

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'An Deux Mille Vingt, le vingt-cinq février à 20 H 30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en Mairie, en séance ordinaire, sous la Présidence de Monsieur Joël DANIEL, Maire.

Étaient également présents :

F. Ballester, M. Foidart, D. Guillerme, F. Téroute, AM Goujon, J. Grévès, A. Buzaré, JJ Marteil, AM Garangé, P. Guilbaudeau, L. Médica, D. Renouf, MF. Guillemot, Z. Dano, S.Caroff, MC. Couf, MM Prévost, O. Huguet, A. Boudios, P. Le Stunff, R. Henault, L. Detrez, M. David, M. Le Teuff, PY Le Grogneq, P. Le Bec Danse, V. Robin Cornaud

Absent (s) excusé(s) ayant donné pouvoir :

M. Pascal Cormier à Mme Françoise Téroute
M. Georges Thiery à M. Daniel Guillerme
Mme Cécile Jourdain à Mme Arlette Buzaré
M. Lucien Monnerie à M. Jean-Jacques Marteil

Absent excusé :

Yvon Robert

Secrétaire :

Marylise Foidart

Date de la convocation	18 Février 2020
Date de l'affichage	19 Février 2020
Nombre de conseillers en exercice	33
Nombre de présents	28
Nombre de votants	32

2020-24 Approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU

Rapporteur : D. Guillerme

Par arrêté municipal n°2019-181 en date du 19 septembre 2019, Monsieur le Maire a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune.

Par délibération n° 2019-84 du 1er octobre 2019, le Conseil municipal a défini les modalités de la mise à disposition du public pour cette modification simplifiée n°1 du PLU.

Rappel :

Le 5 juillet 2016, la première modification du PLU a été approuvée par le Conseil municipal.

Cette modification agrégeait une dizaine de thèmes différents dont celui de la ZAC Centre et Saudraye.

Il s'agissait d'assigner aux deux secteurs de la ZAC un zonage spécifique permettant des dispositions particulières suivant les recommandations de l'architecte du projet. Le secteur centre, antérieurement zoné Uaa, est affecté d'un zonage différent Uaz et le secteur Saudraye, antérieurement zone Ubb, est affecté du zonage Ubz.

Puis il a été découvert que deux points particuliers concernant le zonage Uaz devaient être corrigés.

➔ Les deux points du règlement écrit ayant été corrigés sont les suivants :

1- Article Ua10 – hauteur maximale des constructions.

Les hauteurs maximales autorisées avant cette modification simplifiée n°1 sont :

- R + 2 + combles (au lieu de 15 m en Uaa, pour les toitures à deux pans).
- R + 2 + attique (au lieu de 13 m en Uaa, pour les autres toitures).

Elles étaient incompatibles avec le projet architectural présenté en parallèle du dossier de réalisation et elles ne permettaient la construction que de 145 logements collectifs au lieu des 160 requis.

Après analyse,

- Les différentes versions du document de travail de la modification n°1 précisent : R + 3 + combles et R + 3 + attique.
- Le dossier approuvé en commission de travaux, le 23 octobre 2015, propose le même texte.
- Le dossier envoyé aux PPA, le 26 janvier 2016, puis proposé à l'enquête publique, a été modifié en R + 2 + combles et R + 2 + attique.

Il s'agissait d'une erreur matérielle et deux raisons principales l'attestaient :

- Le dossier approuvé par la commission des travaux a été modifié sans justification ou explications.
- Les hauteurs proposées en ZAC partie centre et partie Saudraye sont les mêmes alors que les densités de logement sont différentes (80 logements à l'hectare en centre-ville et 35 logements en périphérie).

Cette modification simplifiée n°1 du PLU a permis de corriger ces erreurs matérielles en vertu des dispositions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme.

2- Annexe 1 relative au calcul des places de stationnement

Dans l'annexe 1 au règlement du PLU initial, une dérogation existait pour les places de stationnement en habitat collectif :

« Par dérogation, en zones Uaa et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80 m² de surface de plancher, dont 50% couverte pour les constructions nouvelles.

Pour les autres zones :

- 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 50m² de surface de plancher, dont 50% couvertes pour les constructions nouvelles.
- 1 place banalisée par tranche même incomplète de 250m² de surface de plancher ».

Lors de la création de la zone Uaz, la transcription dans l'annexe 1 au règlement a été omise.

Il aurait fallu indiquer :

« Par dérogation, en zones Uaa, Uaz et Uam1 : 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 80 m² de surface de plancher, dont 50% couverte pour les constructions nouvelles.

En effet, cette nouvelle zone aurait dû bénéficier également de cette dérogation.

De la même façon, pour l'habitat individuel, il était prévu par dérogation, en zone Uaa : 1 place par habitation. Il aurait fallu écrire : « par dérogation, en zone Uaa et Uaz : 1 place par habitation ».

Une telle modification entre dans le champ d'application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme (procédure de modification simplifiée) dès lors qu'elle ne relève pas des modifications visées à l'article L153-41 (procédure de modification) et qu'elle n'affecte pas les orientations du PADD (procédure de révision).

Plus précisément, la modification envisagée entre dans le champ de la correction de l'erreur matérielle dès lors qu'il a été omis de mettre à jour à l'annexe 1 du règlement suite à la modification n°1 du PLU venant créer le zonage Uaz sur une partie du zonage Uaa.

Bilan de la mise à disposition :

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées, ont été mis à disposition du public pendant une durée d'un mois du lundi 09 décembre 2019 (9h) au vendredi 10 janvier 2020 (17 h) inclus, en Mairie de Guidel, 11, place de Polignac, 56520 GUIDEL, aux jours et heures d'ouverture au public (sauf jours fériés et les 24/12 et 31/12/2019 après-midi).

Pendant la durée de la mise à disposition du public, chacun pouvait consigner ses observations sur le registre ou les adresser par écrit à M. le Maire de Guidel ou par voie électronique à l'adresse suivante : guidel-plu-mods1@mairie-guidel.fr

Aucune observation n'a été écrite dans le registre, ni envoyée par courrier à Monsieur le Maire, ni envoyée par voie électronique à guidel-plu-mods1@mairie-guidel.fr

Parmi les personnes publiques associées, la DDTM a demandé une correction des références aux articles du code de l'urbanisme et la production du CR de la commission ayant arrêté les hauteurs R + 3 + attique ou combles (extrait).

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU incluant les recommandations de la DDTM.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à 40 et L.153-45 à 48 ;

VU le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays de Lorient approuvé le 16 mai 2018 ;

VU l'arrêté du Maire n°2019-181 en date du 19/09/2019 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°2019-84 en date du 1^{er} octobre 2019, définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU les pièces du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU mises à disposition du public du 09 décembre 2019 au 10 janvier 2020 ;

VU l'avis des personnes publiques associées (Département du Morbihan, Ville de Quimperlé, Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan, Morbihan Énergies, Chambre d'Agriculture du Morbihan et Préfet/DDTM du Morbihan) notifiées le 09 octobre 2019 ;

VU le bilan de la mise à disposition du dossier au public, du 09/12/2019 au 10/01/2020 inclus ;

VU les pièces du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU l'avis de la commission des Travaux, de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Développement Durable, de l'Agriculture, de la Sécurité, de la Vie des Quartiers et des Gens du Voyage du 05 février 2020 ;

ENTENDU le bilan de la mise à disposition ;

CONSIDÉRANT que l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation ;

CONSIDÉRANT que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU mis à la disposition du public a fait l'objet des modifications suivantes (correction des références à certains articles du code de l'urbanisme et ajout du CR de la commission des travaux du 23 octobre 2015) pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier ;

DÉCIDE d'approuver les changements apportés au projet de modification simplifiée n°1 du PLU ;

DÉCIDE d'approuver la modification simplifiée n°1 du PLU telle qu'elle est annexée à la présente ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;

DIT que le dossier modification simplifiée n°1 du PLU est tenu à la disposition du public en Mairie de Guidel, aux jours et heures habituels d'ouverture. ;

DIT que conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera, l'objet d'un affichage en Mairie de Guidel durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;

DIT que la présente délibération, accompagnée du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU approuvé, sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité et sera publiée au recueil des actes administratifs ;

DIT que la présente délibération produira ses effets juridiques à compter de sa réception par le Préfet et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (premier jour de l'affichage en mairie, insertion dans un journal, inscription au R.A.A.).

A l'unanimité

**Pour extrait conforme,
Guidel, le 26 Février 2020
Le Maire,
Joël DANIEL**

