

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU P.L.U.

Note de présentation

➤ Le contexte

La Commune de GUERANDE dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 13 novembre 2017, modifié le 18 décembre 2019, qui prévoit sur son territoire un certain nombre d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » comporte un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

➤ Le motif de la modification simplifiée et la procédure

Une procédure de modification simplifiée est nécessaire afin de rectifier l'erreur matérielle suivante intervenue lors de la procédure de modification n°1 du PLU, et constatée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme :

- Au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est erroné

Cette modification simplifiée du PLU ne concerne que le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU. Les autres pièces du document ne sont pas modifiées.

Conformément à l'article L153-45 cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Par arrêté n° 2020-91 du 12 octobre 2020, Monsieur le Maire de Guérande a décidé de prescrire la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU.

Lors de sa séance du 19/10/2020 le conseil municipal a défini les modalités de mise à disposition du public suivantes :

- Affichage de la délibération en mairie et insertion sur le site internet de la Ville
- Mention dans un journal diffusé dans le département au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public
- Le dossier présentant le projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public à la mairie, à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, du 16 novembre au 16 décembre 2020 inclus, au jour et heures habituelles d'ouverture et sera consultable sur le site internet de la Ville

- Un registre sera mis à disposition afin de recueillir les observations du public
- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire par courrier ou par courriel à l'adresse suivante : secretariat.serviceurbanisme@ville-querande.fr

Le projet de modification simplifiée n°1 a été notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme. Les avis reçus seront joints au présent dossier.

À l'issue de la mise à disposition du public, le bilan sera présenté au Conseil Municipal pour analyse des éventuelles observations du public et avis émis et adoption.

➤ Le projet de modification simplifiée n°1

Le projet porte sur un point :

Rectification de l'erreur matérielle au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

Une erreur matérielle est intervenue lors de la procédure de modification n°1 du PLU, et constatée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme : au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est erroné.

			<i>Surface opération- nelle de la zone AU</i>	<i>Echéance d'ouverture à l'urbanisation</i>	<i>Conditions associées</i>
	<i>Numéro d'OAP et secteurs concernés</i>	<i>Zonage</i>			
1	Arrière de l'hôtel de Ville	1AUB	0,35 ha	Immédiate	-
1	Ilot Versailles et parc de l'hôpital	1AUB	1,6 ha	Immédiate	-
1	Parcelle rue des Saulniers	1AUB	0,15 ha	Immédiate	-
4	Ecoquartier Maison Neuve	1AUBmv	14,5 ha	Immédiate	-
5	Progalais nord	1AUB	1,5 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Progalais centre	1AUB	1,3 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Ferme du Progalais	1AUB	0,3 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Progalais sud	1AUB	1,5 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Le Paradis	1AUB	1 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Les «Clos Thobie»	1AUB	0,85 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
6	Ch. des Gabelous : Tenue maraîchère	1AUB	2 ha	3 ans	Maison neuve avancée à 50%
6	Ch. des Gabelous : Fbg Ste Armel	1AUB	0,5 ha	3 ans	Maison neuve avancée à 50%
7	Le Champ de Courses	1AUB	2 ha	9 ans	Maison neuve avancée à 90%
8	La Madeleine Phase 1	1AUB	3,1 ha	Immédiate	-
8	La Madeleine Phase 2	1AUB	3,2 ha	9 ans	Phase 1 avancée à 70%
9	Saillé : Arrières de la rue de Ber	1AUB	1,6 ha	6 ans	-
10	Chemin de Kerbezo	1AUB	1,2 ha	Immédiate	-
11	Chemin des Prés du Moulin	1AUB	0,45 ha	Immédiate	-
12	Villejames : extension Nord-est	1AUEa	7,7 ha	Immédiate	-
12	Villejames : extension Sud-est	1AUEa	7,3 ha	Immédiate	-
13	Bréhadour : site transport	1AUEt	2,4 ha	Immédiate	-
-	Bréhadour : extension à long terme	2AU	21 ha	6 ans	-

- ✓ OAP n°5, Les « Clos Thobie »
L'échéancier ci-dessus prévoit une échéance d'ouverture à l'urbanisation à 6 ans et Maison Neuve avancée à 70 %, alors que dans le PLU approuvé le 13 novembre 2017 l'échéance d'ouverture à l'urbanisation était à 3 ans et Maison Neuve avancée à 50 %. Il est ici précisé qu'il n'y a pas eu volonté de modifier ces éléments lors de la procédure de modification n°1.
- ✓ OAP n° 8, La Madeleine Phase 2
L'échéancier ci-dessus indique un zonage 1AUB alors que dans le PLU approuvé le 13 novembre 2017 le zonage indiqué est 2AU, ce qui est cohérent avec le zonage

mentionné sur les documents graphiques du règlement. Il est ici précisé qu'il n'y a pas eu volonté de modifier ces éléments lors de la procédure de modification n°1.

- ✓ OAP n° 10, chemin de Kerbezo
La surface opérationnelle de la zone AU est de 1.3 hectare et non de 1.2 hectare

Il est donc proposé de corriger l'erreur matérielle en intégrant au sein du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation suivant :

Numéro d'OAP et secteurs concernés		Zonage	Surface opérationnelle de la zone AU	Echéance d'ouverture à l'urbanisation	Conditions associées
1	Arrière de l'hôtel de Ville	1AUB	0,25 ha	Immédiate	-
1	Ilot Versailles et parc de l'hôpital	1AUB	1,6 ha	Immédiate	-
1	Parcelle rue des Saulniers	1AUB	0,15 ha	Immédiate	-
4	Ecoquartier Maison Neuve	1AUBmv	14,5 ha	Immédiate	-
5	Progalais nord	1AUB	1,5 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Progalais centre	1AUB	1,3 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Ferme du Progalais	1AUB	0,3 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Progalais sud	1AUB	1,5 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Le Paradis	1AUB	1 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Les «Clos Thobie»	1AUB	0,85 ha	3 ans	Maison neuve avancée à 50%
6	Ch. des Gabelous : Tenue maraîchère	1AUB	2 ha	3 ans	Maison neuve avancée à 50%
6	Ch. des Gabelous : Fbg Ste Armel	1AUB	0,5 ha	3 ans	Maison neuve avancée à 50%
7	Le Champ de Courses	1AUB	2 ha	9 ans	Maison neuve avancée à 90%
8	La Madeleine Phase 1	1AUB	3,1 ha	Immédiate	-
8	La Madeleine Phase 2	2AU	3,2 ha	9 ans	Phase 1 avancée à 70%
9	Saillé : Arrières de la rue de Ber	1AUB	1,6 ha	6 ans	-
10	Chemin de Kerbezo	1AUB	1,3 ha	Immédiate	-
11	Chemin des Prés du Moulin	1AUB	0,45 ha	Immédiate	-
12	Villejames : extension Nord-est	1AUEa	7,7 ha	Immédiate	-
12	Villejames : extension Sud-est	1AUEa	7,3 ha	Immédiate	-
13	Bréhadour : site transport	1AUEt	2,4 ha	Immédiate	-
-	Bréhadour : extension à long terme	2AU	21 ha	6 ans	-

Commune de GUERANDE

PLU

Document n°3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation AVANT modification

	<i>Numéro d'OAP et secteurs concernés</i>	<i>Zonage</i>	<i>Surface opérationnelle de la zone AU</i>	<i>Echéance d'ouverture à l'urbanisation</i>	<i>Conditions associées</i>
1	Arrière de l'hôtel de Ville	1AUB	0,35 ha	Immédiate	-
1	Ilot Versailles et parc de l'hôpital	1AUB	1,6 ha	Immédiate	-
1	Parcelle rue des Saulniers	1AUB	0,15 ha	Immédiate	-
4	Ecoquartier Maison Neuve	1AUBmv	14,5 ha	Immédiate	-
5	Progalais nord	1AUB	1,5 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Progalais centre	1AUB	1,3 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Ferme du Progalais	1AUB	0,3 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Progalais sud	1AUB	1,5 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Le Paradis	1AUB	1 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Les «Clos Thobie»	1AUB	0,85 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
6	Ch. des Gabelous : Tenue maraîchère	1AUB	2 ha	3 ans	Maison neuve avancée à 50%
6	Ch. des Gabelous : Fbg Ste Armel	1AUB	0,5 ha	3 ans	Maison neuve avancée à 50%
7	Le Champ de Courses	1AUB	2 ha	9 ans	Maison neuve avancée à 90%
8	La Madeleine Phase 1	1AUB	3,1 ha	Immédiate	-
8	La Madeleine Phase 2	1AUB	3,2 ha	9 ans	Phase 1 avancée à 70%
9	Saillé : Arrières de la rue de Ber	1AUB	1,6 ha	6 ans	-
10	Chemin de Kerbezo	1AUB	1,2 ha	Immédiate	-
11	Chemin des Prés du Moulin	1AUB	0,45 ha	Immédiate	-
12	Villejames : extension Nord-est	1AUEa	7,7 ha	Immédiate	-
12	Villejames : extension Sud-est	1AUEa	7,3 ha	Immédiate	-
13	Bréhadour : site transport	1AUEt	2,4 ha	Immédiate	-
-	Bréhadour : extension à long terme	2AU	21 ha	6 ans	-

Commune de GUERANDE

PLU

Document n°3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation APRES modification

Numéro d'OAP et secteurs concernés		Zonage	Surface opérationnelle de la zone AU	Echéance d'ouverture à l'urbanisation	Conditions associées
1	Arrière de l'hôtel de Ville	1AUB	0,25 ha	Immédiate	-
1	Ilot Versailles et parc de l'hôpital	1AUB	1,6 ha	Immédiate	-
1	Parcelle rue des Saulniers	1AUB	0,15 ha	Immédiate	-
4	Ecoquartier Maison Neuve	1AUBmv	14,5 ha	Immédiate	-
5	Progalais nord	1AUB	1,5 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Progalais centre	1AUB	1,3 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Ferme du Progalais	1AUB	0,3 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Progalais sud	1AUB	1,5 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Le Paradis	1AUB	1 ha	6 ans	Maison neuve avancée à 70%
5	Les «Clos Thobie»	1AUB	0,85 ha	3 ans	Maison neuve avancée à 50%
6	Ch. des Gabelous : Tenue maraîchère	1AUB	2 ha	3 ans	Maison neuve avancée à 50%
6	Ch. des Gabelous : Fbg Ste Armel	1AUB	0,5 ha	3 ans	Maison neuve avancée à 50%
7	Le Champ de Courses	1AUB	2 ha	9 ans	Maison neuve avancée à 90%
8	La Madeleine Phase 1	1AUB	3,1 ha	Immédiate	-
8	La Madeleine Phase 2	2AU	3,2 ha	9 ans	Phase 1 avancée à 70%
9	Saillé : Arrières de la rue de Ber	1AUB	1,6 ha	6 ans	-
10	Chemin de Kerbezo	1AUB	1,3 ha	Immédiate	-
11	Chemin des Prés du Moulin	1AUB	0,45 ha	Immédiate	-
12	Villejames : extension Nord-est	1AUEa	7,7 ha	Immédiate	-
12	Villejames : extension Sud-est	1AUEa	7,3 ha	Immédiate	-
13	Bréhadour : site transport	1AUEt	2,4 ha	Immédiate	-
-	Bréhadour : extension à long terme	2AU	21 ha	6 ans	-

➤ Les annexes

- ✓ Arrêté du Maire n° 2020-91 du 12 octobre 2020 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

044-214400699-20201012-A-2020-91-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 16/10/2020

Publication : 16/10/2020

ARRÊTÉ DU MAIRE n°2020-91 prescrivant la procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme

Le Maire de la Ville de Guérande,

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article L 153-45,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 13 novembre 2017,

Vu la modification n°1 du PLU approuvée le 18 décembre 2019,

Considérant la nécessité de rectifier l'erreur matérielle suivante intervenue lors de la procédure de modification n°1 du PLU, et constatée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme :

- Au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - o L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est erroné

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Arrête :

Article 1 : En application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme est prescrite.

Article 2 : L'objectif de la modification simplifiée est de rectifier l'erreur matérielle constatée au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est erroné .

Article 3 : Le dossier présentant le projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Article 4 : Le projet de modification simplifiée sera notifié, avant la mise à disposition du public, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme.

Article 5 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 3 ci-dessus, le bilan sera présenté au Conseil Municipal pour analyse des éventuelles observations du public et avis émis et adoption.

**VILLES
& PAYS
D'ART
& D'ARTISANAT** Hôtel de ville
7 place du Marché au Bois
44350 Guérande
02 40 15 60 40

www.ville-guerande.fr



Article 6 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Nantes dans un délai de 2 mois à compter de son affichage (6 allée de l'île Gloriette - C.S. 24111 - 44041 NANTES CEDEX 1 ; www.telerecours.fr).

Article 7 : Monsieur le Directeur général des services est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera affiché en Mairie pendant un mois et inscrit au registre des arrêtés. Mention en sera faite dans un journal diffusé dans le département, et ampliation en sera transmise à Monsieur le sous-Préfet de Saint-Nazaire.

Fait à Guérande, le 12 octobre 2020

Anouk PAOLOZZI-DABO

Adjointe au Maire en charge de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et des Transports

- ✓ Délibération du n° 2020-161 du 19 octobre 2020 définissant les modalités de mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du PLU



Service instructeur : Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire
Rapporteur : Anouk PACLOZZI-DABO

Délibération du conseil municipal – DEL2020/161 Séance du 19 octobre 2020

L'an deux mille vingt, le dix-neuf octobre, à 18 heures 30, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 13 octobre 2020 s'est réuni à l'hôtel de ville, sous la présidence de Nicolas CRIAUD, Maire.

Étaient présents : Nicolas CRIAUD - Ghislaine HERVOCHE - Frédéric DUNET - Anouk PAOLOZZI-DABO - Denis LENORMAND - Xavier FOURNIER - Catherine LACROIX - Laurent CHASSAING - Rose-Anne MOREAU - Joseph GAULTIER - Jacques GUIHÉNEUF - François FONTAINE - Yannick DANIO - Isabelle MELLOUET - Joëlle URVOIS - Gwénaëlle MORVAN - Gwendoline MORAND-GABARD - Anthony PEDRON - Caroline LEBEAU - Florence PENOT-MARTINEAU - Stéphane SIMON - Audrey DUBOIS - Guillaume GENRE - Nicolas RENAUD - Mercedes FORGE - Jean-Noël DESBOIS - François PAGEAU - Gaëlle ESTAY - Charles de KERSABIEC - Jean-Luc BAHOLET - Sylvie COSTES - Catherine BAILHACHE.

Était excusée : Audrey PERDEREAU donne pouvoir à Gwénaëlle MORVAN

Secrétaire de Séance : Frédéric DUNET

Objet : Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Définition des modalités de mise à disposition du public

La Ville de Guérande a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 13 novembre 2017 et a approuvé la modification n°1 du PLU le 18 décembre 2019.

Une procédure de modification simplifiée est nécessaire afin de rectifier l'erreur matérielle suivante intervenue lors de la procédure de modification n°1 du PLU, et constatée lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme :

- Au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :
 - o L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est erroné

Dans le cadre de cette procédure de modification simplifiée, il convient que le Conseil Municipal définisse les modalités de mise à disposition du public.

Il est proposé les modalités de mise à disposition du public suivantes :

- Affichage de la présente délibération en mairie et insertion sur le site Internet de la Ville
- Mention dans un journal diffusé dans le département au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public
- Le dossier présentant le projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public à la mairie, à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, du 16 novembre au 16 décembre 2020 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture et sera consultable sur le site Internet de la Ville
- Un registre sera mis à disposition afin de recueillir les observations du public

VILLES Hôtel de ville
E PAYS 7 place du Marché au Bois
JURIS 44350 Guérande
DIJON 02 40 15 60 40

www.ville-guerande.fr



- Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire par courrier, ou par courriel à l'adresse suivante : secretariat.serviceurbanisme@ville-guerande.fr

Le projet de modification simplifiée sera notifié, avant la mise à disposition du public, aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 153-45,
 Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 novembre 2017,
 Vu la modification n°1 du PLU approuvée le 18 décembre 2019,
 Vu l'arrêté du 12 octobre 2020 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU,
 Vu les observations de la Commission Aménagement du Territoire et Urbanisme du 8 octobre 2020,

Le conseil municipal décide de :

- Définir les modalités de mise à disposition du public suivantes :
 - o Affichage de la présente délibération en mairie et insertion sur le site Internet de la Ville
 - o Mention dans un journal diffusé dans le département au moins huit jours avant le début de la mise à disposition du public
 - o Le dossier présentant le projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public à la mairie, à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, du 16 novembre au 16 décembre 2020 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture et sera consultable sur le site Internet de la Ville
 - o Un registre sera mis à disposition afin de recueillir les observations du public
 - o Possibilité d'écrire à Monsieur le Maire par courrier, ou par courriel à l'adresse suivante : secretariat.serviceurbanisme@ville-guerande.fr
- Donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire, ou son représentant, pour l'exécution de cette décision

VOTE : Unanimité

Nicolas CRIAUD
 MAIRE

