUT !

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) remplacée par Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine



Qu'est-ce qu'une AVAP ?

Une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est un dispositif juridique qui permet « la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels », dans le respect du développement durable.

Elle tend à donner aux communes un rôle actif dans la gestion et la mise en valeur de leur patrimoine, en leurs permettant de mener, conjointement avec l'État, une démarche de protection et d'évolution harmonieuse de certains sites.

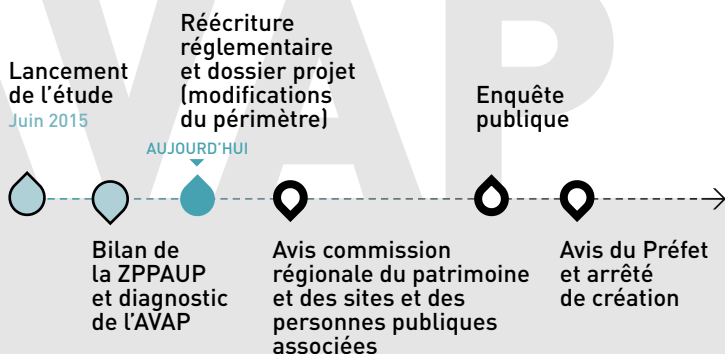
Le saviez-vous ?

Les AVAP ont été instituées par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 en remplacement des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Guérande est couverte par une ZPPAUP depuis janvier 2008. Par conséquent, elle se retrouve dans l'obligation de la transformer en AVAP.



Le calendrier de l'AVAP de Guérande



PSMV
PLU
AVAP

DES PROJETS CONSTRUITS EN CONCERTATION AVEC LA POPULATION

La population est associée à ces démarches. Une information régulière est publiée dans *Guérande Magazine* ainsi que sur www.ville-guerande.fr et les réseaux sociaux. Des réunions publiques sont organisées, la dernière ayant eu lieu le 10 septembre dernier à Athanor (200 personnes présentes). La direction de l'Urbanisme met également à disposition du public des registres de concertation à l'Hôtel de Ville afin de récolter les différentes observations, suggestions ou demandes. Enfin, Marie-Annick Durand, adjointe au maire en charge de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement et de l'Agriculture tient également des permanences hebdomadaires afin de rencontrer les administrés intéressés par ces révisions.