



VILLE D'AURAY
(MORBIHAN)
dstu@ville-auray.fr



Tél : Technique : 02-97-24-48-31
Tél : Urbanisme : 02-97-24-48-32
Fax : 02-97-24-34-02

Direction des Services
Techniques & de
l'Urbanisme
18 Rue du PENHER
56 406 – AURAY CEDEX

AURAY, le 26 avril 2010

MODIFICATION SIMPLIFIEE PLU, NOTICE EXPLICATIVE

Comme suite au souhait de réaliser une modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2007, exprimé par la municipalité réunie le 10 juin 2009, et après diverses réunions du groupe de réflexion, il a été décidé de recourir à la procédure de modification simplifiée.

Cette dernière a été instituée par la Loi numéro 2009-179 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés du 17 février 2009, et précisée par décret numéro 2009-722 du 18 juin 2009.

Cette Loi a modifié l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme pour permettre sans enquête publique des modifications ayant uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou portant uniquement sur des éléments mineurs déterminés par décret en Conseil d'Etat.

Les éléments suivants font l'objet de la présente procédure :

1° Vocation des emplacements réservés 24 et 25 au Bocéno

- Le Plu approuvé en 2007 avait inscrit en **emplacement réservé numéro 24** une parcelle du Centre Hospitalier de Bretagne Atlantique (CHBA) située au Bocéno avec une vocation de « jardin public ». Son Zonage naturel, Na interdit toute intervention de la commune en dehors d'une procédure de révision (Loi SRU du 13 décembre 2000).

Les élus du groupe de réflexion indiquent qu'ils ne souhaitent **ni changer le zonage, ni la vocation de l'emplacement réservé car un poumon vert est effectivement nécessaire** dans cette zone. Aucune voie ne pourra traverser cette zone.

- **L'emplacement réservé numéro 25** couvre également une parcelle du CHBA pour « un équipement à destination des personnes âgées ». Il est en zone Uc.

Le groupe de réflexion propose d'élargir sa destination comme suit :

« équipement à destination des personnes âgées (domicile partagé par exemple) ou logements sociaux pour personnes âgées ».

2° Suppression d'erreurs matérielles

- **Maison de retraite du Loch , située rue de la Madeleine** : des espaces boisés classés ont été posés par erreur lors de l'élaboration du PLU sur la maison de retraite. Il est décidé de les ôter car cela empêche tout projet du CHBA sur cette parcelle. Le régime juridique de la parcelle doit être identique à celui qui était applicable sous le POS.

Le groupe de réflexion propose de supprimer les espaces boisés classés figurant par erreur sur la maison de retraite du Loch.

- Résidence Royère située rue du Petit Loch :

de la même façon que précédemment, des espaces boisés classés ont été apposés par erreur sur une résidence déjà construite.

Le groupe de réflexion propose de supprimer les EBC figurant par erreur sur la résidence Royère située rue du Petit Loch. La languette d' EBC située au Nord le long de la place du Loch sera conservée.

Résidence du Bois de Colette, rue Louis Billet :

Des espaces boisés classés ont été apposés par erreur sur cette résidence lors de l'élaboration du PLU. **Il est proposé de les ôter afin de revenir à une situation identique au Plan d'Occupation des Soils de 1998.**

3° Parking enherbé à saint Goustan

Les croix apposées sur le PLU pour l'extension initialement prévue du cimetière de saint Goustan doivent être enlevées puisque le cimetière ne s'étendra pas sur ce site occupé à présent par un parking public enherbé.

Le groupe de réflexion propose d'enlever effectivement ces croix représentant l'extension potentielle du cimetière.

Par contre, Il est jugé inutile de modifier l'emplacement réservé numéro 11 destiné à du « stationnement à Kerdroguen » en y ajoutant une extension de cimetière et les élus tiennent à ce que son entrée ne soit pas entravée.

4° Elargissement potentiel de la rue du Rolland

Il paraît intéressant de prévoir l'élargissement de la rue du Rolland par la suppression de la protection d'une rangée d'arbres (« haies et talus à préserver » au PLU) le long de celle-ci. Cela permettrait de prévoir un espace pour les piétons.

Le groupe de réflexion s'est rendu sur place le 4 décembre 2009 afin de juger de l'opportunité de ce projet.

Une seule sortie du port est possible pour les véhicules, notamment pour la sécurité et les activités économiques ou touristiques (remorquage des bateaux).

Il serait nécessaire d'élargir le chemin du Rolland d' 1, 40 mètres le long du lotissement des Bigorneaux. Le chemin piétons sera créé au niveau altimétrique de la rue du Rolland afin de conserver l'intimité des résidences existantes. L'aspect confidentiel de la rue devra être conservé, notamment par la reconstitution du talus le long des jardins. Ce talus devra être planté d'arbres.

Un projet d'aménagement (avec gabarit de la voie, plantations, explications relatives à la circulation à Saint Goustan) a été transmis à l'architecte des Bâtiments de France et est joint au présent dossier de modification simplifiée mis à disposition du public.

5 Emplacement réservé numéro 5 au PLU.

L'emplacement réservé numéro 5, intitulé « Voie de désenclavement et extension du terrain de Rugby » nécessite une emprise supérieure de quelques mètres carrés à celle prévue initialement .

En effet , la réalisation d'une voie de désenclavement de la rue Camille Saint Saens vers la rue Marc Lucien suppose l'extension de 110 mètres carrés de l'emplacement réservé prévu initialement au PLU sur la parcelle AB 206. Cette superficie avait été omise lors de l'élaboration du PLU en 2007 et cela constitue une discontinuité de la voie dans le document d'urbanisme actuel, de nature à compromettre la réalisation de la voie dans son ensemble.

6. Suppression d'une haie à Préserver à Kérudo.

Le PLU protégeait une haie à Kérudo qui en réalité n'existe pas.
Il est proposé de supprimer cette protection inutile.

7. Modifications du règlement.

1° Les clôtures.

Les principales modifications concernent le règlement de clôture.

Il est proposé d'adopter le règlement suivant sur tout le territoire à l'exception des zones Uaz et naturelles (cf règlement joint):

- clôtures sur l'espace d'usage public :

. elles devront être constituées d'un mur bahut de pierre apparente ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,10 mètres, éventuellement surmontées d'une grille en métal ou en bois, ou tout autre matériau s'inspirant des constructions classées au titre du patrimoine répertoriées au plan, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètres. La partie surmontant le mur doit comporter une proportion de 50% de vide minimum répartis harmonieusement sur l'ensemble.

Le PVC doit être évité lorsqu'il est visible de la rue.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'essences variées.

. Lorsque la clôture est située dans le prolongement de la façade sur rue, elle pourra être constituée d'un mur maçonné enduit ou en pierre apparente d'une hauteur maximum de 2 mètres,

- **clôtures en limite et fond de parcelle (non visibles de la rue) : les clôtures éventuelles en maçonnerie de pierre apparente ou en maçonnerie de pierre enduite pourront atteindre une hauteur de 2 m , de même que les palissades en bois ajouré ou non et les grillages, doublés éventuellement d'une haie d'essences variées.**

Pour l'ensemble des clôtures, les plantes invasives définies par la réglementation en vigueur (baccharis, bambou, renouée du Japon, laurier-cerise, buddleia, etc...) sont à proscrire.

2° Autres modifications.

Les autres modifications relèvent davantage de la clarification du règlement actuel dans l'objectif de limiter les difficultés d'instruction et de contentieux. Le règlement joint fait apparaître en couleur rouge les modifications objets de la présente procédure.

Remarques :

A. Demandes des particuliers

Une seule demande particulière a été enregistrée. Il s'agit de Madame Annie Le Goebel qui souhaiterait que son terrain situé en zone Naz, donc naturelle et en ZPPAUP, à La Villeneuve devienne constructible.

Le service urbanisme lui a déjà répondu que cela nécessiterait une révision de PLU et non une modification ainsi qu'une révision de la ZPPAUP.

Le zonage Naz, antérieur à 1998 avait été préconisé également par la DDE et l'Architecte des Bâtiments de France (co-visibilité avec le Mausolée et topographie du terrain situé en point haut).

Le groupe de réflexion propose de s'en tenir à la légalité des procédures et de ne pas donner de suite à cette demande dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

B. Mise en compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux (information)

Il est rappelé que :

- le Schéma de mise ne valeur de la mer a déjà été intégré au PLU en 2007
- le Scot va faire l'objet d'un second arrêt suite aux différentes irrégularités relevées par la préfecture concernant ce document
- l'inventaire des zones humides ne sera effectué que courant 2010 sur la commune d'Auray et ne peut par conséquent être intégré à la procédure de modification simplifiée en cours

Le groupe de réflexion propose de reporter la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT et l'intégration de l'inventaire des zones humides au PLU.

Le présent dossier est mis à disposition du public pendant un mois, puis fera l'objet d'une approbation en Conseil Municipal.