



Plan Local d'Urbanisme (PLU)

**Commune de GUERANDE**

Modification simplifiée n°2

**Notice de présentation**  
**Auto-évaluation**

Avril 2025

# Sommaire

I.	Préambule - pourquoi une modification simplifiée du PLU ? .....	3
I.1.	Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU .....	3
I.2.	Justification du recours à la procédure de modification simplifiée .....	3
I.3.	Déroulement schématique de la procédure de modification simplifiée du PLU et son cadre réglementaire.....	4
I.4.	Concertation du public avant adoption du projet .....	5
II.	Présentation de la modification simplifiée n°2 du PLU.....	6
II.1.	Articles concernés par la modification.....	6
II.2.	Contenus de la modification simplifiée .....	6
II.3.	Conséquences de la modification simplifiée n°2 sur le dossier de PLU .....	33
II.4.	Compatibilité de la modification simplifiée avec le SCoT .....	33
III.	Incidences de la modification simplifiée n°2 sur l'environnement.....	34
III.1.	La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) ?.....	34
III.2.	La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?.....	34
III.3.	La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ? .....	35
III.4.	La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales et le ruissellement ? .....	36
III.5.	La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ? .....	36
III.6.	La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ? .....	37
III.7.	La procédure concerne-t-elle des sols pollués et a-t-elle des incidences sur les déchets ? .....	38
III.8.	La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ? .....	38
III.9.	La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie ou le climat ? .....	39
III.10.	La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ? .....	40
III.11.	La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement une ZNIEFF ? .....	41
IV.	Conclusion .....	45

# I. Préambule - pourquoi une modification simplifiée du PLU ?

## I.1. Objet de la modification simplifiée n°2 du PLU

La commune de Guérande est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé depuis le 13 novembre 2017. Le PLU a fait l'objet d'une modification de droit commun approuvée le 18 décembre 2019 et d'une modification simplifiée approuvée le 8 mars 2021.

Par arrêté n°2025-05 en date du 21 mars 2025, Monsieur le Maire a engagé la modification simplifiée n°2 du PLU de Guérande. Par délibération n°2025CM3-DEL043 en date du 2 avril 2025 le conseil municipal a défini les modalités de mise à disposition du public.

La modification du règlement écrit et des OAP vise à conforter et renforcer les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par le PADD et plus particulièrement les axes suivants :

- Axe 1.4 - Développer une offre d'habitat plurielle et cohérente avec l'armature territoriale
  - 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
- Axe 1.5 - Conforter les atouts économiques du territoire dans leur diversité
  - Optimiser et cultiver l'identité économique de chaque parc d'activités

Cette notice de présentation a pour objet d'explicitier la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'exposer les changements apportés par la modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Guérande.

Ce rapport est destiné à être annexé à la délibération d'approbation de cette modification simplifiée.

## I.2 Justification du recours à la procédure de modification simplifiée

L'évolution du règlement du PLU souhaitée respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), débattu le 19 octobre 2015, et s'inscrit bien dans une procédure de modification puisqu'elle n'a pas pour effet, selon l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme de :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser créée depuis plus de 6 ans,
- 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,
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Cette modification du PLU peut être réalisée par le biais d'une procédure de modification simplifiée, en vertu de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que « *dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative [...] du maire être effectuée selon une procédure simplifiée [...] ».*

En effet, au regard de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la modification du PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans la mesure où elle n'a pas pour effet :

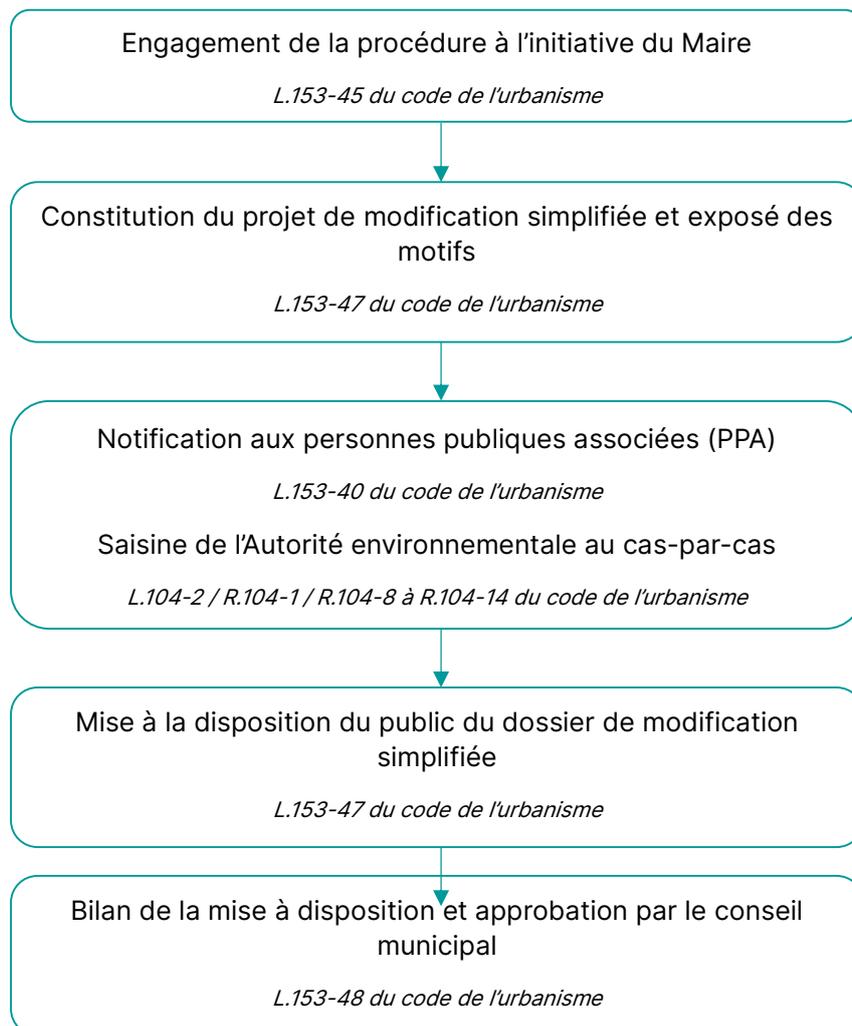
- De majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer ces possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification simplifiée n°2 du PLU de Guérande, ayant pour objet de modifier les OAP et le règlement écrit afin qu'ils soient davantage cohérents avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) relève donc bien du champ d'application de la modification simplifiée.

Il est précisé qu'à l'issue de la présente procédure :

- Cette notice de présentation sera ajoutée au rapport de présentation initial du dossier de PLU,
- Le règlement écrit du PLU sera modifié

### I.3. Déroulement schématique de la procédure de modification simplifiée du PLU et son cadre réglementaire



### **Compléments sur la transmission du dossier**

Le dossier de la modification simplifiée n°2 a fait l'objet d'un envoi pour avis, avant la mise à disposition au public, aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées suivantes :

- Préfet de la région Pays de la Loire et de la Loire-Atlantique,
- Directeur de l'agence régionale de santé,
- Président du conseil régional des Pays de la Loire,
- Président du conseil départemental de Loire-Atlantique,
- Président de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo, compétent en matière de PLH, autorité organisatrice des transports et chargé du SCoT,
- Président de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) Nantes Saint-Nazaire,
- Président de la chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) des Pays de la Loire,
- Président de la chambre d'agriculture de Loire-Atlantique,
- Président du parc naturel régional de Brière,
- Président de la section régionale de la conchyliculture,
- Président du syndicat intercommunal de La Madeleine
- Maires des communes voisines : Le Pouliguen, Batz-sur-mer, La Baule, La Turballe, Herbignac, Saint-Lyphard, Saint-André-des-Eaux, Saint-Molf

Enfin, la commune a saisi l'Autorité environnementale des Pays de la Loire pour l'examen au cas-par-cas afin de déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

### **I.4. Concertation du public avant adoption du projet**

Dans le cadre de cette procédure, la présente notice est destinée à être mise à disposition du public pendant une durée d'un mois en mairie, pour l'informer du projet d'évolution escompté du PLU, et pour l'inviter à émettre ses observations sur la modification simplifiée du PLU, en les exprimant sur un registre accompagnant le présent dossier.

Le dossier mis à disposition du public contient, le cas échéant, les avis ayant pu être émis par les personnes publiques associées.

A l'issue de cette mise à disposition du projet auprès du public, le Maire en présentera le bilan en conseil municipal, qui en délibérera et adoptera le projet, éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

## II. Présentation de la modification simplifiée n°2 du PLU

### II.1. Articles concernés par la modification

Les objets de la modification simplifiée du PLU concernent des secteurs déjà urbanisés ou ouverts à l'urbanisation, sur des espaces bâtis et non bâtis concernés en majorité par des orientations d'aménagement et de programmation. Les évolutions apportées ont surtout pour objectif de renforcer les possibilités d'optimisation et de sobriété foncière imposées dans le cadre de la trajectoire ZAN, tout en garantissant une intégration architecturale et paysagère.

Les points de la présente modification simplifiée sont les suivants :

1. Modification de l'OAP 4 « Ecoquartier de Maison Neuve » et du règlement écrit de la zone UF afin d'autoriser, sous conditions, la sous destination « restauration » en sous-secteur UFb
2. Harmonisation des règles de volumétrie et implantation des îlots collectifs inscrites dans l'OAP 4 « Ecoquartier de Maison Neuve » et non retranscrites dans le règlement écrit de la zone UB
3. Modification de l'OAP 15 « Boulevard de Gaulle »
4. Modification du règlement UEc visant à déroger aux hauteurs maximales de construction dans le cas d'une extension accolée à un bâtiment existant
5. Actualisation des marges de recul des routes départementales principales de catégorie 1
6. Modification de l'OAP 2 « Alentours du Faubourg Sainte Anne » et du règlement écrit de la zone UA correspondant à ladite OAP

### II.2. Contenus de la modification simplifiée

#### Traduction réglementaire :

Les modifications apportées au règlement écrit apparaissent en **couleur** et les éléments supprimés sont ~~barrés~~

- 1. Modification de l'OAP 4 « Ecoquartier de Maison Neuve » et du règlement écrit de la zone UF afin d'autoriser, sous conditions, la sous destination « restauration » en sous-secteur UFb**

#### Objet de la modification

L'écoquartier de Maison Neuve est le principal projet d'urbanisation de la commune qui se réalise de manière répartie dans le temps à travers une ZAC. L'objectif est de renforcer et de valoriser la couronne périphérique de la ville dans un rapport équilibré entre espace urbanisé et espaces ruraux. Ainsi au nord et au nord-ouest du secteur de l'OAP, la transition avec les terres agricoles se fait avec des espaces à vocation d'équipements publics et/ou sportifs. Concernant l'équipement sportif, une ouverture au secteur privé est permise par l'OAP et par le règlement écrit de la zone UF. La mairie de Guérande a toutefois constaté que l'équilibre économique des projets potentiels nécessite de diversifier l'activité en ne se limitant pas au seul domaine sportif. La modification de l'OAP 4 et du règlement de la zone UF, sous-secteur UFb, vise donc à élargir la destination du pôle d'équipement sportifs publics et privés de Maison Neuve en permettant une activité restauration uniquement si elle est secondaire et complémentaire à la vocation sportive initiale.

#### Conséquences sur les documents du PLU

- PADD : sans objet
- OAP : OAP 4 « Ecoquartier Maison Neuve »

- Règlement écrit : Titre 2 / Chapitre 7 (zone UF) / Article 7
- Règlement graphique : sans objet

**Situation actuelle** (OAP 4 Ecoquartier Maison Neuve ; p.42)

**VOCATION DOMINANTE DES ESPACES**

Le concept d'écoquartier se traduit par l'importance des espaces ouverts par rapport à l'espace réellement urbanisé. Les espaces ouverts sont constitués par les espaces non bâtis affectés à des usages collectifs ainsi que par le corridor écologique. En contrepartie, pour les espaces bâtis, a été privilégié le choix de formes urbaines assez denses avec une part de logements collectifs et une part importante de maisons groupées :

- 1 - Le futur quartier reposera sur la préservation et la mise en valeur du corridor écologique que constitue le réseau hydrographique du ru et des mares. Ce dernier constituera la limite de l'urbanisation pour l'ouest du quartier.
- 2 - Au nord-ouest, la transition avec les terres agricoles se fera avec des espaces à vocation d'équipements publics et/ou sportifs (notamment terrains sportifs couverts et extérieurs, publics ou privés).

**Situation projetée** (OAP 4 Ecoquartier Maison Neuve ; p.42)

**VOCATION DOMINANTE DES ESPACES**

Le concept d'écoquartier se traduit par l'importance des espaces ouverts par rapport à l'espace réellement urbanisé. Les espaces ouverts sont constitués par les espaces non bâtis affectés à des usages collectifs ainsi que par le corridor écologique. En contrepartie, pour les espaces bâtis, a été privilégié le choix de formes urbaines assez denses avec une part de logements collectifs et une part importante de maisons groupées :

- 1 - Le futur quartier reposera sur la préservation et la mise en valeur du corridor écologique que constitue le réseau hydrographique du ru et des mares. Ce dernier constituera la limite de l'urbanisation pour l'ouest du quartier.
- 2 - Au nord-ouest, la transition avec les terres agricoles se fera avec des espaces à vocation d'équipements publics et/ou sportifs (notamment terrains sportifs couverts et extérieurs, publics ou privés).

[Une activité commerciale secondaire et complémentaire à l'équipement sportif sera possible.](#)

**CHAPITRE 7 : ZONE UF**

**SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES  
SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

**ARTICLES UF 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **\* Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service (2)	X	Artisanat et commerce de détail	X	Restauration
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les **constructions à usage d'habitation** sont autorisées à condition d'être nécessaires aux services publics ou à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

(2) - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle au sein du sous-secteur UFb à condition de correspondre à des lieux dédiés aux pratiques sportives, complémentaires de la vocation d'équipements sportifs publics du secteur.

## CHAPITRE 7 : ZONE UF

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### ARTICLES UF 1.1 ET 1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **\* Destination (1)**

Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci après.

Destinations des constructions		Sous-destinations			
X	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
*	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
*	Commerce et activités de service (2)	X	Artisanat et commerce de détail	*	Restauration (3)
		X	Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma

#### Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) - Les **constructions à usage d'habitation** sont autorisées à condition d'être nécessaires aux services publics ou à des équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;

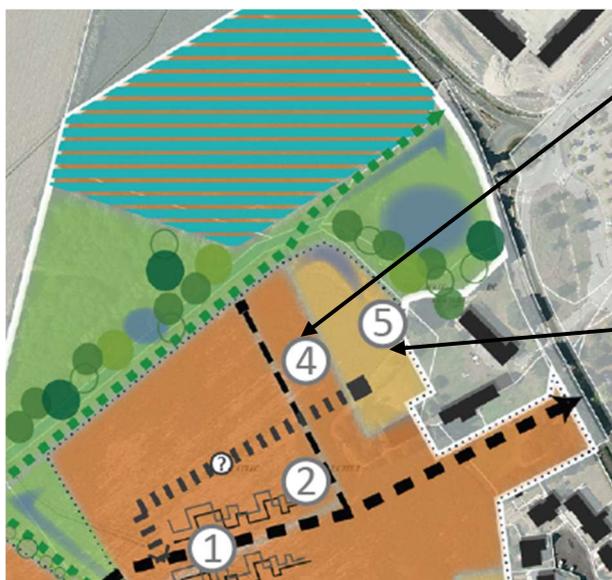
(2) - Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle au sein du sous-secteur UFb à condition de correspondre à des lieux dédiés aux pratiques sportives, complémentaires de la vocation d'équipements sportifs publics du secteur.

(3) - L'activité de restauration au sein du sous-secteur UFb à condition d'être intégrée aux lieux dédiés aux pratiques sportives

## 2. Harmonisation des hauteurs des îlots collectifs inscrites dans l'OAP 4 « Ecoquartier de Maison Neuve » et non retranscrites dans le règlement écrit de la zone Ub

### Objet de la modification

A travers son chapitre « insertion architecturale et urbaine des constructions », l'OAP 4 « Ecoquartier Maison Neuve » définit par zone les hauteurs maximales des espaces bâtis en fonction des contextes et de la structuration de l'écoquartier.

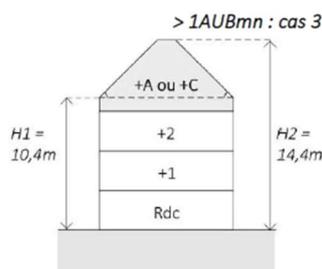


En zone 4 de l'OAP, les îlots de transition avec les secteurs d'habitat individuel peuvent s'élever jusqu'à R+2+combles ou attique (cas n°3 du règlement).

En zone 5 de l'OAP, les secteurs dédiés à l'habitat groupé ou intermédiaire sont limités à R+1+combles ou attique (cas n°4 du règlement).

La zone 1AUB du règlement du PLU est destinée à accueillir des opérations d'ensemble avec des formes urbaines variées. L'écoquartier de Maison Neuve fait l'objet d'un sous-secteur 1AUBmn qui comporte des dispositions spécifiques à ce projet concernant notamment les hauteurs des constructions.

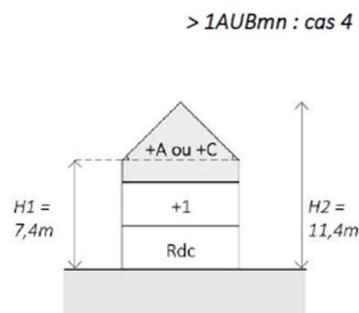
Ainsi la zone 4 de l'OAP est retranscrite à travers le cas 3 du règlement écrit de 1AUBmn (article 2.1 : volumétrie et implantations des constructions) :



Dans les autres « Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs » (cas 3) :

- 10,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1) ;
- 14,4 mètres au point le plus haut (H2).

De même, le cas 4 du règlement écrit de 1AUBmn est la traduction réglementaire de la zone 5 de l'OAP :



Dans les « Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de maisons jumelées ou de logements individuels groupés » (cas 4) :

- 7,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1) ;
- 11,4 mètres au point le plus haut (H2).

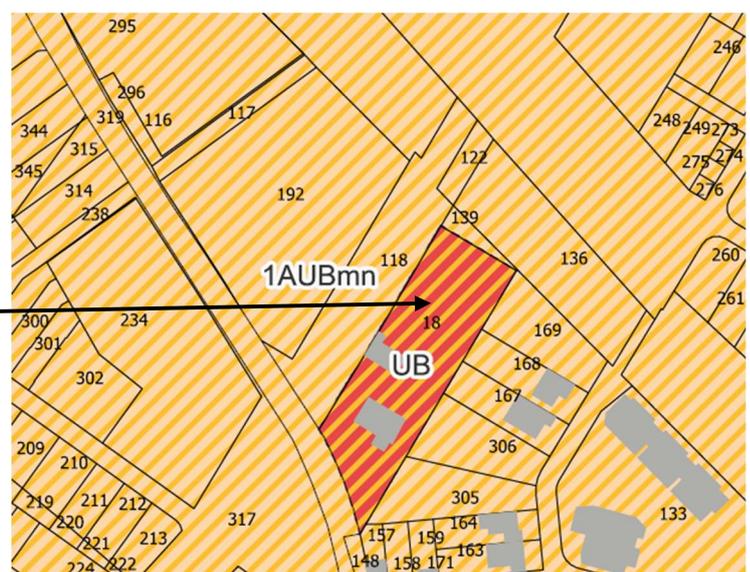
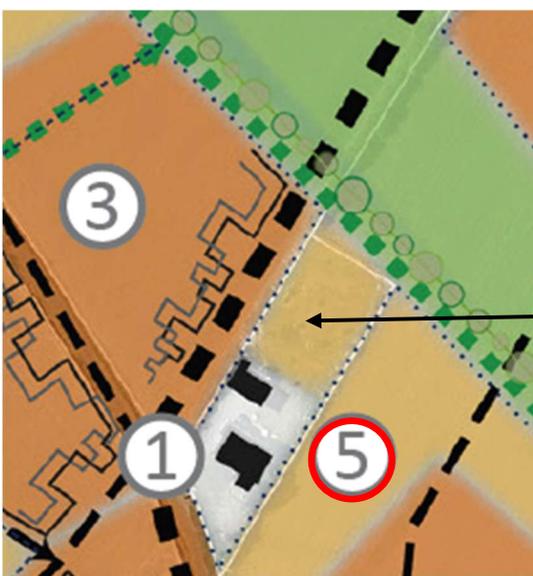
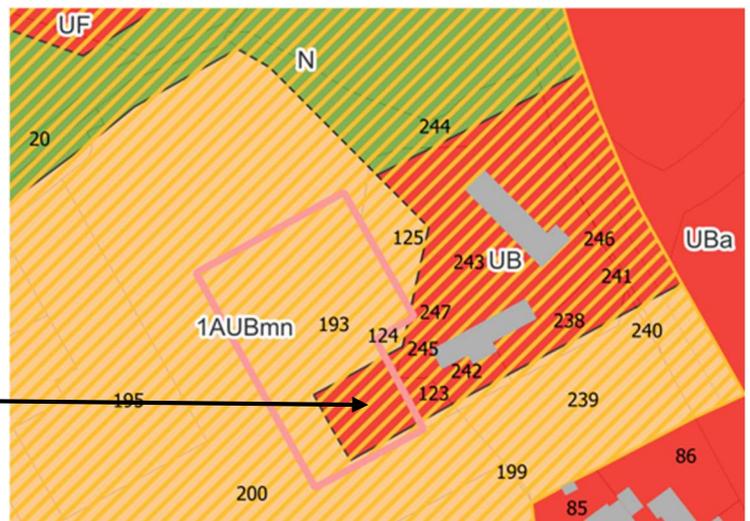
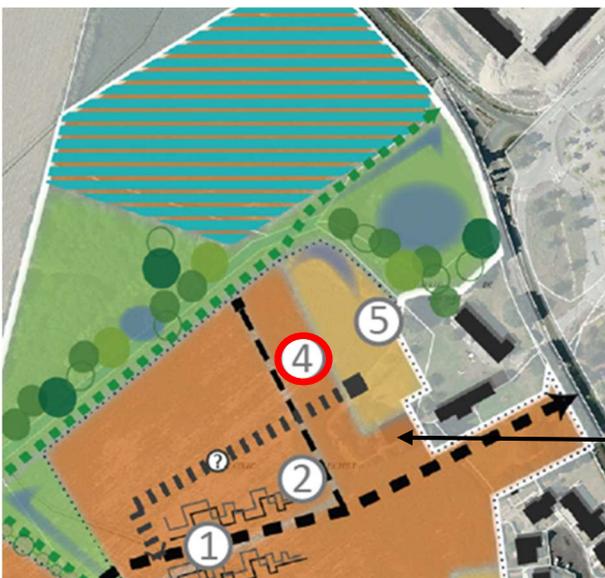
Le périmètre de l'OAP est également couvert par d'autres zonages tel que UB qui correspond aux extensions urbaines récentes de la commune. A l'inverse du sous-secteur 1 AUBmn, UB ne prévoit pas de dispositions spécifiques reprenant les orientations de hauteurs de l'OAP 4 « Ecoquartier Maison Neuve ».

Ainsi la parcelle ZL 193, située dans l'OAP 4, est couverte par 2 zonages. Sur cette parcelle, UB limite la hauteur des constructions à 9 m maximale tandis que 1AUBmn autorise le point le plus haut jusqu'à 14,4 m. Cette différence contraint les projets et est susceptible d'affecter la cohérence architecturale des constructions.

L'objectif de la modification est donc d'intégrer des dispositions spécifiques à l'OAP « Ecoquartier Maison Neuve » dans le règlement de UB. Au sein du périmètre de l'OAP, UB couvre les zones 4 et 5.

Concernant la zone 4, l'OAP précise que les espaces sont destinés majoritairement à la création de logements sous la forme de logements individuels denses ou de logements collectifs.

Concernant la zone 5, l'OAP précise que les espaces sont destinés majoritairement à la création de logements sous la forme de maisons jumelées ou de logements individuels groupés.



Une disposition spécifique est en conséquence à prévoir dans l'article UB 2.1 afin d'harmoniser les hauteurs autorisées. Cette disposition spécifique doit être similaire au cas 3 de l'article 2.1 de 1AUBmn pour le secteur 4 susvisé et au cas 4 de l'article 2.1 de 1AUBmn pour le secteur 5 susvisé. Par ailleurs, il convient d'introduire dans ce même article UB2.1 des dispositions spécifiques relatives à l'emprise au sol et aux limites séparatives de manière à harmoniser les règles d'implantation sur le périmètre de l'OAP.

Pour information, l'OAP 3 « Abords de la Coulée Vert » fait déjà l'objet d'une disposition spécifique en UB. La disposition spécifique de l'OAP 4 sera donc intégrée à la suite.

#### **5 – Dispositions spécifiques au secteur d'OAP « Abords de la Coulée Verte » :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est majorée à :

- 9 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 12 mètres au point le plus haut.

Les constructions utilisant cette majoration devront respecter par rapport à chaque point des limites séparatives (à l'exception de celle donnant sur la coulée verte) un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment au droit de ce point.

#### **Conséquences sur les documents du PLU**

- PADD : sans objet
- OAP : sans objet
- Règlement écrit : Titre 1 / Chapitre 3 (zone UB) / Article 2.1
- Règlement graphique : sans objet

## **CHAPITRE 3 : ZONE UB**

### **SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE UB 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

**1 – Permettre le renforcement du bâti en conservant des gabarits cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire :**

*Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel*

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 4,5 mètres au sommet de façade
- 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 9 mètres au point le plus haut.

En cas **d'implantation en limite séparative et sur une profondeur de 3 mètres**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 3,5 mètres au sommet de façade
- 4 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 7,5 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'un pignon aveugle est implanté en limite séparative sur le fonds riverain, il est permis d'y adosser une construction de même hauteur même si la hauteur est supérieure à celle autorisée en limite séparative, sous condition d'une intégration harmonieuse du projet.

...

**5 – Dispositions spécifiques au secteur d'OAP « Abords de la Coulée Verte » :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est majorée à :

- 9 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 12 mètres au point le plus haut.

Les constructions utilisant cette majoration devront respecter par rapport à chaque point des limites séparatives (à l'exception de celle donnant sur la coulée verte) un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment au droit de ce point.

## CHAPITRE 3 : ZONE UB

### SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE UB 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

**1 – Permettre le renforcement du bâti en conservant des gabarits cohérents avec un tissu à dominante pavillonnaire :**

*Hauteur des constructions par rapport au terrain naturel*

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 4,5 mètres au sommet de façade
- 6 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 9 mètres au point le plus haut.

En cas **d'implantation en limite séparative et sur une profondeur de 3 mètres**, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 3,5 mètres au sommet de façade
- 4 mètres à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 7,5 mètres au point le plus haut.

Lorsqu'un pignon aveugle est implanté en limite séparative sur le fonds riverain, il est permis d'y adosser une construction de même hauteur même si la hauteur est supérieure à celle autorisée en limite séparative, sous condition d'une intégration harmonieuse du projet.

...

**5 – Dispositions spécifiques au secteur d'OAP « Abords de la Coulée Verte » :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est majorée à :

- 9 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 12 mètres au point le plus haut.

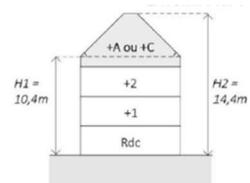
Les constructions utilisant cette majoration devront respecter par rapport à chaque point des limites séparatives (à l'exception de celle donnant sur la coulée verte) un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment au droit de ce point.

**5 bis - Dispositions spécifiques au secteur d'OAP « Ecoquartier de Maison Neuve » :**

Vis-à-vis des propriétés riveraines, et sauf mention contraire précisée dans l'OAP, les constructions devront respecter un retrait minimal de 3 mètres. Les annexes de petite taille détachées des constructions principales peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 3 mètres si leur hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres. Il n'est pas imposé de recul supérieur en cas d'ouvertures à l'étage.

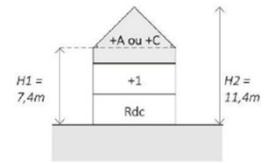
Au sein des espaces définis par l'OAP comme « Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs », la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 10,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1) ;
- 14,4 mètres au point le plus haut (H2).



Au sein des espaces définis par l'OAP comme « Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de maisons jumelées ou de logements individuels groupés », la hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 7,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (H1) ;
- 11,4 mètres au point le plus haut (H2).



L'emprise au sol maximale est fixée à 75%. Le projet d'aménagement d'ensemble répartit cette emprise au sol au sein du ou des secteurs aménagés dans le respect des principes définis par l'OAP.

### 3. Modification de l'OAP 15 « Boulevard de Gaulle » afin d'ouvrir à l'urbanisation un délaissé

L'OAP 15 « Boulevard de Gaulle » vise à accompagner les transformations et la structuration de cet axe majeur de l'agglomération guérandaise. Le boulevard a ainsi connu un renforcement significatif de la présence de commerces et services qui s'inscrivent en complément d'une dynamique immobilière en renouvellement urbain. L'OAP 15 a identifié 4 secteurs à enjeux. La modification prévue concerne la séquence 4 qui correspond à une parenthèse pavillonnaire avant le centre.



Selon l'OAP 15, sur la séquence 4, le faubourg pavillonnaire voit s'intercaler des petits lotissements tournant le dos au boulevard et l'emprise végétale d'un ancien bunker. Beaucoup d'activités professionnelles sont présentes mais sans véritable effet vitrine. L'OAP 15 constate l'absence de densité et de structuration sur ce secteur.

La vocation dominante du site de l'ancien bunker est de rester essentiellement non bâti sur la partie est du terrain participant ainsi à la qualité paysagère du boulevard. En effet, selon l'OAP 15, la fonction d'espace vert est à conforter en articulation avec l'espace public du boulevard.

Dans une logique de densification et de pérennisation de l'activité professionnelle présente sur le boulevard de Gaulle, la mairie de Guérande souhaite restructurer le site de l'ancien bunker en offrant la possibilité d'urbaniser en second rideau sur la parcelle AB 287. L'esprit de l'OAP 15 sur ce secteur serait toutefois conservé avec le maintien d'un front végétalisé sur le boulevard et la préservation du caractère traversant de l'espace vert. La réduction de l'espace vert représente le tiers de sa surface soit 700 m<sup>2</sup> sur 2000 m<sup>2</sup> ce qui permet au site de l'ancien bunker de rester essentiellement non bâti.

Dans le règlement du PLU, le site est entièrement classé UBa ce qui correspond aux secteurs pouvant par leur situation ou leur bâti existant accueillir de petits immeubles au sein d'une zone UB destinée principalement à l'habitat et aux activités qui en sont le complément normal (commerce, bureaux, services et équipements publics). Enfin, aucune prescription environnementale ou paysagère de type espace boisé classé n'est à signaler sur le site.



*Focus sur le site de l'ancien bunker dans l'OAP 15 (à gauche) et dans le règlement graphique (à droite)*

### Conséquences sur les documents du PLU

- PADD : sans objet
- OAP : OAP 15 « Boulevard de Gaulle »
- Règlement écrit : sans objet
- Règlement graphique : sans objet

### Situation actuelle (OAP 15 : p 35 et 39)



#### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

1 - Le site de l'ancien bunker et les espaces verts du lotissement du Champ de courses ont vocation à demeurer essentiellement non bâtis, participant à la qualité paysagère du boulevard. Ils pourront voir leur fonction d'espace vert confortée en articulation avec l'espace public du boulevard, en intégrant le cas échéant la gestion des eaux pluviales.

### Situation projetée (OAP 15 : p 35 et 39)



#### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

1- Les espaces verts du lotissement du Champ de courses et la partie est du site de l'ancien bunker ont vocation à rester essentiellement non bâtis en articulation avec l'espace public du boulevard et en intégrant le cas échéant la gestion des eaux pluviales. Sur le site de l'ancien bunker, un confortement de l'activité de service existante est possible par une construction nouvelle complétant le bâti existant ou par extension du bâti existant en second rideau tout en veillant à maintenir le caractère traversant de l'espace vert.

#### **4. Modification du règlement UEc visant à déroger aux hauteurs maximales de construction dans le cas d'une extension accolée à un bâtiment existant**

##### **Objet de la modification**

Le sous-secteur UEc, principalement destiné à l'accueil de grandes et moyennes surfaces commerciales définit, dans son article relatif à la volumétrie et à l'implantation, des hauteurs maximales de construction. Toutefois des projets d'extension dont la hauteur est similaire à celle d'un bâtiment existant peuvent se retrouver en contradiction avec le règlement écrit. L'extension pourrait ainsi venir se mettre à la même hauteur que le bâtiment principal afin de favoriser l'intégration et la cohérence architecturale du projet dans la continuité de la façade commerciale existante. L'exception proposée par la modification est donc uniquement motivée par des considérations d'intégration et de cohérence architecturale.

La modification envisagée concernerait donc les seules extensions accolées à des constructions existantes qui dépassent déjà la règle de hauteur prévue en sous-secteur UEc. Toutefois cela n'induit pas de majoration des règles d'urbanisme applicables aux autres types de construction du même sous- secteur. En effet les incidences de cette modification ne peuvent pas être considérées comme ayant pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction sur l'ensemble de la zone UE qui antérieurement n'a jamais bénéficié de majoration de droits à construire. La dérogation des règles de hauteur proposée s'inscrit donc bien dans une procédure de modification simplifiée.

##### **Conséquences sur les documents du PLU**

- PADD : sans objet
- OAP : sans objet
- Règlement écrit : Titre 1 / Chapitre 6 (UE) / Article UE 2.1/sous-secteur UEc
- Règlement graphique : sans objet

**Situation actuelle** (Règlement écrit : p 109)

**CHAPITRE 6 : ZONE UE**

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES  
CONSTRUCTIONS

**4 – Sous-secteur UEc : Accompagner l'évolution des parcs d'activités  
commerciaux en prolongeant les principes du secteur Bréhany-Villeneuve :**

Hauteur par rapport au terrain naturel et emprise au sol des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 7.5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 12 mètres au point le plus haut.

La construction pourra être composée de plusieurs volumes différents. Cependant seules deux hauteurs différentes, au sommet de façade ou à l'acrotère, seront autorisées par unité foncière.

Le volume le plus bas aura une hauteur de 4m minimum (un petit volume de sas d'entrée d'une hauteur inférieure à 4m est toléré).

L'**emprise au sol** des constructions n'est pas limitée.

**Situation projetée** (Règlement écrit : p 109)

**CHAPITRE 6 : ZONE UE**

SECTION II – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES  
CONSTRUCTIONS

**4 – Sous-secteur UEc : Accompagner l'évolution des parcs d'activités  
commerciaux en prolongeant les principes du secteur Bréhany-Villeneuve :**

Hauteur par rapport au terrain naturel et emprise au sol des constructions :

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder :

- 7.5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
- 12 mètres au point le plus haut.

La construction pourra être composée de plusieurs volumes différents. Cependant seules deux hauteurs différentes, au sommet de façade ou à l'acrotère, seront autorisées par unité foncière.

Le volume le plus bas aura une hauteur de 4m minimum (un petit volume de sas d'entrée d'une hauteur inférieure à 4m est toléré).

L'**emprise au sol** des constructions n'est pas limitée.

Dans le cas d'une extension accolée à une construction existante plus haute que les hauteurs maximales autorisées, l'extension pourra venir se mettre à la même hauteur que l'existant afin de favoriser l'intégration et la cohérence architecturale du projet.

## 5. Actualisation des marges de recul des routes départementales principales de catégorie 1

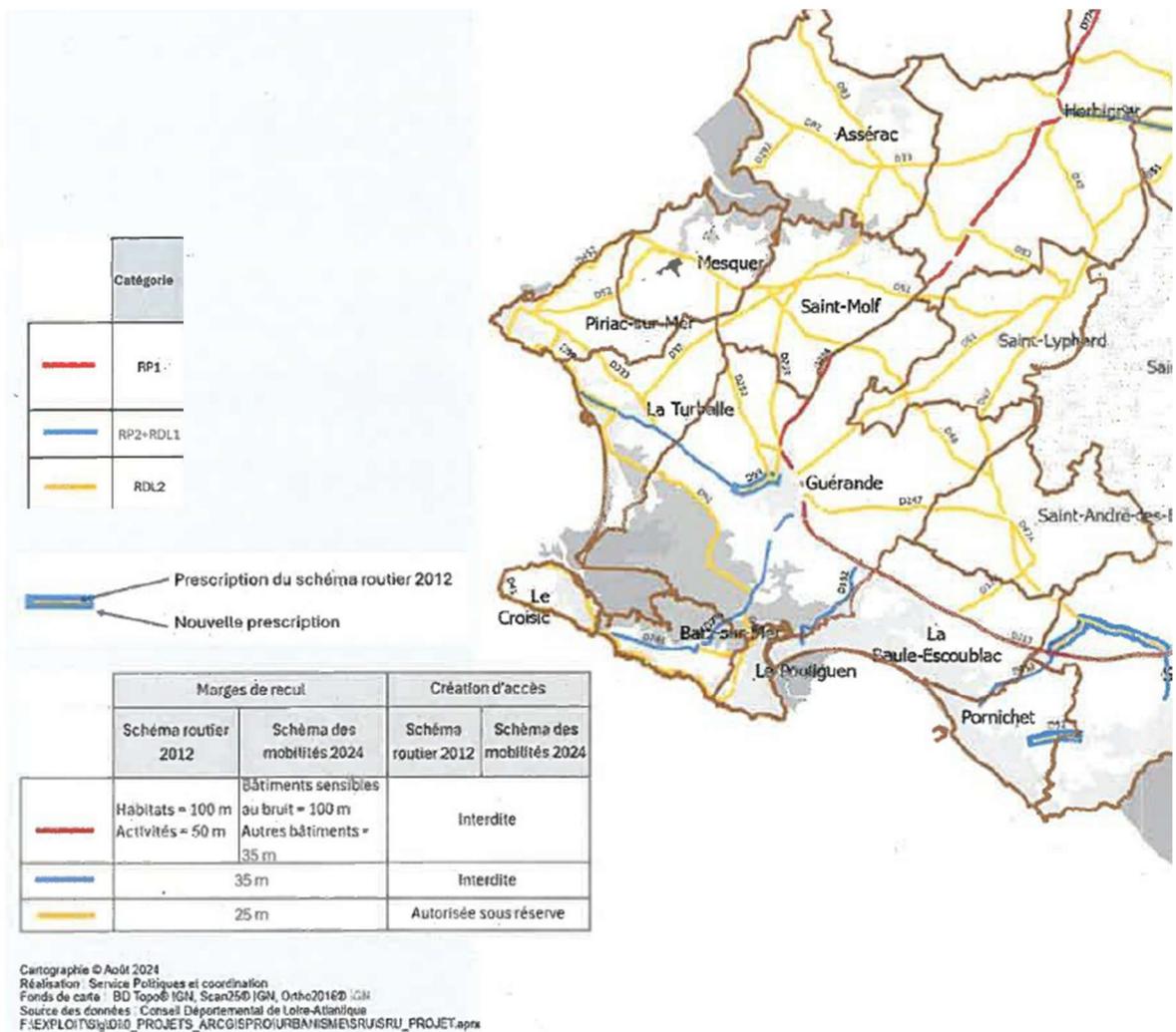
### Objet de la modification

Le Schéma départemental des mobilités approuvé le 14 octobre 2024 par le Conseil départemental de Loire Atlantique modifie le règlement de la voirie départementale.

Les principales évolutions des prescriptions d'urbanisme concernent le réseau structurant et plus particulièrement les routes principales de Catégorie 1 (RP1) soit pour Guérande les RD 213 et RD 774 :

- La marge de recul de 100 m s'appliquera désormais aux bâtiments sensibles au bruit (et non plus aux seules constructions à usage d'habitation). Cela inclut les habitations, les établissements médico-sociaux, scolaire et de tourisme (hôtels). L'objectif est de ne pas exposer de nouveaux riverains à des nuisances sonores.
- Les constructions à usage d'activités (et non sensibles au bruit) pourront désormais s'implanter à 35 m (au lieu des 50 m actuels)

Dans le règlement écrit, le tableau figurant dans le chapitre n°7 du titre V « Prescriptions liées à l'application du schéma routier départemental » est donc à réactualiser en offrant également la possibilité de changer uniquement la destination des bâtiments à activité sensible au bruit.



### Conséquences sur les documents du PLU

- PADD : sans objet
- OAP : sans objet
- Règlement écrit : Titre 5 / Chapitre 7
- Règlement graphique : sans objet

#### **Situation actuelle (Règlement écrit : p 257)**

##### **CHAPITRE N°7 : PRESCRIPTIONS LIEES A L'APPLICATION DU SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL**

La commune de Guérande est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée. Le schéma routier départemental fixe des orientations basées sur cette réglementation afin de protéger le réseau routier départemental. Ainsi, à chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, à observer hors agglomération, concernant la création de nouveaux accès et l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales. Hors agglomération, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 2.1 et 3.1 du règlement de la zone :

<b>Routes départementales traversant votre commune</b>	<b>Créations d'accès (article 3.1 du règlement)</b>	<b>Marges de recul (article 2.1 du règlement )</b>
RD 213 et 774 (pour la section comprise entre le rond-point de Villeneuve et la limite communale nord)	Toute création d'accès est interdite hors agglomération	Hors agglomération, les constructions :  - A vocation d'habitat doivent respecter une marge de recul de 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie  - A vocation d'activités doivent respecter une marge de recul de 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement de zone et que leur implantation ne réduise pas le recul du bâtiment existant.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits.

## Situation projetée (Règlement écrit : p 257)

### CHAPITRE N°7 : PRESCRIPTIONS LIEES A L'APPLICATION DU SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

La commune de Guérande est traversée par plusieurs routes départementales d'importance différenciée. Le schéma routier départemental fixe des orientations basées sur cette réglementation afin de protéger le réseau routier départemental. Ainsi, à chaque catégorie de voie correspond un niveau de service qui se traduit par des prescriptions en matière d'urbanisme, à observer hors agglomération, concernant la création de nouveaux accès et l'implantation des constructions par rapport aux routes départementales. Hors agglomération, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes, qui sont prioritaires lorsqu'elles sont en contradiction avec les articles 2.1 et 3.1 du règlement de la zone :

Routes départementales traversant votre commune	Créations d'accès (article 3.1 du règlement)	Marges de recul (article 2.1 du règlement )
RD 213 et 774 (pour la section comprise entre le rond-point de Villeneuve et la limite communale nord)	Toute création d'accès est interdite hors agglomération	Hors agglomération, les constructions :  - sensibles au bruit à vocation d'habitation, d'établissement médico-social, d'accueil scolaire et touristique (hôtel) doivent respecter une marge de recul à 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie  - à vocation d'activités (et non sensibles au bruit) doivent respecter une marge de recul à 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve des autres dispositions du règlement de zone et que leur implantation ne réduise pas le recul du bâtiment existant.

Les changements de destination de bâtiments implantés dans la marge de recul sont interdits à l'exception des changements de destination d'un bâtiment à activité sensible au bruit vers une activité non sensible au bruit.

## 6. OAP 2 « Alentours du faubourg Sainte Anne »

### Objet de la modification

Le secteur d'OAP 2 a repéré 8 sites de renouvellement urbains potentiels. Actuellement, pour chaque site, les porteurs de projets sont libres de faire évoluer leurs biens dans les limites du règlement de zone UA et des obligations prévues par l'OAP 2. La modification envisagée concerne les orientations sur les sites 3, 4, 5 et 7.



- Le site 3 se compose d'une multitude de propriétés complexifiant son évolution. Le potentiel contraint du cœur d'îlot limite les possibilités de densification. Une opération associant au moins une partie du périmètre du site 5 permettrait de gagner en cohérence d'ensemble en termes d'aménagement et de desserte.
- Unité foncière unique composée d'une maison individuelle avec un fond de jardin, le site 4 présente un potentiel de densification de manière autonome ou en complémentarité du site 3.
- Le site 5 est une grande unité foncière donnant sur 2 voies. Une densification de la parcelle est envisageable, en associant au moins une partie du périmètre du site 3 qui permettrait de gagner en cohérence d'ensemble en termes d'aménagement et de desserte.

La commune de Guérande souhaiterait une opération structurante sur les sites 3,4 et 5 car ces îlots sont complémentaires notamment sur les questions d'accès. L'objectif est d'éviter les mutations au coup par coup source de mitage du parcellaire, de perte de cohérence architecturale et paysagère voire d'absence de mixité fonctionnelle.

Le site 7 regroupe plusieurs bâtiments d'activité et s'ouvre sur 3 rues et un parking. L'emprise peut majoritairement faire l'objet d'un projet de renouvellement et de densification en une ou plusieurs fois. La commune souhaiterait intégrer des compléments spécifiques au site 7 dans le volet « gabarits, insertion architecturale et urbaine des constructions » de l'OAP 2 et au sein de l'article UA 2.1 du règlement écrit.

## Conséquences sur les documents du PLU

- PADD : sans objet
- OAP : OAP 2 « Alentours du faubourg Sainte Anne »
- Règlement écrit : Titre 1 / Chapitre 1 (Zone UA)/section 2/article UA 2.1
- Règlement graphique : sans objet

### Situation actuelle (OAP 2 : p 22)

#### CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES DIFFÉRENTS SECTEURS REPÉRÉS

##### *Site 3 - Cour en coeur d'îlot avec accès au faubourg*

Cet ensemble de parcelles est très imbriqué avec le tissu autour, complexifiant son évolution, mais offre une connexion intéressante à travers l'îlot. Un projet autonome peut être envisagé mais un périmètre élargi au site 5 ou aux parcelles riveraines serait plus optimal.

Le fond de jardin de la parcelle 29 pourra selon l'intention de son propriétaire être associé au site 3 ou au site 4 et ainsi appliquer l'OAP, ou faire l'objet d'une évolution autonome.



##### *Site 4 - Maison individuelle avec un grand fond de jardin*

Ce site est une maison particulière donnant sur la rue Aristide Briant, avec un fond de jardin relativement important. Il est a priori difficilement densifiable seul mais pourrait représenter un potentiel complémentaire du site 3, soit intégralement soit en se limitant au fond de jardin.

Il pourra selon l'intention de son propriétaire être associé au site 3 et ainsi appliquer l'OAP, ou faire l'objet d'une évolution autonome dans les limites du règlement de zone.



##### *Site 5 - Entreprise artisanale traversante*

Cette grande unité foncière donne sur les deux voies avec un front bâti accueillant deux commerces à conserver côté faubourg et un accès carrossable desservant une entreprise et l'arrière des commerces sur la rue Aristide Briand. Une densification de la parcelle est envisageable et serait facilitée par une mutualisation de l'accès existant au nord (site 4).



## Situation projetée (OAP 2 : p 22)

### CARACTÉRISTIQUES ET ENJEUX DES DIFFÉRENTS SECTEURS REPÉRÉS

#### *Site 3 - Cour en cœur d'îlot avec accès au faubourg*

Cet ensemble de parcelles est très imbriqué avec le tissu autour, complexifiant son évolution, mais offre une connexion intéressante à travers l'îlot. Un projet autonome peut être envisagé mais un périmètre élargi au site 5 ou aux parcelles riveraines serait plus optimal. Une opération associant au moins une partie du périmètre du site 5 permettrait de gagner en cohérence d'ensemble en termes d'aménagement et de desserte. L'association avec tout ou partie du site 4 est elle aussi envisageable.



#### *Site 4 - Maison individuelle avec un grand fond de jardin*

Ce site est une maison particulière donnant sur la rue Aristide Briand, avec un fond de jardin relativement important. Il pourra selon l'intention de son propriétaire être associé au site 3 et ainsi appliquer l'OAP, ou faire l'objet d'une évolution autonome dans les limites du règlement de zone. Un projet de renouvellement urbain avec création d'un nouveau front bâti sur la rue Aristide Briand serait plus optimal en termes d'intégration urbaine et architecturale.



#### *Site 5 - Entreprise artisanale traversante*

Cette grande unité foncière donne sur les deux voies avec un front bâti accueillant deux commerces à conserver côté faubourg et un accès carrossable desservant une entreprise et l'arrière des commerces sur la rue Aristide Briand. Une densification de la parcelle est envisageable et serait facilitée par une mutualisation des accès avec le site 3, notamment l'accès existant au nord (site 3). Une opération associant au moins une partie du périmètre du site 3 permettrait de gagner en cohérence d'ensemble en termes d'aménagement et de desserte.



## Légende des figurés utilisés pour les schémas d'aménagement des secteurs d'OAP résidentiels

Les OAP utilisent un certain nombre de figurés pour exprimer des orientations récurrentes dans les différents secteurs de projets. Ces figurés sont détaillés ci-après. Ils sont complétés pour chaque secteur d'OAP par des orientations écrites, renvoyant à des repères numérotés sur les schémas. Ces annotations sont prioritaires sur les orientations plus générales des figurés en cas de difficultés d'interprétations.

### VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

	Espace principalement destiné à la création de logements majoritairement sous la forme de maisons individuelles libres ou jumelées		Espace urbanisé existant et occupé pouvant faire l'objet d'une mutation à l'initiative des propriétaires prolongeant les principes des secteurs d'aménagement principaux
	Espace principalement destiné à la création de logements majoritairement sous la forme de maisons jumelées ou de logements individuels groupés		Bâtiment d'intérêt patrimonial ou urbain devant être conservé et le cas échéant réhabilité dans le cadre du projet
	Espace principalement destiné à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs		Mur ancien à préserver (un accès autorisé)
	Espace principalement destiné à la création d'un parking paysager		Bâtiment pouvant être conservé, transformé ou détruit au choix des propriétaires
	Espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, bassin d'orage paysager, etc.)		Bâtiment a priori destiné à être détruit au moment de l'aménagement du secteur
	Délimitation entre deux espaces de vocations différentes à préciser au moment du projet		Espace destiné à un usage public ou collectif (placette, terrain de jeux, équipement public, etc.)

### ORIENTATIONS LIÉES AUX ACCES, À LA DESSERTE ET AU STATIONNEMENT

La position des voies sur les schémas d'aménagement est indicative. Le projet d'aménagement précisera leur emplacement dans le respect des connexions et principes de composition définis par les OAP.

	Voie structurante à créer / prolonger / maintenir		Liaison douce structurante (interquartier) à créer / prolonger / maintenir
	Voie intermédiaire de liaison et de desserte à créer / prolonger / maintenir		Liaison douce à créer / prolonger / maintenir
	Voie de desserte résidentielle à créer (gabarit adapté à un partage de la voie incluant du stationnement)		Carrefour routier à adapter ou à réaménager dans le cadre du projet dans une recherche d'urbanité et de sécurisation des différents usagers.
	Voie de desserte en impasse prolongée par un chemin et aménagée qualitativement en son extrémité pour le stationnement et le retournement		Position préférentielle pour un espace mutualisé de stationnement, aménagé qualitativement pour permettre la rencontre et structurer autour de lui les constructions
	Possibilité de voie ou de liaison complémentaire facultative		

**Situation actuelle (OAP 2 : p 24)**

- Les îlots de renouvellement urbain -  
**Secteur d'OAP 2 : Alentours du faubourg  
Saint-Anne**

**GABARITS, INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS**

Les projets relevant du secteur d'OAP bénéficient d'un bonus de constructibilité par rapport à la règle générale de la zone UA, afin de permettre une densification complémentaire au front bâti de la bande principale sous la forme de maisons de ville ou de logements intermédiaires en coeur d'îlot.

Les dispositions suivantes s'appliquent ainsi dans la bande secondaire pour les projets appliquant l'ensemble des dispositions du secteur d'OAP :

- les surfaces correspondant à des stationnements enterrés ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol maximale admissible, y compris sous les constructions.
- Lorsque la construction est implantée en retrait des propriétés riveraines, la hauteur maximale des constructions au sein de la bande secondaire est majorée à 7,5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses et à 11 mètres au point le plus haut.
- La largeur de pignon admissible en limite séparative est portée à 10 mètres et plusieurs implantations sont possibles sur la même limite à condition de respecter un espacement au moins égal à 8m.



## Situation projetée (OAP 2 : p 24)

- Les îlots de renouvellement urbain -

### Secteur d'OAP 2 : Alentours du faubourg Saint-Anne

#### GABARITS, INSERTION ARCHITECTURALE ET URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Les projets relevant du secteur d'OAP bénéficient d'un bonus de constructibilité par rapport à la règle générale de la zone UA, afin de permettre une densification complémentaire au front bâti de la bande principale sous la forme de maisons de ville ou de logements intermédiaires ou collectifs en coeur d'îlot.

Les dispositions suivantes s'appliquent ainsi dans la bande secondaire pour les projets appliquant l'ensemble des dispositions du secteur d'OAP :

- les surfaces correspondant à des stationnements enterrés ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol maximale admissible, y compris sous les constructions.
- Lorsque la construction est implantée en retrait des propriétés riveraines, la hauteur maximale des constructions au sein de la bande secondaire est majorée à 7,5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses et à 11 mètres au point le plus haut. **Au sein de la bande secondaire du site 7, les constructions pourront déroger aux règles de hauteur et atteindre R+2+A ou +C si l'insertion architecturale et paysagère est respectée.**
- La largeur de pignon admissible en limite séparative est portée à 10 mètres et plusieurs implantations sont possibles sur la même limite à condition de respecter un espacement au moins égal à 8m.

Concernant les sites 3, 4 et 5 il conviendra de favoriser la densification côté rue avec la création de front bâti sous la forme de logements intermédiaire ou de petits collectifs, dans le respect des règles de la zone UA. Les logements sous forme d'habitat individuel groupé dense pourront être admis si l'impossibilité de répondre aux règles de stationnement imposées par le règlement de la zone UA est démontrée.

Sur ces sites, et en particulier les sites 3 et 5, les projets devront démontrer une cohérence d'ensemble en termes d'aménagement et de desserte. Si un projet d'ensemble n'est pas imposé, l'élargissement des projets de constructions sur plusieurs parcelles serait plus optimal et permettrait des mutualisations d'accès.



**Situation actuelle (OAP 2 : p 25)**

- Les îlots de renouvellement urbain -  
**Secteur d'OAP 2 : Alentours du faubourg  
Saint-Anne**

**ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES**

Les projets de renouvellement devront être l'occasion de renforcer le maillage piéton au sein du centre-ville, notamment en reliant des poches de stationnement et les linéaires commerciaux. Chaque opération devra ainsi prévoir au moins une connexion piétonne traversante (le secteur 8 n'est pas concerné par cette obligation). Ces connexions devront être ouvertes au public, au moins durant la journée.

Ces connexions piétonnes peuvent être mutualisées avec la desserte automobile à condition d'un traitement de sol adapté (voie partagée).

Lors d'opération en plusieurs phases ou impliquant plusieurs secteurs de projets, les connexions seront prévues et laissées en attente de la réalisation des autres phases.

Les opérations prévoient au moins un emplacement de stationnements vélos accessibles au public, idéalement au plus près des locaux commerciaux et d'activités.

La possibilité d'une jonction dans le futur avec l'impasse Aristide Briand sera prévue en cas de projet sur le secteur 7, même si celle-ci est aujourd'hui une voie privée séparée du site par la dernière propriété de l'impasse. La possibilité d'un passage sera à étudier avec les parties prenantes au moment de cet éventuel projet .



*Le hangar du secteur 7 depuis l'impasse Aristide Briand*



*Le chemin d'accès du secteur 3 depuis le faubourg Sainte-Anne*



## Situation projetée (OAP 2 : p 25)

### - Les îlots de renouvellement urbain - **Secteur d'OAP 2 : Alentours du faubourg Saint-Anne**

#### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET CARACTÉRISTIQUES DES VOIES

Les projets de renouvellement devront être l'occasion de renforcer le maillage piéton au sein du centre-ville, notamment en reliant des poches de stationnement et les linéaires commerciaux. Chaque opération devra ainsi prévoir au moins une connexion piétonne traversante (le secteur 8 n'est pas concerné par cette obligation). Ces connexions devront être ouvertes au public, au moins durant la journée.

Ces connexions piétonnes peuvent être mutualisées avec la desserte automobile à condition d'un traitement de sol adapté (voie partagée).

Lors d'opération en plusieurs phases ou impliquant plusieurs secteurs de projets, les connexions seront prévues et laissées en attente de la réalisation des autres phases.

Les opérations prévoient au moins un emplacement de stationnements vélos accessibles au public, idéalement au plus près des locaux commerciaux et d'activités.

La possibilité d'une jonction dans le futur avec l'impasse Aristide Briand sera prévue en cas de projet sur le secteur 7, même si celle-ci est aujourd'hui une voie privée séparée du site par la dernière propriété de l'impasse. La possibilité d'un passage sera à étudier avec les parties prenantes au moment de cet éventuel projet .



*Le hangar du secteur 7 depuis l'impasse Aristide Briand*



*Le chemin d'accès du secteur 3 depuis le faubourg Sainte-Anne*



## Situation actuelle (Règlement écrit : p 11)

### CHAPITRE 1 : ZONE UA

#### SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### ARTICLE UA 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Dispositions spécifiques aux projets relevant des secteurs d'OAP « Alentours du Faubourg Sainte-Anne » à l'intérieur de la bande secondaire :*

- les surfaces correspondant à des stationnements enterrés ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol maximale admissible, y compris sous les constructions.
- lorsque la construction est implantée en retrait des propriétés riveraines, la hauteur maximale des constructions au sein de la bande secondaire est majorée à :
  - 7,5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses ;
  - 11 mètres au point le plus haut.
- la largeur de pignon admissible en limite séparative est portée à 10 mètres et plusieurs implantations sont possibles sur la même limite à condition de respecter un espacement au moins égal à 8m.

## Situation projetée (Règlement écrit : p 11)

### CHAPITRE 1 : ZONE UA

#### SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### ARTICLE UA 2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

*Dispositions spécifiques aux projets relevant des secteurs d'OAP « Alentours du Faubourg Sainte-Anne » à l'intérieur de la bande secondaire :*

- les surfaces correspondant à des stationnements enterrés ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol maximale admissible, y compris sous les constructions.
- lorsque la construction est implantée en retrait des propriétés riveraines, la hauteur maximale des constructions au sein de la bande secondaire est majorée à :
  - 7,5 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses **sauf pour le site 7 où la hauteur est portée à 10,4 mètres au sommet de façade ou à l'acrotère pour les toits-terrasses (R+2)**
  - 11 mètres au point le plus haut **sauf pour le site 7 où la hauteur est portée à 14,4 mètres au point le plus haut (R+2 +A ou +C)**
- la largeur de pignon admissible en limite séparative est portée à 10 mètres et plusieurs implantations sont possibles sur la même limite à condition de respecter un espacement au moins égal à 8m.

## **II.3. Conséquences de la modification simplifiée n°2 sur le dossier de PLU**

La modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU. Les modifications n'ont pas d'incidence sur la compatibilité des OAP et du règlement avec le PADD. Elles s'inscrivent en cohérence avec les orientations générales du PADD et plus particulièrement :

- Partie 1 : une ville pivot pour la presqu'île, sur un socle naturel remarquable
  - Axe 1.4 : Développer une offre d'habitat plurielle et cohérente avec l'armature territoriale
  - Fiche 1.5 : Conforter les atouts économiques du territoire dans leur diversité
- Partie 2 : un projet global décliné par secteurs, avec des enjeux différenciés
  - Axe 2.1 : Centre ville, une centralité confortée à l'interface de la ville ancienne et moderne
  - Axe 2.2 : Agglomération principale, un écorempart autour d'une ville intensifiée

La notice sera annexée au dossier de PLU.

## **II.4. Compatibilité de la modification simplifiée avec le SCoT**

La Ville de Guérande est couverte par le SCoT de CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo révisé le 29 mars 2018.

Le SCoT se fixe dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) l'objectif de poursuivre les politiques d'aménagement qualitatives (intégration paysagère du bâti...) et promouvoir des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire. L'objectif implique notamment de créer les conditions pour une diversité de formes urbaines en fonction de la morphologie des communes et des sites, dans le cadre d'une qualité urbaine, architecturale et d'aménagement à valoriser, et d'une typicité locale à respecter

Cet objectif est traduit dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) à travers « l'orientation 2-4 : promouvoir un aménagement et des morphologies urbaines cohérentes avec l'identité du territoire » déclinées dans les prescriptions 2-4-1 « Conforter la composition patrimoniale et paysagère » et 2-4-4 « Renouveler les modes d'aménagement et les modes constructifs en harmonie avec les compositions urbaines et architecturales existantes ».

### **Vérification de la compatibilité du projet**

L'évolution du PLU est compatible avec les orientations du SCoT CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo et du PADD du PLU de Guérande.

### III. Incidences de la modification simplifiée n°2 sur l'environnement

#### III.1. La procédure a-t-elle pour effet une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) ?

La modification simplifiée n'entraîne pas une augmentation des superficies des zones urbaines, à urbaniser au détriment des surfaces agricoles et naturelles. Les modifications du règlement écrit n'ont pas vocation à offrir de nouvelles possibilités de construction sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Sur la base de cet élément, la modification simplifiée envisagée n'a pas d'incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

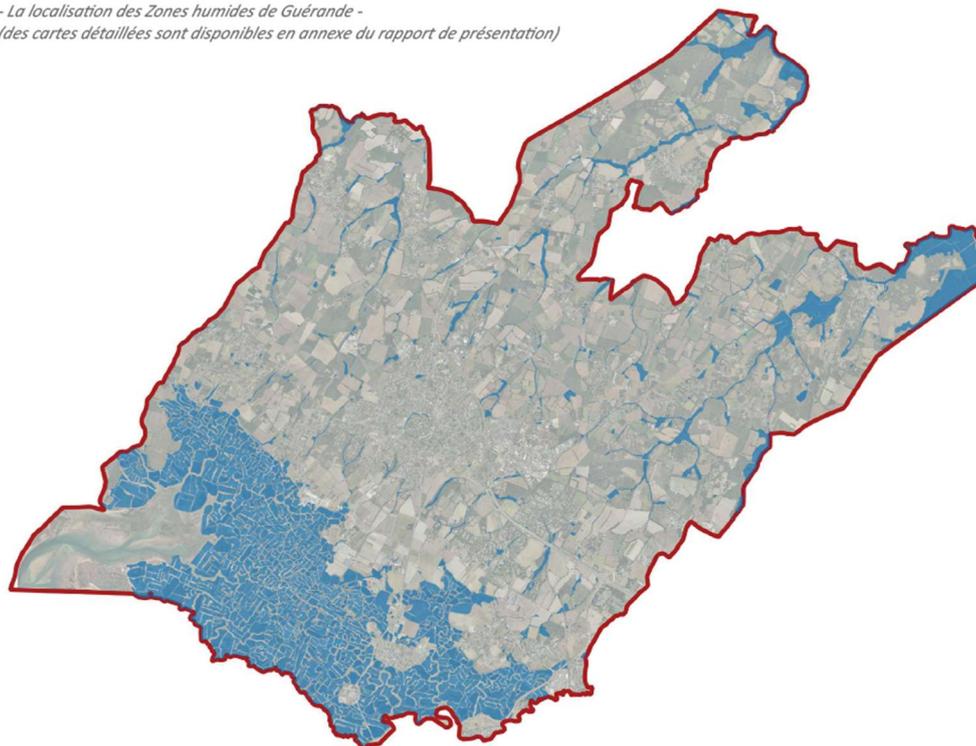
#### III.2. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

Dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) de la Vilaine et du SAGE de l'Estuaire de la Loire, la Ville de Guérande a réalisé en 2009 et actualisé en 2015 un inventaire exhaustif des zones humides. L'inventaire a permis de recenser plus de 1410 ha de zones humides soit environ 20% de la surface communale. Ce sont les salines qui sont les mieux représentés (69%) devant les végétations de ceinture et de roselière (7%) et les forêts humides (6 %).

*Résultats quantitatifs de l'inventaire des zones humides de la commune de Guérande (source Dervenn 2015)*

	Surfaces (Ha)	% zones humides	% surface communale (78,27 km <sup>2</sup> )	% surface communale (81,6 km <sup>2</sup> )
Vasières et bancs de sable	11,8	0,84%	0,15%	4,23%
Dunes	1,44	0,10%	0,02%	0,02%
Plans d'eau et mares	<b>70,46</b>	<b>4,99%</b>	<b>0,90%</b>	<b>0,86%</b>
Communautés amphibiennes	2,53	0,18%	0,03%	0,03%
Landes humides	0,04	0,00%	0,00%	0,00%
Mégaphorbiaies	2,03	0,14%	0,03%	0,02%
Prairies humides eutrophes	<b>73,49</b>	<b>5,21%</b>	<b>0,94%</b>	<b>0,90%</b>
Prairies humides oligotrophes	1,73	0,12%	0,02%	0,02%
Forêts caducifoliées	29,83	2,11%	0,38%	0,37%
Forêts riveraines et humides	<b>79,43</b>	<b>5,63%</b>	<b>1,01%</b>	<b>0,97%</b>
Végétation de ceinture et roselières	<b>95,68</b>	<b>6,78%</b>	<b>1,22%</b>	<b>1,17%</b>
Prairies humides améliorées	27,94	1,98%	0,36%	0,34%
Cultures humides	3,78	0,27%	0,05%	0,05%
Vergers et plantations d'arbres	10,69	0,76%	0,14%	0,13%
Hales	11,21	0,79%	0,14%	0,14%
Jardins	1,9	0,13%	0,02%	0,02%
Friches	0,78	0,06%	0,01%	0,01%
Lagunes et bassins de rétention	5,38	0,38%	0,07%	0,07%
Salines	<b>981,51</b>	<b>69,53%</b>	<b>12,54%</b>	<b>12,03%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1411,65</b>	<b>100%</b>	<b>18,04%</b>	<b>21,38%</b>

*- La localisation des Zones humides de Guérande -  
(des cartes détaillées sont disponibles en annexe du rapport de présentation)*



L'ensemble des zones humides, inventoriées conformément au SAGE Vilaine et Estuaire de la Loire, sont identifiées par un tramage spécifique en zones naturelles Ne1 et Ne2 assorti de prescriptions réglementaires issues de l'article R121-5 du code de l'urbanisme préservant les espaces remarquables et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Sur la base de ces éléments et considérant que les règlements des zones Ne1 et Ne2 sont conservés, la modification simplifiée n'a pas d'impact significatif sur les zones humides.

### **III.3. La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ?**

L'eau potable distribuée sur le territoire provient de ressources tripartites (par ordre de priorité de production) que sont :

- L'usine de production de Férel située à proximité de la Vilaine, propriété de l'Institut d'Aménagement de la Vilaine, elle-même interconnectée en secours (à compter de 2025) avec l'usine de Villejean à Rennes,
- L'usine de la nappe de Campbon, propriété de l'Agglo de Saint Nazaire
- L'usine de l'étang de Sandun sur la commune de Guérande, propriété de l'Agglo La Baule-Guérande

L'étang de Sandun, alimenté par le ruissellement des précipitations, représente une réserve d'eau de 700 000 m<sup>3</sup>. Cette ressource représente entre 0% et 15% du volume total d'eau douce mobilisé par CapAtlantique. La ressource est surtout utilisée en hiver en raison des étiages trop sévères que connaît l'étang en été. L'étang est concerné par un périmètre de protection de captage.

On notera l'existence d'un château d'eau d'une capacité de 700 m<sup>3</sup> en centre-ville de Guérande qui permet prioritairement la distribution en eau potable du centre-bourg de Guérande. Le château d'eau et les réservoirs au sol de capacité de 6 000 m<sup>3</sup> du site de Saint-Servais assurent également l'alimentation de la commune ainsi que celles du sud du territoire. Hors période de

production de l'usine de Sandun, l'ensemble de ces réservoirs est alimenté majoritairement par l'usine de production de Férel.

Ces équipements de distribution ainsi que le territoire de captage d'eau potable et son périmètre de protection à Guérande ne sont pas impactés par la modification du PLU.

Au regard de ces éléments, la modification simplifiée envisagée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables prévisibles sur l'eau potable.

### **III.4. La procédure a-t-elle des incidences sur la gestion des eaux pluviales et le ruissellement ?**

La présente modification n'affecte pas le périmètre du zonage pluvial intégré en annexe du PLU.

Pour rappel, l'objectif du zonage pluvial est de définir :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement éventuels des eaux pluviales et de ruissellement

Le zonage pluvial de Guérande a été élaboré en cohérence avec les limites des zones urbaines et à urbaniser du PLU de Guérande. Le règlement du PLU incite à la conservation d'espaces communs à dominante végétale et d'espaces non imperméabilisés (coefficient défini pour chaque zone urbaine ou à urbaniser) sur chaque parcelle privative, pour limiter les débits d'eau de ruissellement, favoriser leur infiltration et éviter d'amplifier les risques d'inondation à l'aval.

Sur la base de ces éléments, la modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales et le ruissellement.

### **III.5. La procédure a-t-elle des incidences sur l'assainissement ?**

La compétence assainissement des eaux usées de la commune de Guérande est assurée par CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo depuis 2007.

Le taux de desserte au réseau d'assainissement des eaux usées des zones relevant de l'assainissement collectif sur plan de zonage de la commune est d'environ 87%.

Les effluents collectés par les réseaux collectifs de la commune de Guérande s'écoulent en aval du coteau vers la station d'épuration de Livéry. Cette station située au Sud de la commune en rive des Marais Salants mise en service en 2007 dispose d'une capacité de 178 000 Equivalents Habitants. La station de Livéry est l'unique station de Guérande et est en capacité de traiter les pointes de population saisonnière.

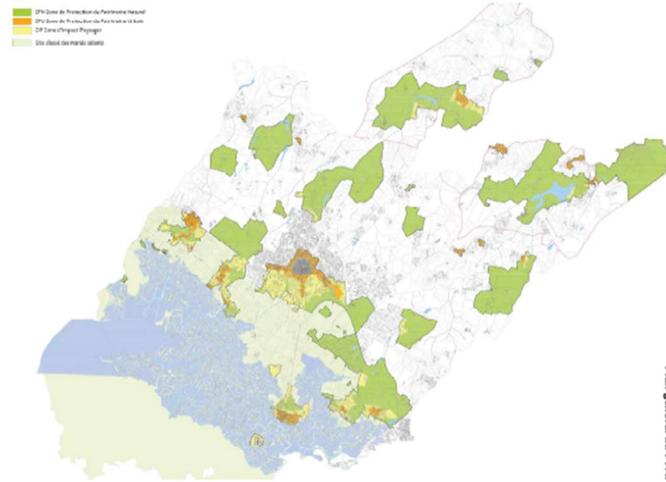
Les modifications du PLU n'interviennent pas sur les articles du règlement relatifs à l'assainissement des eaux usées et n'entraînent pas

Au regard de ces éléments, la procédure de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives sur l'assainissement.

### III.6. La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

Guérande présente un patrimoine architectural riche issu de son passé médiéval. Ainsi la commune dispose d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de son secteur sauvegardé et d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) dédié à la préservation et à la mise en valeur des sites patrimoniaux remarquables (SPR). La commune compte 19 secteurs en PVAP dont 4 concernent les faubourgs notamment Sainte Anne. Les routes et promenades des boulevards relèvent du PSMV tandis que les immeubles en miroir relèvent du PVAP.

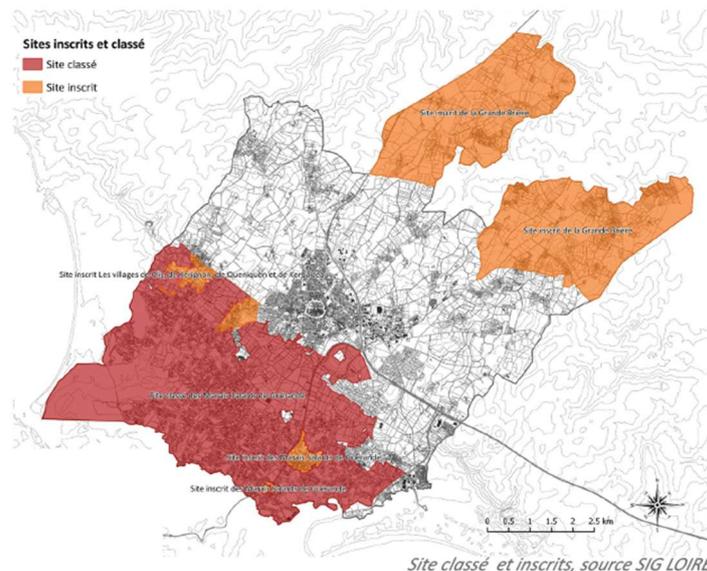
Les différents zones de protection du PVAP



Au titre de la protection des sites et paysages, Guérande compte 3 sites inscrits :

- La Grande Brière (site inscrit depuis 1967)
- Les villages de Clis, Kerignon, Queniquen et Kerbézo (site inscrit depuis 1975)
- La pointe sud de la presqu'île de Pen Bron

Les marais salants de Guérande font partie d'un site classé depuis 1996.



L'écoquartier de Maison Neuve s'inscrit dans le concept d'éco rempart qui a pour finalité de redonner des limites à la ville à l'image des remparts médiévaux. La modification envisagée de l'OAP 4 « Ecoquartier de Maison Neuve » et du règlement écrit de la zone UF n'entrave pas l'approche paysagère de l'écoquartier caractérisé par l'importance des espaces ouverts par rapport à l'espace urbanisé. La modification s'inscrit dans le principe de privilégier des formes urbaines denses tandis que les espaces ouverts sont constitués par les espaces non bâtis affectés à des usages collectifs ainsi que par le corridor écologique. Nouveau quartier ex nihilo, Maison Neuve ne présente pas de protections paysagères et patrimoniales

L'architecture des faubourgs de la ville est plus riche et variée que le boulevard périphérique de Gaulle ou la couronne péri urbaine Maison Neuve. Ainsi les alentours du faubourg Sainte Anne présentent une diversité historique de constructions à proximité du secteur sauvegardé. Les évolutions apportées à l'OAP 2 visent à favoriser l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions au sein des sites de renouvellement urbain du faubourg. Les projections de hauteurs et de gabarits ont été validées au préalable par l'Architecte des Bâtiments de France.

Au regard des éléments exposés, la procédure de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences prévisibles sur le paysage ou le patrimoine.

### **III.7. La procédure concerne-t-elle des sols pollués et a-t-elle des incidences sur les déchets ?**

Sur le territoire communal de Guérande, 58 sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) sont recensés par la base de données BASIAS. La modification simplifiée du PLU ne couvre pas ces secteurs identifiés. De plus la commune n'est pas concernée par des sites et sols appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif.

La modification du règlement et des OAP n'engendre pas une augmentation de la production de déchets et n'impacte pas les modalités de collecte et d'élimination des déchets ménagers et assimilés sur la commune de Guérande.

L'incidence de la modification simplifiée sur les déchets et sur les sites pollués est donc neutre.

### **III.8. La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?**

La commune de Guérande est concernée par :

- des risques littoraux type submersion marine et érosion du trait de côte faisant l'objet d'un plan de prévention (PPRL Presqu'île Guérandaise) depuis 2016
- un programme d'action de prévention des inondations (PAPI) depuis 2022 couvrant les aléas inondations par débordement et remontées de nappes
- un potentiel radon important,
- un risque sismique modéré,
- un risque de retrait-gonflement des argiles modéré

La procédure de modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences prévisibles notables sur les risques et nuisances

### **III.9. La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie ou le climat ?**

La commune de Guérande est concernée par le volet Climat du SRADDET des Pays de la Loire. Elle est également concernée par les orientations du Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) de CapAtlantique La Baule Guérande Agglo pour la période 2022-2028.

La modification du PLU n'entrave pas l'atteinte des objectifs du PCAET. Ainsi, la capacité théorique de stockage du carbone évaluée à partir de l'occupation du sol n'est pas affectée. Pour rappel, sur les 12 communes de Loire-Atlantique de l'Agglo, dont Guérande, la séquestration du carbone progresse depuis 2008, elle est passée de 3,5 % des émissions à plus de 10% des émissions du territoire (source : Air Pays de La Loire). Cette absorption est due principalement à l'accroissement forestier, la végétalisation des sols artificialisé et au changement d'usage des sols.

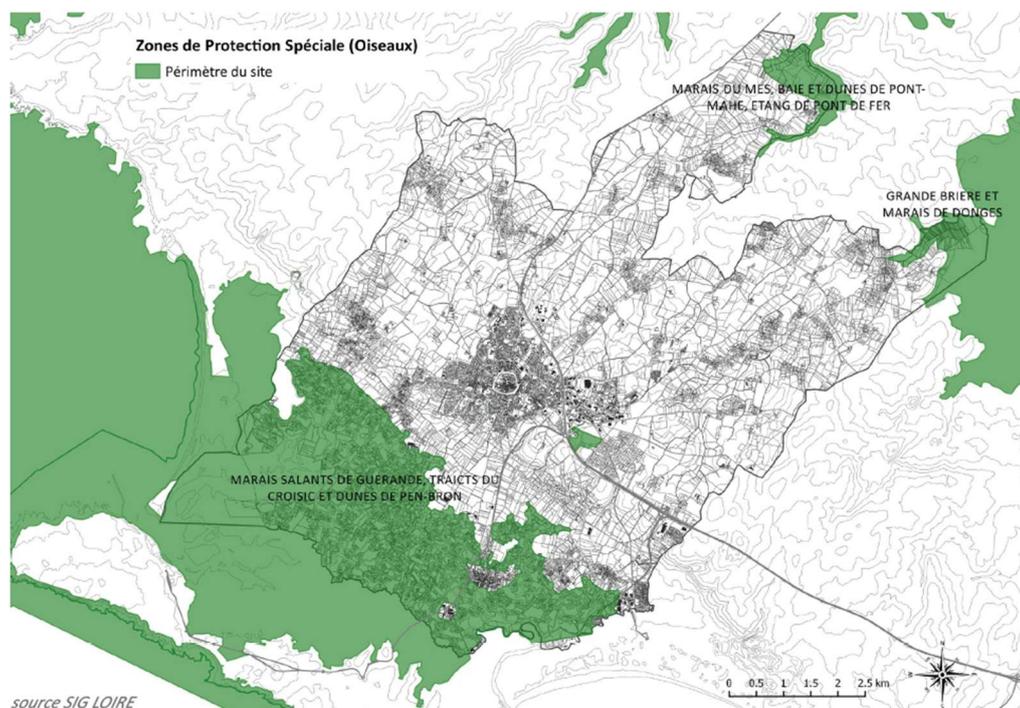
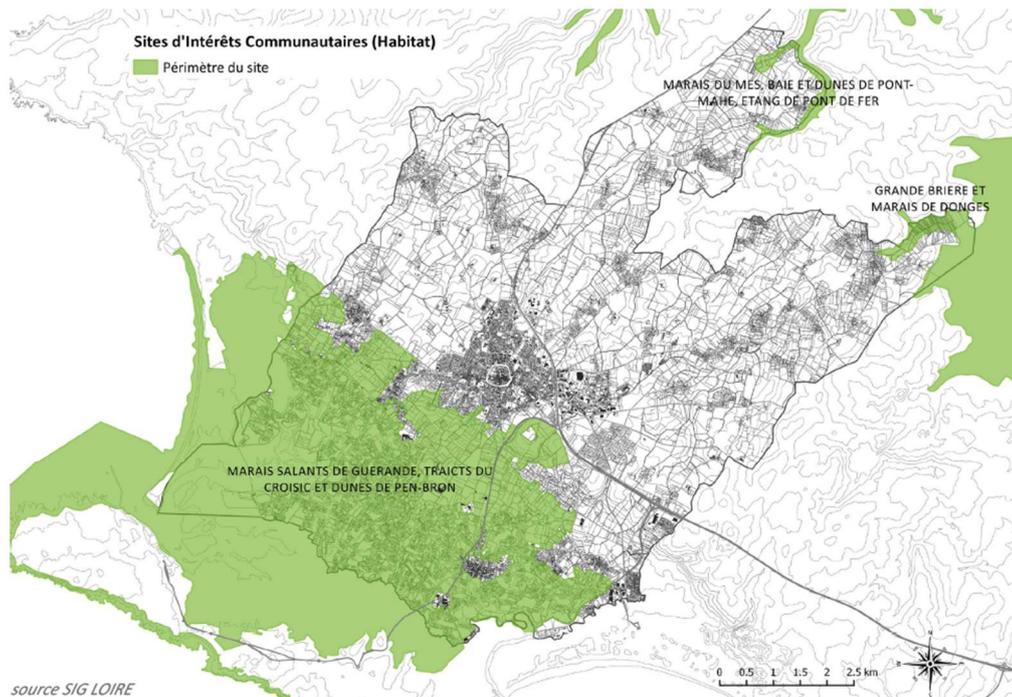
La qualité de l'air est globalement moyenne 80% du temps sur le territoire de l'Agglo. La modification du règlement écrit n'entraîne pas l'émission supplémentaire de polluants type particules ou ozone.

La procédure de modification simplifiée n'a donc pas d'incidences sur l'air, l'énergie ou le climat.

### III.10. La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement un site Natura 2000 ?

Guérande est concernée par 3 sites Natura 2000 inscrits en site d'intérêt communautaire (SIC) et zone de protection spéciale (ZPS) :

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



Le site « Marais salants de Guérande, traicts du Croisic et dunes de Pen Bron » est un complexe littoral regroupant un ensemble de baies, marais salants alimentés par des traicts, côtes rocheuses, estrans sableux et dunes boisées. Situé au nord de la commune, le site du marais du Mès présente des paysages lacustres et de landes tourbeuses tandis qu'au nord-est, la Grande Brière est composée d'un ensemble de dépressions marécageuses et de marais alluvionnaires.

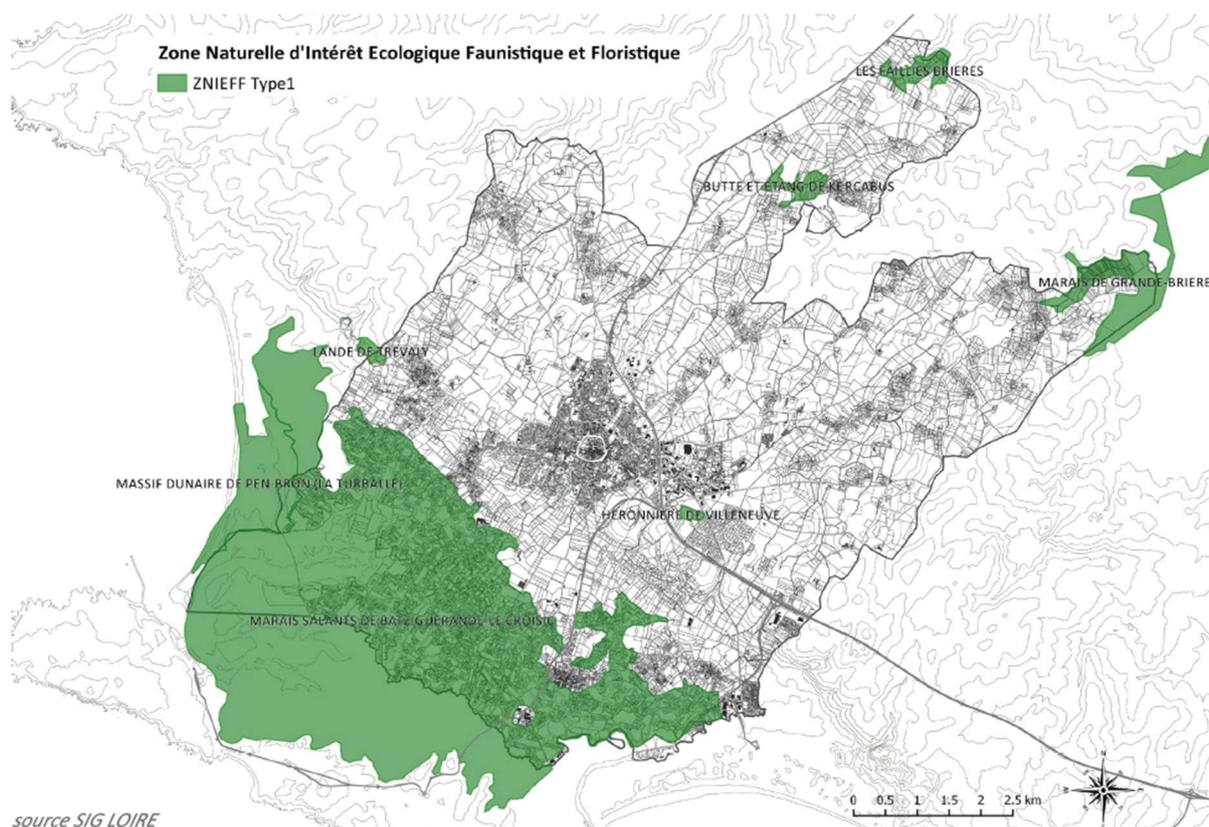
Tous les réservoirs de biodiversité à l'image des sites Natura 2000 ont été classés en Ne dans le PLU de Guérande. Les secteurs concernés par la modification simplifiés sont essentiellement urbains et ne sont pas situés en zone naturelle du PLU.

Considérant l'absence d'interactions avec les ZPS et SIC, la modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur les sites Natura 2000.

### III.11. La procédure est-elle susceptible d'affecter significativement une ZNIEFF ?

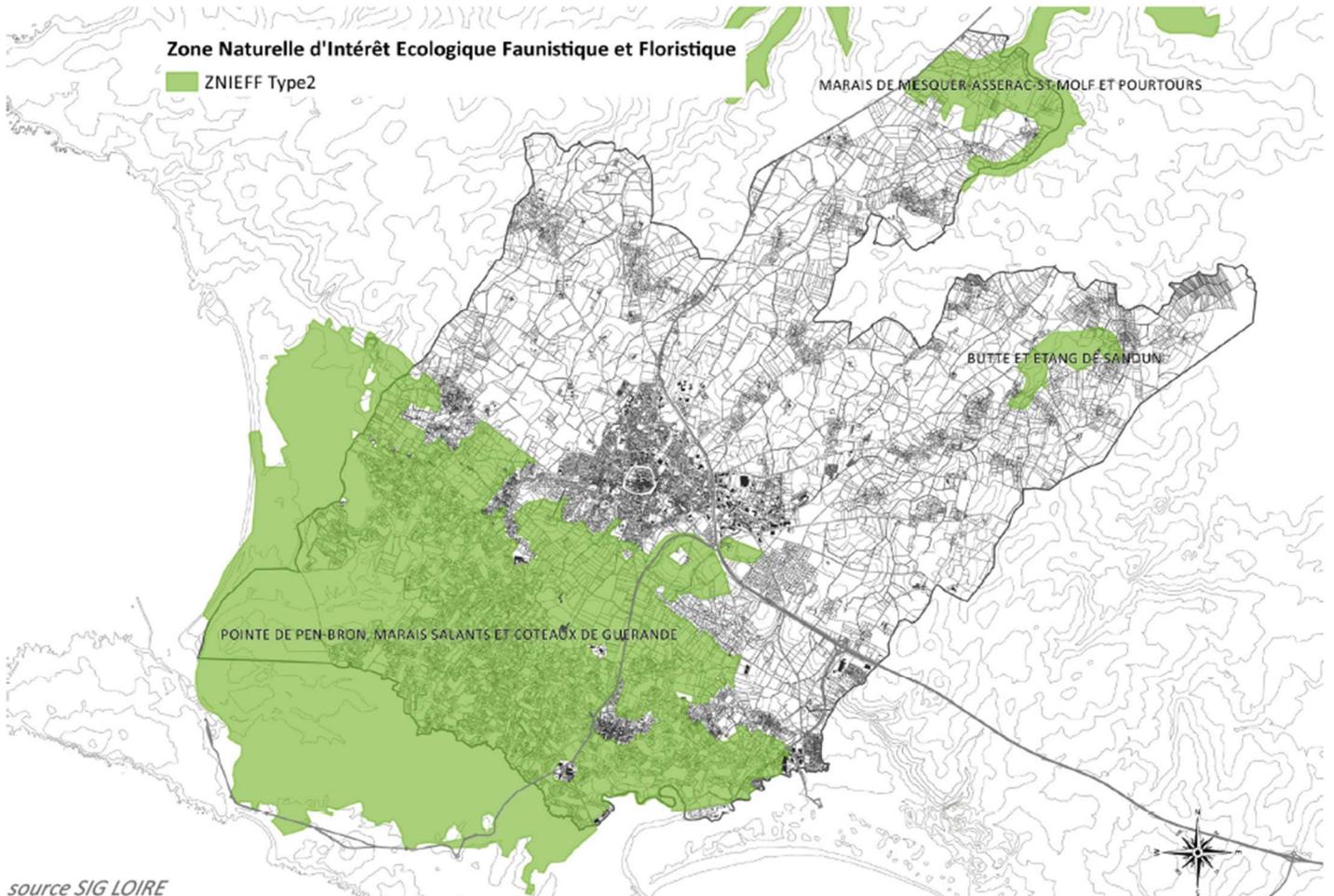
La commune de Guérande dénombre 7 ZNIEFF de type 1 :

- La ZNIEFF « Marais de Grande Brière » 10 852 ha
- La ZNIEFF «Marais salants de Batz sur Mer, Guérande, Le Croisic » 2658 ha
- La ZNIEFF « Les Faillies Brières » 36 ha
- La ZNIEFF « Mssif dunaire de Pen Bron, La Turballe» 207 ha
- La ZNIEFF «Butte et étang de Kercabus » 26 ha
- La ZNIEFF «Héronnière de Villeneuve » 6 ha
- La ZNIEFF «Lande de Trevaly » 11 ha



3 ZNIEFF de type 2 sont présentes sur Guérande :

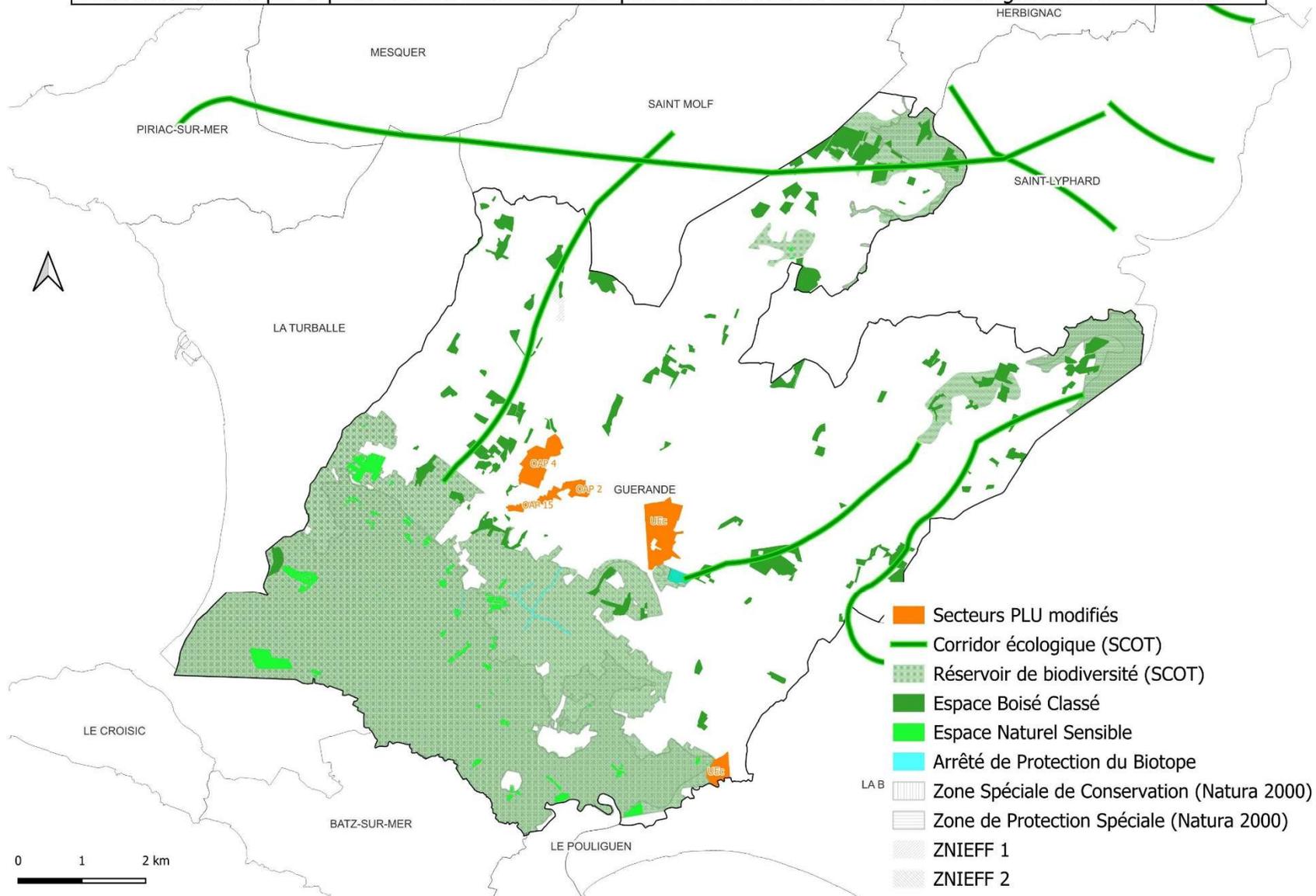
- La ZNIEFF « Marais de Grande Brière, de Donges et du Brivet » 21 054 ha
- La ZNIEFF « Marais de Mesquer, Assérac, Saint Molf et pourtours » 2 255 ha
- La ZNIEFF « Butte et étang de Sandun » 76 ha



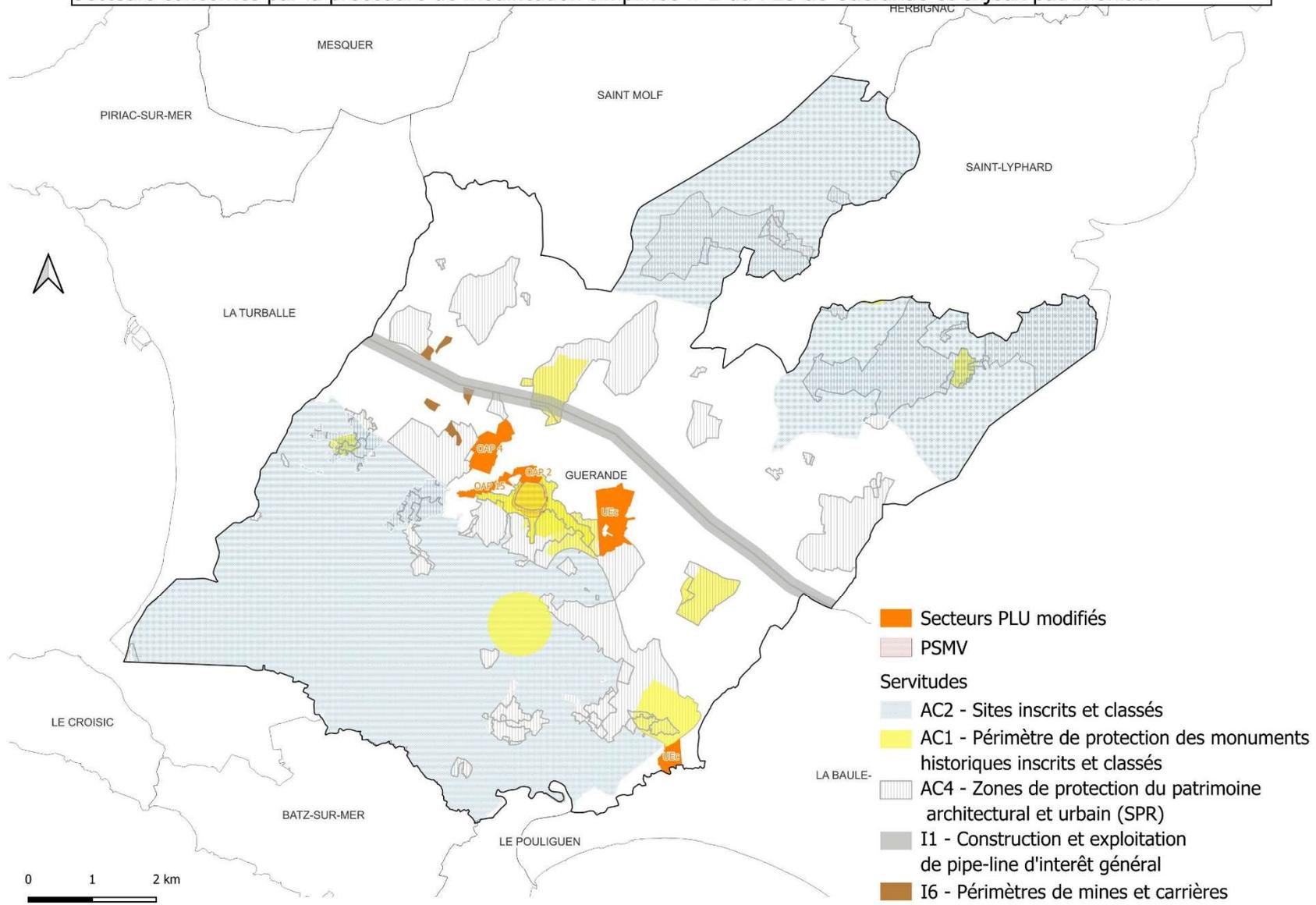
Les secteurs présentant un fort potentiel biologique à l'image des ZNIEFF ont été classés en Ne dans le PLU de Guérande. Les secteurs concernés par la modification simplifiés sont essentiellement urbains et ne sont pas situés en zones naturelles du PLU.

Considérant l'absence d'interactions avec les ZNIEFF, la modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur ces zones naturelles.

Secteurs concernés par la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Guérande et zonages environnementaux



Secteurs concernés par la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de Guérande et enjeux patrimoniaux



## IV. Conclusion

Sur la base des éléments présentés au chapitre III :

- Considérant l'absence d'incidences notables sur :
  - les milieux naturels et la biodiversité,
  - la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,
  - les zones humides,
  - l'eau potable,
  - la gestion des eaux pluviales,
  - l'assainissement,
  - le paysage ou le patrimoine bâti,
  - les déchets,
  - les risques et nuisances,
  - l'air, l'énergie et le climat,
  - les zones Natura 2000 les plus proches du territoire,
  - les ZNIEFF,
- Considérant le caractère limité de l'adaptation apportée au Plan Local d'Urbanisme,

**La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Guérande n'aura pas d'effets notables probables sur l'environnement et la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas requise.**

**Par ailleurs, le projet est compatible avec les orientations du SCoT CapAtlantique La Baule-Guérande Agglo et du PADD du PLU de Guérande.**