



# **PROCES-VERBAL CONSEIL MUNICIPAL**

**SEANCE DU  
mardi 15 novembre 2016**

# **Convocation du Conseil Municipal**

**du**

**15/11/2016**

—

\_\_\_\_\_

Le Conseil Municipal d'AURAY (56) est convoqué, pour une session qui s'ouvrira le 15/11/2016 à 19 HEURES 00 à la Mairie ; Une convocation comportant l'ordre du jour est adressée individuellement à chaque Conseiller.

Fait à AURAY, le

Le Maire,

M. DUMOULIN

## ORDRE DU JOUR

~~~~~

0- DGS - APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DE CONSEIL MUNICIPAL DU 20 SEPTEMBRE 2016

1- DU - ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET BILAN DE LA CONCERTATION P.6

2- DU - RÉVISION DU PLU – MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES (ANCIENS PÉRIMÈTRES DE PROTECTION MODIFIÉS) DANS LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – APPROBATION DU PROJET P.291

3- DU - RÉVISION DU PLU - APPROBATION DU PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES DE LA VILLE D'AURAY- AUTORISATION À DONNER AU MAIRE DE LANCER L'ENQUÊTE PUBLIQUE P.303

4- DU - CESSION DE L'APPARTEMENT DU 2ÈME ÉTAGE DU BÂTIMENT COMMUNAL SITUÉ AU 10, RUE DES ECOLES P.421

5- DAGRH - CRÉATIONS ET SUPPRESSIONS DE POSTES P.426

6- DIT - FOURNITURE DE SERVICES DE TELECOMMUNICATIONS - ACCORD- CADRE EN PROCEDURE ADAPTEE P.428

7- DF - GARANTIE A 50% D'UN EMPRUNT DE 57 000 EUROS AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS AU PROFIT DE BRETAGNE SUD HABITAT-RESIDENCE CHARLES DE BLOIS P.431

8- DF - GARANTIE A HAUTEUR DE 50% D'UN EMPRUNT DE 400 000 € AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS AU PROFIT D'ESPACIL HABITAT POUR DES TRAVAUX D'AMELIORATION DE 29 LOGEMENTS A LA RESIDENCE DE JEAN DE MONTFORT 1 -MODIFICATION DU NUMERO DE CONTRAT DE PRET- P.456

9- DF - GARANTIE A HAUTEUR DE 50% D'UN EMPRUNT DE 400 000 € AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS AU PROFIT D'ESPACIL HABITAT POUR DES TRAVAUX D'AMELIORATION POUR 34 LOGEMENTS DE LA RESIDENCE JEAN DE MONTFORT 2-MODIFICATION DE NUMERO DE CONTRAT DE PRET- P.481

10- DF - BUDGET PRINCIPAL DE LA VILLE ADMISSION EN NON-VALEUR DE PRODUITS IRRECOUVRABLES CREANCES ETEINTES P.506

11- DF - COMMANDE PUBLIQUE : GROUPEMENT DE COMMANDE PERMANENT ENTRE LA VILLE ET LE CCAS D'AURAY POUR L'ACHAT DE FOURNITURES, SERVICES OU TRAVAUX RÉCURRENTS P.509



## SEANCE ORDINAIRE DU

15/11/2016

**Le mardi 15 novembre 2016 à 19 HEURES 00**, le Conseil Municipal de la Commune d'AURAY (Morbihan), légalement convoqué le mardi 08 novembre 2016, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, dans la salle des délibérations sous la présidence de M. DUMOULIN Jean, Maire.

La séance a été publique.

### **Etaient Présents à la présente délibération :**

M. Jean DUMOULIN, M. Gérard GUILLOU, Mme Pierrette LE BAYON, M. Azaïs TOUATI, Mme Valérie ROUSSEAU, M. Jean-Yves MAHEO, Mme Aurélie QUEIJO, M. Joseph ROCHELLE, Mme Françoise NAEL, M. Ronan ALLAIN, Mme Mireille JOLY, M. Maurice LE CHAMPION, M. Armel EVANNO, M. Jean-Claude BOUQUET, M. Jean-Michel LASSALLE, Mme Marie-Joëlle MIRSCHLER, M. Benoît GUYOT, Mme Marina LE ROUZIC, M. Laurent LE CHAPELAIN, Mme Kaourintine HULAUD, Mme Marie-Noëlle POMMEREUIL, M. Roland LE SAUCE, Mme Joëlle MARTINEAU, M. François GRENET, Mme Emmanuelle HERVIO, M. Yazid BOUGUELLID

### **Absents excusés :**

Mme Valérie VINET-GELLE (procuration donnée à M. Benoît GUYOT), Mme Fabienne HOCHET (procuration donnée à Mme Marie-Joëlle MIRSCHLER), Mme Annie RENARD (procuration donnée à M. Jean-Michel LASSALLE), M. Guy ROUSSEL (procuration donnée à M. François GRENET), M. Jean-Pierre GRUSON (procuration donnée à Mme Marie-Noëlle POMMEREUIL), Mme Nathalie BOUVILLE (procuration donnée à Mme Mireille JOLY)

**Secrétaire de séance : M. Armel EVANNO**

## **0- DGS - APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DE CONSEIL MUNICIPAL DU 20 SEPTEMBRE 2016**

Le Conseil municipal approuve le procès-verbal de la séance de Conseil municipal du 20 septembre 2016.

### **1- DU - ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME ET BILAN DE LA CONCERTATION**

M. Azaïs TOUATI, 3ème Adjoint, expose à l'assemblée :

Monsieur le Maire rappelle tout d'abord les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (cf Annexe 2 Notice de Présentation du PLU) et notamment :

- d'une manière générale, la révision du PLU a pour objectif de respecter les principes d'aménagement définis par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (anciennement articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme) et les prescriptions de la loi Littoral en particulier à savoir :

\*Assurer l'équilibre entre le renouvellement et le développement urbains et la préservation de l'espace rural,

\*Utiliser l'espace de façon économe,

\*Protéger l'environnement, notamment les espaces naturels, les zones humides, les espaces proches du rivage ainsi que les paysages.

Le nouveau PLU devra cadrer les conditions et les modes de renouvellement et de développement de l'urbanisation dans la commune d'Auray dans une perspective de préservation des enjeux naturels et des paysages et dans un souci de développement durable.

- les motifs réglementaires : la mise en cohérence du PLU avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Programme Local de l'Habitat (PLH), la charte du Parc Naturel Régional (PNR) et l'Inventaire des Zones Humides et des cours d'eau, le respect des lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dites Grenelle 1 et 2 des 3 août 2009 et 12 juillet 2010, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 et de la loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 août 2014 ;

- de même, le PLU devait être mis en cohérence avec les études en cours et notamment l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et le Pôle d'Échange Multimodal (PEM) ;

- de plus, le PLU doit intégrer le Règlement Local de Publicité approuvé en 2011 par la ville d'Auray dans le but de maintenir la qualité paysagère de la commune.

Monsieur le Maire rappelle ensuite les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre et le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation (cf annexe 3 Bilan de la Concertation). Notamment, les ateliers organisés dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) ont permis de prendre en compte les remarques de la population. Une charte de l'AEU a été rédigée à l'issue de ces ateliers afin de formaliser la participation du public. Ce document est publié sur le site internet de la ville et joint au bilan de la concertation (annexe 3).

Monsieur le Maire rappelle enfin le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal, dans sa séance du 7 avril 2015, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ainsi que les principales options, orientations et règles que contient le projet de Plan Local d'Urbanisme (l'ensemble de ces éléments est synthétisé dans la notice de présentation du PLU figurant en annexe 2).

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.101-2, L.103-2, L.153-14 et R.153-3,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14 mai 2012 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, et déterminant les modalités de la concertation,

Vu le débat sur les orientations générales du PADD qui s'est tenu au sein du conseil municipal dans sa séance du 7 avril 2015,

Vu la délibération en date du 20 septembre 2016 par laquelle le Conseil Municipal a décidé d'intégrer le contenu modernisé des Plans Locaux d'Urbanisme conformément au décret du 28 décembre 2015 (article 26), rendant applicables à son règlement les articles R.151-1 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016,

Vu l'avis favorable de la Commission d'Urbanisme et de la Municipalité en date du 25 février 2016,

Vu le bilan de la concertation,

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés (24 voix pour),

8 abstention(s) :

M. ROUSSEL, Mme HULAUD, Mme POMMEREUIL, M. LE SAUCE, Mme MARTINEAU, M. GRENET, M. GRUSON, Mme HERVIO

1 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

M. GUEGOUX

Le Conseil municipal :

- **TIRE** le bilan de la concertation ;
- **ARRÊTE** le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **SOUJET** pour avis le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

La présente délibération et le projet de PLU annexé à cette dernière seront transmis au Préfet du département.

Conformément au dernier alinéa de l'article L.153-19 et suivants et R.153-8 du Code de l'Urbanisme, le dossier définitif du projet de PLU, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est notamment tenu à disposition du public, au Pôle Municipal du Penher, situé 18 rue du Penher aux horaires d'ouverture au public (8h30-12h30 / 13h30-17h30).

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-3 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en Mairie durant un mois.

***(Les modalités d'accès à l'intégralité du dossier figurent en annexe 1 de la présente délibération)***

## **Arrêt du projet de PLU – Bilan de la concertation**

### **- Modalités d'accès à l'intégralité du dossier -**

**La présente délibération sera transmise aux conseillers municipaux sous format papier, accompagnée des 6 annexes suivantes :**

- La présente note d'accès à l'intégralité du dossier (**annexe 1**)
- La notice de présentation du PLU (note explicative synthétisant la chronologie de l'élaboration du PLU, les orientations et objectifs du document) (**annexe 2**)
- Le bilan de la concertation (dont la charte AEU) (**annexe 3**)
- Le règlement écrit (**annexe 4**)
- Le règlement graphique (plan de zonage, 2 planches format A3) (**annexe 5**)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) (**annexe 6**)

**L'intégralité du dossier de PLU est téléchargeable sur le site Megalis. Un lien internet sera transmis par mail cinq jours francs avant le Conseil Municipal.**

Un dossier complet est également consultable au Pôle Municipal du Penher, situé 18 rue du Penher, aux horaires d'ouverture (8h30-12h30 / 13h30-17h30).

Un dossier intégral sous format papier peut-être délivré sur simple demande par la Direction de l'Urbanisme.



**COMMUNE D'AURAY**  
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

10/523

**Révision du PLU**  
**NOTICE DE PRESENTATION**

Vu pour être annexé à la délibération municipale du

Le Maire

Conseil municipal du 15 novembre 2016

## SOMMAIRE

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>PARTIE 1 : HISTORIQUE DU PROJET DE P.L.U</b> .....                                                | 4  |
| ▶ <b>Les objectifs de la révision</b> .....                                                          | 5  |
| ▶ <b>Le déroulement des études</b> : .....                                                           | 5  |
| <b>PARTIE 2 : PRESENTATION DU PROJET DE P.L.U</b> .....                                              | 7  |
| ▶ <b>Les enjeux issus du diagnostic</b> .....                                                        | 8  |
| ▶ <b>Le PADD, une réponse aux enjeux</b> .....                                                       | 11 |
| ▶ <b>La traduction réglementaire du PADD</b> .....                                                   | 16 |
| ▶ <b>Les critères pour établir les règlements écrits et graphiques</b> .....                         | 16 |
| ▶ <b>Les critères pour établir les Orientations l'Aménagement et de Programmation</b> .....          | 31 |
| ▶ <b>Informations utiles et périmètres de protection</b> .....                                       | 33 |
| ▶ <b>La compatibilité du projet de PLU avec les principales lois (littorale/ALUR/LMP/LAAF)</b> ..... | 44 |
| ▶ <b>La Compatibilité Avec La Loi Littoral</b> .....                                                 | 44 |
| ▶ <b>Compatibilité avec les lois ENE, ALUR et LAAF</b> .....                                         | 54 |
| ▶ <b>La compatibilité du projet de PLU avec le PNR, le SCoT et le PLH</b> .....                      | 56 |

## **PARTIE 1 : HISTORIQUE DU PROJET DE P.L.U**

## ► Les objectifs de la révision

Le PLU en vigueur jusqu'à l'approbation du projet de révision a été approuvé par délibération du conseil municipal le 18 septembre 2007. Deux modifications ont été réalisées (délibérations du 20 octobre 2010 et délibération du 24 février 2014). La seconde procédure de modification a été lancée conjointement à la révision générale du PLU le 14 mai 2012.

La révision a été motivée pour des raisons réglementaires et en raison d'études existantes ou en cours.

Au niveau réglementaire, la commune devait se mettre en adéquation avec les documents issus des politiques supra communales : le SCOT du Pays d'Auray, le PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA), la Charte du PNR « Golfe du Morbihan », l'inventaire des zones humides et des cours d'eau. L'intégration de l'ensemble des dispositions législatives en vigueur et notamment la prise en compte des Lois ENE dites Grenelle 1 et 2 des 3 août 2009 et 12 juillet 2010, la loi ALLUR du 24 mars 2014 et la loi LMAAF du 13 octobre 2014.

Les études existantes ou en cours à prendre en considération dans le projet de PLU sont la transformation de la ZPPAUP (Zone de protection du patrimoine, architectural urbain et paysager) approuvée en 1998 en AVAP : Aire de mise en valeur de l'architecture et du Patrimoine, le projet de renouvellement urbain du Guemenen.

La révision du PLU d'Auray a pour principaux objectifs, dans le respect de l'article L102-1 du Code de l'Urbanisme :

- D'instaurer un mode de développement durable du territoire
- D'assurer un équilibre entre le renouvellement urbain et la protection du patrimoine, soit de trouver un équilibre entre la densification et la préservation du cadre de vie.
- De redynamiser le centre-ville, marqué aujourd'hui par un taux de vacance important.
- De permettre le développement du territoire, notamment à travers le projet de PEM « Pôle d'échange multimodal » autour de la gare.

## ► Le déroulement des études :

Les études concernant le PLU ont débuté au printemps 2013 ainsi que les premières réunions de travail avec les élus et techniciens de la commune. Un premier PADD a été ébauché à la fin 2013. Il n'a pas été débattu. Une pause dans le calendrier des études a été faite sur la période électorale. Suite aux élections de 2014, une nouvelle équipe municipale a été élue. Un nouveau groupe de travail a été mis en place. L'étude a repris au mois de juin 2014. L'équipe a souhaité retravailler le projet de PADD. Le PADD portant le projet de PLU présenté dans ce document a été débattu en Conseil Municipal en séance du 07 avril 2015. L'étude aura nécessité une quinzaine de réunions avec l'ancienne municipalité et environ une trentaine avec la nouvelle équipe municipale en place depuis 2014.

Parallèlement à l'élaboration du PLU s'est tenu l'étude portant sur la mise en place d'une AVAP sur le territoire pour remplacer la ZPPAUP datant de 1998. La commune a souhaité que les deux études soient lancées conjointement pour permettre une adéquation totale entre les deux documents. Les informations

ont été échangées en continu tout au long des études. Le bureau d'étude en charge du PLU a assisté notamment à un certain nombre de réunions de travail de l'AVAP.

Une concertation a été menée aux différents stades de l'étude.

- Démarche AEU : 6 ateliers menés avec un groupe constitué d'un panel d'habitants et de représentants associatifs (rapport AEU en annexe au rapport de présentation du PLU). Quatre ateliers participatifs ont été organisés en lien avec le diagnostic et le PADD en 2013, et deux ateliers de veille se sont tenus sur le PADD et le règlement en 2015 et 2016.
- Réunions publiques d'information : des réunions de quartiers ont été organisées au moment du diagnostic (3), du PADD (3) et des dispositions réglementaires (2).
- Exposition : des panneaux d'expositions ont été installés dans les locaux du pôle municipal du Penher au fur et à mesure de l'avancement de l'étude.
- Différents articles sont parus dans la presse locale, le magazine municipal Vivre Auray et le site internet de la ville.

## **PARTIE 2 : PRESENTATION DU PROJET DE P.L.U**

► **Les enjeux issus du diagnostic**

Le diagnostic a mis en évidence trois grandes problématiques du territoire auréen :

1/ Développer l'attractivité économique, résidentielle et touristique de la ville



- Créer les conditions pour concrétiser le potentiel de **développement autour de la gare** et renforcer la mixité fonctionnelle sur ce site.



- **Valoriser le centre-ville** afin de renforcer son attractivité pour les habitants au quotidien comme pour les visiteurs ; pérenniser la mixité fonctionnelle existante ; renforcer la commercialité du centre-ville ; renforcer la présence d'équipements et services complémentaires ; mettre en valeur le patrimoine architectural et les espaces publics.



- **Renforcer l'accueil d'entreprises et le parc commercial** dans les zones d'activités Ouest en complémentarité avec le pôle centre-ville et le pôle gare.



- **Valoriser le port de Saint-Goustan, vecteur d'attractivité touristique** : meilleur accès, capacité d'accueil, équipements portuaires à développer, tout en préservant la qualité architecturale et paysagère du site.



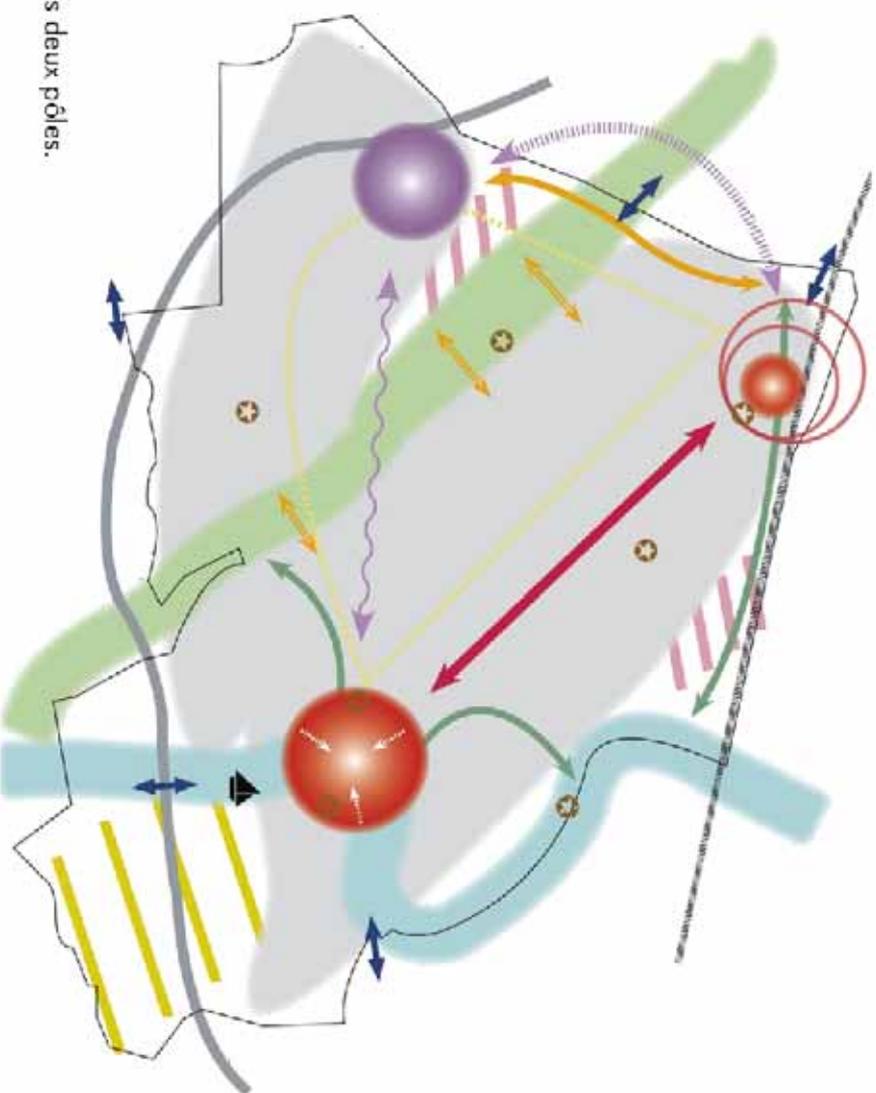
Lien fonctionnel fort. Poursuivre la complémentarité entre les deux pôles.



Lien inexistant (enclavement de la zone Porte océane). Futur axe de développement structurant

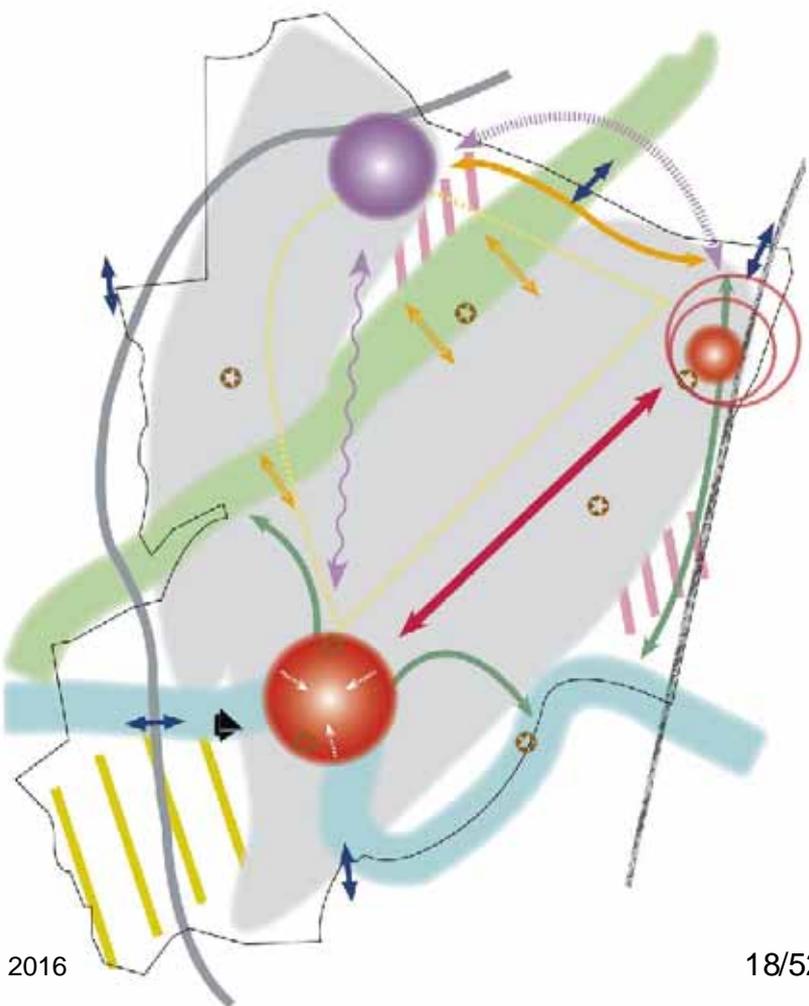


Risque de concurrence entre ces deux pôles commerces et services



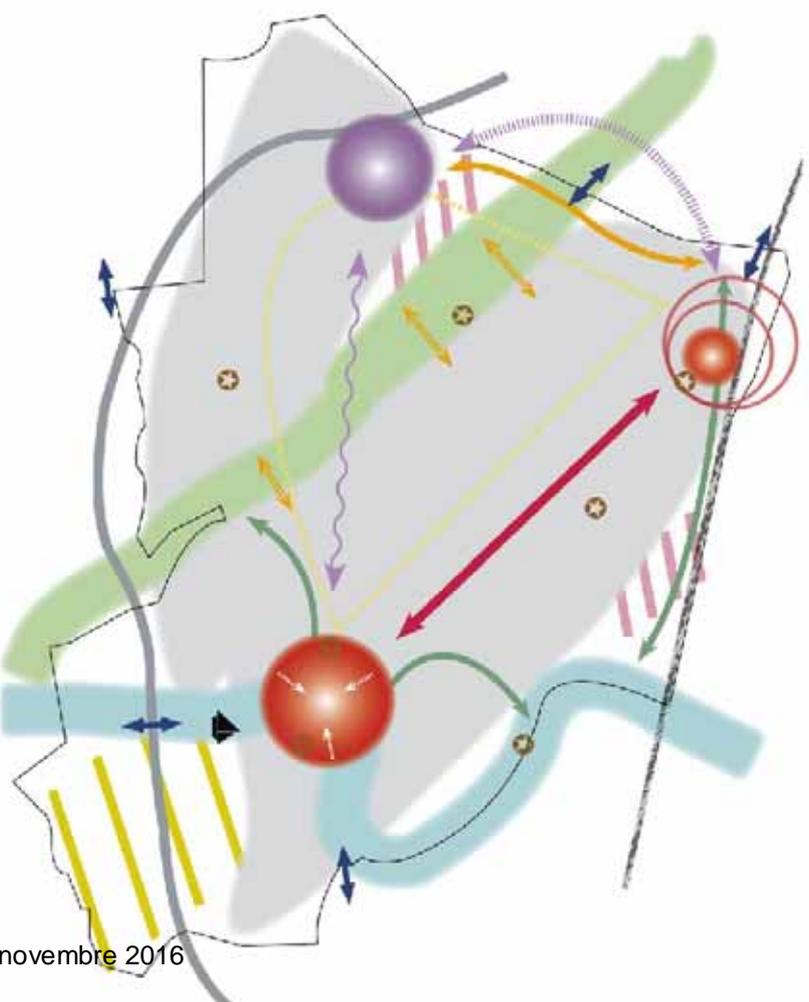
**2 – S'appuyer sur les éléments identitaires du territoire pour développer la qualité urbaine, environnementale et paysagère.**

- Le Loch
- Le Reclus
- **Protéger et mettre en valeur les cours d'eau** de la commune, notamment les 2 vallées principales du Loch et du Reclus, **réservoirs de biodiversité** et supports de pratiques sociales. **En lien avec l'AVAP, protéger la richesse du patrimoine de la ville** : préserver les grands ensembles paysagers à valeur identitaire; préserver la qualité urbaine et paysagère des quartiers à valeur identitaire; préserver la qualité architecturale des bâtiments de valeur patrimoniale.
  - S'assurer des **continuités avec les communes voisines**
  - **Accompagner la densification** de l'enveloppe urbaine en proposant des espaces publics de qualité, en offrant des accès aux espaces de nature simples et rapides, en conservant des petits espaces de nature ordinaire en ville (bois, haie...)
  - **Développer les déplacements doux** pour se déplacer rapidement, en aménageant des parcours depuis le centre-ville ou la gare, pour relier des équipements structurants pour articuler les quartiers urbanisés et la vallée du Reclus.



**3 – Développer la capacité d'accueil urbaine en limitant la consommation foncière et en conservant une mixité sociale et générationnelle**

- **Protéger les espaces agricoles pérennes** en lien avec les communes limitrophes pour assurer une agriculture de proximité.
- **Limitier les extensions d'urbanisation** et favoriser la densification et le renouvellement urbain des tissus urbains existants
- **Encadrer la densification** de l'enveloppe urbaine **et le renouvellement urbain** pour garantir la qualité urbaine.
- **Diversifier la taille et les types de logements pour :**
  - accompagner le vieillissement de la population,
  - assurer le maintien de ménages avec enfants sur la commune et les ménages les plus modestes
  - générer un renouvellement de la population
  - trouver un compromis entre l'obligation de densifier et conserver un cadre de vie de qualité



## ► Le PADD, une réponse aux enjeux

Le scénario choisi :

|                      |                                             |        |
|----------------------|---------------------------------------------|--------|
| INSEE 2011           | Population totale                           | 12536  |
|                      | Nb de personnes/ménage                      | 1,89   |
|                      | Nb de ménages                               | 6374   |
| HYPOTHESES ANNUELLES | Taux de croissance moyen de la population   | 1%     |
|                      | Taux du desserrement                        | -0,6   |
|                      | Résidences secondaires et logements vacants | 10%    |
| PROSPECTIVE 2028     | Population totale                           | 14 268 |
|                      | Nb de personnes/ménage                      | 1,68   |
|                      | Besoin en logements                         | 1650   |

Le choix de la municipalité s'est porté sur un scénario ambitieux dont l'objectif est d'affirmer le rôle de ville-centre d'Auray au sein du territoire supra communal : Auray Quiberon Terre Atlantique. La commune vise un poids démographique de 14000 habitants environ à l'horizon 2028. Ce scénario suggère une reprise de la croissance démographique qui suppose une amélioration de l'attractivité de la commune et notamment auprès des familles.

La population totale est évaluée à 14268 habitants en 2028 soit 1732 habitants supplémentaires ce qui correspond à l'accueil de 157 habitants/ on sur la durée du PLU.

La production de logements sur la période du PLU pour répondre aux besoins de la population est de 1650 logements dont 1485 en résidences principales, soit 137 logements/on. Ces objectifs sont légèrement plus ambitieux que ceux du SCOT qui indique une production de 1486 logements sur la période pour 123 logements à créer/on.

Au moment des études, les opérations d'aménagement autorisées représentent 465 logements pour une surface totale de 5,5ha. Le PLU doit assurer la production de 1185 logements pour atteindre l'objectif de 1650 logements.

Pour répondre aux enjeux présentés précédemment et pour tenir compte des évolutions législatives ainsi que des compatibilités supra communales, la commune d'Auray a retenu comme orientations dans son PADD :

### Axe 1 : Rendre la ville plus attractive

7 objectifs sont inscrits au PADD :

- Garantir les équilibres entre les polarités commerciales de la ville
- Redynamiser le commerce en centre-ville
- Aménager le pôle gare autour du projet PEM (Pôle d'Echange Multimodal)

- Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'emploi
- Valoriser les espaces publics
- Améliorer l'accessibilité au territoire et optimiser les aires de stationnements
- Développer l'identité touristique de la ville et affirmer le caractère maritime d'Auray

### **Axe 2 : Valoriser le cadre de vie**

8 objectifs sont inscrits au PADD

- Préserver la trame verte et bleue (bois, haies, cours d'eau, zones humides)
- Préserver les espaces naturels et agricoles
- Prévoir des espaces de respiration en ville
- Préserver les paysages et valoriser les entrées de ville,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti
- Favoriser les liaisons douces en développant le maillage sur la commune par des cheminements doux (piétons, cycles)
- Promouvoir des déplacements alternatifs afin de limiter l'émission des gaz à effet de serre.
- Encourager la sobriété énergétique et promouvoir les énergies renouvelables

### **Axe 3 : Poursuivre un développement maîtrisé :**

6 objectifs inscrits au PADD.

- Permettre l'accueil de la population en tenant compte d'un objectif annuel de croissance de population de 1%.
- Promouvoir un parcours résidentiel complet en favorisant la diversité des logements.
- Encourager la mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle.
- Gérer durablement le foncier encore disponible.
- Limiter la consommation foncière
- Assurer une offre qualitative et diversifiée en équipements (culturels, scolaires, sportifs, associatifs, touristiques...)

**La répartition des logements sur le territoire :**

**RENOUVELLEMENT URBAIN, RESTAURATION et REHABILITATION (avec ou sans OAP)**

| Secteur                                        | classement | surface totale (ha) | densité brute (logts/ha) | Nbre logts prévisionnel attendu | agrandissement de l'aire bâtie | Logements sociaux     |
|------------------------------------------------|------------|---------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Secteur de la gare (Pôle d'échange multimodal) | U          | 3,5                 |                          | 50                              | 0                              | 10                    |
| Le Gumenen                                     | U          | 1,9                 |                          | 145                             | 0                              | En fonction du projet |
| Ancienne école Rollo                           | U          | 0,2                 |                          | 22                              | 0                              | 4,40                  |
| Garage Pierre et Marie Curie                   | U          | 0,5                 |                          | 6                               | 0                              | 0                     |
| Arière FJT                                     | U          | 0,4                 |                          | 18                              | 0                              | 3,60                  |
| Hôtel Dieu/Le Tripode                          | U          | 1,3                 |                          | 155                             | 0                              | 31,00                 |
| Ilot rue du Belzic/rue des Ecoles              | U          | 0,25                |                          | 10                              |                                | 0                     |
| Cimetière Saint-Gildas                         | 1AU-a      | 0,35                |                          | 7                               |                                | 0                     |
| <b>Total renouvellement urbain</b>             |            | <b>8,4</b>          |                          | <b>413</b>                      | <b>0</b>                       | <b>49</b>             |

**DENSIFICATION : zones avec OAP à l'intérieur du tissu urbain**

| Secteur              | classement | surface totale (ha) | densité brute (logts/ha) | Nbre logts prévisionnel attendu | agrandissement de l'aire bâtie | Logements sociaux |
|----------------------|------------|---------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Rue de la Paix       | 1AU        | 1,17                | 50                       | 58                              | 0                              | 11,6              |
| Rue Marc Lucien      | 1AU        | 0,6                 | 33                       | 20                              | 0                              | 4,00              |
| Kerderdy             | 1AU        | 0,8                 | 25                       | 20                              | 0                              | 4,00              |
| Rue Charles de Blois | 1AU        | 0,95                | 40                       | 40                              | 0                              | 8                 |
| Rue le Garrec        | 1AU/1AU-a  | 1,7                 | 65                       | 113                             | 0                              | 22,6              |
| Rue du Printemps     | 1AU        | 1,7                 | 21                       | 38                              | 0                              | 7,6               |
| Kerléano             | 1AU        | 1,3                 | 25                       | 30                              | 0                              | 6                 |
| <b>Total OAP</b>     |            | <b>8,22</b>         | <b>39</b>                | <b>319</b>                      | <b>0</b>                       | <b>63,8</b>       |

**DENSIFICATION : Foncier résiduel diffus**

| Secteur                                                         | classement | surface totale (ha) | densité brute (logts/ha) | Nbre logts prévisionnel attendu | agrandissement de l'aire bâtie | Logements sociaux |
|-----------------------------------------------------------------|------------|---------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Réparti sur l'ensemble dont îlot rue de la Vierge de la commune | U          | 27,2                |                          | 153                             | 0                              | 0                 |
| <b>TOTAL DENSIFICATION</b>                                      |            | <b>27,2</b>         |                          | <b>153</b>                      | <b>0</b>                       | <b>0</b>          |

**Zones à urbaniser en 2 AU**

| Secteur                        | classement | surface totale (ha) | densité brute (logts/ha) | Nbre logts prévisionnel attendu | agrandissement de l'aire bâtie | Logements sociaux |
|--------------------------------|------------|---------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Rosteval                       | 2AU        | 3,55                |                          |                                 | 3,55                           |                   |
| Porte Océane                   | 2AU        | 5,45                |                          |                                 | 5,45                           |                   |
| <b>Total zones à urbaniser</b> |            | <b>9</b>            |                          | <b>300</b>                      | <b>9</b>                       | <b>60</b>         |

Au total, le PLU permet la production de 1 185 logements

L'aire bâtie va être augmentée de 9ha.

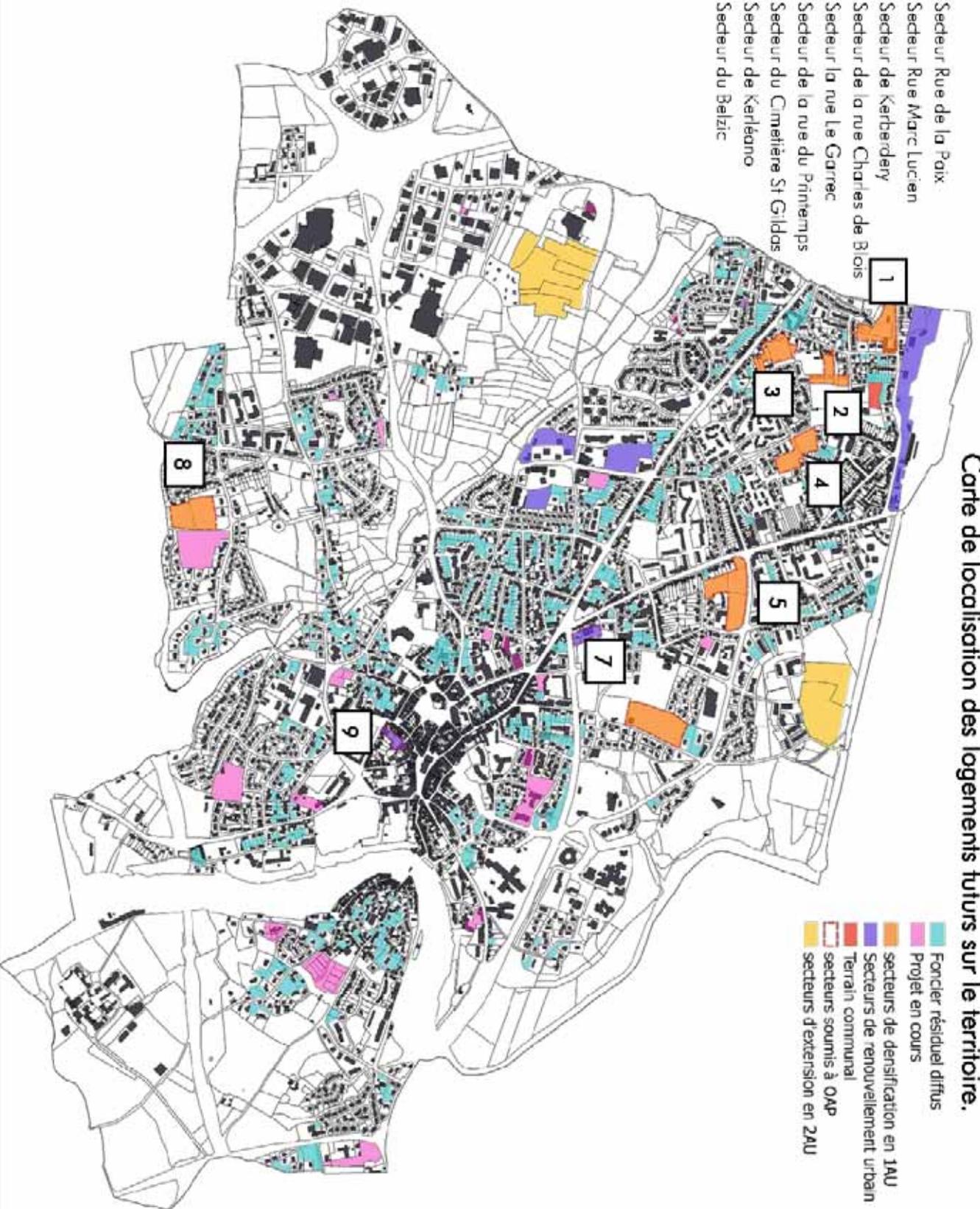
La densité minimale dans les secteurs d'extension est supérieure à 30 log/ha, densité minimale demandée par le SCoT.

La répartition de la production de logements se résume ainsi :

- 81 % de logements produits à l'intérieur de l'aire urbanisée
- 19% de logements en extension

**Carte de localisation des logements futurs sur le territoire.**

1. Secteur Rue de la Paix
2. Secteur Rue Marc Lucien
3. Secteur de Karberday
4. Secteur de la rue Charles de Bois
5. Secteur la rue Le Garrec
6. Secteur de la rue du Printemps
7. Secteur du Cimetière St Gildas
8. Secteur de Kerléano
9. Secteur du Belzic



## ► La production réglementaire du PADD

### Orientation 1 : Rendre la ville plus attractive

7 objectifs sont inscrits au PADD :

- Garantir les équilibres entre les polarités commerciales de la ville
- Redynamiser le commerce en centre-ville
- Aménager le pôle gare autour du projet PEM (Pôle d'Echange Multimodal)
- Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'emploi
- Valoriser les espaces publics
- Améliorer l'accessibilité au territoire et optimiser les aires de stationnements
- Développer l'identité touristique de la ville et affirmer le caractère maritime d'Auray

La ville d'Auray en partenariat avec la communauté de commune Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) participe au développement économique de la commune. C'est notamment le cas autour du projet de pôle d'échange multimodal « PEM » et aussi à travers la gestion des zones d'activités du territoire : Kerbois, Porte Océane 1 et 2 et Kerfontaine. Le projet de PEM est encore à l'étude au moment de l'arrêt du PLU.

Le chantier de réaménagement du centre-ville est aussi un grand projet de la commune qui lui permettra de mettre en valeur tout les espaces publics, que le commerce du centre-ville ou encore l'identité touristique.

La ville d'Auray a mis en place en partenariat avec AQTA et la CCI, une charte d'orientation commerciale afin de maintenir un équilibre entre l'offre commerciale du centre-ville et l'offre périphérique. La charte a été signée au mois de mars 2015.

Le règlement de publicité est aussi un outil qui vise à protéger le cadre de vie des Airens. Il s'agit de répartir de façon harmonieuse l'ensemble des dispositifs publicitaires tout en respectant le patrimoine architectural et paysager. Le règlement a été approuvé en conseil municipal le 29 juin 2011.

La ville étudie la mise en place d'un pôle nautique autour du bâtiment de l'AFPA, qui serait désenclavé par une nouvelle voie et des possibilités de stationnements supplémentaires (aire naturelle de stationnement).

Le PLU prend ces objectifs en compte par :

- La mise en place d'un linéaire commercial au titre de l'article L 151 -16 du code de l'urbanisme dans les rues du centre-ville et sur le secteur touristique de Saint Goustan présentant un linéaire commercial dense : La Place de la République, la rue du lait, la rue Jean-Marie Barré, la Rue Georges Clémenceau, Rue du Belzic, la place aux Roues, la place Saint Sauveur.
- L'instauration d'une servitude d'attente de projet au titre de l'article L 151 -41 dans le secteur de la gare qui vient s'ajouter au périmètre de veille foncière porté par AQTA afin de permettre au mieux la réalisation du projet du PEM et du projet de renouvellement du secteur de l'ancien Hôtel Dieu.

- Le zonage U1 identifie les parties du territoire destinées aux activités y compris incompatibles avec l'habitat afin qu'elles puissent s'y développer au mieux et que le territoire puisse accueillir toutes les opportunités.
- La mise en place de l'AVAP conjointement à l'élaboration du PLU permettra d'assurer la qualité des espaces publics lors de projet de réaménagement.
- Les règles de stationnement sont différenciées en fonction de 3 secteurs distinguant notamment les parties centrales et péricentrales et le secteur de la gare. Les règles de stationnement sont assouplies dans les secteurs 1 et 2 afin de ne pas limiter l'installation de nouveaux commerces, l'installation de professions libérales (professionnels de la santé cherchant à revenir au centre-ville) ou la construction/réhabilitation de nouveaux logements.
- L'encouragement ou recours à la mutualisation du stationnement.
- Le zonage Uap délimite le port et ses activités spécifiques.
- Le zonage Uap permet les activités nécessitant la proximité de l'eau. Un zonage comparable existait dans le PLU de 2007.
- Le zonage Nhi permettra l'agrandissement des locaux d'une activité existante.

### Orientation 2 : Valoriser le cadre de vie

#### 8 objectifs sont inscrits au PADD

- Préserver la trame verte et bleue (bois, haies, cours d'eau, zones humides)
- Préserver les espaces naturels et agricoles
- Prévoir des espaces de respiration en ville
- Préserver les paysages et valoriser les entrées de ville,
- Mettre en valeur le patrimoine bâti
- Favoriser les liaisons douces en développant le maillage sur la commune par des cheminements doux (piétons, cycles)
- Promouvoir des déplacements alternatifs afin de limiter l'émission des gaz à effet de serre.
- Encourager la sobriété énergétique et promouvoir les énergies renouvelables

La ville d'Auray manifeste une véritable volonté d'améliorer le cadre de vie de ses habitants en ayant mis en place des politiques sur différents points.

- La commune est engagée dans la promotion des déplacements alternatifs avec la mise en place du réseau de transport en commun « Auray Bus ».
- La démarche de mise en place de l'AVAP en parallèle de l'élaboration du PLU souligne l'intérêt porté par la commune à la préservation de son patrimoine bâti et naturel.

Le PLU prend ces objectifs en compte par :

- Une superposition du zonage urbain avec les sous-secteurs de l'AVAP afin de rendre plus fluides les liens entre les deux documents. Les zones Ua correspondent aux sous-secteurs identifiés par l'AVAP. Les parties à urbaniser comprises dans le périmètre de l'AVAP sont identifiées par l'indice -a(1AU-a). Les parties agricoles et naturelles incluses dans le périmètre de l'AVAP sont identifiées par l'indice -a (exemple : Na-a). Le règlement du PLU renvoie directement au règlement de l'AVAP afin qu'il n'y ait pas de redondance entre les deux documents.

- Le maintien et la mise à jour de l'annexe patrimoine afin d'inventorier et protéger les éléments de patrimoine bâtis non couverts par le périmètre de l'AVAP. Les éléments identifiés font l'objet de prescriptions particulières en cas de rénovation, ou d'extension. Comme dans le PLU en vigueur, leur démolition est interdite, sauf raisons de sécurité. Cette continuité entre les 2 documents permet une cohérence de la politique de préservation du patrimoine de la Ville.
- Les continuités écologiques sont protégées par les dispositions réglementaires correspondant le mieux à leurs caractéristiques :
  - o Nds-a pour les espaces remarquables au sens de la loi Littoral (articles L 121 -23 à L121 -25 et R121-4 du Code de l'Urbanisme) ;
  - o Nzh et Nzh-a pour les zones humides ;
  - o Na et Na-a pour les zones naturelles en fonction de leur inscription ou non dans l'AVAP ;
  - o Aa, Ab, Ab-a pour les parties exploitées et entretenues par l'agriculture qu'elles soient inconstructibles ou constructibles ;
  - o EBC pour les bois constituant des réservoirs de biodiversité ;
  - o Classement au titre des éléments du paysage à préserver du réseau bocager dont la densité est significative et des haies isolées qui mettent en relation des réservoirs de biodiversité.
  - o La mise en place d'une trame de préservation de continuité écologique dans le secteur de Rostivel au titre de l'article L 151 -23 du code de l'Urbanisme.
- Des secteurs de respiration en ville sont mis en place dans le projet de PLU : les espaces verts en ville non protégés par l'AVAP ont été repérés en Na, zonages NLa et NLa-a pour les espaces naturels de loisirs et NLa et NLa-a pour les espaces boisés à vocation récréative intégrés au tissu urbain. L'OAP de la Rue le Garrec impose la mise en place d'un mail qui aura la fonction de square, l'OAP de la Rue Charles de Blois impose aussi un alignement d'arbres à planter et des franges végétales à maintenir.
- Le PLU protège les arbres isolés ayant un fort impact paysager soit au titre des EBC, soit au titre du paysage ;
- Le règlement écrit impose la plantation d'arbres dans les aires de stationnement ; il complète les dispositions de l'AVAP, qui protègent certains jardins en ville, par l'obligation d'accompagner tout projet d'aménagement et de construction dans le centre-ville (secteurs Ua) de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.
- Le foncier utilisé par l'agriculture est identifié par le zonage Aa ne permettant que les constructions liées à l'activité agricole et l'extension limitée des habitations existantes, ainsi que les installations et changements de destination de bâtiments existants dont l'intérêt architectural ou patrimonial est avéré, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole. Les zonages Ab et Ab-a sont inconstructibles y compris pour des installations agricoles du fait qu'ils se situent en espace proche du rivage compris ou non dans le périmètre de l'AVAP.
- Un travail fin réalisé dans les OAP sur les catégories des cheminements doux permet à la fois d'assurer un maillage au sein des secteurs qui vont être urbanisés et des emplacements réservés permettront d'assurer des continuités à une échelle plus large.
- Des emplacements réservés sont prévus afin d'aménager des cheminements doux pour permettre une alternative à l'automobile et envisager davantage de déplacements à pied ou en vélo.
- Les OAP intègrent un schéma illustrant les principes de l'urbanisme durable et stipulent que l'implantation des bâtiments devra prendre en compte les apports solaires.

**Orientation 3 : Poursuivre un développement maîtrisé :****6 objectifs inscrits au PADD.**

- Permettre l'accueil de la population en tenant compte d'un objectif annuel de croissance de population de 1%.
- Promouvoir un parcours résidentiel complet en favorisant la diversité des logements.
- Encourager la mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle.
- Gérer durablement le foncier encore disponible ; réhabiliter les logements inoccupés ;
- Limiter la consommation foncière : limiter les extensions aux besoins identifiés pour le développement démographique et économique ; prévoir des « réserves foncières » ;
- Assurer une offre qualitative et diversifiée en équipements (culturels, scolaires, sportifs, associatifs, touristiques...).

**Le PLU prend ces objectifs en compte par :**

- La mise en place de dispositions permettant la production de logements nécessaire à l'accroissement démographique, en prenant en compte les opérations d'aménagement engagées, les dynamiques de densification spontanée (division dans le diffus), et le renouvellement urbain.
- La mise en place d'un emplacement réservé pour permettre la remise à niveau du foyer logement sur le secteur du Bocéno
- Le fait de privilégier le renouvellement urbain et la densification des quartiers existants, plutôt que les extensions d'urbanisation : la commune a engagé plusieurs études de renouvellement urbain (secteur Gare, quartier du Gumenen, secteur Tripode). L'étude PLU a repéré les ensembles fonciers non bâtis à l'intérieur du tissu urbain pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble avec densité minimum imposée et a pris en compte les terrains bâtis pouvant être potentiellement divisés, ce qui permet d'assurer 80% des objectifs de production de logements dans le tissu urbain. Les extensions d'urbanisation sont zonées 2AU et nécessiteront une modification ou une révision de PLU pour être urbanisées.
- Le zonage s'appuie sur une logique de capacité de densification des tissus urbains en fonction de leur situation par rapport aux centralités, en permettant des CES supérieurs à l'occupation réelle du bâti et en réglementant les hauteurs en fonction de la densification attendue.
- Les secteurs soumis à OAP imposent une densité minimale pour garantir l'optimisation du foncier.
- Les normes de stationnement qui permettent de réhabiliter les bâtiments du centre-ville sans création de stationnements supplémentaires (ce qui est un des freins à la réoccupation de locaux vacants) et la mutualisation des stationnements afin d'optimiser le foncier.
- Possibilité de réduire la largeur des voies de desserte sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.
- Les OAP proposent 3 types différents d'habitat : les maisons individuelles, l'habitat intermédiaire et l'habitat collectif afin de pouvoir satisfaire l'ensemble de la demande en logements sur la commune. Cela permet ainsi d'instaurer sur le territoire de la mixité sociale et générationnelle.
- Le règlement impose un objectif de 20% de logements sociaux dans toute opération de plus de 10 logements, ce qui permet d'envisager la mise en place de 173 logements sociaux sur la durée du PLU.
- Le secteur de Kerberbery, est en partie consacré à l'accession aidée. Il s'agit d'un secteur du marché de l'habitat plus complexe, où le collectif ne fonctionne pas.

- La commune a développé une culture de projet et de programmation de logements auprès des principaux promoteurs et bailleurs locaux pour adapter les programmes en fonction des besoins de la commune, permettant d'intégrer une production de logements abordables correspondant au marché du logement local.
- La plupart des zones U permettent l'installation d'activités compatibles avec l'habitat ce qui permet de garantir une mixité fonctionnelle du tissu urbain alréen.
- Pour répondre aux besoins en équipement à venir des quartiers, ils bénéficient d'une certaine souplesse en matière d'implantation, ou de hauteurs.
- Les secteurs d'activités ayant des capacités résiduelles, le règlement encourage leur densification et ne prévoit pas d'extension.

► **Les critères pour établir les règlements écrits et graphiques**

Les secteurs à dominante d'habitat : les parties denses et à densifier.

|            | Vocation                                                                                                                                                             | Principe de délimitation                                                                                                           | Caractéristiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uoa</b> | Centre-ville historique/ Saint Goustan<br>Zone de mixité fonctionnelle pouvant comprendre de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat. | Espaces urbanisés très denses de l'AVAP                                                                                            | <p><b>Implantation par rapport à la voie :</b><br/><u>Voir Règlement de l'AVAP</u></p> <p><b>Implantation par rapport aux LS :</b><br/>Les constructions devront s'appuyer sur une limite séparative au moins. Lorsque la construction ne jouxte pas l'autre limite, le recul par rapport à celle-ci sera de 1,40 m minimum.</p> <p><b>CES :</b><br/><b>Hors EPR :</b> Pas de CES<br/><b>En EPR :</b> 60% ; un CES supérieur pourra être accepté notamment quand le bâti existant a une emprise au sol supérieure à 60% ou pour s'adapter à l'environnement urbain, architectural ou paysager.</p> <p><b>Hauteurs :</b> <u>Voir Règlement AVAP</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Ubb</b> | Secteur en périphérie immédiate des pôles de centralité, présentant une mixité fonctionnelle et typologique.                                                         | Analyse du potentiel de densification : Secteurs de fortes densités où l'on trouve notamment une majorité de logements collectifs. | <p><b>Implantation par rapport à la voie :</b> implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b><br/>Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au sommet de la façade.</p> <p><b>CES :</b><br/><b>Hors EPR :</b> Habitat : 60% Activités : 80%<br/><b>En EPR :</b> 40% Toutefois si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.</p> <p><b>Hauteurs :</b> Limitée à 4 niveaux architecturalement lisibles à condition que le 4<sup>ème</sup> niveau ne représente pas plus de 50% de la surface de l'emprise au sol.<br/>Égout de toiture : 10m ; Acrotère / Faîçage : 13m</p> |

Les secteurs à densité modérée

|            | Vocation                                                                                                  | Principes de délimitation                                                           | Caractéristiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uoc</b> | Secteurs centraux moins denses avec présence d'équipements – fonctionnelle avec les espaces de centralité | Tissu urbain peu dense de l'AVAP permettant une densification modérée du tissu.     | <p><b>Implantation par rapport à la voie :</b> <u>Voir Règlement AVAP</u></p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b> Les constructions principales ou les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m.</p> <p><b>CES :</b></p> <p><b>Hors EPR :</b> Habitat : 60% Activités : 80%</p> <p><b>En EPR :</b> Toutefois si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.</p> <p><b>Hauteurs :</b> <u>Voir Règlement AVAP</u></p>           |
| <b>Uob</b> | Axe historique de développement : secteur dense avec de l'habitat onnées 30, commerces et services.       | Tissu urbain peu dense de l'AVAP permettant une densification modérée du tissu.     | <p><b>Implantation par rapport à la voie :</b> <u>Voir Règlement AVAP</u></p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b> les constructions devront s'appuyer sur une limite séparative au moins. Lorsque la construction ne jouxte pas l'autre limite, le recul par rapport à celle-ci sera de 1,40 m minimum.</p> <p><b>CES :</b></p> <p><b>Hors EPR :</b> Habitat : 60% Activités : 80%</p> <p><b>En EPR :</b> Toutefois si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.</p> <p><b>Hauteurs :</b> <u>Voir Règlement AVAP</u></p> |
| <b>Uoe</b> | Secteurs d'équipement et secteurs à projets, susceptibles de muter à vocation de mixité fonctionnelle.    | Secteurs mutables identifiés dans le projet d'AVAP et repris dans le projet de PLU. | <p><u>Voir Règlement AVAP</u></p> <p><b>CES :</b></p> <p><b>Hors EPR :</b> Pas de CES</p> <p><b>En EPR :</b> 60% ; un CES supérieur pourra être accepté notamment quand le bâti existant a une emprise au sol supérieure à 60% ou pour s'adapter l'environnement urbain, architectural ou paysager.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ubo</b> | Axe historique de développement hors du périmètre de l'AVAP :                                             | Tissu urbain majoritairement pavillonnaire comportant de                            | <p><b>Implantation par rapport à la voie :</b></p> <p>Implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|            |                                                                                                                                               |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|            | secteur dense comportant de l'habitat des années 1930, des commerces et services.<br>Une zone mixte à destination principale d'habitation.    | nombreux éléments patrimoniaux ne permettant qu'une densification modérée                    | <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b><br/>Parcelles dont la largeur sur voie est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• &lt; 1,5m : les constructions devront s'appuyer sur une limite séparative ou moins.</li> <li>• Lorsque la construction ne jouxte pas l'autre limite, le recul par rapport à celle-ci sera de 1,40 m minimum.</li> <li>• &gt; ou égale à 1,5 m : les constructions pourront jouxter les limites séparatives ou être en recul de 1,40 m minimum.</li> </ul> <p><b>CES :</b><br/><b>Hors EPR :</b> habitat : 60% ; activités : 80%<br/><b>En EPR : 40%. Toutefois, si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction existante est admise.</b></p> <p><b>Hauteurs :</b> Limitée à 3 niveaux architecturalement lisibles<br/>Égout de toiture/ Acrotère : 10m - Faîçage : 13m</p> |
| <b>Ubc</b> | Secteur en 2ème couronne des pôles de centralité, présentant une mixité typologique.<br>Une zone mixte à destination principale d'habitation. | Tissu urbain pavillonnaire d'une densité moyenne où une densification modérée est autorisée. | <p><b>Implantation par rapport à la voie :</b> implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant.</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b> les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m.</p> <p><b>CES :</b><br/><b>Hors EPR</b> Habitat : 50% Activités : 80%<br/><b>En EPR :</b> 40% Toutefois si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.</p> <p><b>Hauteurs :</b> Limitée à 3 niveaux architecturalement lisibles<br/>Égout de toiture/ Acrotère : 10m ; Faîçage : 13m</p>                                                                                                                                                                         |

Les secteurs à faible densité

|            | Vocation                                                                                                        | Principes de délimitation                                                      | Caractéristiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Uod</b> | Secteurs en frange d'urbanisation principalement à vocation résidentielle et présence en majorité de pavillons. | Tissu urbain peu dense de l'AVAP permettant une densification légère du tissu. | <p><b>Implantation par rapport aux voies :</b> Voir Règlement AVAP</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b> Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m.</p> <p><b>CES :</b></p> <p><b>Hors EPR :</b> Habitat : 30%</p> <p><b>En EPR :</b> Toutefois si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 20%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.</p> <p><b>Hauteurs :</b> Voir Règlement AVAP</p>                                                         |
| <b>Uc</b>  | Secteurs en frange d'urbanisation principalement à vocation résidentielle et présence en majorité de pavillons. | Tissu urbain peu dense permettant une densification légère du tissu.           | <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b></p> <p>Les constructions principales ou les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m.</p> <p><b>CES :</b></p> <p><b>Hors EPR :</b> Habitat : 50% Activités : 80%</p> <p><b>En EPR :</b> Toutefois si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.</p> <p><b>Hauteurs :</b> Limité à 2,5 niveaux architecturalement lisibles<br/>Egout de toiture/Acrotere : 7m-Fatige : 11m</p> |

Les secteurs d'activités économiques

|            | Vocation                                                                                                                                                                                                                                                             | Principes de délimitation                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Caractéristiques                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ui</b>  | Zone consacrée aux activités existantes de caractère professionnel, commercial et artisanal ne présentant pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement, pouvant être densifiée. Les équipements d'intérêt collectif y sont également autorisés. | Les zones d'activités de Kerbois, Toul Garros et Porte Océane.                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>Implantations par rapport aux voies :</b><br/>Les constructions neuves s'implanteront en recul de 5m minimum. Dans le cas où une construction existante régulièrement autorisée est implantée à une distance inférieure à 5m, l'éventuelle extension de cette construction pourra se faire dans le prolongement de la construction existante, sans pouvoir réduire le recul par rapport à la voie ou emprise publique.</p> <p><b>Implantations par rapport aux limites séparatives :</b><br/>Les installations soumises à déclaration ou titre des installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 20 m par rapport aux limites des secteurs à usage d'habitation et de 50 mètres par rapport aux habitations existantes.</p> <p>Toutefois, dans cas marges d'isolement pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités, ainsi que les aires de stationnement.</p> <p>Pas de CES, Hauteurs non réglementées.</p> |
| <b>Uif</b> | Zone consacrée aux activités ferroviaires et de transports collectifs, aux activités, aux commerces et bureaux complémentaires ou Pôle d'Echange Multimodal. Les équipements d'intérêt collectif sont également autorisés.                                           | Reprise en partie de la délimitation de la zone Uif du PLU de 2007. Le bâtiment de la Gare a été sorti du périmètre Uif pour être intégré au zonage Uoe : secteur de projet de l'AVAP. La partie de voies ferrées à l'Est de la commune, incluse dans les espaces paysagers de l'AVAP, a également été sorti du zonage Uif. | <p>Sont autorisées les locaux d'activités, de commerces et de bureaux complémentaires ou Pôle d'Echange Multimodal, les constructions et aménagement en lien avec le PEM et liées aux activités ferroviaires et de transport.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Uap</b> | Secteur portuaire                                                                                                                                                                                                                                                    | Délimitation de la partie Est de la rivière et des quais accueillant des installations portuaires, la partie Ouest étant naturelle. Une partie en extension est prévue au niveau de l'AFPA afin de mettre en place un projet de développement du port.                                                                      | <p>La construction de logements y est interdite.<br/>Voir règlement AVAP</p> <p><b>CES :</b><br/><b>Hors EPR :</b> pas de CES<br/><b>En EPR :</b> 60% ; un CES supérieur pourra être accepté notamment quand le bâti existant a une emprise au sol supérieure à 60% ou pour s'adapter à l'environnement urbain, architectural ou paysager.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Les secteurs de loisirs

|                                                             | Vocation                                                                                                                                                                                                                                           | Principes de délimitation                                                                                              | Caractéristiques réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Ula</b></p>                                           | <p>L'accueil des activités sportives, de loisir, des équipements culturels ou des installations temporaires liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur</p>                                                                     | <p>Sites de loisirs existants, aménagés ou à aménager.</p>                                                             | <p><b>Sont autorisés uniquement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et aménagements correspondant à la vocation de la zone ;</li> <li>• Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur ;</li> <li>• Les constructions à usage de logement de fonction destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur.</li> <li>• Les équipements d'intérêt collectif.</li> </ul> <p><b>Implantations par rapport aux voies :</b> en recul ou en limite</p> <p><b>Implantations par rapport aux limites séparatives :</b> Non réglementé</p> <p><b>Hauteurs :</b> constructions à usage d'habitation : 6m égoût de toiture ou acrotère<br/>Pas de hauteurs maximales fixées pour les constructions à usage d'activités sportives et de loisirs.</p> |
| <p><b>Ulb</b></p>                                           | <p>Tous types de constructions et d'installations liées au camping-caravanning organisé soumis à autorisation administrative y compris les parcs résidentiels de loisirs.</p>                                                                      | <p>La partie aérienne du camping « les Pommiers » dont la partie principale est située sur la commune de Plunérêt.</p> | <p><b>Sont autorisés uniquement :</b></p> <p>Tous types de constructions et d'installations liées au camping-caravanning organisé soumis à autorisation administrative y compris les parcs résidentiels de loisirs.<br/>Même règles qu'en zone Ula.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Nla<br/>(hors AVAP)<br/>Nla-a<br/>(dans AVAP)</b></p> | <p>Espaces naturels de loisirs : équipements sportifs et de loisirs de plein air.<br/>L'édification, la rénovation, la reconstruction et l'extension limitée des constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités</p> | <p>Sites de loisir existants, aménagés ou à aménager.<br/><b>Nla-a :</b> voir le règlement de l'AVAP</p>               | <p><b>Sont autorisés uniquement :</b></p> <p>L'édification, la rénovation, la reconstruction et l'extension limitée des constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, à condition que l'ensemble des constructions ne dépasse pas 20% de la superficie du terrain ; Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.</p> <p><b>Implantations par rapport aux voies :</b> Les constructions peuvent s'implanter en limite comme en retrait.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                  | <p>sportives de plein air, à condition que l'ensemble des constructions ne dépasse pas 20% de la superficie du terrain ;<br/>Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.</p> | <p><b>Implantations par rapport aux limites séparatives :</b> Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m (<math>d &gt; H/2</math>).</p> <p><b>CES :</b> Non limité pour constructions et installations d'intérêt collectif sinon 20%.<br/><b>Hauteurs :</b> Non limitées pour constructions et installations d'intérêt collectif sinon Egot de toiture : 4m, Faîtage : 9m, Acrotère : 4m</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Nlb</b><br/><b>(hors AVAP)</b><br/><b>Nlb-a</b><br/><b>(dans AVAP)</b></p> | <p>Secteur naturel, récréatif ou non, boisé en milieu urbain</p>                                                                                                                    | <p>Secteurs boisés non classés en EBC intégrés au tissu urbain.<br/><b>Nlb-a :</b> voir le règlement de l'AVAP</p> <p><b>Sont autorisés uniquement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La réalisation d'aménagements paysagers, notamment de cheminements doux, de parcours sportifs, de terrasses d'agrément, d'observatoires de la faune, etc... y est possible sous réserve d'un traitement en rapport avec la qualité du site, ne compromettant pas le caractère boisé de la zone.</li> <li>L'implantation d'annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y est admise, sous réserve de ne pas compromettre le caractère boisé de la zone.</li> </ul> <p><b>Implantation par rapport à la voie :</b> Idem Nla</p> <p><b>Implantation par rapport aux LS :</b> Idem Nla</p> <p><b>CES :</b> Non limité pour constructions et installations d'intérêt collectif sinon 12m<sup>2</sup>.<br/><b>Hauteurs :</b> Non limitées pour constructions et installations d'intérêt collectif sinon 3m au point le plus haut.</p> |

Les secteurs agricoles

|      | Vocation                                                                                                | Principes de délimitation                                                                                           | Caractéristiques réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aa   |                                                                                                         | Secteurs agricoles non situés en espace proche du rivage ni intégré au périmètre de l'AVAP.                         | <p>Interdiction de toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol, autres que les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ les extensions des habitations existantes à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU.</li> </ul> </li> <li>• Les annexes peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ d'une part, l'emprise totale au sol (construction principale + extension + annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,</li> <li>✓ d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Sont interdits toutes constructions et installations autres que les cas suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions des habitations existantes à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU.</li> </ul> </li> <li>• Les annexes peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ d'une part, l'emprise totale au sol (construction principale + extension + annexes) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,</li> <li>✓ d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;</li> <li>• Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;</li> <li>• Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la Loi sur l'Eau.</li> </ul> |
| Ab   |                                                                                                         | Secteurs situés en espace proche du rivage mais non intégrés au périmètre de l'AVAP.                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ab-a | Parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières et extractives | Secteurs situés en espace proche du rivage et intégrés au périmètre de l'AVAP<br><u>Voir le règlement de l'AVAP</u> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Les secteurs naturels

|                                                                             | Vocation                                                                                                        | Principes de délimitation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Caractéristiques réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Nds-o</b><br/>(inclus dans l'AVAP)</p>                                | <p>Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.</p> | <p>Délimitation des espaces terrestres et maritimes sur la base du zonage Nds du PLU de 2007 et de la zone Natura 2000 « Golfe du Morbihan- côte ouest de Rhuy ». Un ajustement a été fait au sud-est de la commune à proximité du bâtiment de l'AFPA pour permettre la réalisation d'un projet de développement du Port de plaisance.</p> | <p>Application de l'article L 121-23 à 26 du code de l'urbanisme, interdiction de toute urbanisation sauf aménagements légers nécessaires à leurs gestions et à leurs mises en valeur ou à leur ouverture au public, à condition de permettre un retour du site à l'état naturel.</p> <p><u>Voir le règlement de l'AVAP</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Nzh</b><br/>(Hors AVAP)<br/><b>Nzh-o</b><br/>(inclus dans l'AVAP)</p> | <p>Zones humides en application des dispositions du SDAQE Loire Bretagne ;</p>                                  | <p>Protection des zones humides issues de l'inventaire des zones humides validé par le conseil municipal du 27 février 2012.</p>                                                                                                                                                                                                           | <p>Inconstructible mais sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux nécessaires pour des raisons impératives majeures</li> <li>• Installations ouvrages nécessaires à la défense nationale ou protection civile</li> <li>• Canalisation et postes de refoulement liés à la salubrité publique</li> <li>• Les aménagements légers</li> </ul> <p>Nzh-o : voir le règlement de l'AVAP (clôtures)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>No</b><br/>(Hors AVAP)<br/><b>No-a</b><br/>(inclus dans l'AVAP)</p>   | <p>Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.</p> | <p>Secteurs naturels ou à dominante végétale de l'AVAP non inventoriés comme zones humides et non exploités par l'agriculture, identification des EBC.</p>                                                                                                                                                                                 | <p><b>Sont interdits toutes constructions et installations autres que les cas suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques nécessaires ou fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative</li> <li>• Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales ;</li> <li>• Les aires naturelles de stationnement ;</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général,</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière</li> </ul> <p>Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</li> <li>✓ et de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU.</li> </ul> <p>Les annexes peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ d'une part, l'emprise totale au sol (construction principale + extension + annexes)</li> </ul> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,<br/>                 ✓ d'autre part, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20 m de la construction principale.<br/>                 No-o : voir le règlement de l'AVAP</p> |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Les STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées)**

|            | Vocation                                                                          | Principes de délimitation                                                                                            | Caractéristiques réglementaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nhe</b> | Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif : lycée agricole de Kerplouz. | Secteur bâti du lycée de Kerplouz où se situent les bâtiments susceptibles d'évoluer dans le temps, situé hors AVAP. | <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b> lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites ou bâti environnant.</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b> les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites ou moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m (<math>d &gt; H/2</math>).</p> <p><b>CES :</b> L'emprise au sol des extensions est limitée à 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.</p> <p><b>Hauteurs :</b> Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et ou faîtage de la construction qu'elle viendrait jouter.</p> <p><b>Implantation par rapport aux voies :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans de zonage.</li> <li>Dans les marges de recul figurant au plan de zonage, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.</li> <li>Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels autorisés ;</li> </ul> |
| <b>Nhi</b> | Secteur accueillant une activité existante                                        | Emprise foncière de l'entreprise.                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|     |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-services, garages, etc.) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.</li> </ul> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> : Idem Nhe</p> <p><b>CES</b> : L'extension des constructions existantes ne peut pas excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p><b>Hauteurs</b> : Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et au faîtage de la construction qu'elles viendraient joindre.</p> <p><b>Implantation par rapport aux voies</b> : Idem Nhi</p> <p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> : Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites ou moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m (<math>d &gt; H/2</math>).</p> <p><b>CES</b> : le Coefficient d'Emprise ou Sol est limité à 15 % de la surface totale du terrain.</p> <p><b>Hauteurs</b> : La hauteur des bâtiments est limitée à 5 mètres au point le plus haut.</p> |
| Nhv | Secteur dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage.<br><br>Aire existante. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

► **Les critères pour établir les Orientations l'Aménagement et de Programmation**

Les orientations d'aménagement et de programmation intègrent des prescriptions sur la qualité urbaine, paysagère et environnementale attendue, le nombre de logements attendus ainsi que les conditions de mise en œuvre opérationnelle.

Les dispositions générales de la pièce n°3 du PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation) précisent les conditions d'application des prescriptions déclinées par zones. Elles précisent également les attentes générales par rapport à la qualité urbaine, paysagères, environnementales et en aménagement de circulations douces.

Chaque secteur a fait l'objet d'un diagnostic urbain et paysager, environnemental ainsi que d'un diagnostic de la structure foncière.

Par secteur, les prescriptions concernant :

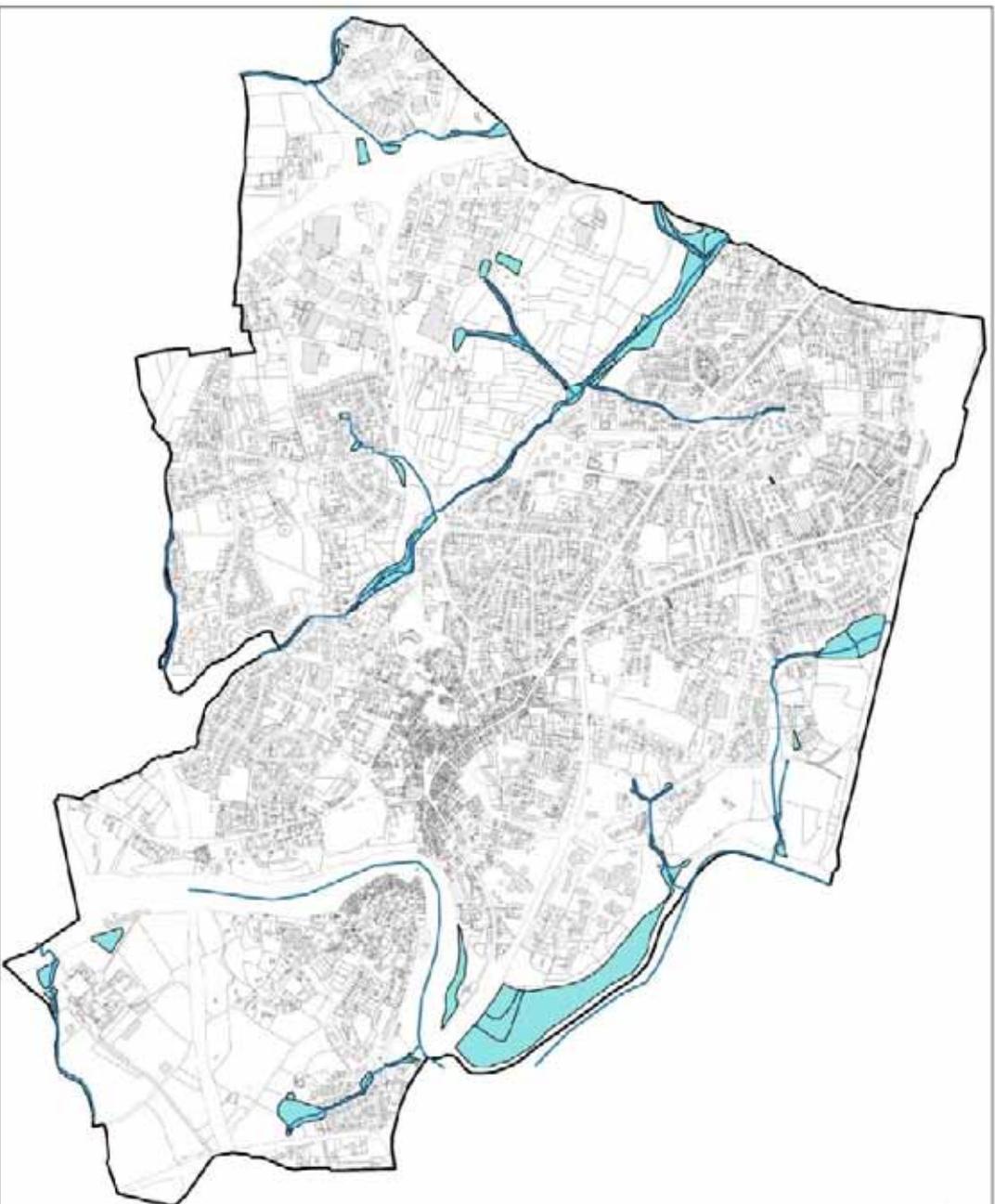
- Les accès
- Les voies structurantes
- Les cheminements doux
- Le traitement des eaux pluviales
- Les espaces végétalisés

- La densité minimum attendue, exprimée en nombre de logements/ha
- L'implantation et la typologie du bâti

Afin de faciliter la mise en œuvre des opérations d'aménagement, les zones regroupant des propriétés foncières différentes ont pu être scindées en plusieurs secteurs opérationnels sans remettre en cause la cohérence de l'ensemble.

► Informations utiles et périmètres de protection

Les Zones Humides et les cours d'eau



L'inventaire des zones humides et des cours d'eau a été réalisé par le Syndicat mixte du Loch et du Sol et a été validé en conseil municipal le 27 février 2012.

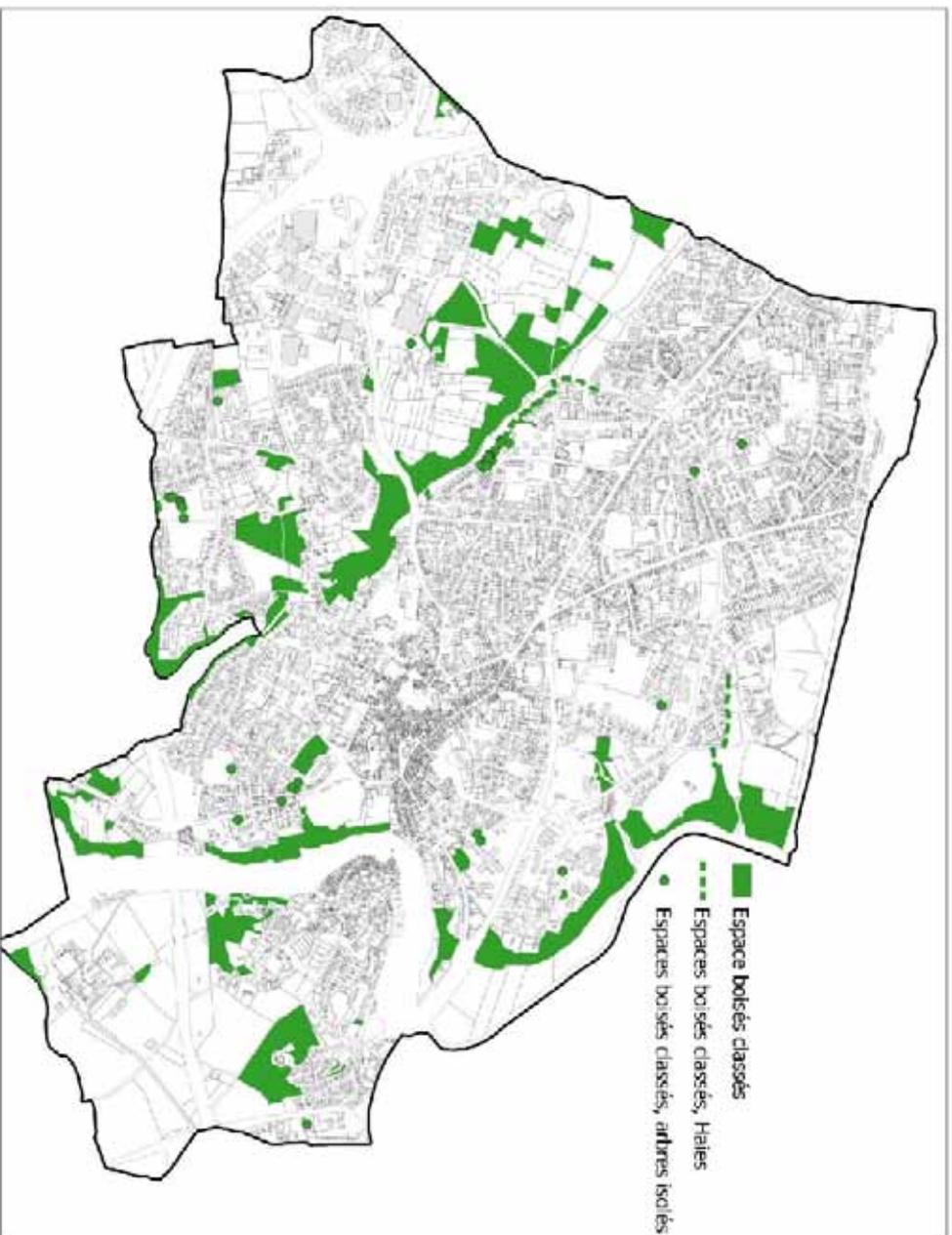
La protection des zones humides est assurée par un zonage Nzh et Nzh-a et par le zonage Nds-a. Celui-ci étant plus protecteur, les zones humides n'ont plus besoin d'être délimitées réglementairement.

Les cours d'eau en milieu naturels permettent une protection des berges par un zonage N qui s'étend jusqu'aux limites de l'urbanisation.

Les cours d'eau en milieu urbain, sont zonés en N ou en continuité écologique jusqu'aux limites de l'urbanisation.

Le Loch à Saint-Goustan correspond à deux zonages : Uap et Na-a. Le zonage portuaire a été mis en place car la rivière a des berges maçonnées en milieu urbain dense traditionnel. La ville d'Auray prévoit d'améliorer l'accueil des activités portuaires et nautiques, notamment par l'aménagement de pontons.

## Les EBC



Au moins 2 critères sur les 3 suivants :

- Appartenance à la trame verte et bleue
- Qualité paysagère et patrimoniale (chemin creux, vue lointaine, entrée de bourg, ...)

Un périmètre de protection de certains boisements se superpose au zonage du PLU. Les obligations réglementaires liées à cette protection sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit qui s'imposent à toutes les zones et dans chaque partie consacrée à une zone dans les dispositions générales et dans le Chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ».

Les boisements classés sur le territoire aérien représentent une surface de 54 ha.

En plus des entités boisées, des arbres isolés et des haies ont été classés.

Les haies protégées au titre des EBC représentent une distance de 0,97 km

Le nombre d'arbres protégés est de 36.

Dans le PLU de 2007, il n'existait pas de protections sur des objets linéaires et ponctuels.

Ce classement a fait l'objet d'une analyse prenant en compte certains critères. Les boisements et les haies ont été analysés afin de définir celles et ceux qui méritent une protection particulière. Les critères de classement sont les suivants :

- Qualité biologique

La qualité biologique a été définie à partir d'un système codifié prenant en compte les points suivants :

**Critère 1 : essences (bois et haies)**

- 1 - essences locales
- 2 - essences locales + horticoles
- 3 - essence dominée par une invasive ou horticole

**Critère 3 : strates (haies uniquement)**

- 1 - trois strates bien développées
- 2 - manque une strate ou peu représentée
- 3 - buissonnante ou arborée

**Critère 2 : densité (bois) - continuité (haies)**

- 1 - continue sans rupture
- 2 - rupture réduite
- 3-fragmenté

**Critère 4 : Âge des arbres (bois et haies)**

- 1 - vieux arbres / arbre remarquable
- 2 - peu de vieux arbres
- 3 - uniquement des jeunes sujets

Concernant les arbres isolés, l'intérêt paysager a été l'élément déterminant pour leur analyse. Leur caractère remarquable a été apprécié au regard de la qualité biologique des sujets et/ou de leur impact visuel dans le paysage urbain

La proposition de classement en EBC a été soumise à la CDNPS le 19 avril 2016. La carte proposée prend en compte les ajustements demandés. L'avis de la CDNPS quant au projet de classement en EBC des boisements significatifs, des haies et des arbres isolés figure ci-dessous.



LE DÉPARTEMENT DU MORBIHAN

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Service Urbanisme et Habitat  
Unité Animation Filière Planification

Affaire suivie par : Francine CREACH  
Tél. : 02 97 68 13 96  
Mél : [francine.creach@morbihan.gouv.fr](mailto:francine.creach@morbihan.gouv.fr)

Vannes, le **29 AVR. 2016**

Le préfet du Morbihan  
à

Monsieur le maire  
mairie  
56406 – AURAY

Objet : Classement au PLU des espaces boisés les plus significatifs (EBC)  
Réf : art. L 121-27 du code de l'urbanisme – séance de la CDNPS du 19 avril 2016

Vous m'avez transmis pour examen par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, le projet de classement au PLU des espaces boisés les plus significatifs de votre commune.

Cette instance, lors de sa séance du 19 avril 2016, a formulé un **avis favorable** à votre projet sous réserve de la prise en compte des surfaces boisées supplémentaires à classer demandées par le service eau, nature et biodiversité de la DDTM qui se répartissent de la manière suivante :

- partie Est de l'espace boisé du château de Kerdroguen (environ 1 ha) ;
- espace boisé sur les bords du ruisseau du Reclus en limite Nord-Ouest de la commune (1,20 ha) ;
- espace boisé en rive gauche du Reclus au lieu-dit « Golhères » (défrichement en cours) ;
- emplacement réservé n°5, en rive droite du Loc'h, au rond-point de la terre rouge.

Concernant les deux îlots situés à Kerbedery et quartier de la garc, les services de la DDTM proposent, au regard de leur usage actuel et de leur nature, de ne pas les classer en EBC mais de les identifier au plan de zonage de telle sorte que les espaces boisés ne soient pas remis en cause et restent protégés de toute urbanisation ou atteinte.

Sur les 42 arbres isolés classés en EBC, il a également été tenu compte de votre demande de retirer 5 ou 6 arbres pour les classer en « éléments du paysage à préserver ». Dans ce cadre-là, la commune devra veiller aux mesures compensatoires à mettre en place.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez prendre contact avec le service Eau, Nature et Biodiversité de la D.D.T.M., Unité Nature, Forêt et Chasse (M. Pascal FAVREL, [pascal.favrel@morbihan.gouv.fr](mailto:pascal.favrel@morbihan.gouv.fr), tél : 02.97.68.21.92).

Tous travaux de terrassement, ouverture d'accès ou de chemins, plantations, coupes de bois, débroussaillages ou de débardage lié à l'entretien des espaces boisés devront être préalablement soumis pour information au service régional de l'archéologie. Il vous appartiendra également de rappeler aux maîtres d'ouvrages l'obligation de déclarer au même service toute découverte fortuite qui pourrait être effectuée au cours de ces travaux, conformément aux dispositions des articles L531-14 à L531-16 du code du patrimoine.

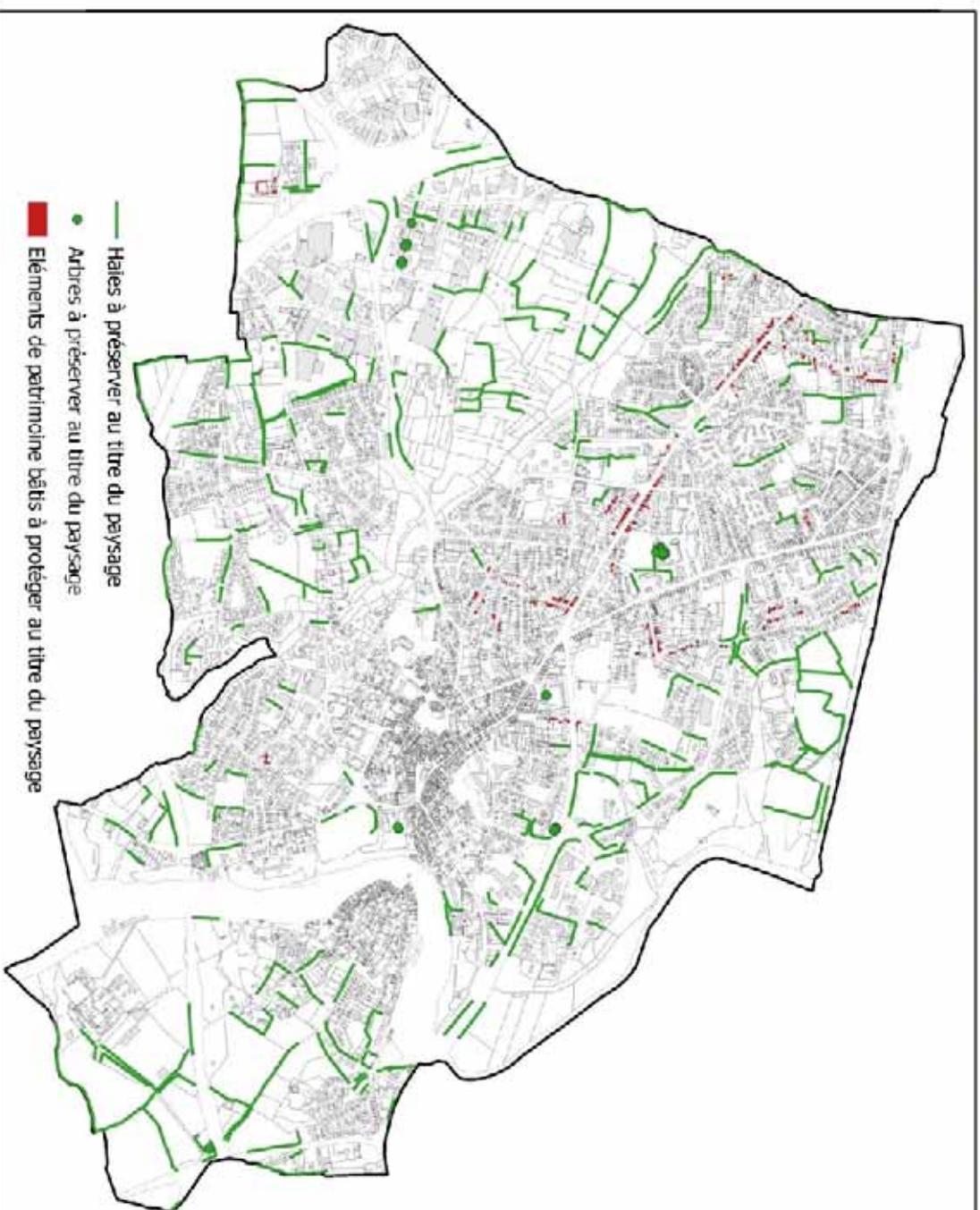
Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général

Jean-Marc GALLAND

Adresse : 8, rue du Commerce - BP 520 - 53013 Vannes Cedex  
Standard : 02 97 68 12 00 – Courriel : [ddtm@morbihan.gouv.fr](mailto:ddtm@morbihan.gouv.fr)

Accueil du public : 8 rue du commerce 9h à 11h30 et 14h à 17h – Site Agriculture – 11 bd de la Paix 8h30 à 12h et 14h à 17h  
Site Internet : [www.morbihan.gouv.fr](http://www.morbihan.gouv.fr)

### Les éléments du patrimoine bâti et du paysage à préserver



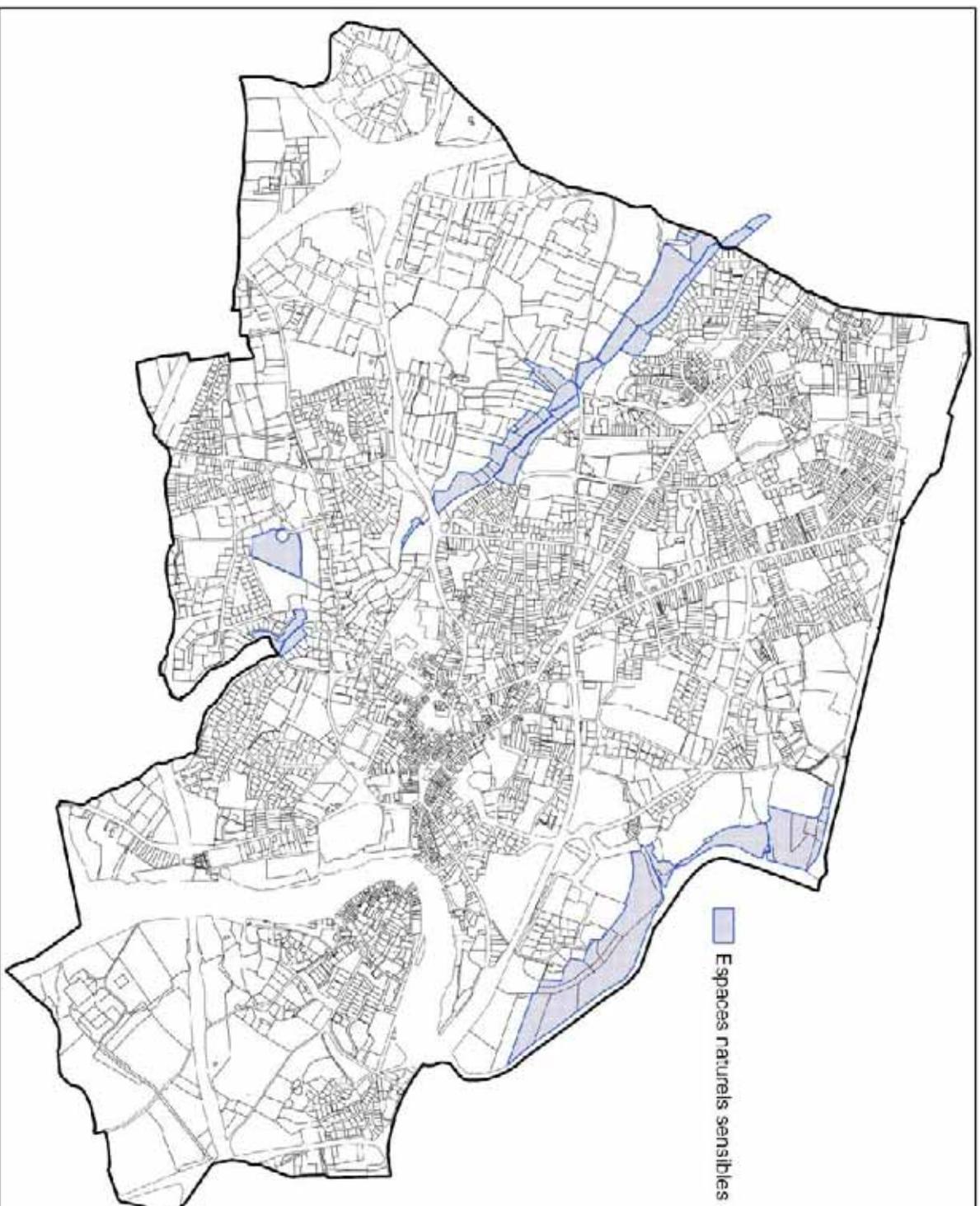
Les éléments du patrimoine bâti et du paysage sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Sur la commune d'Auray, sont concernés par cette protection :

- Haies répertoriées sur orthophotographie et un travail de terrain. Le classement de ces éléments s'est fait conjointement avec le classement EBC. Ce classement permet plus de souplesse.

Les obligations réglementaires sont précisées dans le règlement écrit.

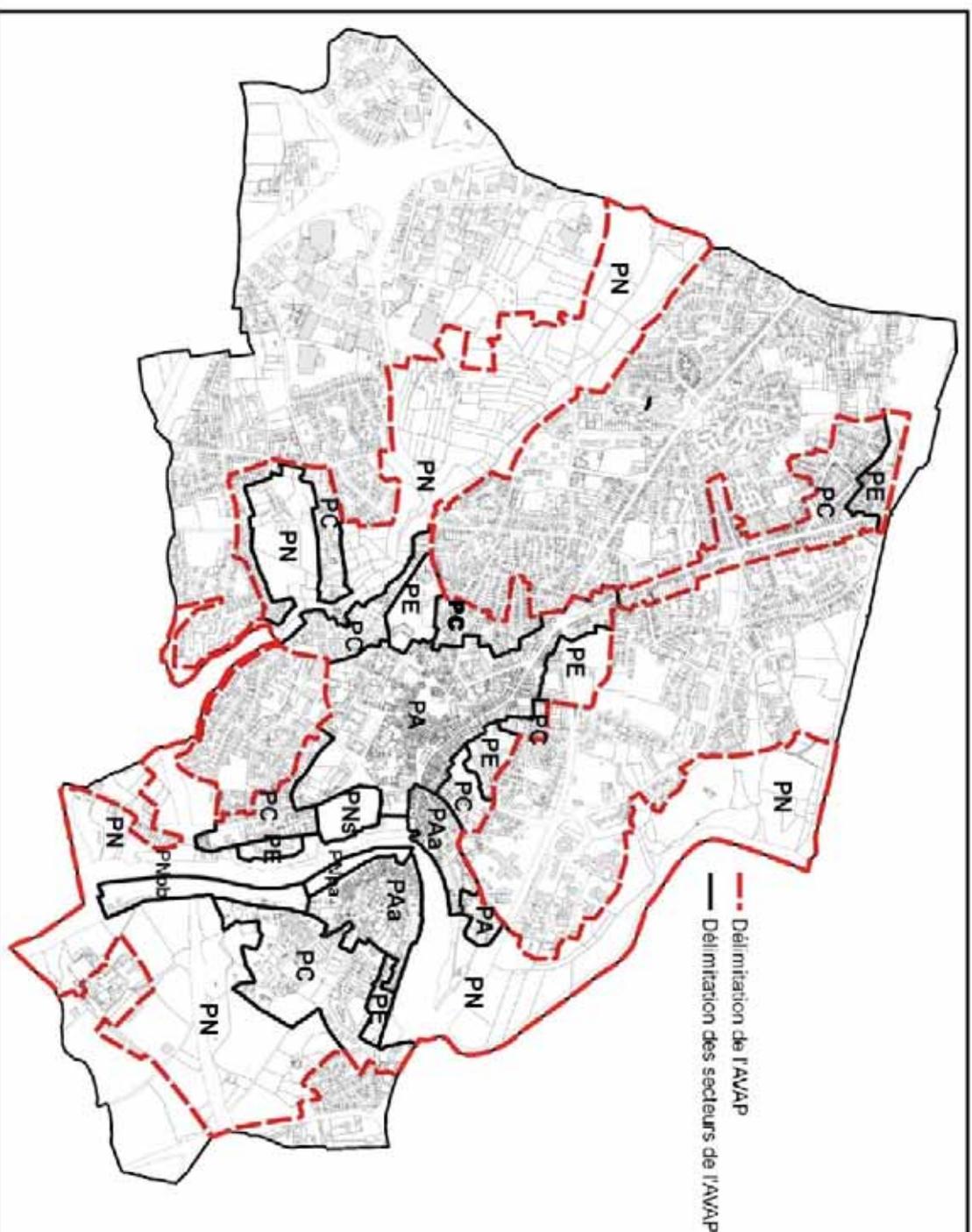
- Le patrimoine bâti hors AVAP fait aussi l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les bâtiments classés sont issus d'un inventaire du patrimoine réalisé en régie par la commune d'Auray. Les prescriptions réglementaires sont précisées dans le règlement écrit pour les zones concernées. L'annexe 4.2.2 du règlement écrit permet d'illustrer l'historique et les caractéristiques de ce patrimoine protégé.

### Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)



Les espaces naturels sensibles des départements sont un outil de protection des espaces naturels. Les ENS représentés sur la carte sont les secteurs acquis par le Conseil Départemental du Morbihan. Le projet de PLU assure leur protection avec la mise en place d'un zonage naturel protecteur : Na-o, Nds-o.

L'AVAP



La procédure d'élaboration de l'AVAP a été lancée conjointement au PLU en 2012. A l'intérieur de l'enveloppe de l'AVAP, plusieurs secteurs ont été délimités :

- PA : Ville et Saint-Goustan
- PAA : Versants sur la rivière d'Auray
- PC : Quartiers neufs
- PE : Lieux mutables, lieux à projet
- PN : Secteur naturel ou à dominante végétale
- PNpa : Espace portuaire en site historique urbain
- PNpb : Espace portuaire de plaisance en site naturel protégé.

La délimitation de ces secteurs a été reprise dans le projet de PLU en différents zonages.

- Pour les zonages urbains : Uaa, Uab, Uac, Uad, Uae, Uap ;
- Pour les secteurs à urbaniser : l'indice -a a été utilisé : 1AU-a pour distinguer les zones 1AU ou parties de secteur 1AU comprises dans le périmètre de l'AVAP de celles qui en sont exclues.
- Pour les secteurs Agricoles et Naturels : l'indice -o a été utilisé pour les parties comprises dans le périmètre de l'AVAP : Ab-a, Na-a, Nds-a, Nzh-a, Nla-a, Nilb-a.

Dans ces secteurs, le règlement écrit renvoie strictement à l'AVAP en ce qui concerne : les hauteurs, l'implantation par rapport à la voirie et à l'espace public, sur les questions de performance environnementales et énergétiques, sur l'aspect des constructions, l'aspect des clôtures sur voies et emprises publiques, sur les espaces à planter, sur les plantations existantes.

En plus de ce zonage, de nombreux éléments sont protégés au titre de l'AVAP de manière ponctuelle : des immeubles, le petit patrimoine, le sol, les cours, les clôtures, espaces boisés, espace ouvert à dominante végétale, jardins, porcs espaces verts... L'AVAP protège aussi des éléments linéaires : ordonnancement, alignements d'arbres, haie, rideau d'arbres ou talus arborés. Le PLU protège les massifs boisés significatifs au titre des EBC, et renvoie vers le règlement de l'AVAP pour les autres éléments.

### Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent d'identifier des secteurs sur lesquels la commune ou une autre collectivité publique souhaite acquérir le foncier en vue de réaliser : des aménagements d'intérêt public. Ils donnent aux propriétaires un droit de délaissement, le bénéficiaire peut être sommé d'acquiescer les terrains dans un délai d'un an.

La grande majorité des emplacements réservés dans le projet de PLU ont été repris du PLU de 2007. Seulement quatre emplacements réservés ont été déterminés dans le projet de PLU : les ER n°12, 13, 14 et 15. Ceux-ci ont pour vocation de mettre en place des liaisons douces et un accès à une zone à urbaniser afin de favoriser dans les futurs aménagements les recours aux modes de déplacement alternatifs.

Ci-dessous la liste des emplacements réservés présents sur la commune :

| N° | Destination                                                      | Surfaces (m <sup>2</sup> ) | Collectivité destinataire |
|----|------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| 1  | Aménagement d'une liaison douce pour le quartier de Rostlevel    | 65,9                       | Commune                   |
| 2  | Voie de désenclavement et extension du terrain de rugby          | 453,4                      | Commune                   |
| 3  | Cheminement piéton le long de la vallée du Reclus (partie Nord)  | 120,3                      | Commune                   |
| 4  | Cheminement piéton le long de la vallée du Reclus (partie Sud)   | 1606,9                     | Commune                   |
| 5  | Stationnement à Kerdroguen                                       | 12420                      | Commune                   |
| 6  | Equipement de loisirs sur l'ensemble de la parcelle Le Printemps | 7830,8                     | Commune                   |
| 7  | Débouché du cheminement piéton avenue de l'Océan                 | 50                         | Commune                   |
| 8  | Chemin Piéton de la Terre Rouge                                  | 512,2                      | Commune                   |
| 9  | Aire Naturelle de stationnement liée à la zone portuaire         | 9662,6                     | Commune                   |
| 10 | Equipement pour personnes âgées                                  | 2140,9                     | Commune                   |
| 11 | Jardin Public du Bocéno                                          | 2079,6                     | Commune                   |
| 12 | Cheminement piéton pour relier la Zone d'activité Porte Océane 2 | 5294,1                     | Commune                   |

|    |                                                                                  |       |         |
|----|----------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|
| 13 | Aménagement d'une liaison douce et de stationnement le long de la Rue de la Paix | 756,4 | Commune |
| 14 | Aménagement d'un accès à la zone AU de la rue Marc Lucien                        | 76,9  | Commune |
| 15 | Cheminement piéton le long de la rue Rosteval hors OAP                           | 345,2 | Commune |

### Les Servitudes D'utilité Publique

Les servitudes d'utilité publique sont regroupées dans un tableau récapitulatif et sur une planche graphique. Ces documents réalisés par le DDTM sont annexés au présent dossier de PLU.

14 servitudes d'utilité publiques grevent le territoire communal :

- A5 relative aux canalisations publiques
  - EL11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération
- A8 relative à la protection des terrains boisés ou reboisés à l'aide du fond national forestier
- AC2 : relative à la protection des monuments naturels et sites
  - AC4 : relative aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager
  - AC1 : relative à la protection des Monuments historiques **Etude en cours modification Périmètres monuments historiques**
  - EL9 : relative au passage sur le Littoral
  - PT1 : Relative aux transmissions radioélectriques, protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
  - PT2 : Relative aux transmissions radioélectriques, protection des centres d'émission et de réception contre les obstacles
  - T7 : à l'extérieur des zones de dégagement
  - I3 : relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz
  - I4 : relative à l'établissement des canalisations électriques
  - T1 : relative au chemin de fer

### La Prise en compte des submersions marines

Les submersions marines sont prises en compte dans le projet de PLU.

Les cortes d'aléas + 20cm et +60cm réalisées par les services de l'Etat sont annexées au règlement écrit, ainsi que la circulaire Xynthia. Les dispositions générales du règlement écrit précisent la prise en compte du risque submersion marine et de ses conséquences sur l'urbanisation. Un rappel est ensuite fait dans tous les chapeaux de zones du risque submersion marine.

L'aléa + 60 cm est représenté sur les planches graphiques du projet de PLU. Les zones urbanisées sont peu impactées par le risque de submersion marine, à l'exception du secteur de Saint Goustan : au niveau des quais et dans le secteur de la Vernière jusqu'au Boulevard Anne de Bretagne.

En annexe du projet de PLU, les cartes des services de l'Etat sont de nouveaux affichées ainsi que la doctrine proposée par la DDTM à travers le Guide d'application permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens soumis au risque de submersion marine.

### Les marges de recul par rapport aux routes départementales

Auray est concernée par l'arrêté du 1er décembre 2003 relatif au classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. Les axes concernés sur Auray sont :

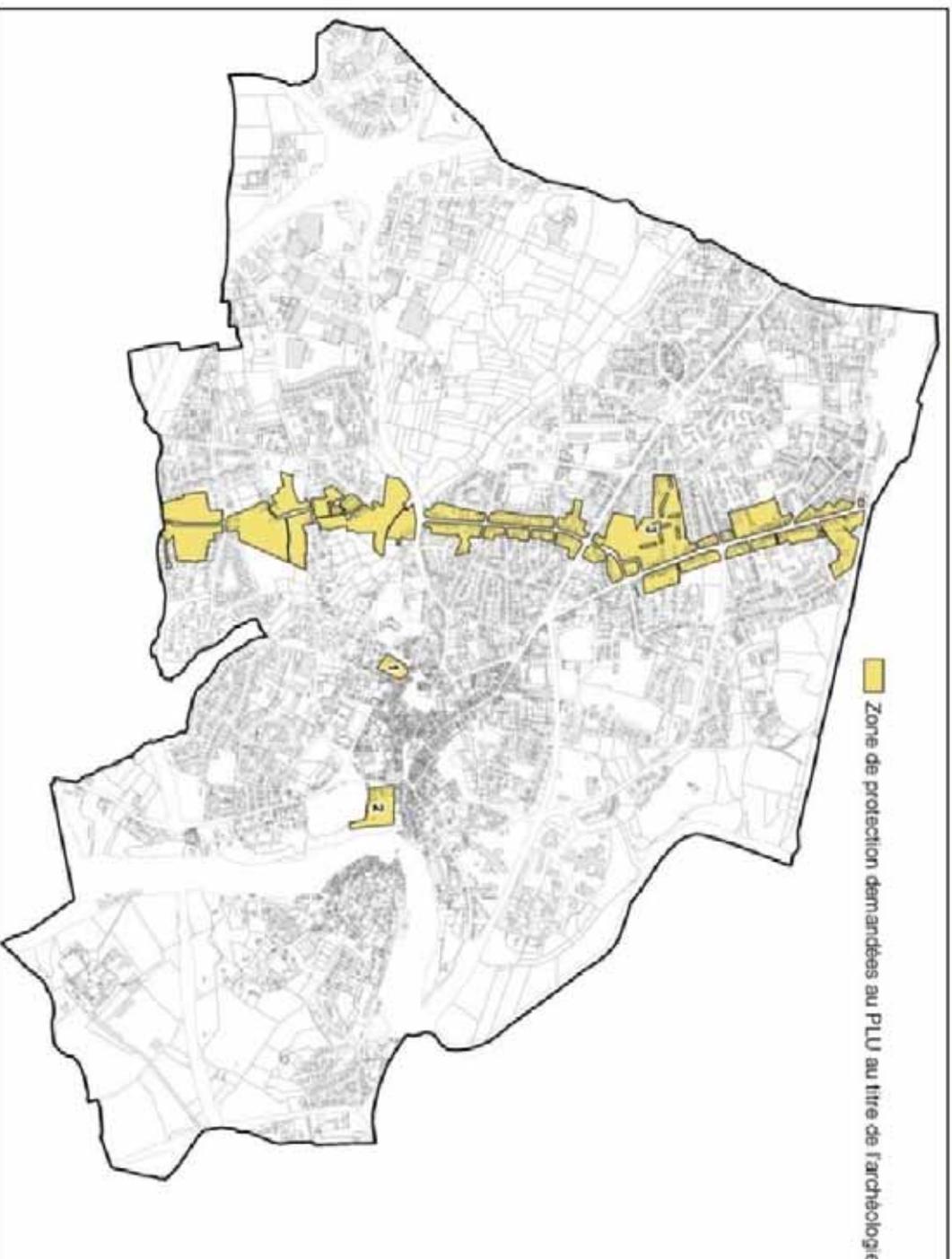
- RN165 à l'est de l'échangeur au niveau de Kerléano
- RN165 à l'ouest de l'échangeur au niveau de Kerléano
- La ligne ferroviaire
- RD765 de l'échangeur de Pluneret à la rue Abbé Philippe le Gall
- RD768 depuis l'échangeur de porte Océane vers Carnac
- RD101 depuis le passage sous la RN165 vers le Bono
- RD22 depuis l'échangeur de porte Océane vers Belz
- RD765 au niveau de la rue Abbé Philippe le Gall
- L'avenue du général de Gaulle
- La rue Louis Billel

Cet arrêté impose des normes de construction par rapport à l'isolation acoustique des bâtiments présents dans les secteurs concernés. La carte et l'arrêté sont annexés au PLU.

En plus de la nuisance sonore, il existe des marges de recul d'inconstructibilité le long des voies nationales et départementales. Ces marges sont représentées sur le règlement graphique et mentionnées dans le règlement écrit pour les secteurs concernés.

- RN165 : 100m hors espace urbanisés, 50m en en frange urbanisée. (cf annexe 1.2.2 du rapport de présentation : loi Barnier)
- RD22 : 75m
- RD768 : 75m
- RD101 : 50m et 20m en frange urbanisée.

## La protection des sites archéologiques



La DRAC a fourni en 2014 la limite des zones de protection au titre de l'archéologie préventive.

Les zones d'archéologie font l'objet d'une annexe au PLU.

Une demande de classement en Na été demandée pour les zones de protection 1 et 2. Le secteur 2 a bien été zoné en N1 et Na. La zone 1 est restée en U. Le secteur est intégré au périmètre de l'AVAP : Uoo.

La commune prévoit de réaménager les abords de la Chapelle Saint-Esprit en reconstituant le jardin du cloître et en construisant. Ce projet a émergé lors des réunions de travail d'élaboration de l'AVAP. Le zonage N sur le secteur 1 empêcherait la mise en œuvre d'aménagement et de constructions destinées à revaloriser des sites d'intérêt patrimonial. La municipalité a pour objectif de mener ces réaménagements à court terme.

► **La compatibilité du projet de PLU avec les principales lois (littoral/ALUR/LMP/LAASF)**

► **La Compatibilité Avec La Loi Littoral**

Les dispositions de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », relatives à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme. Les principales dispositions de la loi, reprises par le Code de l'Urbanisme dans les articles L 121-1et suivants, ont pour objet de déterminer les conditions d'utilisation des espaces terrestres et maritimes, de renforcer la protection des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques et écologiques, de préserver les sites et paysages, d'assurer le maintien et le développement des activités économiques liées à la présence de l'eau. En matière d'urbanisme et d'aménagement, le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les dispositions suivantes :

- Article L121-21 du Code de l'Urbanisme : La capacité d'accueil

« Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

*Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. »*

| CRITERES                       | ETAT DES LIEUX                         | PROJET DE PLU                              | IMPACT SUR LA CAPACITE D'ACCUEIL                                                                             | MESURES COMPENSATOIRES/ MESURES DE CONTROLE                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>POPULATION ET LOGEMENTS</b> |                                        |                                            |                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Population permanente          | <b>12536 habitants</b><br>(INSEE 2011) | <b>+ 1732 habitants</b>                    | La croissance démographique se maintient au même rythme : environ une centaine de nouveaux habitants par an. | Le projet de PLU prévoit la mise en place d'outils pour favoriser la diversification de la structure démographique et éviter un vieillissement de la population trop rapide, qui va permettre d'assurer la pérennité des équipements en place.      |
| Résidences principales         | 6373<br>(INSEE 2011)                   | <b>+ 1485 RP</b>                           | Augmentation de la capacité d'hébergement du territoire et de la consommation foncière (9ha)                 |                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Résidences secondaires         | <b>296 RS</b><br>(INSEE 2011)          | <b>RS compris environ entre 83 et 165.</b> |                                                                                                              | Le projet de PLU prévoit de limiter la consommation foncière induite par la réalisation de nouveaux logements en mobilisant notamment le foncier résiduel en tissu urbain existant : 81% des futurs logements seront réalisés dans le tissu urbain. |

| CRITERES                     | ETAT DES LIEUX                                                                                                                                                  | PROJET DE PLU                                                                                            | IMPACT SUR LA CAPACITE D'ACCUEIL                                                                   | MESURES COMPENSATOIRES/ MESURES DE CONTROLE                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Logements vacants            | <b>578 LV</b><br>(INSEE 2011)                                                                                                                                   | Taux de logements vacants et RS qui reste autour de 10%.<br>OPAH en cours jusque septembre 2016.         | Légère augmentation de la capacité d'hébergement. Impacte peu la capacité d'accueil du territoire. |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TOURISME</b>              |                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Camping                      | Une partie du camping Le « Pommiers » dont la surface principale est sur Pluneret.                                                                              | Pérennisation de l'activité existante                                                                    | N'impacte pas la capacité d'accueil du territoire.                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ACTIVITES ECONOMIQUES</b> |                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Agriculture                  | <b>3 sièges d'exploitation</b><br>SAU = 73,58 ha<br>(10,65% du territoire)                                                                                      | Pérennisation de l'activité agricole : protection des sites d'exploitation et des terres.                | Les secteurs ouverts à l'urbanisation à long terme impactent la surface agricole utile.            | Le PLU prévoit la polarisation de l'agglomération, notamment en mobilisant le foncier résiduel. Cela permet de limiter fortement la consommation foncière : seulement 9ha en extension. Zonage A du parcellaire agricole et 2AU des parties mobilisées pour l'urbanisation future. |
| Commerces                    | Répartition entre centre-ville<br>(Commerces de détails : alimentaires, équipement de la personne) et zones commerciales de périphéries (Grandes distribution : | Pérennisation des activités existantes, possibilité de densification des secteurs commerciaux existants. | Confortement et renforcement des commerces et services du centre-ville.                            | Le PLU protège les linéaires commerciaux du centre-ville et de Saint-Goustan.                                                                                                                                                                                                      |

|                                  |                                                                                                                                  |                                                                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | moyennes et grandes surfaces)                                                                                                    |                                                                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Parc d'activités                 | Une zone d'activité de taille importante concentrée sur un seul secteur.                                                         | Pérennisation et développement des activités possibilité de densification des secteurs d'activité existants.                               | Confortement et augmentation de la capacité d'accueil pour les activités économiques. | Les zones d'activités ne sont pas étendues. Le PLU permet l'installation d'activités compatibles avec l'habitat dans les tissus urbains existants.                                                                                                                 |
| <b>EQUIPEMENTS</b>               |                                                                                                                                  |                                                                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Scolaires                        | 7 écoles<br>1 collège<br>3 lycées                                                                                                | Pérennisation des structures existantes et possibilité d'aménagement de nouveaux équipements en fonction des besoins dans le tissu urbain. | L'accueil de population va permettre d'augmenter la fréquentation des équipements.    | Le PLU permet l'installation d'équipement dans le tissu urbain existant.                                                                                                                                                                                           |
| Sociaux                          | EHPAD<br>Foyer logement<br>Hôpital                                                                                               |                                                                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Culturels                        | Salles polyvalentes<br>Médiathèque<br>Centre culturel<br>Théâtre                                                                 |                                                                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Sportifs et de loisirs           | Terrains de sport de plein air<br>Salles de sports                                                                               |                                                                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>PATRIMOINE NATUREL</b>        |                                                                                                                                  |                                                                                                                                            |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Sites protégés                   | 1 partie du territoire en site Natura 2000<br>1 partie en ZNIEFF<br>1 partie du territoire est en zone RAMSAR.<br>Présence d'ENS | Protection des sites, milieux naturels et paysages faisant partie des périmètres d'inventaire                                              |                                                                                       | Le projet de PLU applique un zonage N sur les sites protégés sur territoire. L'évolution des surfaces s'explique par une meilleure prise en compte de l'occupation du sol (zones humides, exploitation agricole), mais maintient l'inconstructibilité des secteurs |
| Espaces remarquables du littoral | Zones Nds = 52,95 ha ou PLU de 2007                                                                                              | Zones Nds-o = 56,01 ha ou PLU                                                                                                              |                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Boisements                       | <b>55,2 ha</b> de boisements protégés dont 45,5 en EBC et                                                                        | <b>54ha</b> classés en EBC ou projet de PLU                                                                                                |                                                                                       | Meilleure prise en compte des boisements et de leur caractère significatif                                                                                                                                                                                         |

|                                 |                                                        |                                                                                                          |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | 9,68 en éléments du paysage.                           | 29,47km de haies protégées au titre des éléments du paysage et 0,97 km protégés au titre des EBC         |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| Eléments du paysage             | 11,4 km de haies protégés au PLU de 2007               | 58 arbres protégés dans le projet de PLU dont 36 au titre des EBC et 19 au titre des éléments du paysage | Un renforcement de la protection du maillage des haies et une protection nouvelle dans le PLU          | Meilleure prise en compte du réseau bocager, de son rôle et de son état ; meilleure prise en compte de l'arbre en ville.                                                                            |
|                                 |                                                        | Protection stricte des zones humides : 26,9 ha protégées en Nzh, Nzh-a et en Nds-a.                      |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| Zones humides                   | 27,8 ha de zones humides recensées                     | Les abords des rivières sont zonés en naturel y compris en milieu urbain                                 | Ajustement des zones humides à protéger suite à l'inventaire des zones humides et cours d'eau de 2012. | Meilleure prise en compte de la localisation, du rôle et de l'état des zones humides.                                                                                                               |
| Cours d'eau                     | 12km de cours d'eau recensés                           |                                                                                                          | Amélioration de la prise en compte des cours d'eau                                                     | Meilleure prise en compte du réseau hydrographique.                                                                                                                                                 |
| <b>INSTALLATIONS SANITAIRES</b> |                                                        |                                                                                                          |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| Réseau d'eau potable            | Alimentation assurée par AQTA                          | Améliorer la qualité de l'eau et réduire la consommation foncière                                        | Augmentation de la consommation globale                                                                | Protection de la ressource en eau et incitation à l'utilisation de l'eau de pluie pour certains usages domestiques                                                                                  |
| Réseau d'eaux usées             | La station d'épuration est dimensionnée pour 40000EqH. | Améliorer la qualité de l'eau et réduction des pollutions                                                | Augmentation des rejets dans la station                                                                | Les objectifs de développement du PLU sont cohérents avec les capacités des infrastructures d'assainissement. La mise à jour du zonage d'assainissement intégrera les zones d'urbanisation futures. |
| Réseau d'eaux pluviales         |                                                        | Limiter l'imperméabilisation des sols, réduire les pollutions                                            | Augmentation des surfaces imperméabilisées                                                             | Elaboration d'un schéma directeur et d'un zonage d'assainissement pluvial en parallèle du PLU. Les prescriptions sont reprises dans le règlement écrit.                                             |
| <b>DEPLACEMENTS</b>             |                                                        |                                                                                                          |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |
| Transports en commun            | Gare SNCF sur l'axe Paris-Quimper                      | Réduction des émissions de GES.                                                                          | Augmentation de la fréquentation routière                                                              | L'implantation de la majorité des logements dans le tissu urbain et en continuité directe d'urbanisation, la mise en place d'une bonne                                                              |

|                            |                                                                                                             |                                                                                                                                 |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                            | <p>Lignes de cors départementales</p> <p>Réseau de transport urbain</p> <p>Réseau de transport scolaire</p> | <p>Sécurisation des axes routiers</p>                                                                                           |                                                                                                                   | <p>desserte en cheminements doux, le projet de mise en place du PEM et d'une desserte de transports collectifs sont des moyens pour mettre en avant les modes de déplacements alternatifs ou « tout voiture ».</p>                                                                    |
| <p>Réseau routier</p>      | <p>RN165</p> <p>RD22, RD768, RD101, RD765</p> <p>+ de nombreuses voies locales</p>                          |                                                                                                                                 |                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Circulations douces</p> | <p>Plusieurs itinéraires doux existants pour découvrir le territoire</p>                                    | <p>Pérennisation des sentiers de randonnées et création de liaisons douces pour les déplacements de proximité dans le bourg</p> | <p>Réduction des déplacements motorisés.</p> <p>Augmentation de la fréquentation des itinéraires de randonnée</p> | <p>Le projet de PLU prévoit plusieurs emplacements réservés pour la réalisation de voies douces. Les OAP imposent la création de cheminements doux selon une typologie qui les hiérarchise. Des études sont en cours pour recenser et mettre en valeur les sentiers de randonnée.</p> |

- Article L121-22 du Code de l'Urbanisme : préservation des coupures d'urbanisation

La structure paysagère d'Auray crée naturellement des coupures d'urbanisation que sont les vallées du Reclus et le Loch. Ces deux vallées sont protégées dans le projet du PLU via les zonages No-a, Nds-a.

Le SCOT du Pays d'Auray ne prescrit pas de coupures d'urbanisation sur le territoire d'Auray.

- Article L 121 -7 du Code de l'Urbanisme : organisation et préservation du libre accès du public au rivage

« Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci. »

Le seul projet envisagé à proximité du rivage est la mise en valeur du Port de Saint-Goustan, pour la mise en place d'un pôle nautique en secteur Uap. Afin de préserver le libre accès au rivage, la zone Uap a été élargie au niveau du bâtiment de l'AFPA par rapport au zonage portuaire du PLU de 2007. Le PLU ne prévoit pas d'opération d'aménagement à proximité du rivage susceptible d'en grever l'accès.

- Article L121-8 à L-121 -12 du Code de l'Urbanisme : principe de continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages

*« L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »*

Auray a la caractéristique d'avoir une majorité de son territoire urbanisé qui compose l'agglomération principale.

Le Projet ne présente que 9ha d'extension ce qui correspond à la production de 20% des logements attendus sur le temps du PLU. Ces extensions correspondent à des zones 2AU situées en continuité d'urbanisation.

On dénombre trois hameaux sur le territoire d'Auray :

- Keropert,
- Kerbois
- Kerplouz où le lycée agricole du même nom est installé.

Ces hameaux ne peuvent pas être étendus ni accueillir de nouveaux logements.

La partie habitation du hameau de Keropert est zoné en No-a et le hameau de Kerbois est zoné en Aa. Dans ces secteurs seules les extensions limitées des constructions existantes et la construction d'annexes sous condition sont autorisées.

La partie activité du hameau de Keropert est zonées en Nhi. Son règlement est plus restrictif qu'en A et N car il n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes.

Le lycée de Kerplouz est zoné en Nhe. Son règlement est plus restrictif qu'en A et N car il n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes.

- **Articles L121-13 à L121-15 du Code de l'Urbanisme : limitation des extensions d'urbanisation dans les espaces proches du rivage**

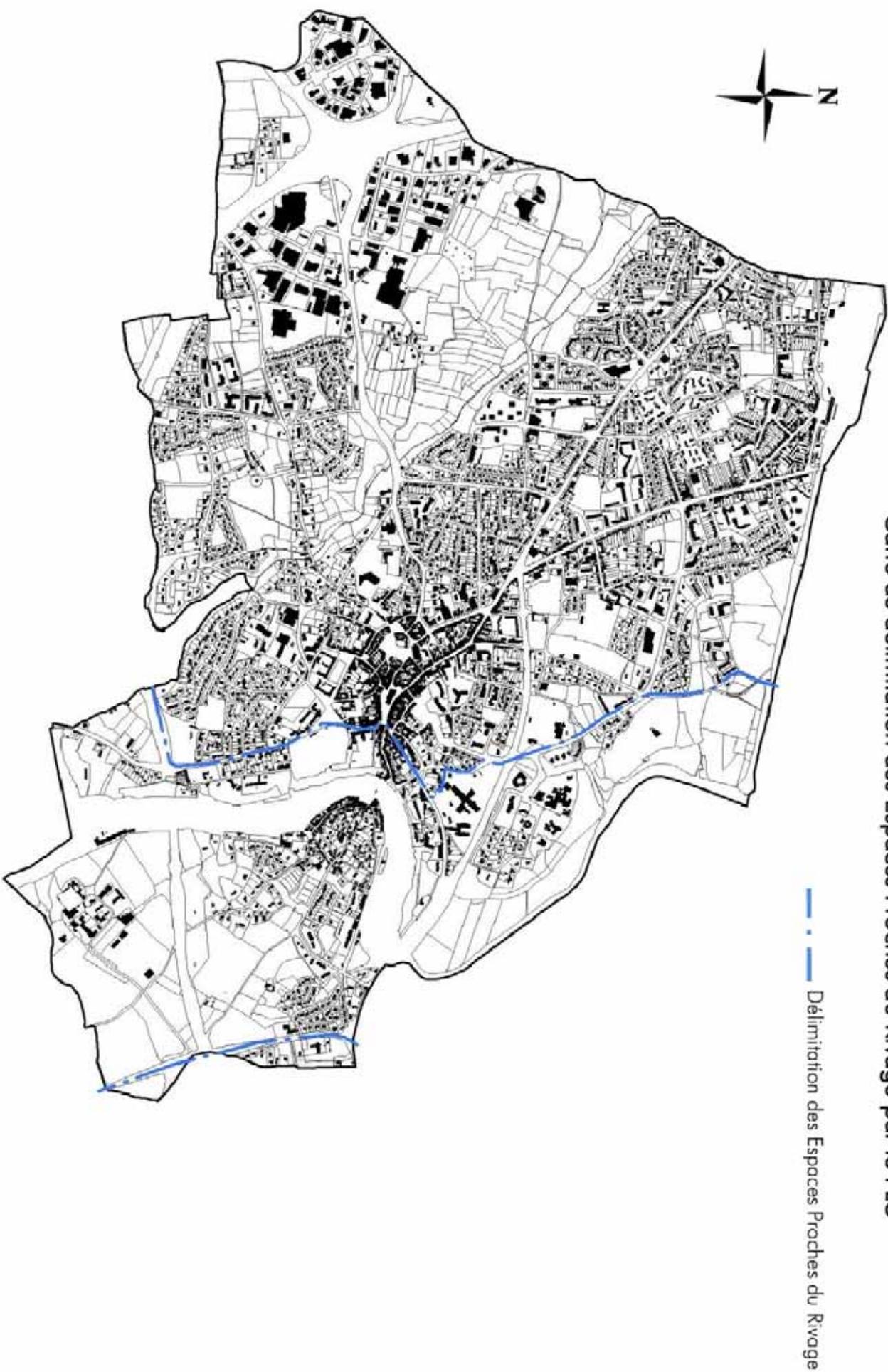
*« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 précitée doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ».*

Les espaces proches du rivage n'ont pas été définis réglementairement dans le texte de la loi Littoral ni dans d'autres textes d'application. C'est le juge administratif et la jurisprudence qui ont peu à peu affirmé les critères permettant de déterminer ces espaces proches du rivage : la distance par rapport à la côte, la visibilité, le caractère diffus ou non de l'urbanisation... Ces critères ont été repris dans la circulaire ministérielle n°2006-31 du 14 mars 2006 relative à l'application de la loi « littoral ».

Les espaces proches du rivage à Auray ont donc été déterminés en considérant la limite indiquée par le SCOT du Pays d'Auray à partir de laquelle une étude de terrain ainsi que cartographique a été réalisée.

Une méthodologie a été utilisée prenant en compte différents critères et en les évaluant en fonction du degré de risque juridique. Cette méthodologie est présentée dans la partie 2 du rapport de présentation : Territoire et Population.

### Carte de délimitation des Espaces Proches du Rivage par le PLU



La délimitation des espaces proches du rivage inclut une partie importante de secteurs destinés à l'habitat qui correspondent à différents zonages. Les zones Uoa, Uob, Uoc, Uod, Uoe, Uop, Ubb, et Uc. Ces secteurs correspondent à des types de tissus urbains variés et différents les uns des autres. Des espaces agricoles sont aussi concernés : Ab et Ab-a.

Pour répondre à la condition d'extension limitée de l'urbanisation du fait de la proximité avec la mer, des règles spécifiques ont été élaborées pour les secteurs en espace proche du rivage concernant l'emprise au sol des constructions et les hauteurs des constructions futures.

- L'emprise au sol est nécessairement inférieure à celle appliquée hors espace proches du rivage.
  - Dans les zones Uoa, Uoe et Uop, en espace proche du rivage le CES autorisé est de 60%, un CES supérieur pourra être accepté notamment quand le bâti existant a une emprise au sol supérieure ou égale à 60% ou pour s'adapter à l'environnement architectural, urbain et paysager.
  - Dans les zones Uob, Uoc, Ubb et Uc, en espace proche du rivage le CES autorisé est de 40%, toutefois si la construction a déjà un CES de 40%, il est autorisé une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue.
  - Dans les zones Uod, en espace proche du rivage le CES autorisé est de 20%, toutefois si la construction a déjà un CES de 20%, il est autorisé une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue.

- Les hauteurs devront être adaptées de manière à assurer une densité limitée de l'urbanisation, comme le précise le code de l'urbanisme.
- En secteur agricole afin de préserver le paysage à proximité du rivage, la construction d'installations agricoles de tous types est interdite.

- **Articles L121-20 à L121-21 du Code de l'Urbanisme : interdiction de construire dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés**

*« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement. »*

*« L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »*

Le projet de PLU ne prévoit pas de constructions dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés. Seule l'agglomération peut être concernée mais elle est considérée comme urbanisée. Le tissu urbain inclus dans la bande des 100m est celui du centre ancien, parfois très dense (Uoa). La majorité des rives du Loch sont zonées en zones naturelles (Nla-a, No-a et Nds-a).

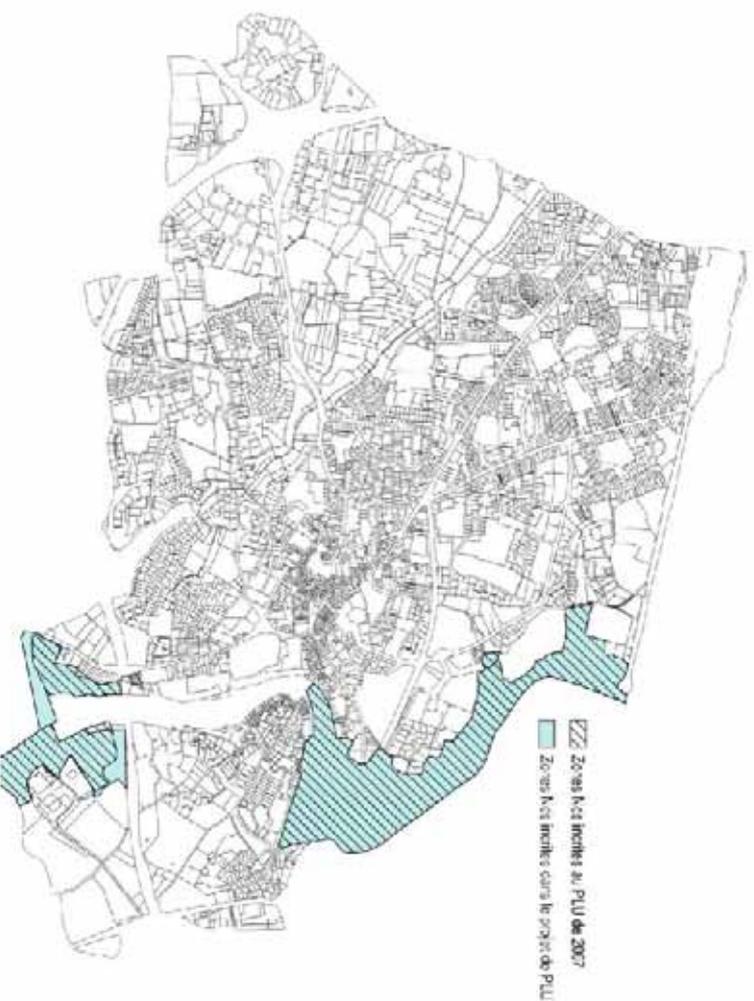
- **Articles L121-9 et L121-14 du Code de l'Urbanisme : camping**

*« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme ». « L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation. »*

Le territoire d'Auray accueille une extension du camping « Les Pommiers » à Pluneret. Cette extension est incluse dans le tissu urbain de l'agglomération et identifié par le zonage Ulb.

- Articles L121-23 à L121-26 du Code de l'Urbanisme : les espaces remarquables

*« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avioune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.»*



Les espaces remarquables sont représentés par le zonage Nds indicé -a dans le projet de PLU, cet indice permettant d'indiquer qu'ils sont entièrement intégrés au périmètre de l'AVAP. Leur délimitation a été en partie reprise du PLU de 2007 :

- Il est à noter que la délimitation communale du PLU de 2007 ne prenait pas en compte 2 ha du territoire. Ces 2 ha ont été rajoutés lors de la révision du PLU et sont zonés en Nds.
  - Le périmètre de la zone Nds-a au sud de la RN 165 a été aussi ajusté pour recouvrir la totalité du périmètre Natura 2000 de la Zone Spéciale de Conservation Golfe du Morbihan.
- Les zones Nds passent d'une surface de 52,95 ha au PLU de 2007 à 56,01 ha du fait de ces ajustements.

La zone portuaire Uap a été agrandie au Sud de la RN 165 sur une largeur d'environ 7m de large pour permettre le projet de réaménagement du port et de l'AFPA en y prévoyant l'installation d'un pôle nautique. Le développement de cette activité nécessite la proximité immédiate de l'eau. La zone Nds-o se trouve réduite d'environ 4500m<sup>2</sup>.

L'article L121-7 du Code de l'Urbanisme impose aussi la protection des espaces boisés les plus significatifs de la commune. Auray a présenté son projet de classement en Commission départementale de la nature, des

Evolution des espaces remarquables (zonage Nds) entre le PLU de 2007 et le PLU révisé.

payages et des sites le 19 avril 2016. Suite à cette commission et à l'avis rendu, des ajustements ont été réalisés. La méthode et les critères de classement sont présentés dans le chapitre 3 partie 3 du rapport de présentation : Les informations utiles et périmètres de protection.

► **Compatibilité avec les lois ENE, ALUR et LAAF**

Le PLU intègre les dispositions des lois ENE (Engagement National pour l'Environnement), ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Renoué) et LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) et prévoit les mesures pour :

- Densifier les enveloppes urbaines et lutter contre l'étalement urbain
- Lutter contre le mitage et protéger les naturels et agricoles
- Préserver la biodiversité la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques
- Limiter la consommation énergétique et limiter les émissions de gaz à effet de serre

L'évaluation environnementale du PLU (partie 4 du rapport de présentation) analyse la prise en compte de ces objectifs par le PLU.

Elle aboutit à la conclusion suivante :

- « Le Plan Local d'Urbanisme d'Auray prend en compte les enjeux environnementaux du territoire. Les choix opérés par la commune visent à :
- Préserver les milieux naturels et les paysages,
  - Maintenir les activités ayant une incidence bénéfique pour les milieux naturels,
  - Limiter les incidences négatives de l'urbanisation sur l'environnement :
    - o En limitant et assurant le traitement des rejets urbains,
    - o En limitant la consommation du foncier,
    - o En favorisant les économies d'énergie au niveau des bâtiments et des déplacements »

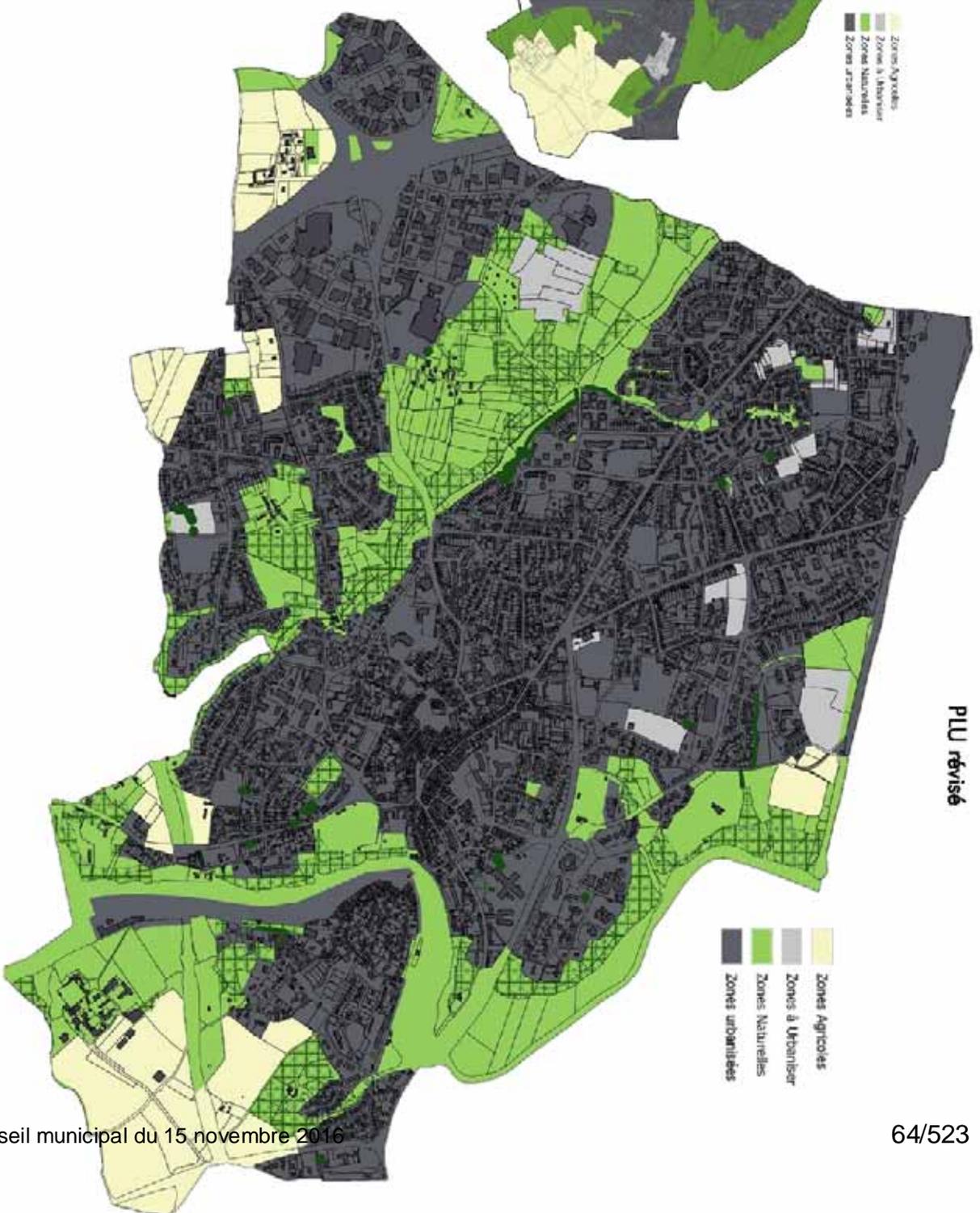
En outre, « La mise en œuvre du PLU fera l'objet d'un suivi environnemental afin de s'assurer de l'efficacité des mesures retenues et choix de développement opérés sur les enjeux environnementaux du territoire. A cette fin, une liste d'indicateurs est proposée sur les différentes thématiques de l'environnement. »

Ci-dessous les cartes permettent de comparer le PLU de 2007 et le projet de PLU révisé et leurs impacts sur les milieux agricoles et naturels.

PLU 2007



PLU révisé



La juxtaposition de ces deux cartes permet de visualiser les efforts fournis par la commune afin de prendre en compte les dernières évolutions réglementaires et les documents supra communaux.

► **La compatibilité du projet de PLU avec le PNR, le SCoT et le PLH**

Le rapport de présentation du PLU explique de quelles manières les documents supra communaux ont été pris en compte dans le chapitre III-3.4 de la partie 3 : le projet de PLU.

Il rend compte de la compatibilité avec la Charte du Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan, créé le 02 octobre 2014, le SCoT du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014 dans le rapport de présentation (p74). Par application de la hiérarchie des normes, le PLU étont compatible avec le SCoT, il est compatible avec les documents supérieurs au SCoT dans la hiérarchie des normes : Le Schéma de mise en valeur de la Mer, approuvé le 10 février 2006, et le SDAGE Loire Bretagne.

Le SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Etel est en cours d'élaboration. Il n'y a donc pas encore de prescriptions en vigueur à prendre en compte.

► La Charte du Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan s'organise en **3 Axes et rassemble 8 orientations** :

**Axe 1 : Faire des patrimoines, un atout pour le territoire**

Orientation 1 : Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du "Golfe du Morbihan"

Orientation 2 : Préserver l'Eau, patrimoine universel

Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du "Golfe du Morbihan"

Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire

**Axe 2 : Assurer pour le territoire un développement soutenable**

Orientation 5 : Assurer un développement et un aménagement durables du "Golfe du Morbihan"

Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace

**Axe 3 : Mettre l'homme au cœur du projet de territoire**

Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres

Orientation 8 : Développer l'Ecole du Parc ouverte sur le monde

► Les grandes orientations du SCoT à prendre en compte sont les suivantes :

**Une vocation économique renforcée qui s'appuie sur les qualités intrinsèques du pays d'Auray**

- Un lien renforce entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle
- Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux
- Des activités productives renforcées par le développement du tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire
- Une organisation du commerce qui contribue à l'élevation du niveau de service pour les habitants
- Des activités touristiques pour des retombées économiques et sociales pérennes
- Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux

### **Une gestion des ressources naturelles qui valorise le capital environnemental du pays d'Auray**

- Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés
- Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale
- Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré
- Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques

### **Un parti d'aménagement au service d'un espace multipolarité, vivant et solidaire**

- Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée
- Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux
- Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités
- Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social
- Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée

- Le Programme Local de l'Habitat a été arrêté en novembre 2015.

Il couvre les 6 prochaines années : 2016 à 2021.

Le PLH propose des Orientations et un programme d'actions qui permettent de décliner les grands axes de la politique communautaire de l'habitat. Le document est en rapport de compatibilité avec le SCOT.

Les 5 grands axes de la politique d'AQTA sont :

- **Poursuivre la diversification de l'offre de logements pour assurer les grands équilibres démographiques**

#### **Objectifs :**

- Définir les objectifs quantitatifs de production adaptés aux enjeux démographiques des communes
- Permettre le développement de l'offre locative sociale sur le territoire

- Favoriser l'accession sociale et familiale à la propriété dans les zones les plus tendues.
- Inscrire la diversification de l'offre dans une politique d'aménagement durable et économe du territoire.

- **Déployer une stratégie foncière communautaire pour une mobilisation optimisée du foncier à vocation d'habitat**

**Objectifs :**

- Définir la stratégie de mobilisation du foncier à vocation d'habitat
- Maîtriser le foncier à vocation d'habitat

- **Répondre aux besoins grandissants d'adaptation, de remise aux normes et de réhabilitation du parc existant.**

**Objectifs :**

- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées par l'adaptation de leur logement
- Engager la rénovation thermique des logements les plus déperditifs.
- Mener à terme l'accord cadre du Gumeren –Goaner
- Accompagner la remise à niveau du parc locatif social et communal.

- **Accompagner le maintien et l'accès au logement des publics à besoins spécifiques**

**Objectifs :**

- Permettre les parcours résidentiels des seniors à faible ressources
- Créer des solutions d'hébergement temporaire pour des jeunes en mobilité professionnelle
- Répondre aux besoins spécifiques des gens du voyage
- Compléter l'offre d'hébergement pour les ménages en rupture
- Lutter contre les situations de mal logement.

- **Piloter, animer et suivre la politique communautaire de l'habitat.**

**Objectifs :**

- Evaluer les effets de la politique de l'habitat
- Définir le cadre partenarial de gestion et de suivi du développement et du peuplement du parc social
- Piloter le PLH

Les objectifs quantitatifs pour Auray d'ici à 2021 sont les suivants :

⇒ 798 logements en tout soit 133 par an

Dont, en matière de logements aidés :

- 20% de logements locatifs sociaux soit 160 sur la durée du PLH (27/an),

- 10% d'accession aidée soit 80 sur la durée du PLH (13/an)

Le projet de PLU d'Auray propose une programmation des logements qui assure la compatibilité avec le PLH. La production de logements sur la durée du PLU est de 1 650 logements dont 173 logements sociaux minimum, hors renouvellement urbain du secteur du Gumenen. Le secteur de Kerberbery est une opération communale d'environ 20 logements partiellement consacrée à l'accession aidée.

La commune a développé une culture de projet et de programmation logements auprès des principaux promoteurs et bailleurs locaux pour adapter les programmes en fonction des besoins de la commune, permettant d'intégrer une production de logements abordables correspondant au marché du logement local. Le projet de renouvellement urbain du Gumenen est mené en concertation avec Bretagne Sud Habitat, dans un souci d'adéquation avec les besoins de la commune et avec le marché du logement. Le PLU intègre un emplacement réservé pour la remise à niveau du foyer-logement du Bocéno.



## ANNEXE 3

# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE D'AURAY

## BILAN DE LA CONCERTATION

### I- Le cadre législatif de la concertation dans la procédure de révision du PLU

Le conseil municipal de la ville d'Auray a prescrit la révision de son PLU lors du conseil municipal du 14 mai 2012. La concertation a ainsi été définie conformément aux anciens articles L123-6 et L300-2 du code de l'urbanisme.

### II- Les modalités de la concertation définies dans la délibération du 14 mai 2012 prescrivant la révision du PLU

La délibération du 14 mai 2012 a fixé les objectifs de la révision du PLU, et a défini les modalités de la concertation :

*« La concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées se fera pendant toute la durée de l'élaboration du projet :*

- sous forme d'une exposition, de réunions publiques. Certaines réunions seront organisées par quartier (à savoir à la gare, à Saint-Goustan et en centre-ville) ;*
- des avis dans la presse locale préciseront les lieux, dates et heures des ces expositions, réunions.*

*Le magazine municipal et le site internet de la commune serviront de support de communication tout au long de la procédure.*

*Enfin, un registre sera mis à la disposition du public à la Direction des services Techniques et de l'Urbanisme située 18, rue du Penher, et ce, aux jours et heures d'ouverture au public, pendant la durée de toute la procédure. »*

### **III- Les actions de concertation mises en œuvre**

#### **A- Présentation générale des actions de concertation**

##### **1- La démarche AEU**

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme est un outil d'aide à la décision, développé par l'ADEME, permettant la prise en compte des questions environnementales et de développement durable tout au long du projet de révision. Cette démarche s'est appuyée sur l'organisation de 6 ateliers participatifs abordant 7 thématiques de réflexion avec les participants :

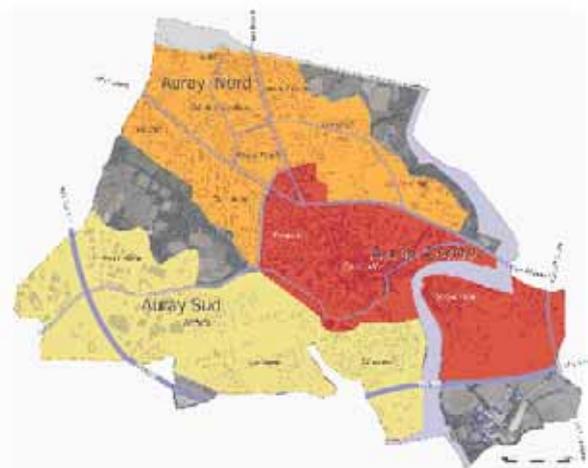
- Les choix énergétiques
- La gestion des déplacements
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- L'environnement sonore
- Les sites et sols pollués
- La diversité biologique

La commune a ainsi procédé à l'invitation de 109 personnes par courrier s'appuyant sur 3 catégories d'acteurs : les habitants (37 invitations), les associations locales (32 invitations) et les entreprises et personnes ressources (40 invitations).

À l'issue de cette démarche, une charte de l'AEU a été rédigée et figure à la fin du présent document. Cette charte met en exergue la façon dont les remarques du public ont été intégrées dans le futur PLU. Elle est disponible également sur le site internet de la ville.

##### **2- Les réunions publiques d'information**

À chaque étape de la procédure de révision du PLU (diagnostics et PADD), des réunions publiques d'information ont été organisées en découpant la commune en 3 secteurs (Nord, Centre et Sud) permettant un temps d'échange spécifique à certains quartiers. Ainsi, ces réunions publiques ayant le même contenu d'information étaient organisées à des dates et des lieux différents.



### 3- L'exposition permanente et le cahier d'observations

Au lendemain des premières réunions publiques d'information et tout au long de la procédure de révision, une exposition a été installée au pôle municipal du Penher (ouvert au public du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30).



Un cahier a été mis à disposition de la population pour que chacun puisse y consigner toutes remarques ou demandes particulières.

Ainsi, pendant toute la durée de la procédure, les demandes ont été recueillies soit sur ce cahier, soit par courriers adressés à la mairie. Celles-ci ont fait l'objet d'un examen et de débats lors d'une réunion du comité technique en charge de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 12/01/2016.

#### Exemple de panneau d'exposition

**Le Plan Local d'Urbanisme d' AURAY**

**Les enjeux du territoire**

**1 - Soutien des enjeux du territoire**

**1 - Soutien de la complémentarité des politiques de la ville avec celles des établissements et de l'ensemble de la région de la communauté de communes.**

**2 - Appuyer les actions de la commune pour le développement de la commune.**

**3 - En lien avec l'Etat, l'Agence Nationale pour le Développement Rural (ANR) et les autres acteurs de la région.**

**4 - Favoriser les déplacements doux.**

**5 - Favoriser le développement de la ville avec le maintien de la campagne et de la préservation des espaces naturels et agricoles.**

**2 - L'objectif de l'urbanisme durable & intégrer au cahier de la P.L.U.**

**L'objectif de l'urbanisme durable est de concilier les enjeux de la commune avec ceux de la région de la communauté de communes.**

**1 - Favoriser la complémentarité des politiques de la ville avec celles des établissements et de l'ensemble de la région de la communauté de communes.**

**2 - Appuyer les actions de la commune pour le développement de la commune.**

**3 - En lien avec l'Etat, l'Agence Nationale pour le Développement Rural (ANR) et les autres acteurs de la région.**

**4 - Favoriser les déplacements doux.**

**5 - Favoriser le développement de la ville avec le maintien de la campagne et de la préservation des espaces naturels et agricoles.**

## **B- L'organisation des actions de concertation**

### **1- En phase de diagnostic**

#### **1.1 Les ateliers de la démarche AEU**

1<sup>er</sup> atelier : 25/06/2013

- Sur les 109 invitations, 13 personnes étaient présentes.
- Thème abordé : Environnement, de la trame verte et bleue aux attentes sociétales de nature et d'espaces publics.

2<sup>e</sup> atelier : 28/06/2013

- Sur les 109 invitations, 19 personnes étaient présentes.
- Thème abordé : Urbanisme, la diversité des formes urbaines et architecturales, de l'extension au renouvellement urbain, de l'habitat individuel à l'habitat groupé.

3<sup>e</sup> atelier : 02/07/2013

- Sur les 109 invitations, 15 personnes étaient présentes.
- Thème abordé : Auray, une ville-centre, une commune littorale, une commune rurale : les identités de la ville.

4<sup>e</sup> atelier : 05/09/2013

- Sur les 109 invitations, 10 personnes étaient présentes.
- Thème abordé : Approfondissement des résultats des 3 premiers ateliers.

#### **1.2 Les réunions publiques d'information**

Réunion n°1 : Auray Nord

- Date : 01/10/2013
- Lieu : salle Julienne Marca, école Rollo
- Horaire : 19h
- Nombre de participants : 32 personnes

Réunion n°2 : Auray Centre

- Date : 08/10/2013
- Lieu : salle du Petit Théâtre
- Horaire : 18h15
- Nombre de participants : 41 personnes

### Réunion n°3 : Auray Sud

- Date : 10/10/2013
- Lieu : espace culturel Athéna
- Horaire : 18h15
- Nombre de participants : 63 personnes

Le nombre total de participants à ces 3 réunions était ainsi de 136 personnes.

#### Les supports de communication :

- Le supplément du magazine municipal Vivre Auray du mois de septembre 2013 (*annexe 1*)
- Le site internet de la ville avec la mise en ligne du supplément Vivre Auray
- Un article dans Ouest- France le 09/10/2013 : rappel avant la réunion n°3 (*annexe 2*)
- 3 banderoles installées le 02/10/2013 et situées aux entrées de la ville (Terre-Rouge, Route de Crac'h et Porte Océane) (*annexe 3*)
- Le panneau lumineux près de la mairie du centre-ville
- Un communiqué de presse du 26/09/2013

### **1.3 L'exposition et le cahier d'observations**

Le 11/10/2013 ont été installés 5 panneaux (format AO) au pôle municipal du Penher. Ces panneaux présentent la synthèse du diagnostic et les enjeux. Le cahier de recueil des observations du public a été ouvert au même moment.

#### Les supports de communication :

- Le supplément de Vivre Auray du mois de septembre 2013
- Vivre Auray du mois de novembre 2013
- Le site internet de la ville avec la mise en ligne des panneaux à partir du 11/10/2013
- Un article dans Ouest- France le 09/10/2013
- Un communiqué de presse le 26/09/2013
- Un rappel à la fin de chaque réunion publique

## **2- En phase de définition du PADD**

Le projet de PADD a été présenté aux alréens avant le débat en conseil municipal du 07/04/2015.

### **2.1 Les ateliers de la démarche AEU**

Un atelier de veille sur le projet de PADD a été organisé le 06/03/2015. Les participants des ateliers précédents ainsi que toute personne s'étant manifestée pour y assister ont été invités (38 invitations).

14 personnes ont participé à cet atelier.

### **2.2 Les réunions publiques d'information**

Réunion n°1 : Auray Nord

- Date : 09/03/2015
- Lieu : salle Julienne Marca, école Rollo
- Horaire : 19h
- Nombre de participants : 30 personnes

Réunion n°2 : Auray Centre

- Date : 12/03/2015
- Lieu : salle Hélène Branche (pôle municipal du Penher)
- Horaire : 19h
- Nombre de participants : 70 personnes

Réunion n°3 : Auray Sud

- Date : 20/03/2015
- Lieu : maison de quartier du Gumenen
- Horaire : 19h
- Nombre de participants : 30 personnes

Le nombre total de participants à ces 3 réunions était ainsi de 130 personnes.

Les supports de communication :

- Le magazine municipal Vivre Auray du mois de mars 2015 (*annexe 4*)
- Le site internet de la ville à partir du 23/02/2015
- Un article dans Ouest- France le 07/03/2015
- Un article dans Le Télégramme le 07/03/2015 (*annexe 5*)
- 3 banderoles installées le 23/02/2015 et situées aux entrées de la ville (Terre-Rouge, Route de Crac'h et Porte Océane) (*annexe 6*)
- Le panneau lumineux près de la mairie du centre-ville
- 15 affiches placées dans le mobilier urbain de la ville (*annexe 7*)
- Une mention sur la page facebook de la ville à partir du 05/03/2015

### **2.3 L'exposition et le cahier d'observations**

Au lendemain de la réunion publique du 20/03/2015, 4 panneaux (format A0) présentant le projet de PADD de la ville d'Auray ont été installés au pôle municipal du Penher. Ces panneaux sont ainsi venus compléter les 5 précédents installés lors de la phase de diagnostic.

#### Les supports de communication :

- Le magazine municipal Vivre Auray du mois de mars 2015
- Le site internet de la ville à partir du 23/02/2015
- Un article dans Ouest- France le 07/03/2015

### **3- En phase d'arrêt du projet de PLU et d'AVAP**

Le projet de PLU (zonage, règlement, OAP, etc...) ainsi que le projet d'AVAP ont été présentés conjointement aux alréens.

#### **3.1 Les ateliers de la démarche AEU**

Un atelier de veille sur le projet de PLU et celui de l'AVAP a été organisé le 26/02/2016. Les participants des ateliers précédents ainsi que toute personne s'étant manifestée pour y assister ont été invités (38 invitations).

5 personnes ont participé à cet atelier.

#### **3.2 Les réunions publiques d'information relatives au PLU arrêté et à l'AVAP**

Réunion n°1 : Auray Centre et Sud

- Date : 24/03/2016
- Lieu : salle du Petit Théâtre, place de la Pompe
- Horaire : 19h
- Nombre de participants : 50 personnes

Réunion n°2 : Auray Nord

- Date : 25/03/2016
- Lieu : salle Julienne Marca, école Joseph Rollo
- Horaire : 19h
- Nombre de participants : 20 personnes

Le nombre total de participants à ces 2 réunions était ainsi de 70 personnes.

Les supports de communication :

- Le magazine municipal Vivre Auray du mois de février 2016 (*annexe 8*)
- Le site internet de la ville à partir du 29/02/2016 (*annexe 9*)
- Une mention sur la page facebook de la ville à partir du 25/03/2016
- 15 affiches placées dans le mobilier urbain de la ville le 03/03/2015
- 3 banderoles installées le 03/03/2015 et situées aux entrées de la ville (Terre-Rouge, Route de Crac'h et Porte Océane)

#### **3.3 L'exposition et le cahier d'observations**

Il a été décidé de ne pas compléter l'exposition lors de cette phase car cela supposait d'afficher le plan de zonage du PLU. Ce plan et l'intégralité du dossier feront l'objet d'une enquête publique.

#### **IV- Bilan global de la concertation**

Ce bilan permet au conseil municipal, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que les modalités de concertation définies par la délibération du 14 mai 2012 ont été mises en œuvre.

De plus, cette concertation a permis aux alréens ainsi qu'à toute personne intéressée de comprendre et de participer à la procédure de révision du PLU.

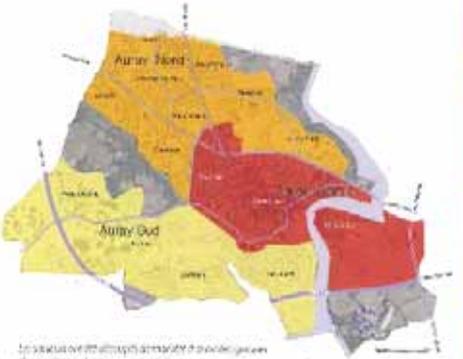
# V- Annexes : quelques exemples de support de communication

## Annexe 1 : extrait du supplément du magazine municipal Vivre Auray de septembre 2013

**Un projet réalisé en concertation avec les Rihéens**

La démarche du PLU prévoit une concertation à plusieurs niveaux avec les habitants et usagers. Tout d'abord, il s'agit d'informer les habitants et les inviter à débattre du projet. Ces temps de concertation ont permis d'élaborer une grande partie de l'étude de zonage du PLU, avec 21 réunions d'information qui ont permis de faire connaître le projet municipal, d'échanger publiquement sur les enjeux et de recueillir les observations et propositions des habitants. Ces réunions ont permis de faire connaître le projet municipal, d'échanger publiquement sur les enjeux et de recueillir les observations et propositions des habitants.

Les réunions publiques d'information ont été organisées par quartier, afin de permettre à tous les habitants de participer à la concertation. Les réunions ont été organisées par quartier, afin de permettre à tous les habitants de participer à la concertation.



Les réunions publiques d'information ont été organisées par quartier, afin de permettre à tous les habitants de participer à la concertation.

**Auray Nord**  
1<sup>er</sup> octobre 2013 à 19h00  
25 rue de la République - Auray Nord

**Auray Centre**  
8 octobre 2013 à 18h15  
Salle de la mairie - Auray Centre

**Auray Sud**  
10 octobre 2013 à 18h15  
Salle de la mairie - Auray Sud

Vivre Auray - septembre 2013 - Supplément - Page 9

## Annexe 2 : article du journal Ouest-France du 09/10/2013

### Auray va se doter de nouvelles règles d'urbanisme

Depuis le 1<sup>er</sup> octobre, la Ville présente aux habitants la nouvelle réglementation d'urbanisme à l'occasion de la révision du Plan local d'urbanisme. Un livret rassemble les règles de l'Auray sera demain.

**Qu'est-ce que le PLU ?**  
Le Plan local d'urbanisme (PLU) est un document qui définit les règles d'urbanisme de la commune. Il est approuvé par le conseil municipal et est soumis à l'avis de l'Etat.

**Pourquoi une révision ?**  
Le PLU est révisé pour tenir compte des évolutions de la commune et des besoins des habitants. La révision permet de mettre à jour les règles d'urbanisme et de mieux répondre aux besoins de la commune.

**Qu'est-ce que le diagnostic ?**  
Le diagnostic est une étude qui permet de connaître l'état de la commune et de mieux répondre aux besoins des habitants. Il est réalisé par un expert et est soumis à l'avis de l'Etat.

**Les équipements de proximité**  
Les équipements de proximité sont les équipements qui sont proches des habitants. Ils comprennent les écoles, les centres de loisirs, les bibliothèques, etc.

**Les 5 thèmes**  
Le PLU est révisé sur 5 thèmes : l'habitat, les équipements de proximité, les transports, les espaces verts, et les zones d'activités.

**Le livret de règles d'urbanisme**  
Le livret de règles d'urbanisme est un document qui rassemble toutes les règles de l'Auray. Il est disponible en mairie et sur le site de la commune.

**Les réunions publiques**  
Les réunions publiques sont organisées pour permettre aux habitants de participer à la concertation. Elles ont lieu le 1<sup>er</sup> octobre, le 8 octobre, et le 10 octobre.

**Les portes ouvertes**  
Les portes ouvertes sont organisées pour permettre aux habitants de venir discuter avec les élus de la commune. Elles ont lieu le 15 octobre, le 22 octobre, et le 29 octobre.

**Le livret de règles d'urbanisme**  
Le livret de règles d'urbanisme est un document qui rassemble toutes les règles de l'Auray. Il est disponible en mairie et sur le site de la commune.

**Les réunions publiques**  
Les réunions publiques sont organisées pour permettre aux habitants de participer à la concertation. Elles ont lieu le 1<sup>er</sup> octobre, le 8 octobre, et le 10 octobre.

**Les portes ouvertes**  
Les portes ouvertes sont organisées pour permettre aux habitants de venir discuter avec les élus de la commune. Elles ont lieu le 15 octobre, le 22 octobre, et le 29 octobre.

**PORTES OUVERTES**

**Annexe 3 : exemple d'une banderole à l'entrée de ville de la Terre-Rouge (02/10/2013)**



**Annexe 4 : extrait du magazine municipal Vivre Auray de mars 2015**

CONCERTATION

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES EN DÉBAT

CONCERTATION

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## "LE VIDE A AUTANT D'IMPORTANCE QUE LE PLEIN"

PAR ANNE TROUBADO, 40, JURISCONSULTE, ALLOCUTRICE ET AUTRUCHE



« Je suis convaincue qu'il est essentiel de trouver un équilibre entre croissance et préservation de l'identité locale. Cela ne signifie pas arrêter tout développement, mais plutôt de le faire de manière réfléchie et durable. Le vide a autant d'importance que le plein. C'est pourquoi il est crucial de prendre en compte les espaces naturels et les zones protégées. Mais que le plus grand nombre s'accorde à le dire, c'est gagné. C'est ce qui nous permettra de construire un avenir meilleur pour notre région. »

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADDD) de la région d'Auray est actuellement en phase de concertation. Ce projet vise à définir les orientations stratégiques de l'urbanisme pour les prochaines années. Il prend en compte les enjeux de développement durable, tels que la préservation de l'environnement, la promotion de la mobilité durable et la création d'espaces publics de qualité. Les citoyens sont invités à participer à la concertation pour donner leur avis sur les propositions.

**UNE EXPOSITION ÉVOLUTIVE**  
 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADDD) est actuellement en phase de concertation. Une exposition évolutive sera organisée pour permettre aux citoyens de donner leur avis sur les propositions. L'exposition sera ouverte du lundi au vendredi de 10h30 à 12h30 et de 17h30 à 19h30, à la salle municipale du Penber, 1<sup>er</sup> étage, 10 rue du Penber.

**CALENDRIER**  
 La révision du PLU est en cours depuis mai 2013. Les travaux ont été arrêtés au mois de septembre de la même année. Un comité PADDD a été mis en place pour superviser la nouvelle étape municipale. Les travaux de concertation ont débuté le 15 octobre 2013. L'objectif est de publier le projet de PADDD en mai 2015. Le projet de PADDD sera soumis à la consultation publique en mai 2015.



## VOUS AVEZ LA PAROLE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADDD) est actuellement en phase de concertation. Les citoyens sont invités à participer à la concertation pour donner leur avis sur les propositions. Les dates de concertation sont les suivantes :

- Vous habitez Auray Nord : du lundi au vendredi de 10h30 à 12h30 et de 17h30 à 19h30, à la salle municipale du Penber, 1<sup>er</sup> étage, 10 rue du Penber.
- Vous habitez Auray Centre : du lundi au vendredi de 10h30 à 12h30 et de 17h30 à 19h30, à la salle municipale du Penber, 1<sup>er</sup> étage, 10 rue du Penber.
- Vous habitez Auray Sud : du lundi au vendredi de 10h30 à 12h30 et de 17h30 à 19h30, à la salle municipale du Penber, 1<sup>er</sup> étage, 10 rue du Penber.



**Annexe 7 : exemple d'affiche placée dans le mobilier urbain en février 2015**



**Annexe 8 : extrait du magazine municipal Vivre Auray de février 2016**

**DANS LA VILLE**

MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

# AVAP, MODE D'EMPLOI

ELLE SIMPOSE AU PLAN LOCAL D'URBANISME, LAURE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE SERA PRÉSENTÉE - ANSUIVANT LE PLU - AU COURS DE DEUX RÉUNIONS PUBLIQUES ORGANISÉES LES 24 ET 25 MARS.

**AVAP & PLU**

**VOUS VOUS LA RAPPEL...**

Le 24 février 2016, au cours de la réunion publique, le PLU de Auray sera présenté et discuté. L'objectif est de permettre à tous les habitants de connaître le contenu du PLU et de donner leur avis. Les réunions publiques sont organisées à l'initiative de la commune et de la communauté de communes de l'arrondissement d'Auray.

**AVAP & PLU**

Le 24 février 2016, au cours de la réunion publique, le PLU de Auray sera présenté et discuté. L'objectif est de permettre à tous les habitants de connaître le contenu du PLU et de donner leur avis. Les réunions publiques sont organisées à l'initiative de la commune et de la communauté de communes de l'arrondissement d'Auray.

Conseil municipal du 15 novembre 2016

**Annexe 9 : extrait du site internet de la ville d'Auray (février 2016)**



Organisé par le Centre d'Information et d'Orientation d'Auray, l'ensemble des établissements scolaires publics et privés de la ville d'Auray et les différents partenaires de l'emploi et de la formation du territoire (MDEFP, Pôle emploi, Mission Locale, P12 d'Auray, Caneval Régional, Conseil Départemental...), le Forum des métiers a lieu le **jeudi 10 mars**, à l'**Espace Athlète**. Gratuit, il est ouvert à tous, de 9h à 12h et de 14h à 17h.

**PHYLLE ASSOCIATION**



C'est le moment de fabriquer son propre oiseau à frayer... **oat dove**. Un projet de la Reine appelée à sa résidence en conseil de ville. [www.les-oeuvres.com](http://www.les-oeuvres.com)

**CHENILLE PROFESSIONNAIRE**  
La lutte contre le papillon est initiée dès le 10 avril. [www.les-oeuvres.com](http://www.les-oeuvres.com)

**LES TRAVAUX ET MODIFICATIONS DE CIRCULATION DANS LA VILLE**



Le festival Mémoires - mercredis, théâtres d'objets et formes animées - se déroulera du **10 au 26 février 2016**. Feuilleter la programmation 2016, réserver un spectacle, télécharger le dossier de réservation, ou même consulter les sites partenaires... C'est possible ! Il suffit de cliquer !!

**Quel Merlin : reprise des travaux de consolidation**

Les travaux de consolidation du qui Merlin vont reprendre ce mois de mars et se poursuivront jusqu'en avril. Cette deuxième phase du chantier concerne une long-jour de quasi 20 mètres. Les chaudières patrons et ventilateurs (pour les riverains) sont maintenus. [www.auray.fr](http://www.auray.fr)

**Revision du Plan Local d'Urbanisme : 2 réunions publiques**

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'Annexe de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (MVAAP) qui remplacent le POS/PLU - Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, seront présentés au public le **jeudi 24 mars**, 15h au Petit Théâtre, salle de la Pomme et le **vendredi 25 mars**, 15h, salle Suzanne Marce, école Joseph Kéris, 1 rue Léon Jaffé.

**Raménagement de contre-ville, le projet**

Il rééquilibre le partage de l'espace entre piétons et véhicules. Les travaux de réaménagement du centre-ville débuteront en septembre 2016. [www.auray.fr](http://www.auray.fr)

**Mediatheque**  
V.M. 02 97 99 10 00

 Découvrez les animations culturelles, sportives et de loisirs proposées par la ville d'Auray sur notre page Facebook.

 Vie associative de la ville

 L'Agenda de la ville

 CONTRAT DE VILLE

Accueil
Informations locales
Plan de ville
Contact
Le site de presse
Informez

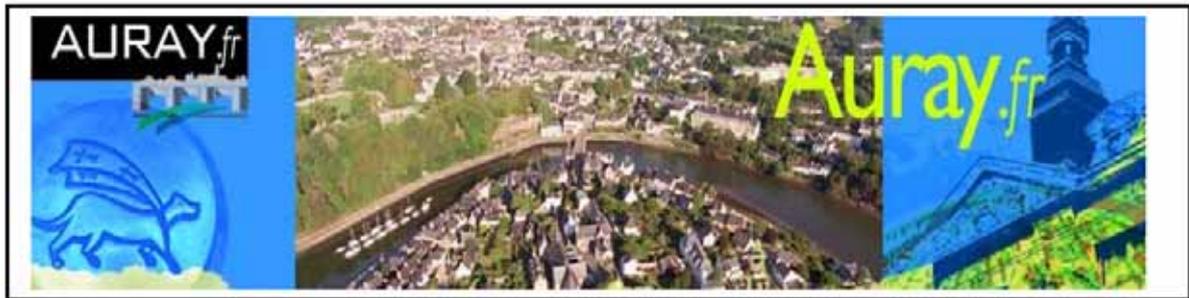


Environnement  
et Société

Cabinet d'Ecologie humaine  
ETUDES - EXPERTISES - RECHERCHE

Pratiques et Usages  
De L'Environnement

[www.environnement-societe.fr](http://www.environnement-societe.fr)



Approche Environnementale de l'Urbanisme

# Charte AEU

pour le Plan Local d'Urbanisme

---

## RAPPORT FINAL

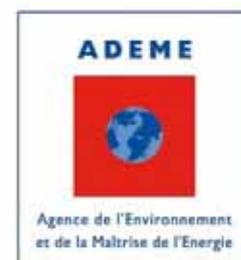
Dernière mise à jour, le 19/09/2016

Avec le soutien de

Mission réalisée

En partenariat avec

EOL



DIRECTION RÉGIONALE  
BRETAGNE

Conseil municipal du 15 novembre 2016

83/523



## Sommaire

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Avant-propos .....</b>                                                                | <b>3</b>  |
| <b>PHASE 1 2012-2013 .....</b>                                                           | <b>4</b>  |
| <b>Contexte et objectifs de la mission .....</b>                                         | <b>5</b>  |
| <b>Rappel des éléments de la Note Méthodologique .....</b>                               | <b>5</b>  |
| Le contexte de l'étude .....                                                             | 5         |
| L'AEU, un outil d'Aide à la décision publique et de concertation publique .....          | 6         |
| Notre approche de l'AEU .....                                                            | 6         |
| <b>Le déroulé de la mission AEU .....</b>                                                | <b>7</b>  |
| Synthèse bibliographique et choix des thèmes AEU à développer dans le cadre du PLU ..... | 8         |
| Les différentes étapes de la mission AEU .....                                           | 10        |
| <b>Résultats de la mission AEU .....</b>                                                 | <b>11</b> |
| <b>1°) Diagnostic socio-démographique .....</b>                                          | <b>11</b> |
| La population totale.....                                                                | 11        |
| Les soldes naturels et migratoires .....                                                 | 11        |
| La répartition par sexes et par âges.....                                                | 12        |
| La composition des ménages.....                                                          | 13        |
| La répartition par catégories socio-professionnelles .....                               | 13        |
| <b>2°) Critères de représentativité de l'échantillon « habitants ».....</b>              | <b>15</b> |
| <b>3°) Résultats des Ateliers Thématiques .....</b>                                      | <b>16</b> |
| Attentes de nature et d'environnement.....                                               | 17        |
| Attentes urbaines .....                                                                  | 18        |
| Les identités d'Auray .....                                                              | 21        |
| Attentes de concertation .....                                                           | 23        |
| <b>Evaluation de l'AEU .....</b>                                                         | <b>24</b> |
| Méthode de constitution du groupe de travail.....                                        | 24        |
| Composition du groupe des participants et taux de participation .....                    | 25        |
| Déroulement et ambiances des ateliers .....                                              | 26        |
| <b>Prescriptions et recommandations pour le PLU .....</b>                                | <b>30</b> |
| <b>PHASE 2 2015-2016 .....</b>                                                           | <b>34</b> |
| <b>Atelier de veille PADD (Atelier n°5) .....</b>                                        | <b>35</b> |
| <b>Rappel des éléments de contexte .....</b>                                             | <b>35</b> |
| <b>Prescriptions issues de l'atelier de veille .....</b>                                 | <b>37</b> |
| Axe 1 : Rendre la ville plus attractive.....                                             | 37        |
| Axe 2 : Valoriser le cadre de vie.....                                                   | 38        |
| Axe 3 : Poursuivre un développement maîtrisé.....                                        | 39        |
| <b>Atelier de veille Règlement (Atelier n°6) .....</b>                                   | <b>39</b> |
| <b>Annexes .....</b>                                                                     | <b>43</b> |

© Crédits photos : E&S et EOL, 2012 et 2013

■ **Atelier 1 De la trame verte et bleue aux attentes sociétales de nature**

Mardi 25 juin 2013

■ **Atelier 2 Diversité des formes urbaines, densité**

Vend 28 juin 2013

■ **Atelier 3 Les identités d'Auray**

Mardi 02 juillet 2013

■ **Atelier 4 Les quartiers d'Auray**

Jeudi 5 septembre 2013

■ **Atelier 5 Veille PADD**

Vendredi 6 mars 2015

■ **Atelier 6 Veille Règlement**

Vendredi 26 février 2016



## Avant-propos

Ce document restitue la démarche de concertation qui a accompagné la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Auray, **entre 2012 à 2016**. Cette mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage a bénéficié du soutien de l'ADEME dans le cadre de l'Approche Environnement de l'Urbanisme et d'une reconnaissance de la démarche innovante développée en Bretagne par le cabinet E&S depuis 2008.

Ce document s'adresse à tout lecteur, élus et habitants, pour permettre à chacun de s'approprier l'ensemble des résultats acquis par cette mission de concertation participative et d'approche sociologique des enjeux urbains.

Cette démarche s'appuie sur l'organisation d'une **série de 6 Ateliers répartis tout au long de la procédure d'élaboration du PLU** :

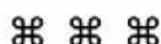
- **4 Ateliers participatifs**, au cours de l'été 2013, en phase de « diagnostic » et « PADD » ;
- **2 Ateliers de veille** pour les phases « PADD » et « Règlement » au cours des années 2015 et 2016, les élections municipales en 2014 et le changement de municipalité issu de ce scrutin, ayant induit un temps d'arrêt provisoire de la démarche.

Un premier Rapport provisoire a été édité en décembre 2013, dont la rédaction a été guidée par un double souci :

- permettre le prolongement de la réflexion engagée sur l'aménagement et le développement durable de la commune à « plus 10 ans ». Dans ce sens, un certain nombre de documents utilisés en ateliers, ont été repris.
- présenter une lecture de synthèse de l'ensemble des résultats plutôt qu'une présentation exhaustive et chronologique.

Ce présent Rapport Final s'enrichit des résultats des 2 ateliers de veille réalisés en mars 2015 et février 2016 et reprend cette organisation en 2 phases.

Rédacteur principal du rapport : Dr Sandrine MANUSSET





# PHASE 1

2012-2013



## Contexte et objectifs de la mission

L'Approche Environnementale de l'Urbanisme ouvre de nouvelles perspectives d'analyse et d'actions sur les territoires qu'ils soient urbains ou ruraux. C'est une réponse, sur le fond et sur la forme, à l'évolution des enjeux de l'urbanisme de demain depuis les années 1980.

Ce rapport présente les objectifs, la méthodologie et la place de l'AEU mis en place pour accompagner la commune d'Auray dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la ville.

## Rappel des éléments de la Note Méthodologique

### Le contexte de l'étude

La commune d'Auray dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 septembre 2007. Aujourd'hui, la commune a souhaité lancer la révision du PLU pour plusieurs raisons :

- **Mettre à jour règlementairement le PLU** avec la loi Grenelle 2 et la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, et avec différents documents supra-communaux : le PLH d'Auray Communauté, le SCOT, le Pôle d'échanges multimodal sur la gare d'Auray et le Schéma des déplacements à l'échelle du Pays d'Auray.
- **Répondre aux attentes environnementales** en matière d'évaluation environnementale, d'intégration de l'inventaire des zones humides qui vient d'être réalisé en collaboration avec le Syndicat Mixte du Loch et du Sal, et des plans de prévention des risques d'inondations et de submersions marines.
- **Harmoniser les différentes études et projets existants et en cours, sur le territoire** : évolution de la ZPPAUP en AVAP avant le 14 juillet 2015, projet urbain sur le centre-ville et quelques quartiers périphériques, projet de recensement et de protection du patrimoine bâti du quartier de la gare et des abords du centre-ville imposant des prescriptions de travaux sur les immeubles classés typiques ou uniques, une charte des terrasses sur le quartier de Saint Goustan adoptée en 2011, l'opération de renouvellement urbain du quartier du Gumenen-Goaner, un Agenda 21 élaboré et adopté en Conseil Municipal le 25 mai 2011 qui pose 5 enjeux pour la commune, l'approbation d'un règlement local de publicité applicable depuis juillet 2011, disposition de plusieurs schémas directeurs de déplacements (plan cycles, piétons et plan de hiérarchisation des voies) renforcés par un Plan d'accessibilité voirie et espaces publics etc.

Cette étude s'inscrit dans le respect des principes d'aménagement définis par les articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme (et des prescriptions de la loi « littoral » en particulier, à savoir comme cela est rappelé dans le Cahier des Charges Techniques et Pratiques (CCTP) qui définit les objectifs de la mission d'intervention (p 18) :

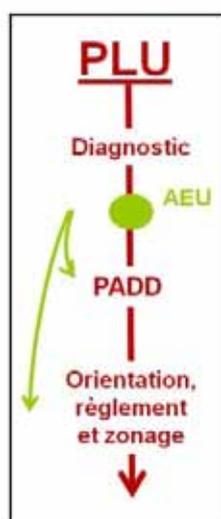
- Assurer l'équilibre entre renouvellement et développement urbain et la préservation de l'espace rural
- Utiliser l'espace de façon économe
- Protéger l'environnement, notamment les espaces naturels, les zones humides, les espaces proches du rivage ainsi que les paysages

CCTP (p8) « *L'objet de l'étude est de concevoir un cadrage des conditions et des modes de renouvellement et développement de l'urbanisation dans la commune d'Auray dans une*

*perspective de préservation des enjeux naturels et des paysages et dans un souci de développement durable.*

*La révision du document d'urbanisme devra par conséquent permettre de maîtriser la croissance urbaine d'Auray par une densification et un renouvellement urbain préservant la qualité de vie des alréens dans ses dimensions sociales (par la mixité sociale), économiques (préservation du dynamisme commercial) et environnementales (maintien de la qualité des paysages et notamment des poumons verts en centre-ville entre autres). »*

## L'AEU, un outil d'Aide à la décision publique et de concertation publique



L'AEU<sup>®</sup> est une **aide à la décision** pour les élus dans la prise en compte des questions environnementales et de développement durable tout au long du projet.

Dans l'élaboration du PLU, les ateliers sont un **TRAVAIL PRÉPARATOIRE à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**. Les ateliers interviennent à plusieurs moments :

- À l'articulation du diagnostic et du travail d'élaboration du PADD: compréhension des enjeux, pistes d'action et objectifs
- Au moment du PADD : prise en compte des objectifs AEU dans les orientations d'urbanisme
- Au moment de l'établissement du projet : prise en compte des objectifs AEU dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans les dispositions réglementaires

Les objectifs de l'AEU sont triples :

- **Faire de l'environnement, un enjeu majeur** du projet d'aménagement et de développement du territoire à « + 10 ans »
- **Associer les habitants**, à part entière, comme une force de connaissances et de propositions d'aménagement et de développement du territoire
- **Sensibiliser et apporter une information/formation assez complète sur les enjeux de l'urbanisme durable** au Comité de Pilotage (COPIL), organe décisionnel du PLU qui est constitué d'élus issus de l'équipe municipale. La rédaction de ce présent document poursuit cet objectif en 1) reprenant en partie les supports préparés et utilisés pour les ateliers et les réunions de restitution des résultats; 2) en présentant les enjeux liés au territoire et ceux davantage théoriques liés aux enjeux de l'urbanisme de demain. Ce document est un outil de travail pour le comité de pilotage venant alimenter leur réflexion pour le projet de territoire à « + 10 ans ».

## Notre approche de l'AEU

### Comprendre les pratiques et usages du territoire

Nous partons du principe qu'un territoire, n'est pas un simple objet d'étude. La commune est avant tout un espace de vie, animé par le « vivre ensemble ».

Le territoire est habité, vécu, parlé, porteur d'identités multiples, dont la structure et le fonctionnement renvoient aux dynamiques sociales et culturelles qui le parcourent et qui le font vivre. Quand les mesures de gestions ne suffisent plus à garantir la qualité du cadre de vie et l'attractivité d'un territoire, le territoire « dysfonctionne ».

Pour trouver les bonnes solutions à cette situation, il nous paraît fondamental de réintroduire le facteur humain au sein du territoire en se posant la question de l'adéquation des actions d'aménagement et d'urbanisme engagées au regard de la diversité des modes d'habiter et des nouvelles attentes des habitants, en termes de cadre de vie, de logements, de déplacements.

### Comprendre les attentes de Nature en Ville

Aux attentes de fleurissement des années 1990, sont venues s'ajouter des attentes de cheminements doux, d'espaces de détente, de loisir et de culture tels que les jardins « partagés » ou « familiaux », les parcs « rurbains ». Ces espaces se caractérisent par les dynamiques sociales et culturelles qui les animent (cf notion des sociotopes).

L'identification de ces différentes attentes, urbanistiques, écologiques et sociologiques deviennent un point-clé pour la planification urbaine, pour construire un territoire en phase avec les pratiques et usages des habitants, pour maintenir ou améliorer l'attractivité du territoire.

Les attentes d'urbanité et de ruralité ont évolué depuis ces dernières années autour de la place grandissante de la Nature. Au-delà des enjeux écologiques liés en particulier au réchauffement climatique et à la biodiversité, cette évolution répond également aux attentes sociétales de Nature qui marquent tant les modes « d'habiter à la campagne » comme « en ville ».

#### Notre approche de l'AEU



→ *Concilier la protection de l'environnement avec la qualité du cadre de vie et la cohésion sociale*

→ *Asseoir les trames vertes et bleues par des valeurs d'usages et de représentations sociales et culturelles*

→ *Répondre aux attentes de Nature des habitants, pour leur santé et leur bien-être*

© Environnement et Société

## **Le déroulé de la mission AEU**

Etant donné le nombre conséquent d'études récentes ou en cours sur la commune d'Auray, d'une part, et les démarches de concertation qui ont déjà eu lieu sur le territoire, d'autre part, il est apparu primordial d'établir une synthèse bibliographique tant sur le fond et la forme pour établir à la fois des **choix thématiques de l'AEU** et une **méthodologie de concertation** qui s'inscrivent en continuité



de ces différents acquis. Cette réflexion a été présentée et validée par le Comité de Pilotage lors de la réunion du 23 mai 2013. Nous reprenons ici les supports utilisés pour la réunion de cadrage de l'AEU.

### Page de couverture du support de réunion, 23/05/2013



## Synthèse bibliographique et choix des thèmes AEU à développer dans le cadre du PLU

Le bilan des concertations passées renvoie à deux études :

- L'élaboration de l'Agenda 21 (2011-2012)
- La conduite de l'Etude urbaine (depuis 2012)

L'extrait du support de réunion suivant présente pour chacune de ces deux études, les modalités de la concertation mise en place, les résultats de la concertation et ceux de la mission elle-même.

| Bilan des concertations                                                |                                                                                                                                                                                                              | AURAY.fr                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| → PLU/AEU doit s'inscrire dans la continuité des démarches précédentes |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                 |
|                                                                        | <b>Agenda 21 (2012)</b>                                                                                                                                                                                      | <b>Etude urbaine (fin 2013)</b>                                                                                 |
| Modalités                                                              | 5 ateliers citoyens thématiques<br>Sécurité énergétique<br>Économie d'espace et de ressources<br>Patrimoine naturel et historique<br>Diffusion du CO2 dans la Cité<br>Développement solidaire et responsable | 3 ateliers citoyens thématiques<br>Les espaces publics<br>Commerce en ville<br>Évolution de l'habitat à +10 ans |
| Qui a participé ?<br>Durée démarche                                    | 5 x 7 pers. Htsb volontaires<br>Sur appel public<br>1 mois (mars 2010 – 1 atelier par semaine)                                                                                                               | 2 x 30 pers. Htsb volontaires<br>Sur appel public<br>1 an (2012-2013)                                           |
| Résultats de la concertation                                           | 250 propositions                                                                                                                                                                                             | Partage du diag. et des propositions des BE                                                                     |
| Résultats de la mission                                                | Plan de 36 actions réparties en 5 orientations sur 7 années                                                                                                                                                  | Scenario d'amgt. CV                                                                                             |
|                                                                        | 23 mai 2013                                                                                                                                                                                                  | E&S - EOL                                                                                                       |

Des 7 thèmes identifiés au titre de l'AEU par l'Ademe-Bretagne, nous avons traité avec plus d'attention le thème de la diversité biologique que nous avons élargie à l'approche sociétale des enjeux environnementaux et urbains autour des 3 mots-clés qui orientent aujourd'hui la pratique en urbanisme : BIODIVERSITE – DENSITE - MIXITE. En effet, la question des déplacements et des choix énergétiques a déjà été largement développée au cours de l'élaboration de l'Agenda 21 et de l'Etude urbaine.



Le choix des thématiques traitées résulte à la fois, d'une lecture croisée entre les enjeux déjà soulignés dans le CCTP par le comité de pilotage, les résultats du diagnostic territorial et les thématiques préconisées dans le cahier des charge de l'Ademe au titre de l'approche Environnementale de l'Urbanisme, présenté dans l'illustration suivante.



### Les thèmes d'étude préconisés dans l'AEU par l'Ademe

7 thématiques

- Les choix énergétiques
- La gestion des déplacements
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- L'environnement sonore
- Les sites et sols pollués
- La diversité biologique

Au final, ce sont 4 Ateliers thématiques qui ont été retenus, en concertation avec le Comité de Pilotage et le bureau d'études « PLU ». Des réajustements ont été apportés au cours de la réalisation des Ateliers pour tenir compte, en temps réel, des questionnements soulevés par la conduite en parallèle du Diagnostic territorial et du contenu des échanges avec les participants en Ateliers.

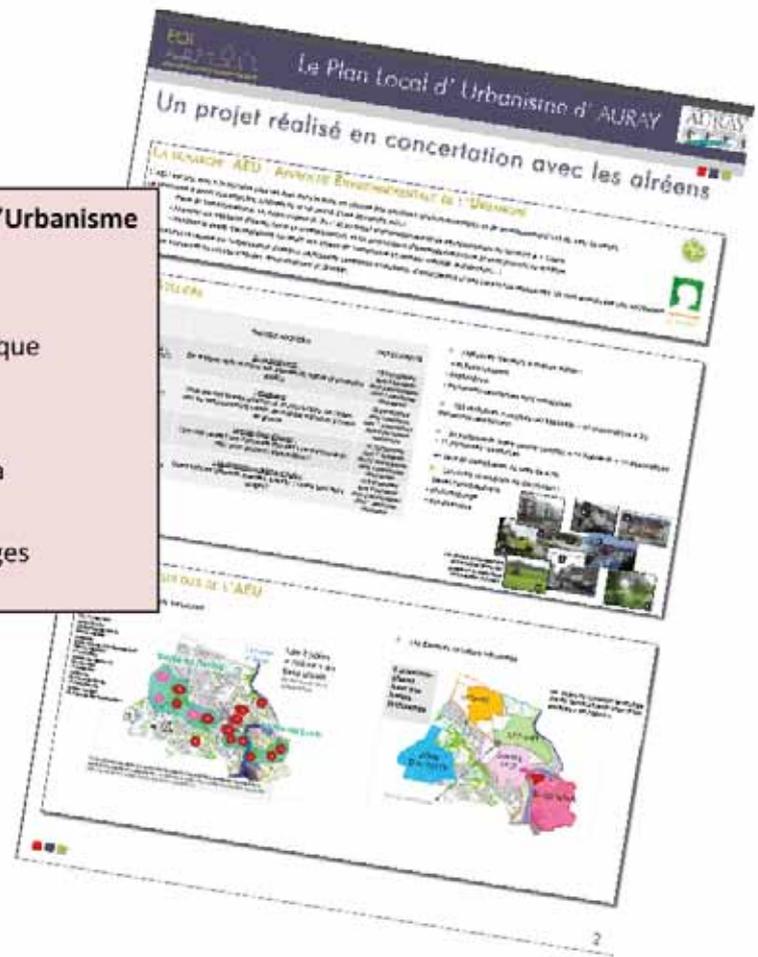
#### Les 4 ateliers thématiques retenus dans le cadre de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme accompagnant l'élaboration du PLU de la commune d'Auray

| <b>Atelier 1</b>                                                                                                                         | <b>Atelier 2</b>                                                                                                                                                                                       | <b>Atelier 3</b>                                                                                                                                             | <b>Atelier 4</b>                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Environnement : de la trame verte et bleue aux attentes de nature et d'espaces publics<br><br><i>Mardi 25 juin 2013<br/>de 10h à 12h</i> | Urbanisme : Diversité des formes urbaines et architecturales, de l'extension au renouvellement urbain, de l'habitat individuel à l'habitat groupé<br><br><i>Vendredi 28 juin 2013<br/>de 10h à 12h</i> | Auray : une ville-centre ? une commune littorale ? une commune rurale ? pour quelle(s) attractivité(s) ?<br><br><i>Mardi 2 juillet 2013<br/>de 10h à 12h</i> | Les « quartiers » d'Auray<br><br><i>Jeudi 5 sept. 2013<br/>de 18h à 20h30</i> |



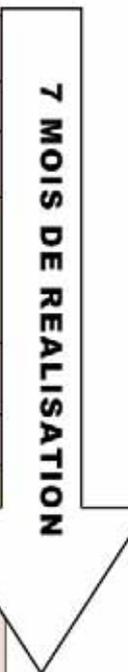


- L'Approche Environnementale de l'Urbanisme pour le PLU d'Auray, c'est !**
- 4 ateliers thématiques
  - 1 diagnostic socio-démographique
  - 3 réunions COPIL
  - 3 réunions publiques
  - 1 panneau d'exposition inclus à l'exposition PLU
  - 1 Charte AEU de plus de 40 pages



**Les différentes étapes de la mission AEU**

|                   |                                                                                                                                    |                 |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Mai 2013          | Réunion Copil de lancement PLU + AEU (présentation de la démarche et du planning, du diagnostic socio-démographique) → jeudi 16/05 | CR1             |
|                   | Réunion Copil de préparation du groupe des participants AEU → jeudi 23/05                                                          |                 |
|                   | Réunion de préparation des Ateliers avec le service Urbanisme → Vendredi 21/06 de 10h à 12h                                        |                 |
| Juin-Juillet 2013 | 3 Ateliers thématiques                                                                                                             |                 |
|                   | ■ <i>De la trame verte et bleue aux attentes de nature</i> → Mardi 25/06 de 10h à 12h                                              |                 |
|                   | ■ <i>Diversité des formes urbaines, densité</i> → Vend 28/06 de 10h à 12h                                                          |                 |
| Sept 2013         | ■ <i>Les identités d'Auray</i> → Mardi 02/07 de 10h à 12h                                                                          |                 |
|                   | 4 <sup>e</sup> Atelier supplémentaire                                                                                              | CR2             |
|                   | ■ <i>Les quartiers d'Auray</i> → Jeudi 5 sept de 18h à 20h30                                                                       |                 |
|                   | Réunion Copil de restitution des résultats de l'AEU → Lundi 23 sept                                                                |                 |
| Oct 2013          | Restitution des principaux résultats des Ateliers en Réunions publiques                                                            | /               |
|                   | Mardi 1 <sup>er</sup> oct à 19h → quartier de la Gare                                                                              |                 |
|                   | Mardi 8 oct à 18h15 → centre-ville en mairie                                                                                       |                 |
| Déc 2013          | Jeudi 10 oct à 18h15 → Salle Athéna                                                                                                |                 |
|                   | Dépôt du rapport provisoire de la Charte AEU                                                                                       | présent rapport |



NB : Les compte-rendu (CR) sont disponibles en Annexes

# Résultats de la mission AEU

## 1<sup>o</sup> Diagnostic socio-démographique

Ce diagnostic socio-démographique est un travail préparatoire à l'organisation des Ateliers permettant d'identifier les critères de représentativité des groupes de travail à atteindre si possible, en identifiant les profils socio-démographiques des habitants.

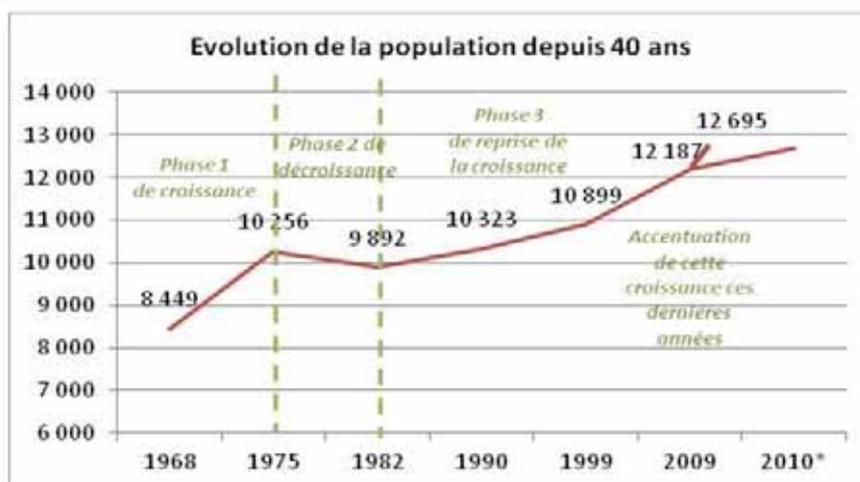
Cette analyse s'appuie sur l'exploitation des principaux indicateurs socio-démographiques disponibles dans les recensements INSEE depuis 1968.

### La population totale

La commune d'Auray connaît une croissance importante de sa population depuis plus de quarante ans.

En effet, entre 1968 et 2010, la population communale est passée de 8500 à 12700 habitants, en arrondissant les chiffres du recensement INSEE. Ce qui représente, une croissance démographique générale de + 4246 habitants en un peu plus de 40 ans, soit une moyenne de + 100 personnes par an enregistrée entre 1968 et 2010.

Comme le présente le graphique ci-dessous, la croissance de la population totale a été continue et régulière sur toute la période, à l'exception des années 1975 dont le recensement marque un pic de croissance à 10256 habitants.



© E&S, 2012 d'après données INSEE

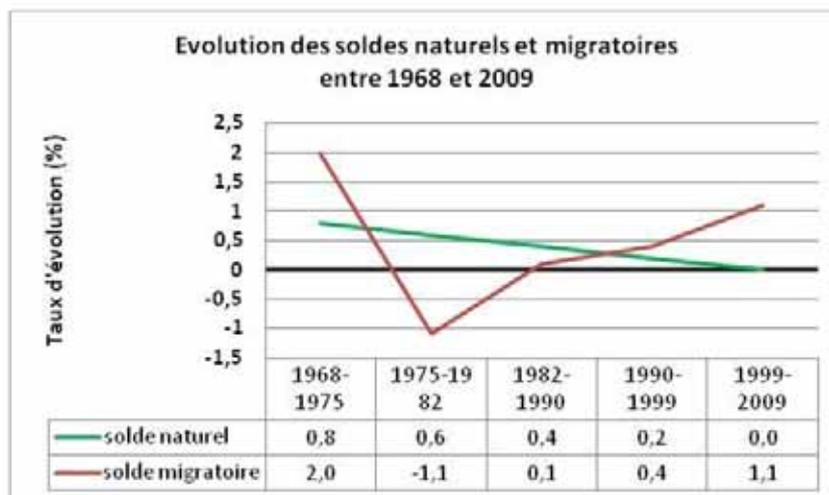


| 1968  | 1975   | 1982  | 1990   | 1999   | 2009   | 2010*  |
|-------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 8 449 | 10 256 | 9 892 | 10 323 | 10 899 | 12 187 | 12 695 |

### Les soldes naturels et migratoires

Pour comprendre les principaux facteurs de la croissance démographique, il convient d'analyser l'évolution conjointe des soldes naturels et migratoires, sur la même période 1968-2009.

Le graphique ci-dessous présente cette évolution à partir des soldes naturels et migratoires disponibles dans les recensements INSEE. Ainsi, apparaît une évolution opposée de ces deux indicateurs, depuis le milieu des années 1970. **Alors que le solde naturel ne cesse de décroître, c'est-à-dire que le nombre de décès est toujours supérieur à celui des naissances, le solde migratoire augmente régulièrement depuis le milieu des années 1970, jusqu'à être supérieur au solde naturel au cours des années 1990.**



© E&S, 2012 d'après données INSEE

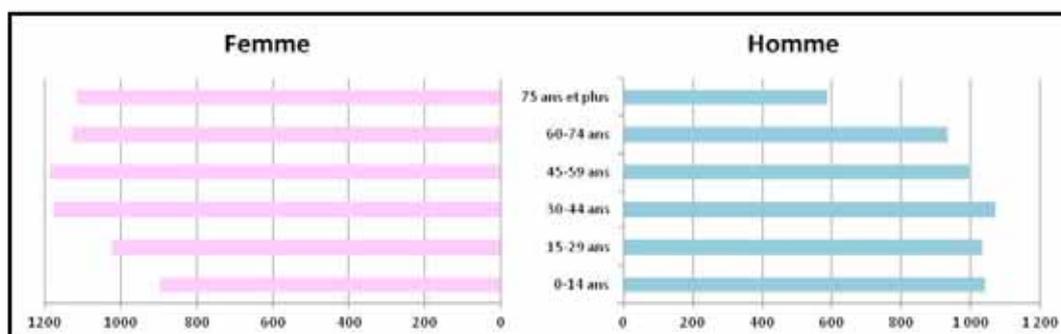
Ainsi, la **croissance démographique de la commune d'Auray dépend essentiellement de la croissance du solde migratoire, c'est-à-dire à l'arrivée de nouvelles populations. Cette tendance devient majeure et ne cesse de s'accroître depuis le milieu des années 1990. La croissance interne due à l'augmentation des naissances, apparaît aujourd'hui très limitée.**

Nous n'avons pas pu intégrer et donc affiner l'analyse avec l'indicateur « Lieu de résidence 5 ans auparavant » qui n'est plus une donnée disponible à partir du recensement 2009, suite au changement des questionnaires d'enquête de l'INSEE.

**Ainsi, si la croissance de la population totale d'Auray est incontestable, l'analyse de l'évolution des soldes naturels et migratoires permet de tempérer sinon de montrer la « fragilité » de cette croissance démographique qui finalement repose essentiellement sur l'arrivée de nouvelles populations. La deuxième question qui se pose est celle du renouvellement des générations. Est-il assuré ?**

## La répartition par sexes et par âges

Le graphique suivant représente la répartition de la population totale par tranches d'âge et par sexes, enregistrée au recensement INSEE 2009.



© E&S, 2012 d'après données INSEE 2009

La pyramide des âges ainsi dessinée est caractérisée par un « sommet » élargi. Ce qui souligne le fait d'une population vieillissante et le poids démographique des classes d'âge « 60-74 ans » et « 75 ans et plus ». De plus, alors que la répartition de la population totale est égale entre les tranches d'âges (dans une proportion de 16 à 18% selon les classes d'âge), la répartition des habitants par sexe se fait quelque peu au profit des femmes. Les femmes représentent 54% de la population totale contre 47% pour les hommes. Cette représentation est plus particulièrement marquée à partir des « 30-44 ans » et « 45-59 ans ».



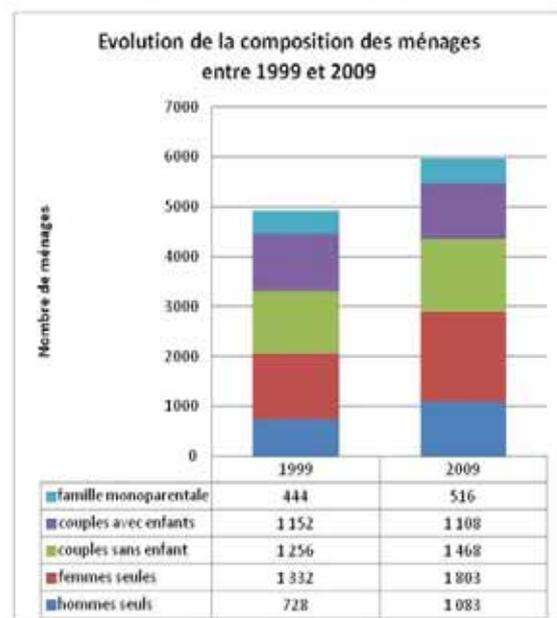
### La composition des ménages

En 2009, la commune d'Auray compte un total de 5978 ménages contre 4912 ménages enregistrés 10 ans auparavant en 1999. Ce qui représente une augmentation de +1066 ménages sur cette période, soit une augmentation de +21%, en corrélation avec l'augmentation de la population totale.

Autrement dit, l'augmentation de la population s'accompagne d'une augmentation du nombre de ménages, dans une proportion encore plus marquée. Ce qui souligne l'augmentation des ménages composés de moins en moins de personnes et tout particulièrement de l'accentuation des ménages d'une seule personne, souvent de femmes de « 30-44 ans », et de « 45 ans et plus ».

L'évolution de la composition des ménages, présentée par le graphique ci-contre, amène 2 remarques importantes.

D'une part, entre 1999 et 2009, l'augmentation du nombre de ménages concerne toutes les catégories de ménages, à l'exception des « couples avec enfants » qui perdent 44 ménages. D'autre part, les « femmes seules » connaissent la plus forte augmentation avec +471 ménages.



© E&S, 2012 d'après données INSEE 2009

### La répartition par catégories socio-professionnelles

Au recensement INSEE 2009, la répartition de la population de « 15 ans et plus » se répartit autour de 3 pôles socio-économiques, soit par ordre décroissant :

- Plus d'un tiers (36,6%) représente les « retraités ». Ce qui ne fait qu'accentuer une situation déjà existante dix ans auparavant où les « retraités » représentaient déjà 28,4% de la population de plus de 15 ans.



- les « **employés** » et les « **ouvriers** » représentent également près d'un tiers (28,5%) de la population active. Cette proportion est stable par rapport au recensement INSEE 1999.
- Les **professions intermédiaires et supérieures** comptabilisent 16,8% des effectifs. A noter également, la part des « **personnes sans activité professionnelle** » qui atteint 14% de la population active. Les effectifs de ces 2 catégories sont en légère augmentation, passant de 1400 à 1719 personnes entre 1999 et 2009
- Viennent ensuite les « **commerçants et artisans** » et les « **agriculteurs** » à hauteur respective de 4 et 0,2%. Alors que les effectifs des premiers augmentent, de 392 à 413 personnes, les effectifs des deuxièmes sont quasiment divisés par deux, passant de 40 à 25 personnes.

**Ainsi, l'évolution socio-économique est marquée par une prégnance accrue des catégories « retraités » et les « commerçants et artisans » dans une moindre mesure.**

Arrivée plus marquée des « retraités » ? Présence de maisons de retraite et/ou établissements assimilés ? Segment du tissu économique plus féminisé ? L'activité touristique ? Prégnance des mouvements pendulaires travail/domicile ? Impact de la proximité de Vannes ?

Les données présentées dans le tableau ci-dessous nous donnent en partie la réponse. La part des « femmes de plus de 15 ans » est prépondérante dans les catégories « **employés** » et « **retraités** » et « **prof. intermédiaires** » où elles représentent respectivement 76, 59 et 56% des effectifs de chacune des catégories socio-professionnelles.

**Population de 15 ans ou plus par sexe, âge et catégorie socioprofessionnelle en 2009, d'après INSEE, Dossier Complet, Commune d'Auray  
© E&S, 2012**

|                                           | <b>Hommes</b> | <b>Femmes</b> |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Agriculteurs                              | 17            | 8             |
| Artisans, commerçants, chefs d'entreprise | 256           | 157           |
| Cadres et prof intell.                    | 315           | 239           |
| Prof. Intermédiaires                      | 514           | 651           |
| Employés                                  | 388           | 1217          |
| Ouvriers                                  | 1039          | 269           |
| Retraités                                 | 1524          | 2225          |
| Autres pers. Sans activité pro.           | 553           | 881           |



## 2°) Critères de représentativité de l'échantillon « habitants »

De l'analyse démographique, nous retenons trois indicateurs pour composer le groupe des participants aux Ateliers AEU pour la catégorie d'acteurs « habitants ». Dans chacun des tableaux ci-dessous sont rappelées d'une part, les données caractérisant la situation socio-démographique de la commune d'Auray, et d'autre part la corrélation de ces proportions à respecter à l'échelle d'un Atelier sur la base de 10 personnes environ, correspondant au groupe « Habitants ».

- Répartition par âges
- Répartition par ménages
- Répartition par catégories socio-professionnelles

Répartition par âges

|                | Part en 2009 | par Atelier |
|----------------|--------------|-------------|
| 0-14 ans       | 16%          | 2           |
| 15-29 ans      | 17%          | 2           |
| 30-44 ans      | 18%          | 2           |
| 45-59 ans      | 18%          | 2           |
| 60-74 ans      | 17%          | 2           |
| 75 ans et plus | 14%          | 2           |
| <b>TOTAL</b>   | <b>100%</b>  | <b>12</b>   |

Répartition par ménages

|                       | Part en 2009 | Par Atelier |
|-----------------------|--------------|-------------|
| hommes seuls          | 18%          | 2           |
| femmes seules         | 30%          | 3           |
| couples sans enfant   | 25%          | 3           |
| couples avec enfants  | 19%          | 2           |
| famille monoparentale | 9%           | 1           |
| <b>TOTAL</b>          | <b>100%</b>  | <b>11</b>   |

Répartition par CSP

|                                                   | Part en 2009 | Par Atelier |
|---------------------------------------------------|--------------|-------------|
| agriculteurs                                      | 0,2          | 1           |
| artisans, commerçants et chefs d'entreprise       | 4,0          | 1           |
| cadres et professions intellectuelles supérieures | 5,4          | 1           |
| professions intermédiaires                        | 11,4         | 1           |
| employés                                          | 15,7         | 2           |
| ouvriers                                          | 12,8         | 2           |
| retraités                                         | 36,6         | 4           |
| autres personnes sans activité professionnelle    | 14,0         | 1           |
| <b>Total</b>                                      | <b>100</b>   | <b>13</b>   |

Selon cette exigence de représentativité, une liste de 37 « habitants » a été établie en concertation avec le Comité de pilotage. La liste des habitants a été complétée de celles des acteurs 32 « associations » et des 40 « personnes-ressources et entreprises ». **Au final, la liste établie a identifié un total de 109 personnes auxquelles une invitation à participer aux Ateliers a été envoyée par les services de la Mairie.**



### 3°) Résultats des Ateliers Thématiques

Les Ateliers ont été organisés pour répondre à 3 questions fondamentales concernant l'élaboration du PLU d'Auray, selon une méthodologie « en entonnoir » :

- Identification des pratiques et usages et représentations du territoire (collecte de données)
- Propositions d'orientations de développement et d'aménagement
- Identification du degré d'acceptabilité sociétale des enjeux de l'urbanisme de demain (densité, mixité, biodiversité)

Les réponses ici proposées sont celles produites pendant les Ateliers et présentées en 3 thématiques. L'ensemble des résultats qui sont présentés ici, ont été présentés, relus voire complétés et validés par les participants d'un atelier à l'autre.

Ces résultats ont fait l'objet de restitutions orales auprès du Comité de Pilotage (23/09/2013) et des habitants en réunions publiques (automne 2013).

Les 12 résultats de l'AEU parcourent 6 thèmes de réflexion, le dernier thème de la concertation étant apparu en filigrane des débats indépendamment des sujets et des orientations proposés. Il paraît quand même important de restituer le contenu de ces échanges, nous apportant un éclairage sur l'état d'actualité et de perception sociétale de ce nouvel outil de gestion des territoires.

#### Les 12 résultats des Ateliers participatifs AEU

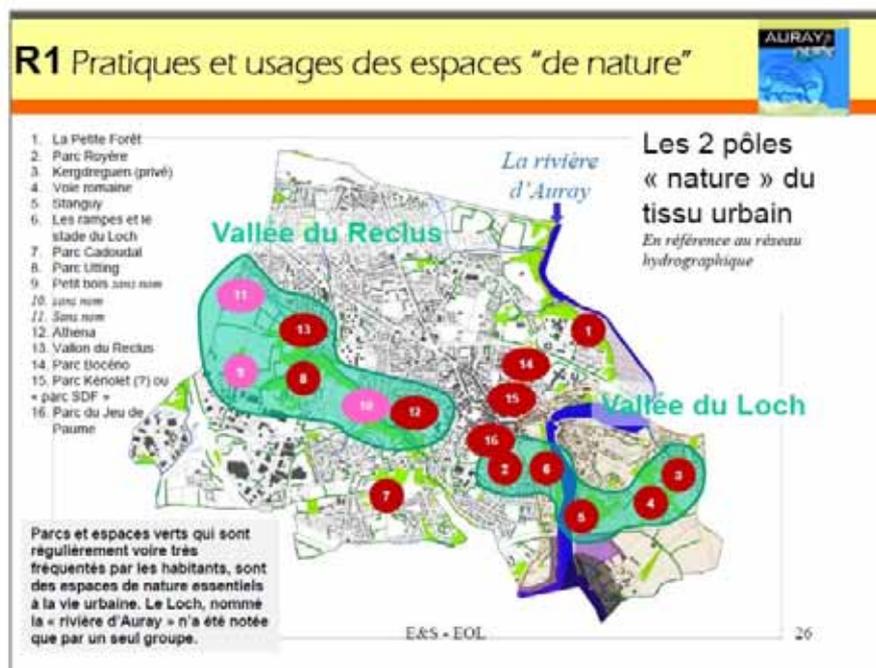
|                                                                 |              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| Résultat 1   Pratiques et usages des espaces "de nature"        | AEU1         |
| Résultat 2   Perceptions de "l'environnement"                   | AEU1         |
| Résultat 3   Perceptions sociétales de la "densité urbaine" (1) | AEU2         |
| Résultat 4   Perceptions sociétales de la "densité urbaine" (2) | AEU1, 2 et 3 |
| Résultat 5   Identités d'Auray aujourd'hui                      | AEU3         |
| Résultat 6   Identités d'Auray de demain                        | AEU3         |
| Résultat 7   Les attentes de développement et d'aménagement     | AEU3         |
| Résultat 8   Les éléments structurants du quartier idéal        | AEU4         |
| Résultat 9   Les 7 à 9 "quartiers" vécus d'Auray                | AEU4         |
| Résultat 10   Les 5 "quartiers-phares" vécus d'Auray            | AEU4         |
| Résultat 11   Les 3 niveaux de représentations territoriales    | AEU4         |
| Résultat 12   Les enjeux de la concertation                     | AEU2         |

Nous avons rassemblés ces 12 résultats en 4 items fondamentaux : les attentes sociétales de nature et d'environnement, les attentes urbaines, les identités d'Auray et les attentes de concertation. C'est dans cet ordre chronologique correspondant à l'enchaînement des Ateliers que nous allons présenter ces résultats, dans un souci de continuité avec les différentes restitutions orales déjà réalisées. Ce qui garantit, à notre sens, également les meilleures conditions d'appropriation des résultats tant par les lecteurs qui ont suivi la démarche que par ceux qui en sont restés totalement extérieurs.

## Attentes de nature et d'environnement

### Pratiques et usages des espaces "de nature"

La cartographie des espaces naturels par les participants au cours de l'Atelier 1 a permis de proposer une carte des pratiques et usages des espaces « de nature ». Ainsi, 16 espaces ont été identifiés sur la commune d'Auray, comme le présente la diapositive suivante, extraite du support de présentation au Comité de Pilotage. Ce qui amène trois remarques importantes. D'une part, ces espaces « de nature » - pour marquer la distinction entre l'approche écologique habituelle et l'approche sociologique ici présentée – sont inféodés aux rivières du Loch et du Reclus. Deuxièmement, des 16 sites cartographiés, trois sont sans nom. Ce qui permet de souligner la connaissance fine qu'ont les habitants de leur territoire. Enfin, le cours amont du Loch apparaît sous-utilisé par rapport à sa partie aval proche du centre-ville et de St Goustan. Finalement, ce qui est montré à travers cette cartographie est la fonction de ces espaces au sein du tissu urbain ; ils en sont devenus un service à part entière. Plus tard, dans le déroulé des résultats, nous verrons dans quelles mesures ces espaces peuvent permettre de tisser des liens entre les quartiers et asseoir l'unité communale.



Ce qui nous amène à parler des perceptions de l'environnement qui étaient sous-jacentes dans les débats.

### Perceptions de "l'environnement"

Les enjeux sont apparus plus préoccupants que ceux strictement liés à l'environnement. Les espaces de nature sont apparus très clairement et de façon assez consensuelle comme « un service du tissu urbain indispensable pour que la ville soit vivante, qu'on l'habite, a contrario d'une ville-dortoir ». Et ce dès le premier atelier alors que celui-ci était davantage consacré au thème de l'environnement. Très rapidement, les échanges entre les participants sont très vite passés de l'environnement à la question urbaine à travers des questionnements comme ceux de la capacité d'accueil du territoire, de la nécessaire vision globale de la ville à développer permettant de penser un tout où il y aurait des espaces de nature, d'emploi, de logement, de l'impact du prix du foncier, de l'arrivée du TGV, etc. Nous soulignons d'autant ce point de dérive du thème traité dans l'atelier que cela n'était pas apparu



dans des ateliers similaires menés sur d'autres terrains, mêmes urbains comme Auray (PLU Quimper, de Morlaix, de Quimperlé).

## Attentes urbaines

### La densité urbaine

Des différents enjeux soulevés aujourd'hui en urbanisme, celui de la densité est apparu particulièrement vif ici, dans le cadre d'Auray. C'est un thème qui a systématiquement été évoqué par plusieurs participants, dans tous les ateliers sans que ce soit un sujet proposé à la discussion, avec des propos vivement exprimés soulignant en même temps les champs d'inquiétude. La diapositive suivante présente les différents contenus des échanges entendus.

## R3 Perceptions sociétales de la "densité urbaine"

**Idees fortes des échanges**

AEU1

AEU2

AEU3

1. *« données chiffrées »*
2. *D'accord avec la densification horizontale et verticale obligatoire pour continuer d'accueillir de nouveaux hbis*
3. *Pas de construction un petit peu partout, la construction verticale ça existe*
4. *Densifier, c'est important, mais de façon esthétique, fonctionnelle et pas cher*
5. *R = 1 « petites » maisons Attention au manque de soleil et à ne pas étouffer la maison existante*
6. *Il faut tenir compte des quartiers environnants*
7. *Il faut des réserves foncières sur la commune. L'intervenant a vu prendre de l'importance pour envisager les flux de population (ex: Penhoët sur la commune de Brech apporte des enfants dans la CV d'Auray) et quel des TC ?*
8. *Mais il existe beaucoup de location et de vacance en Cv dont il faut tenir compte*
9. *Réduire le taux de vacance en Cv au-dessus des commerces*
10. *Est-ce qu'il faut continuer à construire ? L'idée-même qu'il faut continuer à grossir est idiot. C'est un constat ou un objectif ?*
11. *Plus la ville grossit, plus la qualité de vie baisse (arrivée de SDF, densification)*
12. *Il ne faut pas subir la croissance démographique. Il faut l'anticiper*
13. *Enjeu économique majeur → accession à propriété de jeunes couples/frères la spéculation foncière et contenir le prix du foncier à l'encontre des dynamiques du 2<sup>e</sup> voire 3<sup>e</sup> couronne*
14. *Il faut répondre aux besoins en logs de 4 tranches pop. → des « petits » appartements en CV pour les personnes âgées aisées actuellement dans maisons « trop grandes », des appartements ou « petites » maisons pour les parents divorcés avec enfants, des résidences de services pour les personnes âgées / réadaptation des maisons à l'handicapé de personnes vieillissantes*
15. *Le prix du foncier est un problème général, de société du décalage entre les revenus et l'immobilier avec l'apparition des « salariés pauvres » parce qu'ils ne peuvent pas à se loger aux prix en cours.*
16. *Urbain → mixité fonctionnelle contre spécialisation ou zoning (zone commerciale) = contraintes fortes de déplacements/ mixité urbaine maisons; indiv-petits collectifs (contra-ex opé. Le March Du)*
17. *Il faut créer des nouveaux « quartiers », pas des « zones »*
18. *La situation d'Auray est plutôt pas mal avec les lotissements communaux par rapport aux autres communes*
19. *Préserver « la qualité de vie et d'une ville à taille humaine », avec « tout » à portée de main, à proximité (cf également déplacements)*
20. *Il faut tenir compte des nouvelles stratégies résidentielles : colocation / partage d'une maison entre plusieurs pers., âgés avec cuisine et salle en commun / partage de d'une maison et/ou jardin entre générations / colocation entre commerçants complémentaires*

28 sept 2013
E&S - EOL

Ainsi, la densité n'est pas une question de chiffres. Elle se décline tant sur le plan de la densité horizontale (qui n'est plus possible) que sur le plan vertical (obligé si on veut continuer d'accueillir des nouveaux habitants). Elle doit concilier le nouveau bâti avec le bâti existant sans lui porter ombrage, au sens premier et figuré. Le centre-ville tient une place particulière sur cette question en partant des enjeux de la vacance au-dessus des commerces contre laquelle il faut s'opposer. Deux enjeux de fonds ont été également évoqués avec force ; la préservation de la qualité du cadre de vie qui induit de poser la question de la limite démographique à respecter et remettant en cause la logique du « toujours plus d'habitants ». Le troisième volet sous lequel ce sujet de la densité est celui de l'économie : des logements, oui, à quels prix du foncier et pour qui, pour quels revenus, des familles ? Des retraités ?

Les différents contenus des débats peuvent se traduire en 3 prescriptions fortes pour le PADD :

- Avoir un objectif d'accueil raisonnable
- Développer des projets d'aménagement globaux, c'est-à-dire développer des espaces de vie et de simples programmes de construction
- Calculer au plus près combien de logements sont nécessaires ? Et pour quelle tranche de la population ? Des familles, des personnes seules ? etc

### Le quartier idéal

Nous avons prolongé l'identification des éléments urbains caractérisant un cadre de vie « de qualité » pour les participants à travers un travail cartographique du quartier idéal. En sous-groupes de 5 personnes, les participants ont dessiné leur quartier idéal. La consigne s'est réduite à « *dessiner un quartier qui permet d'accueillir 50 logements en mixant bien sûr les types de logements* ». Le deuxième temps d'atelier a consisté à faire une restitution des différentes propositions soulignant les arguments justifiant le projet d'aménagement proposé. Ainsi, nous avons obtenu 4 propositions d'aménagement dont l'illustration suivante donne une idée.



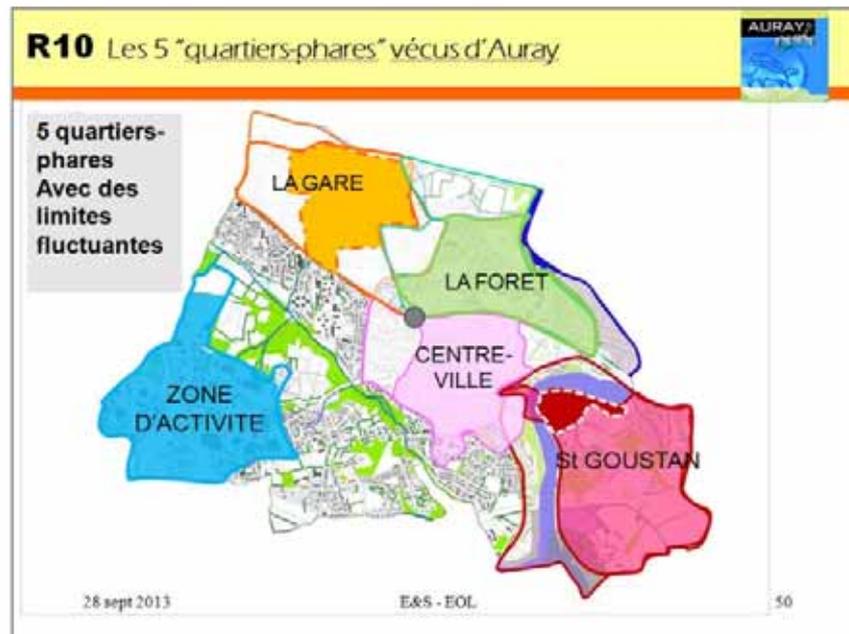
Les 4 propositions ont été construites à partir d'une feuille A3 blanche, par chaque groupe, selon une même logique plaçant d'abord, la place publique, à partir de laquelle un ou des accès aux espaces naturels ont été envisagés. Ensuite, l'intérêt s'est porté sur l'orientation des bâtiments, en même temps que sur la circulation des voitures et des piétons, certains groupes ayant envisagé des voies bien distinctes, d'autres des voies conjointes. Le cinquième thème qui a structuré les propositions a été la mixité de l'habitat des fonctions urbaines, en mélangeant des zones d'habitat individuel, à proximité de petits collectifs rassemblant des activités économiques en rez-de-chaussée et des logements aux étages.

### Les quartiers d'Auray

Apparu en filigrane comme un sujet d'enjeu territorial dans les discours et réponses des participants, entendus au fil des ateliers, nous avons profité du quatrième atelier supplémentaire pour approfondir cette approche de la commune. Cela a consisté à ce qu'en sous-groupes de 4 à 5 personnes, les participants tracent les limites des quartiers qui composent à leur sens, la commune.

Ainsi, nous avons obtenu la cartographie de 4 à 8 quartiers. Au-delà du nombre-même de quartiers identifiés, les limites géographiques ont également été assez fluctuantes, d'un groupe à l'autre. A noter, que les discussions au sein des groupes, ont été pointues dans la mesure où le tracé a été discuté à la rue près.

Le croisement des 4 cartes permet de mettre en évidence les 5 quartiers-phares vécus qui composent la commune d'Auray, comme le montre la carte suivante.



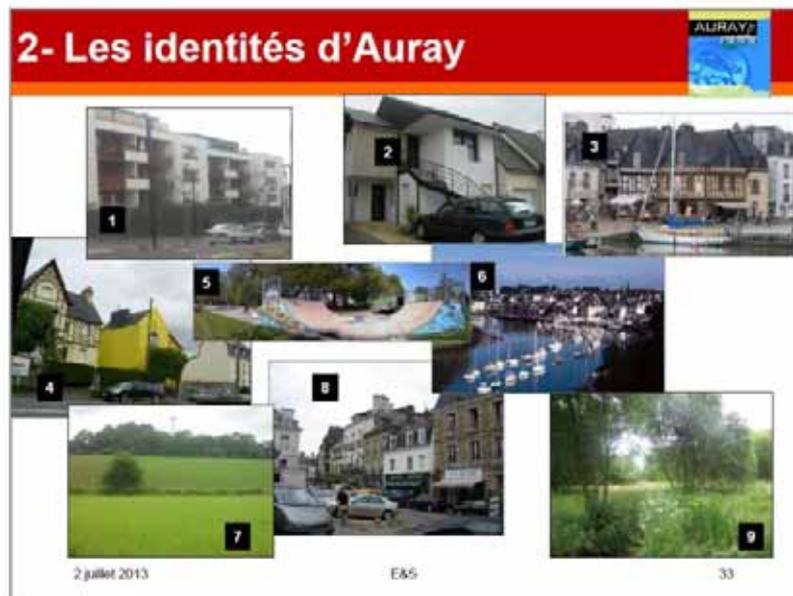
Ce résultat amène 4 remarques importantes.

D'une part, il s'avère qu'un tiers seulement de la commune représente la commune toute entière, correspondant aux **5 quartiers-phares**. Ce qui pose la question de la **cohésion territoriale** à l'échelle de l'ensemble de l'espace communal. Cette cohésion n'apparaît pas aujourd'hui assise. Un deuxième tiers de la commune n'est pas identifié étant défini par les participants comme « *des zones résidentielles dans lesquelles rien ne se passe* ». Ce qui apporte une information supplémentaire sur la perception sociétale sur ce qu'est un quartier. « *C'est un espace de vie avec des commerces, de l'activité, en plus des logements* ». Enfin, le dernier tiers de l'espace communal est formé de la fluctuation des limites géographiques de chaque quartier-phare. Ce sont les espaces interstitiels présentant un enjeu stratégique potentiel en termes d'organisation et d'aménagement de l'espace.

La quatrième et dernière remarque porte sur **les relations entre ces quartiers de la ville**, avec tout particulièrement la question de la liaison entre le centre-ville et la zone d'activité. En superposant la carte des espaces de nature, obtenue dans un atelier précédent, on s'aperçoit que les 2 pôles d'usage de nature correspondant aux **vallées du Loch et du Reclus**, permettent effectivement ces liaisons, aux sens des usages de la ville. Cela apparaît d'autant plus fort que précédemment, a été soulignée la réduction en termes de fonction urbaine des zones exclusives de logement. Ce qui est également à mettre en corrélation avec les résultats de l'Atelier sur la densité, où justement **l'organisation en zoning a été dénoncée** de façon consensuelle par les participants, en demandant que les « *objectifs des programmes urbains soient la construction d'espace de vie et ne se limitent pas à la seule question des logements* ».

## Les identités d'Auray

Nous avons mis en évidence les différentes identités d'Auray à partir d'un travail de photo-langage mené durant l'atelier 3, en grand groupe plutôt qu'en sous-groupe par l'ambiance conviviale. Le panel des identités plausibles d'Auray a été présenté comme le montre la diapositive suivante, extraite du support de réunion.



Le premier travail sur les identités d'aujourd'hui d'Auray. Pour répondre à cette question, nous avons demandé à chaque participant de choisir un des 9 clichés proposés, représentant à leur sens ce qu'est la ville d'Auray aujourd'hui.

### Perceptions sociétales d'Auray d'aujourd'hui

| <br><b>Photo3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <br><b>Photo6</b>                                                                                                              | <br><b>Photo8</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>C'est joli et le support de l'attractivité d'Auray (avec photo 6)</i></p> <p><i>C'est l'histoire d'Auray et son développement par rapport au port. Aujourd'hui, c'est un centre culturel avec beaucoup d'ateliers d'artistes (50 env.) C'est rare pour une ville de 15000 hbts comme Lorient et Vannes qui n'ont pas d'équivalent</i></p> <p><i>C'est varié [ au niveau de l'habitat], on a la liberté de choix, pour tous et pour tous els revenus</i></p> <p><i>C'est le cœur historique avec le Château d'Auray</i></p> | <p><i>C'est joli et le support de l'attractivité d'Auray (avec photo 6)</i></p> <p><i>Avec la Photo8, cela représente Auray pour les touristes et le quartier de la Gare, Auray pour la population locale</i></p> | <p><i>Auray d'aujourd'hui serait mieux sans voiture et avec des parkings extérieurs</i></p> <p><i>CV comme lieu de circulation et d'échange des personnes / pose la question de la place de la voiture</i></p> <p><i>Cela fait 10 ans que je suis là avec une ville à taille humaine, à améliorer pour les piétons</i></p> <p><i>Rôle central de la ville commerciale, de services, avec [la figure emblématique] du marché.</i></p> <p><i>A revoir l'espace des parkings qui sont à remplacer par des espaces de vie</i></p> |



### Auray, d'aujourd'hui

Seulement 3 des 9 photos ont été retenues dont une seule (photo 8 du centre-ville) autour de laquelle s'est dégagé un fort consensus. Ainsi, deux espaces de la commune portent l'identité d'aujourd'hui d'Auray : le centre-ville et Saint Goustan. Le tableau ci-dessous présente les différents arguments de choix réalisés. D'un point de vue plus global, il est possible de résumer **les atouts d'Auray aujourd'hui perçus par les habitants-participants : une forte attractivité touristique, la position d'un centre culturel, la croissance démographique continue, une ville à taille humaine, un centre-ville dynamique.**

### Auray, de demain

Les mêmes consignes de choix ont été données aux participants pour travailler sur « Auray de demain ». Les résultats obtenus dans cette deuxième phase d'Atelier sont bien différents puisque cette fois-ci, aucune photo n'a porté une forte adhésion de l'ensemble des participants. Les réponses ont été plutôt éparpillées. Ainsi, 6 clichés sur 9 ont été retenus avec des arguments très différents d'où émergent **les orientations de développement et d'aménagement perçus par les participants pour Auray : la mixité de l'habitat, l'accueil des jeunes et des jeunes familles par une politique du logement adaptée à ces parts de la population, le maintien d'un centre-ville dynamique et commerçant, la réduction de la place de la voiture et des stationnements, l'amélioration du déplacement des piétons, la valorisation des « quartiers ».** Cette argumentation est présentée dans le tableau suivant.

#### Perceptions sociétales d'Auray de demain

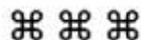
|                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                               |  |           |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Photo2                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Photo3                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Photo4                                                                              | Photo5                                                                                        | Photo6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Photo8                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><i>Cette construction m'intéresse énormément avec sa petite surface accessible depuis la rue. C'est le modèle de logement pour les jeunes étudiants et les jeunes travailleurs</i></p> <p><i>C'est l'avenir pour Auray</i></p> <p><i>C'est la porte d'entrée qualitative de l'habitat à adopter</i></p> | <p><i>La différence entre les quartiers est importante et à préserver : on fait la différence entre St Goustan et Auray. Cette échelle des « quartiers » est importante (avec photo 6)</i></p> <p><i>Pour la convivialité et les commerces (il faut garder le parking gratuit à la gare)</i></p> | <p><i>Mixité de l'habitat individuel et collectif</i></p>                           | <p><i>Accueil des jeunes sur la commune (avec la photo8 + il manque photo de la Gare)</i></p> | <p><i>C'est l'image d'Auray perçue de l'extérieur et qui est le support de la croissance démographique (attractivité)</i></p> <p><i>La différence entre les quartiers est importante et à préserver : on fait la différence entre St Goustan et Auray. Cette échelle des « quartiers » est importante (avec photo 6)</i></p> | <p><i>Une ville à taille humaine avec des déplacements pour les piétons</i></p> <p><i>C'est le rôle central avec un CV à améliorer (avec la photo5 + il manque photo de la Gare)</i></p> <p><i>Il faut garder le CV dynamique</i></p> <p><i>Il faut un CV sans voiture</i></p> |



## Attentes de concertation

Dans ce chapitre, nous allons restituer le contenu des débats et échanges qui ont eu lieu spontanément au cours de l'Atelier 2. Il nous est apparu tout à fait pertinent de laisser les discussions se dérouler, l'enjeu de l'AEU étant également d'accompagner le développement des démarches de concertation, tant auprès des élus que des habitants, comme un vrai outil de gestion des territoires. L'objectif de cette restitution est d'apporter un certain nombre de points de réflexion faisant état de l'actualité de la concertation aujourd'hui.

**Le contenu du débat autour des enjeux de la concertation est apparu principalement d'ordre politique**, la perspective des élections municipales ayant peut-être été un facteur favorable à cette approche. Les sujets abordés ont tournés autour de : « *du rôle et de la place des élus* », de « *la nécessité d'organiser le débat* », de la fonction de la concertation comme « *contre-pouvoir citoyen au politique et à l'économique* », d'un nouveau lieu pour « *construire le projet urbain* », de la forte crainte qu'il n'y ait « *pas de retour et de prise en compte des résultats de la concertation* », et du « *nombre limité de personnes qui se déplacent lorsque la proposition de concertation est réellement donnée à l'exemple de ce qui s'est passé pour l'Agenda21* ».





## Evaluation de l'AEU

*L'évaluation de l'AEU se fait sur la base d'une lecture croisée entre des indicateurs quantitatifs (nombre de personnes présentes et taux de participation) et des indicateurs qualitatifs (profil sociologique du groupe). Les échanges se sont déroulés dans un climat très convivial, laissant les divergences d'opinion s'exprimer dans une ambiance cordiale, sans polémique excessive pouvant « polluer » les débats.*

### Méthode de constitution du groupe de travail

L'élaboration du groupe de participants a été guidée par un **objectif de représentativité et de diversité du groupe de travail**. La méthodologie développée par E&S s'appuie sur **3 catégories d'acteurs**. A cette première grille d'identification des participants, ont été apportées quelques modulations pour les besoins de l'étude

- **Les habitants**, qui sont concernés au premier plan. La constitution du groupe s'est appuyée sur les critères de représentativité tirés de l'analyse socio-démographique de la commune depuis les années 1968, permettant d'identifier les profils sociologiques marquant la dynamique démographique d'Auray
- **Les associations locales** qui apportent une vision plus spécialisée par catégorie de population (les « jeunes », les « seniors », les « naturalistes »...) et une connaissance fine et concrète du tissu social local. Une première liste a été préparée par E&S à partir du « Guide des associations ». Cette liste des associations a été constituée au cours de plusieurs échanges électroniques avec le service Urbanisme de la Mairie.
- **Les personnes-ressources et les entreprises** sont les différents professionnels dont le champ d'intervention inclut la commune d'Auray. Cette liste a été davantage composée par la Mairie et discutée avec E&S.

Sur la base méthodologique de **30 personnes par ateliers** pour garantir des conditions optimales d'échanges et de débats, était visée la constitution d'une liste de 100 personnes environ, selon la répartition suivante :

#### Repères méthodologique de composition du groupe de participants aux Ateliers AEU

| Habitants                            | Associations locales* | Personnes-ressources et entreprises** | TOTAL    |
|--------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|----------|
| 40 pers. situées à proximité du site | 30 associations       | 30 experts                            | 100 pers |

Ainsi, **109 personnes ont été invitées nominativement par courrier** pour participer aux Ateliers avec la possibilité de confirmer leur présence pour un ou plusieurs ateliers de leur choix. Une relance téléphonique a été réalisée par le Service urbanisme, quelques jours avant le premier Atelier. La liste des personnes invitées est disponible en annexes.

#### **Avertissement :**

*Toute constitution de base de données nominative doit faire l'objet d'une déclaration à la CNIL dans le cadre de la loi « Informatique et Libertés » selon des règles précises, en particulier respectant un droit d'opposition, d'accès, de rectification des données, aux personnes fichées*



## Composition du groupe des participants et taux de participation

L'analyse des groupes de participants s'appuie sur les feuilles d'émergence remplies en début de chaque atelier.

Par retour d'expériences, nous constatons la possibilité d'une marge d'erreur de +2 ou +3 personnes, liées à l'arrivée des participants après le démarrage de la séance. Ainsi, le décompte des personnes présentes d'après la feuille d'émergence est un nombre minimum.

### Composition du groupe de participants aux Ateliers

|                                                                                                                                            | Atelier 1                                                                                                                                                                                                                                                                         | Atelier 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Atelier 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TOTAL <sup>sans</sup><br>double compte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nbre de participants minimum</b><br>D'après les feuilles d'émergence de chaque atelier, avec une marge d'erreur possible +2 ou +3 pers. | <b>13 pers. Min</b><br>- 4 F + 9 H<br>- 7 actifs + 6 retraités<br>- 7 « 30-50 ans » + 6 « 70 ans »                                                                                                                                                                                | <b>19 pers. Min</b><br>- 6 F + 13 H<br>- 11 actifs + 8 retraités<br>- 12 « 30-50 ans » + 7 « 70 ans »                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>15 pers. Min</b><br>- 3 F + 12 H<br>- 10 actifs + 5 retraités<br>- 9 « 30-50 ans » + 6 « 70 ans »                                                                                                                                                                                                                     | <b>34 pers. Min</b><br>- 10 F + 28 H<br>- 25 actifs + 13 retraités<br>- 25 « 30-50 ans » + 13 « 70 ans »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Composition du groupe</b>                                                                                                               | <b>3 habitants</b><br><b>5+1 associations</b><br><i>Pourquoi pas</i><br><i>Féd. Auray Préférence</i><br><i>Aduga + Fleur de Bouchons</i><br><i>Auray Actif La Forêt(2)</i><br><i>ANSG</i><br><br><b>4 pers.-ressources</b><br>Pays d'Auray<br>Auray Communauté<br>CAUE<br>Collège | <b>6 habitants</b><br><b>7+1 associations</b><br><i>Pourquoi pas</i><br><i>Féd. Auray Préférence</i><br><i>Aduga + Fleur de Bouchons</i><br><i>St Goustan Auray</i><br><i>Auray Actif La Forêt</i><br><i>Conf. Syndicale des Familles</i><br><i>Association Loisirs Retraités</i><br><br><b>6 pers.-ressources</b><br>CCAS ville Auray<br>CEL Spil<br>CHBA (hôpital)<br>CAUE<br>Notaire<br>Passiveo | <b>7 habitants</b><br><b>5+1 associations</b><br><i>Pourquoi pas</i><br><i>Aduga + Fleur de Bouchons</i><br><i>Féd. Auray Préférence</i><br><i>Auray Actif La Forêt</i><br><i>Accueil des Villes Françaises</i><br><br><b>4 pers.-ressources</b><br>Architecte<br>Pays d'Auray<br>Auray Communauté<br>PNR Golfe Morbihan | <b>10 habitants</b><br>(3+2+5 sans double compte)<br>Dont 3 pers. Présentes aux 3 Ateliers<br><br><b>10 associations</b><br>Dont 4 asso. présentes aux 3 Ateliers<br><i>Accueil des Villes Françaises</i><br><i>Aduga</i><br><i>Fleur de Bouchons</i><br><i>ANSG</i><br><i>Association Loisirs Retraités</i><br><i>Auray Actif La Forêt</i><br><i>Conf. Syndicale des Familles</i><br><i>Féd. Auray Préférence</i><br><i>Pourquoi pas</i><br><i>St Goustan Auray</i><br><br><b>11 pers.-ressources</b><br>Auray Communauté<br>Pays d'Auray<br>PNR Golfe Morbihan<br>CAUE<br>CCAS ville Auray<br>CEL Spil<br>CHBA (hôpital)<br>Collège<br>Notaire<br>Architecte et Passiveo |



Pour l'ensemble des 3 ateliers, sur un total de 109 personnes sollicitées par un courrier d'invitation et une relance téléphonique ou par messagerie électronique par le service urbanisme, un **total de 34 personnes** (sans double compte) a participé, **avec une moyenne de 15 participants par atelier** (47 pers./3 ateliers). Ce qui représente un **taux de participation de près de 40%** (37,7%). C'est la moyenne constatée pour ce type d'opération (ex. de Quimperlé pour la phase Ateliers : moy = 18 pers. par atelier ; A1 = 11 pers. ; A2=22 pers. ; A3 = 23 pers.). Le tableau en page suivante, présente les résultats détaillés par atelier.

A noter par comparaison, les **réunions publiques** ont réuni à chaque fois une moyenne de 45 personnes. De l'avis de chaque personne présente du Comité de Pilotage, les réunions publiques ont bénéficié d'une écoute particulièrement attentive. Ce qui représente un **total de participants de 136 personnes environ soit un taux de participation moyen de 2,2 %**, en rapportant le nombre de participants aux réunions publiques au nombre total de ménages de la commune (5978 ménages). Ainsi, la méthodologie développée pour composer les groupes de travail AEU apporte un taux de retour bien plus important que l'appel public par voie de presse utilisé habituellement pour l'organisation des temps de concertation tels que celui des réunions publiques.

D'un point de vue qualitatif, 3 points peuvent être soulignés.

D'abord, la **représentation est très équilibrée entre les 3 catégories d'acteurs** retenues lors de la constitution du groupe de participants. A souligner que les représentants d'associations sont également des habitants. Ce qui porte aux deux tiers, la part totale de la catégorie « habitants » dont un tiers est originaire de la région parisienne. Ce qui est complété par les représentants « personnes-ressources » qui habitent pour la quasi-totalité d'entre eux en dehors de la commune d'Auray. Ainsi, **le groupe de participants représente un panel représentatif de la diversité des points de vue d'acteurs 1) issus de la commune, 2) habitant et venus de la région parisienne, 3) fréquentant la commune sans y habiter.**

Enfin, d'un point de vue davantage qualitatif, le groupe de participants se caractérise par une représentation de **1 femme pour 3 hommes** et d'autant d'actifs que de retraités. Par expérience, ce déséquilibre hommes/femmes est souvent constaté.

D'un point de vue des **catégories socio-professionnelles** représentées, la diversité est également atteinte ; outre les représentants de différents services publics d'une part, en urbanisme et développement territorial (Pays, CAUE, intercommunalité, PNR), d'autre part, les services sociaux et de santé (CCAS, hôpital), ont été rassemblés le milieu éducatif (collège), un artiste peintre, un retraité de la SNCF, un historien, un agent immobilier, deux architectes (l'un en activité et l'autre en retraite), un ingénieur, des citoyens militants, un entrepreneur en énergies renouvelables, un commerçant (liste non exhaustive). Sur ces critères d'analyse, la diversité du groupe de participants est respectée.

## Déroulement et ambiances des ateliers

Chaque atelier s'est appuyé sur une **organisation en 2 temps** :

- Introduction de la séance et présentation des objectifs et du contenu de l'atelier par S. Manusset (30 min. environ)
- Travail sur les Pratiques et usages du territoire en sous-groupes, en grand groupe et travail individuel à partir de différents supports (photos, carte, questionnaire ...)

Il convient de rappeler que **la méthode des ateliers répond à deux objectifs** :

- La mise en place d'une réelle dynamique de concertation c'est-à-dire l'élargissement de la réflexion PLU à l'ensemble des acteurs du territoire qui chacun porte un regard d'expert sur le territoire. La préparation de conditions d'échanges les plus favorables possible sous le



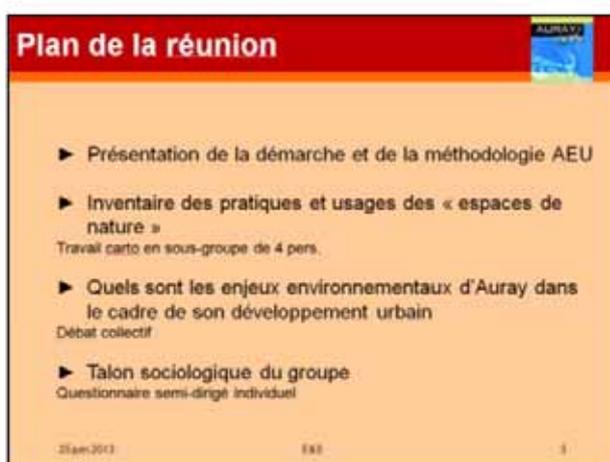
couvert de la confidentialité des débats. Les résultats des ateliers sont présentés sous la forme d'une synthèse où les paroles des participants sont reprises comme représentantes du groupe des Habitants, des Associations, etc, et non sous la forme de Monsieur ou Madame Untel.

- L'analyse des Pratiques et Usages du territoire, les ateliers étant un temps de collecte pertinent et mis en place par E&S pour répondre aux conditions opérationnelles de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les supports utilisés pour la conduite de chaque Atelier sont donnés en pièces jointes au CR.

Les lignes suivantes présentent « l'ambiance globale » qui définit le déroulement des ateliers.

### Atelier 1 « Environnement et attentes de Nature »



L'atelier s'est déroulé de 10h à 12h, selon un plan de travail organisé en 3 temps.

A cette étape du lancement des Ateliers, la présentation de la démarche a été réalisée avec une attention particulière. Les participants n'ont pas émis de commentaires particuliers.

Un tour de table a permis à chaque participant de se présenter et de dire quelle était sa vision d'Auray et de ses attentes pour les 10 années à venir concernant l'évolution de la commune.

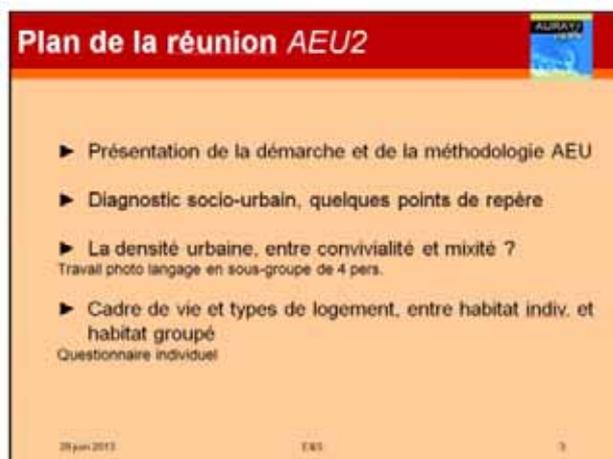
Les résultats concernant la cartographie des espaces « de nature » fréquentés seront présentés ultérieurement.

La présentation du développement urbain d'Auray a plus particulièrement intéressé les participants. Ce qui a lancé le débat sur les enjeux de la densité « horizontale » et « verticale ». C'est une nécessité pour les uns, un risque majeur pour la qualité de vie pour les autres.

Les enjeux d'urbanisme sont apparus plus « préoccupants » que ceux liés à l'environnement, avec comme point de liaison des 2 thèmes, les espaces de nature apparus dans les discours comme « *un service du tissu urbain indispensable pour que la ville soit vivante, qu'on l'habite, a contrario d'une ville-dortoir* ». Les échanges ont dépassé le thème à proprement parlé de l'environnement. En effet, il a été question de la capacité d'accueil du territoire, de la nécessaire vision globale à développer permettant de penser la ville comme un tout où il y a des espaces de nature, de l'emploi, des logements, existe-t-il des possibilités d'extension avec les territoires voisins, l'impact du prix du foncier, l'impact de l'arrivée du TGV, quid des déplacements doux, des familles de jeunes parents, etc.

La poursuite des débats sur les enjeux environnementaux d'Auray a été amorcée par un questionnaire semi-dirigé individuel (10 questionnaires exploitables).

## Atelier 2 « Urbanisme »



L'atelier s'est déroulé de 10h à 12h30 (au lieu de 12h), selon un plan de travail organisé en 3 temps.

La présentation de la démarche AEU a été plus succincte du fait de la présence marquée de participants à l'Atelier 1.

Un tour de table a permis à chaque participant de se présenter.

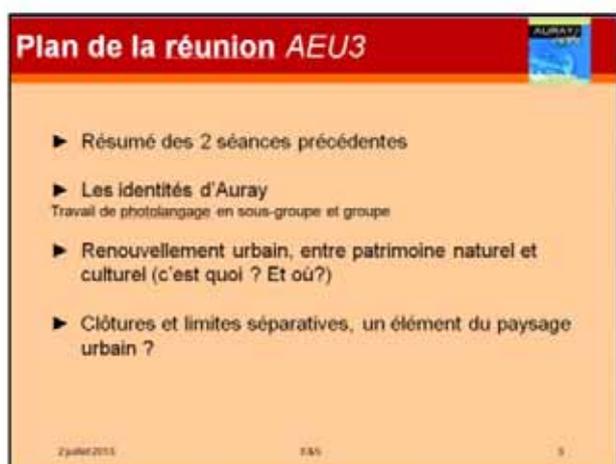
La présentation de quelques chiffres-clés permettant d'appréhender la dynamique socio-démographique et urbaine d'Auray a été appréciée. La carte dynamique retraçant le

développement urbain a été également rediffusée à la demande des participants.

Les débats sur les enjeux de la densité ont été dynamiques en partant du constat qui est apparu tout à fait consensuel qu'« *il ne s'agit pas d'un chiffre. Cela ne veut rien dire* ». Les enjeux réels sont liés au besoin de mixité dans le sens de donner la possibilité aux jeunes couples de venir s'installer à Auray avec la possibilité de trouver sur le territoire des logements accessibles à la propriété. « *La question fondamentale, c'est [du logement] pour qui et à quel prix ? Les jeunes sont acculés en périphérie* ». Le problème, c'est « *de faire des zones dortoirs éloignées des zones d'activité économique avec l'obligation pour les habitants d'avoir une voiture* ». « *Pourquoi on a personne en centre-ville ? avec toutes ces pancartes à louer ? Ce que je constate, c'est que le centre-ville est vidé de services fondamentaux pour les familles. Voir la CAF qui s'en va* ». « *La densité, c'est un sujet complexe. Le problème dans l'urbanisme, c'est peut-être de vouloir trop fixer sur le croquis alors que l'enjeu c'est la création d'espaces de vie* ». « *A quel moment on a le pouvoir d'arrêter la spéculation foncière* ».

Cet extrait des échanges permet de montrer la richesse du débat qui a également décliné sur les enjeux de la concertation, du rôle des élus et du suivi des démarches de concertation (quel temps de restitution des débats et prise en compte dans la décision publique ?).

## Atelier 3 « Identité et le quartier idéal »



L'atelier s'est déroulé de 10h à 13h (au lieu de 12h), selon un plan de travail organisé en 3 temps.

Après avoir présenté l'objectif de la séance, un tour de table a permis à chaque participant de se présenter.

Le premier temps d'échange a concerné les premiers résultats acquis des ateliers précédents. Ce qui a suscité de nouveaux commentaires et précisions de la part tant des participants déjà présents aux ateliers précédents que des « nouveaux » participants. Les discussions ont conduit à présenter de

nouveau les données-clés de la dynamique urbaine et socio-démographique d'Auray.

La réflexion sur les identités d'Auray a été conduite directement en débat collectif au lieu d'un travail en sous-groupe. Chaque participant a donné la photo qui représente à son sens au mieux Auray d'aujourd'hui et Auray de demain. L'avis de chacun a été entendu pendant un tour de table.

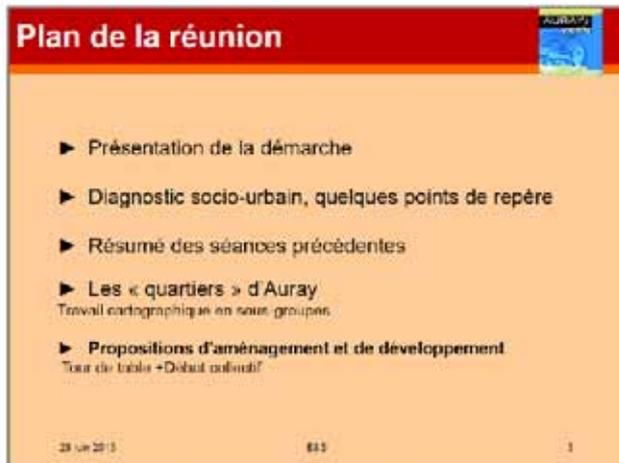


Du fait du temps imparti, il a été proposé aux participants de continuer la séance soit sur la question du « quartier idéal », soit sur celle des clôtures. Le choix s'est porté de façon très consensuelle sur le premier thème qui est « *apparu plus fondamental pour l'avenir d'Auray que celui des clôtures qui certes occupe le quotidien [mais qui somme toute] est facile à régler* ».

Le travail de cartographie en sous-groupes a été finalisé par une lecture globale des propositions. Ce qui a permis de souligner que toutes les propositions étaient parties de la création d'une place publique.

Certains participants ont souligné l'ambiance particulièrement conviviale de cette séance.

#### Atelier 4



L'atelier s'est déroulé de 18h30 à 20h30, selon un plan de travail organisé en 2 temps.

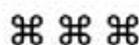
La séance a été introduite par un tour de table qui a permis à chaque participant de se présenter.

La première partie de la séance a consisté à présenter de nouveau quelques points de diagnostic de territoire et le résumé des 3 Ateliers précédents. Il n'y a pas eu d'échanges, mais surtout de l'écoute de la part des « nouveaux » habitants et de l'attente de la part des « anciens » participants. Sur 10 personnes, la moitié du groupe a été

composée de « nouveaux habitants ».

Le changement d'horaire avec un passage en début de soirée n'a pas eu d'influence sur le taux de participation, au contraire. Une participante en se présentant a souligné qu'elle « *était contente de cet horaire en fin de journée pour pouvoir participer* » mais elle a dû partir à 20h pour des raisons familiales. Son départ a été suivi jusqu'aux alentours de 20h30 par 4 autres personnes. Ce qui a réduit le groupe des participants. Cette déperdition n'a pas eu lieu dans les Ateliers en matinée. A noter également, le climat général de fatigue dû à l'heure. Ce qui atténue quelque peu la dynamique et la convivialité des débats.

**D'après les résultats de l'évaluation de l'AEU, les objectifs de la mission AEU sont atteints.**





## Prescriptions et recommandations pour le PLU

Cette dernière partie du rapport AEU se propose d'apporter des pistes de réflexion pour l'élaboration du PADD en montrant déjà les applications que cela induirait pour le zonage et le règlement.

Les 12 propositions qui sont ici présentées, s'appuient sur les résultats des ateliers thématiques et les dépassent, dans la mesure où il convient d'intégrer également les enjeux de l'AEU d'un côté, et les enjeux du PLU de l'autre. Elles répondent aux 3 thèmes de la biodiversité, densité et mixité et sont présentées en suivant cet ordre thématique.

Au final, il reviendra au Comité de Pilotage du PLU de retenir ou de ne pas retenir les pistes de développement et d'aménagement proposées ici. C'est bien le principe de l'aide à la décision territoriale.

Le tableau suivant présente les **12 orientations majeures de développement et d'aménagement** préconisées par l'AEU, pour la commune, selon la déclinaison des **3 thèmes** « biodiversité, « densité » et « mixité », sans principe de hiérarchie entre ces recommandations.

Lorsque cela est nécessaire, les préconisations sont développées à la suite du tableau, dans un souci de lisibilité et de compréhension des enjeux posés.

➔ Voir Tableau page suivante

### Les 12 préconisations de l'approche environnementale de l'urbanisme pour le PLU d'Auray

|                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Biodiversité</b></p>  | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valoriser et protéger les espaces naturels à fort enjeu écologique (vallée du Loch...)</li> <li>2. Inclure dans la trame verte et bleue les espaces de nature intra-urbains dont la vallée du Reclus</li> <li>3. Préserver des espaces agricoles pour le maintien d'une agriculture périurbaine de maraîchage.</li> <li>4. Identifier et préserver par un zonage adapté, les éléments du bocage, les talus avec ou sans murets de pierres sèches remarquables.</li> <li>5. Systématiser le renvoi au Carnet de Recommandations Végétales dans les Art.11 pour les zones U et AU, en complément du Cahier de Recommandations architecturales et environnementales</li> <li>6. Conforter le Schéma des cheminements doux sur l'ensemble de la commune et aux échelles des « 5 quartiers-phares » au moins</li> </ol>                                                                    |
| <p><b>Densité</b></p>       | <ol style="list-style-type: none"> <li>7. Préserver la qualité de vie et de ville en ayant un objectif de capacité d'accueil raisonnable en réduisant la vacance en centre-ville au-dessus des commerces, en appliquant la densification horizontale et verticale selon les endroits de la ville en tenant compte du tissu bâti existant.</li> <li>8. Développer des projets d'aménagement globaux, des « espaces de vie », en respectant 5 recommandations à inscrire obligatoirement dans les OAP : l'existant d'une place publique au sens des usages, d'un ou des accès aux espaces de nature, de la co-existence des voies pour les voitures distinctes ou conjointes aux voies douces, et des principes de la mixité sociale assurée à travers la typologie des logements dans la limite de R + 2 et de la mixité urbaine (fonction économique et sociale)</li> </ol>                                                     |
| <p><b>Mixité</b></p>      | <ol style="list-style-type: none"> <li>9. Associer le renouvellement urbain à l'objectif de cohésion territoriale de la commune en corrélation avec l'organisation de la commune en « quartiers ».</li> <li>10. Favoriser la mixité Intergénérationnelle en développant une nouvelle offre de logement adaptée aux « jeunes » et aux « jeunes familles avec enfants », c'est-à-dire correspondant à leurs besoins en logement, à leurs capacités financières et en répondant aux qualités architecturales aujourd'hui admises (isolation, luminosité...)</li> <li>11. Evaluer les capacités réelles de logements pour les « personnes âgées seules » tout particulièrement en centre-ville et en tenant compte des contraintes d'accessibilités des logements liées à cette composante de la population</li> <li>12. Préserver le dynamisme commercial du centre-ville et reconquérir ses potentialités en logements</li> </ol> |

1. **Les espaces naturels à fort enjeu écologique (vallée du Loch)** qui n'ont pas été identifiés par les pratiques et usages en ateliers, doivent être valorisés et participer à l'affirmation d'une trame verte et bleue pour la ville. La sous-évoation des enjeux environnementaux, *versus* naturalistes, par rapport aux enjeux de densité, marque non pas une méconnaissance de ces enjeux mais la place secondaire que ceux-ci occupent dans les esprits aujourd'hui, par rapport aux enjeux urbains, économiques (emploi...) et sociaux (accueil des jeunes...).
2. **Les espaces de nature intra-urbains** sont perçus essentiels à « la vie de la ville », garants de la qualité du cadre de vie et supports potentiels de la cohésion territoriale. Dans ce sens, la **vallée du Reclus** apparaît comme un espace stratégique majeur du développement d'Auray, par sa qualité d'espace de nature, sa position géographique entre la zone d'activité et les autres quartiers-phares de la ville (centre-ville, gare, St Goustan, la Forêt).

Pour conforter les usages actuels de ces espaces de nature, il convient d'asseoir leur visibilité et leur maillage sur l'ensemble du territoire. Ils peuvent être identifiés et recensés sur une carte faisant apparaître leur surface voire une évaluation primaire de leur potentiel écologique, une présentation de leur mode d'entretien et de gestion pour tendre vers une gestion différenciée et une piste des actions à mener dans un programme éventuel de restauration des milieux naturels. Plusieurs orientations peuvent être prises dans le PADD : préservation des éléments remarquables du patrimoine végétal (ex: des vieux chênes),

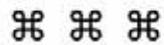


densification végétale sur les quartiers aux ambiances trop minérales et préservation des ambiances végétales existantes. Dans le règlement, les espaces verts peuvent être identifiés par un zonage en UP (parc urbain) et N (espaces naturels) selon leur disposition à des activités de loisir, culturelles et sportives (théâtre de verdure, cabane-observateur naturaliste à aménager dans la vallée du Reclus ?...). Enfin, si c'est bien la dimension sociétale qui est apparue de prime abord dans les Ateliers, il serait pertinent d'asseoir la trame verte et bleue de la commune par une campagne de sensibilisation et d'information des habitants à l'environnement d'un point de vue naturaliste.

3. La **préservation des espaces agricoles qui a été évoquée en Atelier sous l'aspect d'un maintien d'une agriculture périurbaine de maraîchage**. Ce qui doit être démontré par une cartographie des zones A et par le calcul comparé des surfaces totales concernées entre le projet de PLU et le PLU en cours.
  4. La préservation, voire la restauration des **éléments du bocage** doit être signalée par leur cartographie sur la carte du zonage comme « espaces boisés protégés ou à créer » (EBC) ou haie bocagère au titre de la loi Paysage. Rentrent dans cette classification, les talus avec ou sans murets de pierres sèches remarquables.
  5. Le renvoi au **Carnet de Recommandations Végétales** qui participe à une stratégie de préservation de la biodiversité en limitant la plantation d'espèces envahissantes, doit être systématisé **dans les Art.11 pour les zones U et AU**. Ce document correspond à une liste d'espèces végétales préconisées en plantation voire une liste d'espèces végétales interdites au titre de la classification des « espèces envahissantes » établie par le Museum d'Histoire Naturelle (MHN).
  6. **Le Schéma des cheminements doux** est à conforter sur l'ensemble de la commune et aux échelles des « 5 quartiers-phares ». Pour rappel, la commune se caractérise en particulier par la proximité de ses équipements et pôles d'activités. Nous rappelons que cette thématique n'a pas été développée ayant déjà fait de plusieurs débats dans des opérations précédentes (Etude urbaine, Agenda 21).
- 10 et 11. La mixité des formes d'habitat **entre maisons individuelles et habitat collectif** se réduit encore aujourd'hui à la question de l'habitat collectif. Dans les discours, est perçue une adhésion modérée à ce type d'habitat, qui relève plutôt du scepticisme à construire des petits collectifs de qualité. Mais, cette forme d'habitat est apparue une nécessité pour tous pour le développement futur de la commune. Un travail d'information et de sensibilisation en s'appuyant sur des opérations déjà réalisées, peut être favorable à augmenter l'acceptabilité sociétale de ces formes urbaines.

Dans les discours, la mixité de l'habitat est implicitement associée à la **mixité intergénérationnelle** qui est apparue comme étant le deuxième enjeu majeur pour la commune qui bénéficie d'une forte attractivité mais quelque peu sélective et non favorable au renouvellement des générations et au maintien de la croissance démographique (accueil d'une forte population de retraités aisés).

Ainsi, le lien entre les deux aspects est fait par la demande d'une composition d'une **nouvelle offre de logement adaptée** aux « jeunes », aux « jeunes familles avec enfants » et aux « personnes âgées seules », et aux enjeux urbains et architecturaux de la densité urbaine (des habitations moins grandes, avec des jardins limités en termes de surface, un habitat répondant aux normes environnementales actuelles...).



**La suite de la mission est reportée après les élections municipales (mars 2014). Elle portera sur une deuxième restitution des résultats de cette phase de concertation participative au Comité de Pilotage et l'organisation d'une réunion de « veille AEU » par rapport au PADD arrêté et au règlement en cours d'élaboration.**



# PHASE 2

2015-2016



## Atelier de veille PADD (Atelier n°5)

Dans le cadre de la poursuite de la mission Approche Environnementale de l'Urbanisme, ce présent document restitue les résultats issus de l'Atelier de veille PADD qui s'est déroulé le vendredi 6 mars 2015. Cette séance constitue le 5<sup>e</sup> atelier participatif conduit dans le cadre de l'élaboration du PLU de la Ville d'Auray.

NB : Ce document a été rédigé et rendu à la Ville d'Auray en mai 2015, comme compte-rendu de l'Atelier 5.

### Rappel des éléments de contexte

---

Cet Atelier a précédé la présentation aux Personnes Publiques Associées (24 février 2015) et une série de 3 réunions publiques à raison d'une réunion organisée par quartier (9, 12 et 20 mars 2015, à l'instar de ce qui avait été réalisé dans la phase du Diagnostic Territorial.

A noter, le changement d'équipe municipale entre les 2 phases d'élaboration du PLU qui a quelque peu modifié le calendrier initialement prévu en démarrage de la mission d'accompagnement à l'élaboration du PLU.

Selon ces éléments de contexte, la méthodologie retenue en concertation avec EOL, chargé de l'élaboration du PLU et de la mairie, est la lecture exhaustive du PADD dans sa version arrêté par le Comité de Pilotage le 24/02/2015. Seuls les textes ont été présentés pour ne pas apporter de confusion inutile par rapport à l'objectif-même du PADD qui doit être l'expression d'orientations de fond.

Par ailleurs, pour assurer la continuité de la mission, une invitation personnelle a été envoyée à l'ensemble du groupe AEU constitué dans la première phase de la mission. L'horaire retenu a tenu compte des « habitudes de concertation » mises en place par la nouvelle équipe municipale depuis son installation, c'est-à-dire l'organisation de réunion, le vendredi soir à 20h sachant que le créneau horaire préconisé par expérience d'E&S est plutôt en matinée de 10h à 12h.

Pour cette séance de relecture du PADD, un total de 14 personnes dont la moitié ayant déjà participé aux ateliers précédents. La séance, introduite par l'adjoint à l'urbanisme, Monsieur Touati, a consisté à une lecture exhaustive de chacune des 3 orientations retenue pour le PADD, en petits groupes de 3 personnes, à l'aide de supports sur table.



Version du PADD présentée en atelier  
voir annexe





## Prescriptions issues de l'atelier de veille

---

Nous restituons ci-dessous les prescriptions issues de l'atelier par axe de développement et d'aménagement retenu par le PADD.

De façon unanime, le PADD apparaît un texte de « très bonnes intentions, louables » mais pas toujours en phase avec la réalité des besoins. Dans ce sens, il est demandé d'utiliser un vocabulaire inutilement technique et peu accessible à tout un chacun tel que « Ces emplois sont principalement issus de la sphère résidentielle tendant vers le présentiel » en introduction de l'Axe 1, « une circulation apaisée », des « espaces de respiration » dans la suite de l'Axe 1. Il serait souhaitable d'avoir un texte peut-être moins ambitieux mais plus court, plus opérationnel et beaucoup moins redondant.

Il appartient au Comité de pilotage de retenir ou de ne pas retenir ces réflexions et propositions.

### Axe 1 : Rendre la ville plus attractive

- Penser à la liaison entre le Touichignanet et Porte Océane en aménageant également un accès direct à partir du site des allocations familiales.
- Prévoir des parkings à la gare
- Faire un inventaire des logements non occupés dans le quartier de la Gare et dans le centre-ville
- Inciter la location des fonds de commerces y compris par le biais de pénalités, à des prix adaptés. Aujourd'hui, les loyers sont beaucoup trop élevés et sont un frein majeur à l'installation pérenne de nouveaux commerces et la raison majeure du fort turn over constaté aujourd'hui. Ce volontarisme serait profitable aux commerces dont l'activité participe à la bonne image de la ville.
- La Charte commerciale est un projet intéressant mais qui ne tient pas compte du risque de segmentation socio-économique des consommateurs à travers la grille d'implantation des commerces selon la nature de leurs produits et la volonté de « favoriser l'implantation commerciale qualitative ». Cette notion interpelle et nécessiterait des précisions.
- Pour garantir les équilibres entre les polarités commerciales de la ville, il convient de favoriser les baux commerciaux de courte durée pour faciliter l'accueil de porteurs de projet.
- La dynamique commerciale du centre-ville ne sera garantie qu'en maintenant le stationnement sur la place de la mairie.
- Maintenir le réseau des rues piétonnes du centre-ville, voire l'étendre
- Apporter une attention particulière au patrimoine religieux dégradé tel que le dos du Brétel, chapelle Ste Hélène, l'hôpital...
- Maintenir un pôle tertiaire dans la zone de la Petite Forêt et notamment le terrain du Crédit Maritime, où existe un intérêt réel pour les professions libérales en particulier.



- Préciser et identifier les espaces publics majeurs du centre-ville. Cette notion n'apparaît pas claire par rapport à la connaissance du terrain marqué justement par l'absence d'espaces publics de qualité.
- L'augmentation de la capacité d'accueil supposée par le groupe, en bateaux, n'apparaît pas réaliste du fait des problèmes actuels d'envasement du port de St Goustan. Et cette orientation ne doit pas se faire au détriment des cheminements piétons qui doivent absolument être préservés.
- Il faudrait créer un circuit piéton le long de la rivière et jusqu'à la Gare
- Repréciser le rôle de l'intercommunalité dans ces intentions d'aménagement et de développement
- Préciser que le développement du PEM concerne Auray et Brech.

## Axe 2 : Valoriser le cadre de vie

- L'évolution du prix de l'eau nécessite un passage en régie pour maîtriser cette évolution et garantir ce service à l'ensemble de la population
- Ajouter à « préserver la trame verte et bleue », « la qualité de l'eau ». Et noter le besoin d'inventaire des talus, murets et bocage pour une approche réaliste de ces intentions.
- Concernant l'orientation 3, il faudrait parler du développement d'une agriculture périurbaine plutôt que de la préservation des espaces agricoles. Ce qui sous-entend une évolution-même des pratiques et des objectifs de l'agriculture davantage en phase avec la réalité et les besoins de la ville et de ses habitants et consommateurs.
- Changer « la phrase « des espaces de respiration » pour « des espaces verts » en complétant l'intention par un schéma des circulations douces (vélos et piétons). La notion de « gestion différenciée » est absente, à regret ainsi que l'implantation de « jardins partagés » tant pour des enjeux environnementaux qu'économiques.
- Concernant les entrées de ville, la description et les atouts qui en sont fait n'est pas réaliste par rapport à la réalité comme Porte Océane dont l'aménagement ne renvoie pas du tout aux attentes de qualité paysagère.
- Concernant la volonté de sobriété énergétique, il conviendrait déjà de corriger le mauvais éclairage du boulevard Kennedy ainsi que d'éteindre l'éclairage public plus tôt à partir de 20h30 par exemple.
- Dans ce chapitre, il y a plusieurs orientations redondantes qui n'apportent rien : *Favoriser les liaisons douces* relève de la même orientation que *Promouvoir les déplacements alternatifs*. De même que l'orientation précédente *Mettre en valeur le patrimoine bâti* est trop évidente pour apporter un intérêt au texte.



### Axe 3 : Poursuivre un développement maîtrisé

- Les enjeux de production de logement apparaissent tels quels, peu réalistes dans la mesure où la question prioritaire aujourd'hui est le travail et les besoins à louer. Il paraîtrait plus judicieux de mettre en avant des zones d'accueil des entreprises plutôt que des zones de logement.
- Les besoins en lotissements communaux apparaissent la meilleure orientation à suivre dont de très bons exemples existent déjà sur la commune (ex : Kerudoet Rostevel)
- *Infléchir le vieillissement de la population et conserver la mixité générationnelle* apparaissent deux objectifs difficilement conciliables
- La promotion des logements adaptés pour les personnes âgées peut relever de projets associatifs qui correspondraient mieux aux revenus des futurs occupants, au contraire des EPHAD qui partent sur des loyers mensuels de plus de 2000 €. A noter également, le besoin d'ascenseurs qui est très souvent oublié dans les projets de construction.
- Qu'en est-il de la règle des m<sup>2</sup> sociaux dans les collectifs qui avait cours dans les années 1970 ?
- Quel est le pourcentage de logements inoccupés ?
- *Prévoir des réserves foncières* apparaît hors propos pour Auray.
- Préciser les besoins en équipements qui sont identifiés et pour quels usagers.

## Atelier de veille Règlement (Atelier n°6)

Pour cet atelier qui a conclu la démarche de concertation engagée pour accompagner l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Auray, il a été convenu en collaboration avec le bureau d'études EOL de présenter en « avant-première » les mêmes documents présentés à la veille au Comité de Pilotage et avant l'organisation des réunions publiques. Dans ce sens, après une courte introduction tenue par Sandrine Manusset (E&S), Viviane Dominique (EOL) a pris la parole pour commenter le support « règlement » reporté en annexes. La troisième partie de l'atelier a été une discussion avec les participants (6 participants dont 5 ayant assisté à l'ensemble des ateliers). Nous restituons ci-dessous le contenu des échanges sous la forme de questions/réponses en notant en gris les interventions des participants. Ce qui permet de mettre en exergue les sujets qui ont suscité davantage d'intérêt. La séance a été clôturée par la visée en direct du plan zonage.

### Extrait du support présenté (voir annexe pour version complète)



#### Coupe d'arbres remarquables

- « J'ai été très surpris et peiné que vous évoquiez un plan de protection des arbres remarquables alors que vient d'être coupé une rangée d'arbres du côté de la zone d'activité. Comment est-ce possible ? »

- Il ne s'agit pas d'une intervention publique (CD ni AQTA), mais bien d'une initiative privée dommageable et contraire aux engagements pris par la municipalité. Des poursuites sont envisagées avec l'établissement d'un procès verbal assorti d'une obligation de replanter. Pour information, il existe pour les propriétés le long des voies qui appartiennent aux conseils généraux, des règles concernant les marges de recul et les possibilités d'intervention au titre de la sécurité civile. Vous allez voir tout à l'heure les arbres qui ont été inventoriés au titre des arbres remarquables et donc protégés dans le sens où il est interdit de les couper sauf pour des questions de leur état sanitaire et des risques de chute que cela peut représenter. Mais cela ne peut se faire qu'après discussion et demande d'autorisation auprès de la mairie ».

#### Cheminements doux

- « Est-ce que le tracé des voies douces est intégré au PLU ?

- Oui, tout à fait. L'outil est celui des Orientations et de Programmation des Aménagement (OAP) et les emplacements réservés. Dans les OAP, il existe 3 types de cheminements doux comme le montre la Diapo 26 ».

#### Espaces publics/parcs et square/préservation et création

- « Quand est-il de la gestion des espaces publics (parking du Kériolet, les squares...) qu'il faut absolument préserver et ne pas construire dessus ?

- Il ne s'agit pas directement des sujets que peut traiter le PLU. C'est le rôle de l'AVAP qui est en cours d'élaboration en parallèle et en lien avec le PLU. L'AVAP peut obliger la protection des jardins de devant par exemple où les propriétaires ne pourront pas construire dessus.

- Et est-ce que la municipalité envisage de créer des espaces verts de proximité pour les familles et les assistants maternelle ?

- Oui, tout à fait pour le Boceno, le square de la fraternité à côté du parc Kériolet. La municipalité a bien retenu la forte demande de préservation de ces petits « espaces verts ». Ces espaces renvoient également à l'étude urbaine pour l'Hôtel Dieu. L'OAP rue du Garrec prévoit par exemple des aménagements pour enfants ».



### **Production de logements « sociaux » adaptés aux familles**

- « Qu'est-ce que la mairie compte faire pour les familles et pour leur permettre de venir s'installer à Auray ? Est-ce qu'on a prévu la construction de logements qui correspondent à leurs moyens financiers ?

- En effet, l'objectif de production globale de logements retenue dans le PLU, est de 1600 logements avec l'objectif que plus de 70% de ces logements soit réalisée à l'intérieur du tissu urbain existant. De plus, la prescription du SCoT dit que pour une opération de 20 logements, il faut 20% de logements sociaux, c'est-à-dire dans ce cas il y aura au moins, 4 logements sociaux sur le total de 20 logements. Il s'agit bien d'un minimum imposé. Par exemple, pour le secteur du Guememen, le PLU prévoit la construction de 100% de logements sociaux ou programme aidé d'accès à la propriété ».

### **Préservation de l'harmonie architecturale**

- « Oui d'accord pour la densification urbaine. Mais cela ne doit pas se faire aux dépens des maisons existantes. Moi, je ne suis pas d'accord de me retrouver avec un bâtiment à côté de chez moi.

- Oui, bien sûr. Le PLU tient compte de cela par plusieurs biais. Il y a l'encadrement de la densification urbaine sans que cela génère des inconvénients en termes d'ensoleillement. Les zones ciblées tiennent compte de cela. D'autres points sont à souligner sur le plan de l'harmonie architecturale. Par exemple, dans les OAP, a été retenu un accueil positif des façades colorées et en même temps, l'attention a été portée sur les matériaux utilisés en façade avec une limitation à 3 matériaux. Ce qui est indiqué dans la diapo 17. Le sujet des clôtures a également été traité. Sur ce sujet, il y a 2 stratégies possibles ; soit on limite à 2 ou 3 modèles, soit on permet tout à 2 ou 3 principes-clés. C'est la deuxième stratégie qui est été retenue en listant les aménagements qui « sont interdits : »

### **Centre-ville, commerce, stationnement et port**

- « Est-ce que la municipalité a l'intention de sauver les commerces du centre-ville ? C'est primordial.

- Dans le cadre des prescriptions autorisées par le PLU, il a été défini un linéaire commercial et artisanal. Les linéaires commerciaux empêchent le changement de destination des locaux en habitat (code urbanisme) pour assurer une continuité commerciale à l'échelle d'une rue. Sont prises en compte les Rues de Clémenceau, JM. Barré, Rue du Lait, Place de la République et Du Belzic. La réflexion des élus hier est qu'il faudrait faire la même chose à St Goustan.

-Est-ce qu'il y a un texte pour éviter que les propriétaires laissent leurs biens dépérir ? Tous les appartements au-dessus des commerces sont à l'abandon. Ce n'est pas tolérable alors qu'il y a tant de besoins pour les personnes âgées qui ont de moins en moins de revenus et pour nos jeunes. Il faut taxer ces propriétaires.

-Effectivement, une des possibilités est la taxe à la vacance qui peut être mise en place par les communes. Ce n'est pas aussi simple. Il peut y avoir le risque d'appliquer aux propriétaires, une double peine dans le cas où les travaux de reconquête de la salubrité des appartements induit des moyens financiers importants que les propriétaires n'ont pas toujours. Une des autres possibilités renvoie à tous les programmes d'amélioration de l'habitat. Ce qui passe par l'intercommunalité.

-On parle du centre-ville. Il y a les appartements et les commerces. Et il faut aussi des places de stationnement si on veut que tout ce monde vive. Que va faire la mairie sur ce sujet ?

-Un focus a été porté au stationnement avec 3 règlements de stationnement qui correspondent à 3 zonage : l'hyper-centre et St Goustan, en cas de rénovation, pas de demande de stationnement



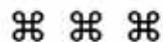
*quelque soit la destination. Dans le cas de construction neuve, on passe aux normes de la 2<sup>e</sup> zone, le « centre-ville » qui comprend en plus le secteur de la Gare.*

*-Comment a été abordé la question du stationnement de St Goustan où il n'y a pas de places pour stationner ? est-ce que le projet de téléphérique a été abordé ?*

*- Le projet de téléphérique ne peut pas être abordé dans le PLU.*

*-Ce serait intéressant pour le développement du port. Il existe des espaces disponibles derrière le stade sur la route de Crach : il y a des difficultés techniques liées à la pente et des difficultés de l'ordre du foncier parce que derrière le château, c'est privé.*

*- On est également en zone naturelle qui permet les cheminements doux et des aires stationnement enherbées pour un stationnement ponctuel. Il existe aussi une idée de désenclavement du port par derrière avec un accès plus facile et la possibilité d'avoir des stationnements plus proches, d'où l'existence d'un emplacement réservé avec une aire de stationnement naturelle en gardant la possibilité d'acter une Déclaration de Projet lorsqu'il y en aura un. Ce qui permettra de lancer une révision du PLU. La délibération municipale sera alors encadrée par l'AVAP pour décider des possibilités d'implantation des pontons. L'agrandissement de la partie portuaire derrière l'AFPA en empiétant sur les espaces remarquables au titre de la loi littoral, n'est pas possible ».*





# Annexes

- CR 1 – 16/05/2013
- CR 2 – 16/08/2013
- Réunion publique– Support AEU – Oct 2013
- Support de l'atelier de veille « PADD » présenté en atelier n°5
- Support de l'atelier de veille « règlement » présenté en atelier n°6
- Liste des personnes invitées à participer aux Ateliers

Approche Environnementale de l'Urbanisme

**Révision du Plan Local d'urbanisme**

Ville d'Auray



Rédacteur principal du rapport : Dr Sandrine MANUSSET

**Environnement et Société**

**Cabinet d'ingénieur-conseil en Sociologie urbaine**

Conseil municipal du 15 novembre 2016  
Mairie de Alain Le Lay - 29 900 Concarneau

Tél : 02.98.58.79.53 - Mail : [accueil@environnement-societe.fr](mailto:accueil@environnement-societe.fr)

[www.environnement-societe.fr](http://www.environnement-societe.fr)

126/523

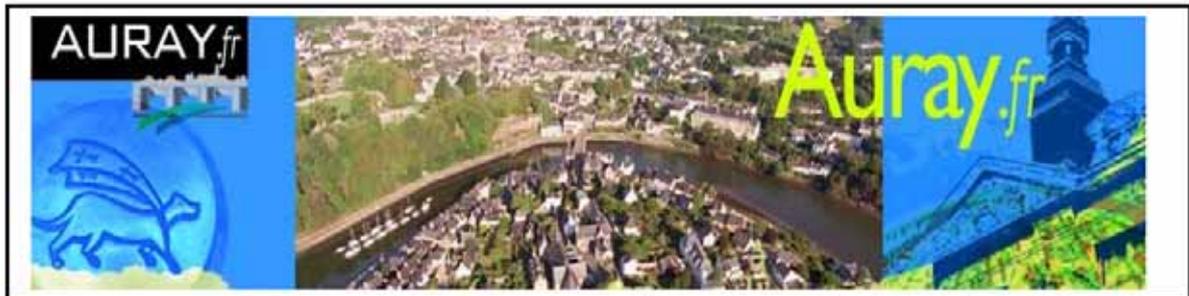


Environnement  
et Société

Cabinet d'Ecologie humaine  
ETUDES - EXPERTISES - RECHERCHE

Pratiques et Usages  
De L'Environnement

[www.environnement-societe.fr](http://www.environnement-societe.fr)



Approche Environnementale de l'Urbanisme

# Charte AEU

pour le Plan Local d'Urbanisme

---

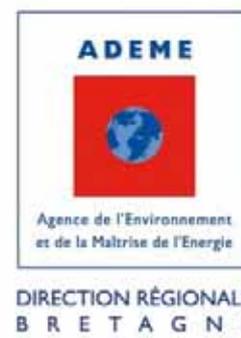
**RAPPORT FINAL - ANNEXES**

Dernière mise à jour, le 19/09/2016

Mission réalisée

En partenariat avec

**EOL**



Conseil municipal du 15 novembre 2016

127/523



# Annexes

- **CR 1 – 16/05/2013**
- CR 2 – 16/08/2013
- Réunion publique– Support AEU – Oct 2013
- Support de l'atelier de veille « PADD » présenté en atelier n°5
- Support de l'atelier de veille « règlement » présenté en atelier n°6
- Liste des personnes invitées à participer aux Ateliers

# AURAY REVISION DU PLU

## COMPTE-RENDU DE REUNION

### Personnes présentes :

M. Guy ROUSSEL, Maire  
M. GENTIL Daniel, Adjoint  
M. RIGOUDY Jean-Pierre, Adjoint  
Mme LE GUIDEAC Jacqueline, Conseillère municipale  
Mme FICHET Monique, Conseillère municipale  
M. LE SAUCE Roland, Conseiller municipal

M. MARCHAND Thierry, DSTU  
Mme VALENCE Sarah, Chef du service urbanisme  
M. TALAIRACH Manuel, Service urbanisme

M. RICHARD Vianney, Chargé de mission au Pays d'Auray

Mme Elodie HENOUX, EOL  
Mme Cécile OLIVIERO, EOL  
Mme Sandrine MANUSSET, Environnement et Société

### Objet :

Réunion de cadrage et de mise au point du calendrier

**Date :** 16 05 2013

### Rédacteur :



### Objet de la réunion : Réunion de cadrage et de mise au point du calendrier

Après un rapide tour de table, Monsieur le Maire introduit la réunion en mettant l'accent sur la future période électorale. Celle-ci marquera une pause dans la procédure de révision du PLU.

### PLU et cadre réglementaire

- Mme HENOUX insiste sur le caractère désormais obligatoire des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour l'ensemble des zones AU (la notion de projet de planification est importante) et, de façon plus générale, sur l'analyse des impacts du PLU sur l'environnement.
- Mme HENOUX explique le principe du périmètre d'attente dans les zones U et AU. Il s'agit d'une servitude que la commune peut décider d'instaurer sur un terrain qui lui semble stratégique pour son développement futur. Pendant 5 ans, tout projet sur le terrain concerné est gelé, le temps de réaliser des études complémentaires.
- Concernant la loi Littoral, Monsieur le Maire insiste sur les notions de bande des 100 m et des espaces proches du rivage (EPR). Il sera primordial de clarifier, à la fois pour les élus et la population, ces termes car il s'agit d'une des problématiques les plus importantes sur la commune. Avoir un terrain en zone constructible mais sans droit à construire car étant dans la bande des 100m soulève une forte incompréhension. Madame HENOUX confirme que toutes ces notions seront vues en détails et notamment dans le règlement écrit.
- Parmi les différents éléments dont il faudra tenir compte : le Parc Naturel Régional (PNR), qui devrait être approuvé avant la fin de l'année, le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM), la charte de Gestion Intégrée des Zones Côtières qui ont été oubliés dans le document de présentation.
- Concernant les OAP, Mme VALENCE demande si les OAP peuvent définir d'autres fonctions que l'habitat. Mme HENOUX répond que cela reste possible mais il faut faire attention à ne pas bloquer de futurs projets.
- Monsieur le Maire mentionne la problématique du traitement des entrées de ville, la notion d'esthétique. Ce sujet est extrêmement important. Le PLU devra en tenir compte.
- Mme HENOUX rappelle un des objectifs du SCOT pour la commune d'Auray. 50% de

l'urbanisation future devra se faire à l'intérieur du tissu urbain existant.

- Concernant l'évolution du règlement écrit (imposer un nombre minimum de logements, imposer des performances énergétiques...) suite à la Loi ENE, M. RIGOUDY signale qu'il faudra prendre en compte le travail réalisé dans le cadre de l'Agenda 21. Toutefois, Monsieur le maire souhaite que les objectifs que se fixera la commune restent réalisables (économiquement...). Il faudra trouver le moyen d'orienter la population sans imposer et pourquoi pas avoir un ou deux projets pilote tels qu'un écoquartier.
- Etant donné que le Règlement Local de Publicité (RLP) fait l'objet d'une procédure au tribunal, Monsieur le Maire demande si, en cas d'annulation du RLP cela pourrait avoir des conséquences sur le PLU ? Mme HENOUX répond qu'il s'agit de deux procédures bien distinctes. Le PLU ne serait pas compromis.  
Mme MANUSSET s'informe sur les conditions de concertation du RLP. Le groupe de travail (défini par le préfet) était constitué de représentants des commerçants, des afficheurs, de l'intercommunalité...
- Concernant les risques de submersion marine, M. RICHARD précise que des cartes sur un aléa « + 80 cm » sont en cours de réalisation par les services de l'Etat.
- Concernant la production de logements et la consommation foncière prévues par le PLH et le SCOT, Monsieur le Maire s'interroge sur les objectifs de 30 logements par hectares à atteindre. M. RICHARD précise qu'il s'agit d'une moyenne à respecter sur le territoire. Une opération pourra avoir une densité de 20 logements/ ha et une autre une densité de 50 logements/ha. Les élus signalent qu'il sera important de préciser ce point en réunion publique.

### **Déroulement des études**

- Concernant les études en parallèle de la révision du PLU, il convient de compléter la page 20 du document présenté en ajoutant :
  - L'Agenda 21
  - L'étude sur la hiérarchisation des voies
  - L'étude sur le Reclus dont le démarrage est prévu en juillet pour 6 mois. Elle est menée par le SMLS et Auray Communauté. Hydratech, qui réalise le zonage d'assainissement eaux pluviales, fait partie du groupe de travail. Il s'agit d'étudier le fonctionnement du ruisseau.
  - Le zonage d'assainissement eaux pluviales est entré dans la phase de diagnostic.
  - L'étude Gare. Il convient de distinguer l'étude PEM et l'étude Ouest agglomération. Des réunions spécifiques ont déjà eu lieu en amont. La mairie signale des contradictions importantes avec l'étude Ouest agglomération et notamment le devenir de certaines maisons des années 1930 sur Auray. La mairie adressera à EOL les différents documents présentés et compte-rendus concernant ces études.  
La fin de l'étude PEM est prévue à échéance courte puisqu'un contrat de pôle doit être signé avant la fin de l'année. Une réunion pourra être prévue prochainement afin de faire le point entre le PLU et cette étude de développement intercommunal.
  - La réunion de lancement de l'AVAP devrait se faire en juillet. Mme HENOUX explique l'intérêt de faire concorder les zonages de l'AVAP et du PLU. Mme VALENCE demande à ce que la totalité du règlement de l'AVAP soit intégré à celui du PLU et insiste sur le caractère important de cette demande. Mme HENOUX n'y voit aucune objection mais insiste sur le fait que cela implique une concordance dans le calendrier du déroulement des deux études.

Pour les élus, le PLU devra permettre, autant que possible, la mise en cohérence de tous les enjeux définis par les différentes études réalisées.

l'urbanisation future devra se faire à l'intérieur du tissu urbain existant.

- Concernant l'évolution du règlement écrit (imposer un nombre minimum de logements, imposer des performances énergétiques...) suite à la Loi ENE, M. RIGOUDY signale qu'il faudra prendre en compte le travail réalisé dans le cadre de l'Agenda 21. Toutefois, Monsieur le maire souhaite que les objectifs que se fixera la commune restent réalisables (économiquement...). Il faudra trouver le moyen d'orienter la population sans imposer et pourquoi pas avoir un ou deux projets pilote tels qu'un écoquartier.
- Etant donné que le Règlement Local de Publicité (RLP) fait l'objet d'une procédure au tribunal, Monsieur le Maire demande si, en cas d'annulation du RLP cela pourrait avoir des conséquences sur le PLU ? Mme HENOUX répond qu'il s'agit de deux procédures bien distinctes. Le PLU ne serait pas compromis.  
Mme MANUSSET s'informe sur les conditions de concertation du RLP. Le groupe de travail (défini par le préfet) était constitué de représentants des commerçants, des afficheurs, de l'intercommunalité...
- Concernant les risques de submersion marine, M. RICHARD précise que des cartes sur un aléa « + 80 cm » sont en cours de réalisation par les services de l'Etat.
- Concernant la production de logements et la consommation foncière prévues par le PLH et le SCOT, Monsieur le Maire s'interroge sur les objectifs de 30 logements par hectares à atteindre. M. RICHARD précise qu'il s'agit d'une moyenne à respecter sur le territoire. Une opération pourra avoir une densité de 20 logements/ ha et une autre une densité de 50 logements/ha. Les élus signalent qu'il sera important de préciser ce point en réunion publique.

### **Déroulement des études**

- Concernant les études en parallèle de la révision du PLU, il convient de compléter la page 20 du document présenté en ajoutant :
  - L'Agenda 21
  - L'étude sur la hiérarchisation des voies
  - L'étude sur le Reclus dont le démarrage est prévu en juillet pour 6 mois. Elle est menée par le SMLS et Auray Communauté. Hydratech, qui réalise le zonage d'assainissement eaux pluviales, fait partie du groupe de travail. Il s'agit d'étudier le fonctionnement du ruisseau.
  - Le zonage d'assainissement eaux pluviales est entré dans la phase de diagnostic.
  - L'étude Gare. Il convient de distinguer l'étude PEM et l'étude Ouest agglomération. Des réunions spécifiques ont déjà eu lieu en amont. La mairie signale des contradictions importantes avec l'étude Ouest agglomération et notamment le devenir de certaines maisons des années 1930 sur Auray. La mairie adressera à EOL les différents documents présentés et compte-rendus concernant ces études.  
La fin de l'étude PEM est prévue à échéance courte puisqu'un contrat de pôle doit être signé avant la fin de l'année. Une réunion pourra être prévue prochainement afin de faire le point entre le PLU et cette étude de développement intercommunal.
  - La réunion de lancement de l'AVAP devrait se faire en juillet. Mme HENOUX explique l'intérêt de faire concorder les zonages de l'AVAP et du PLU. Mme VALENCE demande à ce que la totalité du règlement de l'AVAP soit intégré à celui du PLU et insiste sur le caractère important de cette demande. Mme HENOUX n'y voit aucune objection mais insiste sur le fait que cela implique une concordance dans le calendrier du déroulement des deux études.

Pour les élus, le PLU devra permettre, autant que possible, la mise en cohérence de tous les enjeux définis par les différentes études réalisées.

### La concertation informative

- Trois bulletins d'information sont prévus tout au long de la procédure du PLU. Le premier bulletin, prévu pour paraître dans le magazine de septembre 2013, devra être envoyé au service communication en juillet. Il s'agira de fournir un contenu écrit et des cartes. Le service urbanisme doit se mettre en relation avec le service communication pour l'informer du calendrier prévisionnel.
- Une réunion publique aura lieu à la fin de chaque phase dans 3 quartiers définis au préalable : Centre-ville / Saint Goustan / Auray Gare. EOL doit faire une proposition de découpage. Une carte des quartiers devra apparaître dans le magazine de septembre. Les premières réunions publiques auront lieu à la fin du mois de septembre 2013.
- L'exposition sera évolutive et les panneaux resteront visibles par la population tout au long de la procédure. Les panneaux pourront être également visibles sur le site internet de la commune.

### La concertation participative – démarche AEU

Mme MANUSSET explique la démarche, tant sur le fond que sur la forme.

- Sur le fond, il s'agit de collecter un maximum de données autour de différents thèmes. Les élus souhaitent que soient abordés les notions de formes urbaines, gabarits, qualité architectural...trop souvent négligées dans les études.  
Les ateliers de veille consistent en un retour au moment du PADD et du règlement afin de s'assurer que les enjeux identifiés lors des 3 ateliers soient pris en compte.
- Sur la forme :
  - Des ateliers de 2 h avec différents supports (photos, questionnaires...). Compte-tenu du calendrier du PLU, ces ateliers devront débuter fin juin-début juillet.
  - 3 catégories de participants par atelier : 10 habitants/ 10 associations/ 10 entreprises-personnes ressources.  
La liste des participants sera établie par la mairie qui lancera ensuite les invitations (2-3 semaines avant le premier atelier)  
Afin d'accompagner la commune dans le choix des participants, Mme MANUSSET proposera une grille la semaine prochaine.

### Le calendrier

- Concernant la réunion PPA qui était prévue en janvier 2014, M. RICHARD observe qu'il serait préférable d'organiser cette réunion après les élections. L'ensemble du comité de pilotage valide cette remarque

Le comité fixe les dates et horaires des réunions jusqu'en octobre 2013 :

- **R2** Les dynamiques démographiques et la traduction sur le territoire - COPIL: **23 mai à 13h30**
- **R3** Premières OAP sur le foncier résiduel - COTECH : **20 juin de 9h à 12h**
- **R4** Bilan du diagnostic et des enjeux - COTECH : **18 juillet à 9h**
- **R5** Synthèse avec validation des objectifs d'accueil, de la stratégie de développement de la commune et des OAP - COPIL : **12 septembre à 10h**
- **R6** Présentation aux PPA/ Présentation du Porter à connaissance par la DDTM- COPIL : **26 septembre de 9h à 12h** (nécessitera une salle plus grande).
- **Réunions Publiques par quartier. 1<sup>er</sup> octobre / 8 octobre/ 10 octobre à 18h**
- **R7** Activités économiques, équipements et déplacements -COTECH : **3 octobre à 9h**
- **R8** Environnement, énergie et patrimoine -COTECH : **17 octobre à 9h**



# Annexes

- CR 1 – 16/05/2013
- **CR 2 – 16/08/2013**
- Réunion publique– Support AEU – Oct 2013
- Support de l'atelier de veille « PADD » présenté en atelier n°5
- Support de l'atelier de veille « règlement » présenté en atelier n°6
- Liste des personnes invitées à participer aux Ateliers

**ELABORATION DU PLU d'AURAY**  
**Compte-rendu de Réunion – CR2\_AEU\_Auray**

**Liste diffusion :**

- Monsieur Marchand, Service Techniques
- Madame Valence, Service Urbanisme
- Monsieur Talairach, Service Urbanisme
- Madame Henoux, EOL

**Rédacteur du CR :**



**Objet :**

Restitution globale des ateliers

**Date :** 16 juillet 2013

**PJ :** Les 3 supports des 3 Ateliers + 3 feuilles d'émargement

**Objectifs du compte-rendu**

Ce présent compte-rendu a pour objectif de rendre compte, à grands traits, du contenu des Ateliers Participatifs organisés en amont de l'élaboration du PADD. La restitution des résultats complète est prévue le **lundi 23 septembre 2013, en réunion Copil.**

Pour rappel, cette démarche des Ateliers est reconnue et soutenue par l'Ademe au titre de **l'Approche Environnementale de l'Urbanisme**, présentée comme un outil d'aide à la décision publique dans la prise en compte des enjeux environnementaux. Dans ce cadre, la mairie bénéficie d'une subvention de 5000€ environ. Par ailleurs, le retour d'expériences des AEU en fait un temps de concertation à part entière. A ces 2 niveaux, notre approche ajoute l'analyse qualitative du territoire et de ses enjeux de développement à travers l'analyse des pratiques et des usages du territoire.

Les résultats des Ateliers ont déjà pour partie été présentés pour validation en début de l'Atelier 3. Vous trouverez la diapositive correspondante ci-dessus. Les commentaires et ajouts qui ont fait suite, ne sont pas intégrés ici. Dans la suite du CR, sera présenté à grands traits le contenu des échanges.

| Premier point                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>AEU1 Environnement</b></p> <p><b>Environnement :</b> Cadre de vie/territoire de la Ville/Patrimoine/Écologie dynamique des pop. Marque d'accessibilité et de qualité des espaces verts et de nature à Auray.</p> <p>Limite urbaine du développement urbain, densité 1/4 du territoire non urbanisé à préserver, besoins en espaces de nature pour rendre ville vivante et ville-dortoir</p> <p>Préservation des terres agricoles pour le mésotage</p> <p><b>Urbanisme :</b> besoins densification urbaine verticale / modes et vivre ensemble + tissu économique - Qualité du cadre de vie = tout à partir de moins, à préserver</p> <p><b>Identités terri :</b> identité de parcelle + le pavillonnaire + / porte d'entrée des Hautes Côtes, du Pays d'Auray / marque de ville-dortoir de Luneray, de Vannes, de Paris avec arrivée du TGV</p> <p><b>Nouvelles stratégies résidentielles :</b> co-location / partage d'une maison entre plusieurs pers. âgées avec cuisine et salle de bain / partage de d'une maison et/ou partie entre générations / colocation entre commerçants complémentaires</p> <p><b>Concertation :</b> rôle et place des élus/organiser le débat/contrôle pouvoir citoyen au politique et à l'économique/ nouveaux lieux pour construire le projet urbain / forte écoute pas de retour et de péage en compte des résultats de la concertation / rôle limité de pers. qui se déplacent (AQ21...)</p> <p><b>Objectifs Ateliers AEU/PLU</b></p> <p>«Collecte des attentes et besoins en logements et cadre de vie + propositions d'amélior et de développement de la commune<br/>         « la réalité est complexe », pour la comprendre, il faut la décomposer en éléments plus simples.<br/>         « Tous les coûts proposés » entraîneurs semi-déjà-ouverté "support", des annonces à discussion et structuration des échanges, « ce n'est pas une situation, c'est une réponse possible » → enjeu = diversité des réponses → diversité des modes d'échanges (photo, questionnaire, débat... ) pour expression de chacun</p> | <p><b>AEU 2 Urbanisme</b></p> <p><b>Débat :</b> données urbaines</p> <p>Cadre de vie → densification horizontale et verticale obligatoire pour continuer d'accroître de nouveaux foyers</p> <p>Érigo économique moyen → accession à propriété de jeunes / occuper/financer la spécialisation fonctionnelle et contrôler le prix du foncier à l'encourager des dynamiques de 2<sup>e</sup> voire 3<sup>e</sup> génération</p> <p>Urbanisme → modes fonctionnelle cadre spécialisation en logement (zone commerciale) + contraintes fortes de déplacements / mode urbain maisons individuelles collectifs (cours et spa, Le Marché Des Présence + la qualité de vie + la santé humaine</p> <p><b>Besoins en logts :</b> des 4 tranches pop. → des « petits » appartements en CV pour les personnes âgées isolées actuellement dans maisons « trop grandes », des appartements de « petits » maisons pour les parents divorcés avec enfants / résidences de services pour les personnes âgées / réadaptation des maisons à l'handicapé de personnes vieillissantes</p> <p>Réduire le taux de vacance en CV au-dessous des communes</p> |

**Composition du groupe des participants**

L'analyse des groupes de participants s'appuie sur les feuilles d'émargement remplies en début de chaque atelier (les feuilles d'émargement sont ci-jointes au CR pour donner les adresses électroniques des participants en réponse à votre demande). Par retour d'expériences, nous constatons la possibilité d'une marge d'erreur de

+2 ou +3 personnes, liées à l'arrivée des participants après le démarrage de la séance. Ainsi, le décompte des personnes présentes d'après la feuille d'émargement est un nombre minimum.

Pour l'ensemble des 3 ateliers, sur un total de **90 personnes sollicitées** par un courrier d'invitation et une relance téléphonique par le standard du service urbanisme, **un total de 34 personnes (sans double compte)** a participé, avec une moyenne de **15 participants par atelier** (47 pers./3 ateliers). Ce qui représente un **taux de participation de près de 40%** (37,7%). C'est la moyenne constatée pour ce type d'opération (ex. de Quimperlé pour la phase Ateliers : moy = 18 pers. par atelier ; A1 = 11 pers. ; A2=22 pers. ; A3 = 23 pers.).

Le tableau suivant présente les résultats détaillés par atelier.

### Composition du groupe de participants aux Ateliers

|                                                                                                                                           | Atelier 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Atelier 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Atelier 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | TOTAL sans double compte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nbre de participants minimum</b><br>D'après les feuilles émargement de chaque atelier, avec une marge d'erreur possible +2 ou +3 pers. | <b>13 pers. Min</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 F + 9 H</li> <li>• 7 actifs + 6 retraités</li> <li>• 7 « 30-50 ans » + 6 « 70 ans »</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        | <b>19 pers. Min</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 F + 13 H</li> <li>• 11 actifs + 8 retraités</li> <li>• 12 « 30-50 ans » + 7 « 70 ans »</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>15 pers. Min</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 F + 12 H</li> <li>• 10 actifs + 5 retraités</li> <li>• 9 « 30-50 ans » + 6 « 70 ans »</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>34 pers. Min</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 F + 28 H</li> <li>• 25 actifs + 13 retraités</li> <li>• 25 « 30-50 ans » + 13 « 70 ans »</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Composition du groupe</b>                                                                                                              | <b>3 habitants</b><br><b>5+1 associations</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourquoi pas</li> <li>• Fédération Auray Préférence</li> <li>• Aduga + Fleur de Bouchons</li> <li>• Auray Actif La Forêt(2)</li> <li>• ANSG</li> </ul> <b>4 pers.-ressources</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pays d'Auray</li> <li>• Auray Communauté</li> <li>• CAUE</li> <li>• Collège</li> </ul> | <b>6 habitants</b><br><b>7+1 associations</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourquoi pas</li> <li>• Fédération Auray Préférence</li> <li>• Aduga + Fleur de Bouchons</li> <li>• St Goustan Auray</li> <li>• Auray Actif La Forêt</li> <li>• Conf. Syndicale des Familles</li> <li>• Association Loisirs Retraités</li> </ul> <b>6 pers.-ressources</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• CCAS ville Auray</li> <li>• CEL Spil</li> <li>• CHBA (hôpital)</li> <li>• CAUE</li> <li>• Notaire</li> <li>• Passivéo</li> </ul> | <b>7 habitants</b><br><b>5+1 associations</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pourquoi pas</li> <li>• Aduga + Fleur de Bouchons</li> <li>• Fédération Auray Préférence</li> <li>• Auray Actif La Forêt</li> <li>• Accueil des Villes Françaises</li> </ul> <b>4 pers.-ressources</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Architecte</li> <li>• Pays d'Auray</li> <li>• Auray Communauté</li> <li>• PNR Golfe Morbihan</li> </ul> | <b>10 habitants</b><br>(3+2+5 sans double compte)<br><i>Dont 3 pers. Présentes aux 3 Ateliers</i><br><b>10 associations</b><br><i>Dont 4 asso. présentes aux 3 Ateliers</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Accueil des Villes Françaises</li> <li>• Aduga</li> <li>• Fleur de Bouchons</li> <li>• ANSG</li> <li>• Association Loisirs Retraités</li> <li>• Auray Actif La Forêt</li> <li>• Conf. Syndicale des Familles</li> <li>• Fédération Auray Préférence</li> <li>• Pourquoi pas</li> <li>• St Goustan Auray</li> </ul> <b>11 pers.-ressources</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auray Communauté</li> <li>• Pays d'Auray</li> <li>• PNR Golfe Morbihan</li> <li>• CAUE</li> <li>• CCAS ville Auray</li> <li>• CEL Spil</li> <li>• CHBA (hôpital)</li> <li>• Collège</li> <li>• Notaire</li> <li>• Architecte</li> <li>• Passivéo</li> </ul> |

D'un point de vue qualitatif, 3 points peuvent être soulignés. D'abord, la **représentation est très équilibrée entre les 3 catégories d'acteurs** retenues lors de la constitution du groupe de participants. A souligner que les représentants d'associations sont également des habitants. Ce qui porte aux deux tiers, la part totale de la catégorie « habitants » dont un tiers est originaire de la région parisienne. Ce qui est complété par les représentants « personnes-ressources » qui habitent pour la quasi-totalité d'entre eux en dehors de la commune d'Auray. Ainsi, le groupe de participants représente un panel représentatif de la diversité des points de vue d'acteurs 1) issus de la commune, 2) habitant et venus de la région parisienne, 3) fréquentant la commune sans y habiter. Enfin, d'un point de vue davantage qualitatif, le groupe de participants se caractérise par une représentation de 1 femme pour 3 hommes et d'autant d'actifs que de retraités. D'un point des catégories socio-professionnelles représentées, la diversité est également atteinte ; outre les représentants de différents services publiques d'une part, en urbanisme et développement territorial (Pays, CAUE, intercommunalité, PNR), d'autre part, les services sociaux et de santé (CCAS, hôpital), ont été rassemblés le milieu éducatif (collège), un artiste peintre, un retraité de la SNCF, un historien, un agent immobilier, un architecte en activité et en retraite, un ingénieur, des citoyens militants, un entrepreneur en énergies renouvelable, un commerçant (liste non exhaustive). Sur ces critères d'analyse, la diversité du groupe de participants est respectée.

### Déroulement des ateliers

Chaque atelier s'est appuyé sur une **organisation en 2 temps** :

- Introduction de la séance et présentation des objectifs et du contenu de l'atelier par S. Manusset (30 min. environ)
- Travail sur les Pratiques et usages du territoire en sous-groupes, en grand groupe et travail individuel à partir de différents supports (photos, carte, questionnaire ...)

Il convient de rappeler que **la méthode des ateliers répond à deux objectifs** :

- La mise en place d'une réelle dynamique de concertation c'est-à-dire l'élargissement de la réflexion PLU à l'ensemble des acteurs du territoire qui chacun porte un regard d'expert sur le territoire. La préparation de conditions d'échanges les plus favorables possible sous le couvert de la confidentialité des débats. Les résultats des ateliers sont présentés sous la forme d'une synthèse où les paroles des participants sont reprises comme représentantes du groupe des Habitants, des Associations, etc, et non sous la forme de Monsieur ou Madame Untel.
- L'analyse des Pratiques et Usages du territoire, les ateliers étant un temps de collecte pertinent et mis en place par E&S pour répondre aux conditions opérationnelles de l'élaboration des documents d'urbanisme.
- Les supports utilisés pour la conduite de chaque Atelier sont donnés en pièces jointes au CR.

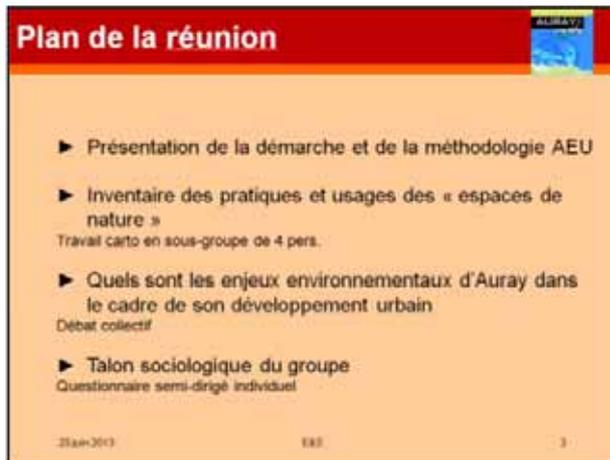
**Les lignes suivantes présentent « l'ambiance globale » qui définit le déroulement des ateliers. Les résultats seront présentés lors de la réunion de restitution. Quelques résultats ont déjà été échangé oralement avec EOL et le service d'urbanisme.**

La présence des participants est validée, à chaque atelier, par une Feuille d'Emargement que chaque participant doit signer dans la case prévue à cet effet.

Pour rappel également, le **choix des thématiques** a été réalisé en collaboration avec le Copil et EOL et présenté en réunion R2, à la croisée des études précédemment conduites sur le territoire (Agenda 21 et Etude urbaine), des thématiques identifiées au titre de l'AEU et des attentes réglementaires du PLU. Des adaptations ont été faite pour prendre en compte la dynamique du groupe.

| <b>Atelier 1</b>                                                                                                                | <b>Atelier 2</b>                                                                                                                                                                              | <b>Atelier 3</b>                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Environnement : de la trame verte et bleue aux attentes de nature et d'espaces publics<br><br>→ Mardi 25 juin 2013<br>10h à 12h | Urbanisme : Diversité des formes urbaines et architecturales, de l'extension au renouvellement urbain, de l'habitat individuel à l'habitat groupé<br><br>→ Vendredi 28 juin 2013<br>10h à 12h | Auray : une ville-centre ? une commune littorale ? une commune rurale ? pour quelle(s) attractivité(s) ?<br><br>→ Mardi 2 juillet 2013<br>10h à 12h |

Atelier 1 « Environnement et attentes de Nature »



**Plan de la réunion**

- ▶ Présentation de la démarche et de la méthodologie AEU
- ▶ Inventaire des pratiques et usages des « espaces de nature »  
Travail carto en sous-groupe de 4 pers.
- ▶ Quels sont les enjeux environnementaux d'Auray dans le cadre de son développement urbain  
Débat collectif
- ▶ Talon sociologique du groupe  
Questionnaire semi-dirigé individuel

28 juin 2013 E&S 3

L'atelier s'est déroulé de 10h à 12h, selon un plan de travail organisé en 3 temps.

A cette étape du lancement des Ateliers, la présentation de la démarche a été réalisée avec une attention particulière. Les participants n'ont pas émis de commentaires particuliers.

Un tour de table a permis à chaque participant de se présenter et de dire quelle était sa vision d'Auray et de ses attentes pour les 10 années à venir concernant l'évolution de la commune.

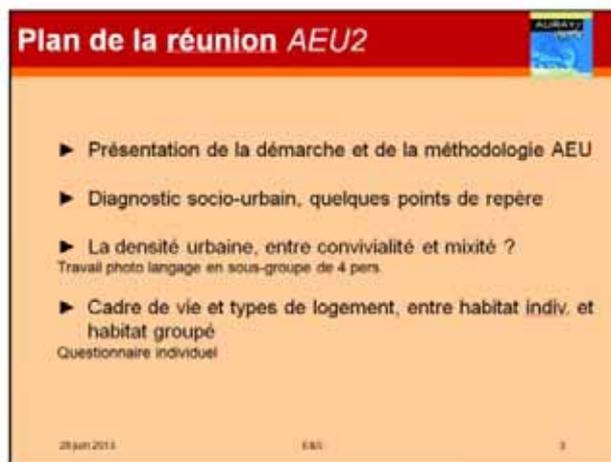
Les résultats concernant la cartographie des espaces « de nature » fréquentés seront présentés ultérieurement.

La présentation du développement urbain d'Auray a plus particulièrement intéressé les participants. Ce qui a lancé le débat sur les enjeux de la densité « horizontale » et « verticale ». C'est une nécessité pour les uns, un risque majeur pour la qualité de vie pour les autres.

Les enjeux d'urbanisme sont apparus plus « préoccupants » que ceux liés à l'environnement, avec comme point de liaison des 2 thèmes, les espaces de nature apparus dans les discours comme « un service du tissu urbain indispensable pour que la ville soit vivante, qu'on l'habite, a contrario d'une ville-dortoir ». Les échanges ont dépassé le thème à proprement parlé de l'environnement. En effet, il a été question de la capacité d'accueil du territoire, de la nécessaire vision globale à développer permettant de penser la ville comme un tout où il y a des espaces de nature, de l'emploi, des logements, existe-t-il des possibilités d'extension avec les territoires voisins, l'impact du prix du foncier, l'impact de l'arrivée du TGV, quid des déplacements doux, des familles de jeunes parents, etc.

La poursuite des débats sur les enjeux environnementaux d'Auray a été amorcée par un questionnaire semi-dirigé individuel (10 questionnaires exploitables).

Atelier 2 « Urbanisme »



**Plan de la réunion AEU2**

- ▶ Présentation de la démarche et de la méthodologie AEU
- ▶ Diagnostic socio-urbain, quelques points de repère
- ▶ La densité urbaine, entre convivialité et mixité ?  
Travail photo langage en sous-groupe de 4 pers.
- ▶ Cadre de vie et types de logement, entre habitat indiv. et habitat groupé  
Questionnaire individuel

28 juin 2013 E&S 3

L'atelier s'est déroulé de 10h à 12h30 (au lieu de 12h), selon un plan de travail organisé en 3 temps.

La présentation de la démarche AEU a été plus succincte du fait de la présence marquée de participants à l'Atelier 1.

Un tour de table a permis à chaque participant de se présenter.

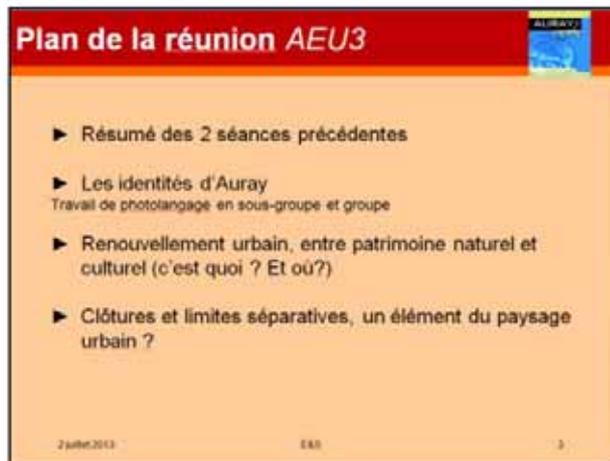
La présentation de quelques chiffres-clés permettant d'appréhender la dynamique socio-démographique et urbaine d'Auray a été appréciée. La carte dynamique retraçant le développement urbain a été également rediffusée à la demande des participants.

Les débats sur les enjeux de la densité ont été dynamiques en partant du constat qui est apparu tout à fait consensuel qu'« il ne s'agit pas d'un chiffre. Cela ne veut rien dire ». Les enjeux réels sont liés au besoin de mixité dans le sens de donner la possibilité aux jeunes couples de venir s'installer à Auray avec la possibilité de trouver sur le territoire des logements accessibles à la propriété. « La question fondamentale, c'est [du logement] pour qui et à quel prix ? Les jeunes sont acculés en périphérie ». Le problème, c'est « de faire des zones dortoirs éloignées des zones d'activité économique avec l'obligation pour les habitants d'avoir une voiture ». « Pourquoi on a personne en centre-ville ? avec toutes ces pancartes à louer ? Ce que je constate, c'est que le centre-ville est vidé de services fondamentaux pour les familles. Voir la CAF qui s'en va ». « La densité, c'est un sujet complexe. Le problème

*dans l'urbanisme, c'est peut-être de vouloir trop fixer sur le croquis alors que l'enjeu c'est la création d'espaces de vie ». « A quel moment on a le pouvoir d'arrêter la spéculation foncière ».*

Cet extrait des échanges permet de montrer la richesse du débat qui a également décliné sur les enjeux de la concertation, du rôle des élus et du suivi des démarches de concertation (quel temps de restitution des débats et prise en compte dans la décision publique ?).

### Atelier 3 « Identité et le quartier idéal »



L'atelier s'est déroulé de 10h à 13h (au lieu de 12h), selon un plan de travail organisé en 3 temps.

Après avoir présenté l'objectif de la séance, un tour de table a permis à chaque participant de se présenter.

Le premier temps d'échange a concerné les premiers résultats acquis des ateliers précédents. Ce qui a suscité de nouveaux commentaires et précisions de la part tant des participants déjà présents aux ateliers précédents que des « nouveaux » participants. Les discussions ont conduit à présenter de nouveau les données-clés de la dynamique urbaine et socio-démographique d'Auray.

La réflexion sur les identités d'Auray a été conduite directement en débat collectif au lieu d'un travail en sous-groupe. Chaque participant a donné la photo qui représente à son sens au mieux Auray d'aujourd'hui et Auray de demain. L'avis de chacun a été entendu pendant un tour de table.

Du fait du temps imparti, il a été proposé aux participants de continuer la séance soit sur la question du « quartier idéal », soit sur celle des clôtures. Le choix s'est porté de façon très consensuel sur le premier thème qui est « *apparu plus fondamental pour l'avenir d'Auray que celui des clôtures qui certes occupe le quotidien [mais qui somme toute] est facile à régler* ».

Le travail de cartographie en sous-groupes a été finalisé par une lecture globale des propositions. Ce qui a permis de souligner que toutes les propositions étaient partie de la création d'une place publique.

Certains participants ont souligné l'ambiance particulièrement conviviale de cette séance.

### Suite de l'intervention

Les résultats de ces ateliers seront présentés au COPIL, le lundi 23 septembre de 10h à 12h.

Dès le lancement des Ateliers, il a été convenu avec le service d'urbanisme, l'organisation d'un **4<sup>e</sup> Atelier supplémentaire, le jeudi 5 septembre de 18h à 20h**, en soirée pour augmenter le taux de participation. Les participants ont accueilli favorablement cette proposition. Nous avons recommandé d'envoyer le courrier d'invitation maintenant avant la coupure estivale (envoi confirmé au 10/07/2013) et en rappel, la dernière semaine d'août. La rédaction de ce courrier a été réalisée en collaboration avec le service d'urbanisme.

La restitution des Ateliers auprès des participants est à ce jour, prévue lors des **réunions publiques** programmées à l'automne (01, 08 et 10 octobre 2013). Il conviendra de prévoir un courrier d'invitation pour les participants aux Ateliers, une quinzaine de jours à l'avance. Un rappel par téléphone sera peut-être également utile. A cette occasion, il serait opportun d'adresser les remerciements de la mairie pour avoir participé aux Ateliers et apporté leur réflexion et leurs regards à l'élaboration du PLU. Le calendrier des réunions publiques sera communiqué également lors de l'Atelier 4.

### Suivi administratif AEU

Suite à un échange avec Madame Chopin (12/07/2013), il s'avère que « *vous êtes dispensé de remplir l'interface diagademe. Aucun code n'ont été générés lors de la rédaction du contrat* ».

**Nombre total de pages du CR = 5 pages**



# Annexes

- CR 1 – 16/05/2013
- CR 2 – 16/08/2013
- Réunion publique – Support AEU – Oct 2013
- Support de l'atelier de veille « PADD » présenté en atelier n°5
- Support de l'atelier de veille « règlement » présenté en atelier n°6
- Liste des personnes invitées à participer aux Ateliers



**Environnement  
et Société**  
Sociologie de l'Environnement  
ETUDES - EXPERTISES - RECHERCHE

Pratiques et Usages  
De l'Environnement

www.environnement-societe.fr

## L'Approche Environnementale de l'Urbanisme

Dans l'élaboration du PLU d'Auray



Réunions publiques - Sept 2013



Avec  
le soutien

## Objectifs de l'AEU



### Dans le cadre du PLU

✓ L'AEU<sup>®</sup> est une démarche volontaire d'aide à la décision pour les élus dans la prise en compte des questions environnementales et de développement durable tout au long du projet.

✓ Elaboration du PADD  
= *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*  
= projet de territoire communal à « + 10 ans »

✓ Poursuite des concertations engagées Etude urbaine (2012) + AG21 (2011)

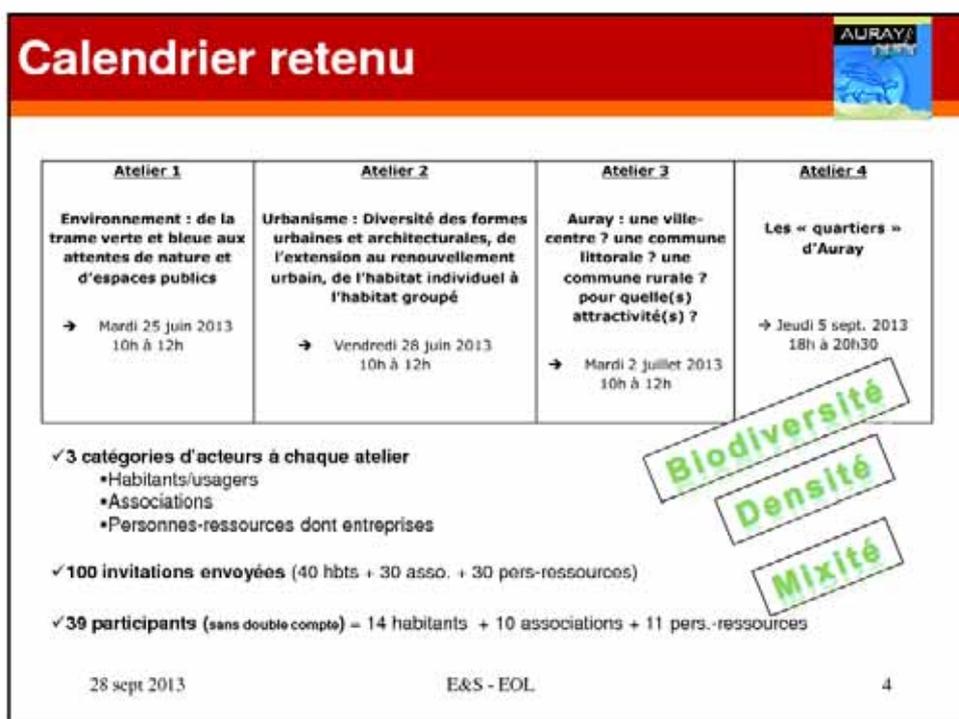
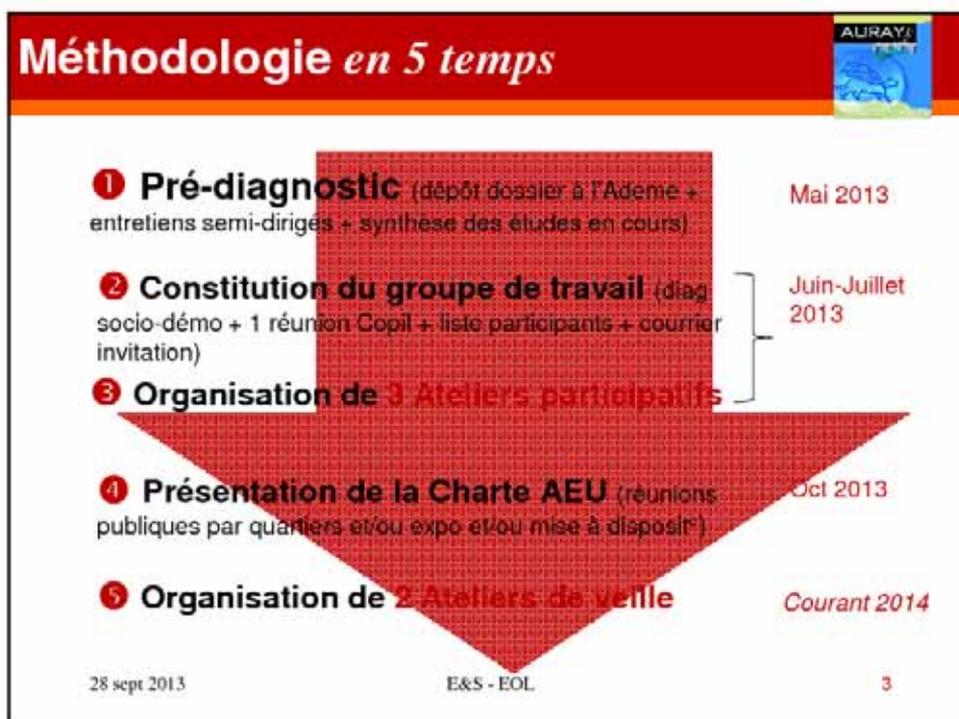




28 sept 2013

E&S - EOL

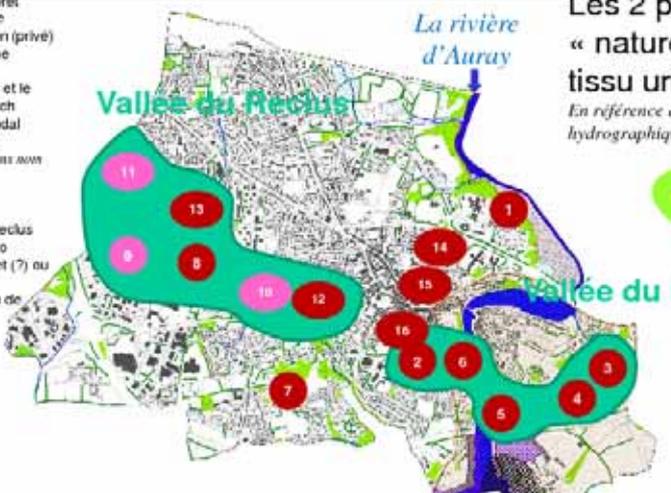
2



## R1 Pratiques et usages des espaces "de nature"



1. La Petite Forêt
2. Parc Royère
3. Kerdruguen (privé)
4. Voie romaine
5. Stanguy
6. Les rampes et le stade du Loch
7. Parc Cadoudal
8. Parc Utting
9. Petit bois sans nom
10. sans nom
11. Sans nom
12. Athéna
13. Vallon du Reclus
14. Parc Bocéno
15. Parc Kenoiel (?) ou "parc SDF"
16. Parc du Jeu de Paume



**Les 2 pôles « nature » du tissu urbain**  
*En référence au réseau hydrographique*

AEU1

Parcs et espaces verts qui sont régulièrement voire très fréquentés par les habitants, sont des espaces de nature sont - un service du tissu urbain indispensable pour que la ville soit vivante, qu'on l'habite, a contrario d'une ville-dortoir -.

5

## R4 Perceptions sociétales de la "densité urbaine"



AEU1

AEU2

AEU3

*3 prescriptions proposées pour le PADD*

- Avoir un objectif de capacité d'accueil raisonnable
- Développer des projets d'aménagement globaux (espaces de vie) plutôt que des programmes de construction
  - R+2 max.
  - Renouvellement urbain
  - Réduction de la vacance en CV au-dessus des commerces

**Densification horizontale et/ou verticale, Variable selon les endroits**

Calculer au plus près combien de logements sont nécessaires et pour qui ? Pour répondre à quels besoins de logt ?

- Les jeunes
- Les personnes âgées (seules)
- Les jeunes familles

*Quelles correspondances avec les orientations déjà posées ?*

28 sept 2013

E&S - EOL

6

## R7 Les attentes de développement

**AURAY!**

**Auray aujourd'hui**

**AEU3**

*Forte attractivité touristique*      *Croissance démographique*

*Centre culturel*      *Ville à taille humaine*      *Cv dynamique*

*Log' pour les jeunes et les jeunes familles*

*Mixité habitat*      *Accueil des jeunes*      *CV dynamique*      *Déplacement piétons*

*Les « quartiers »*      *Réduction place de la voiture*

**Auray demain**

28 sept 2013      E&S - EOL      7

## R8 Le quartier idéal

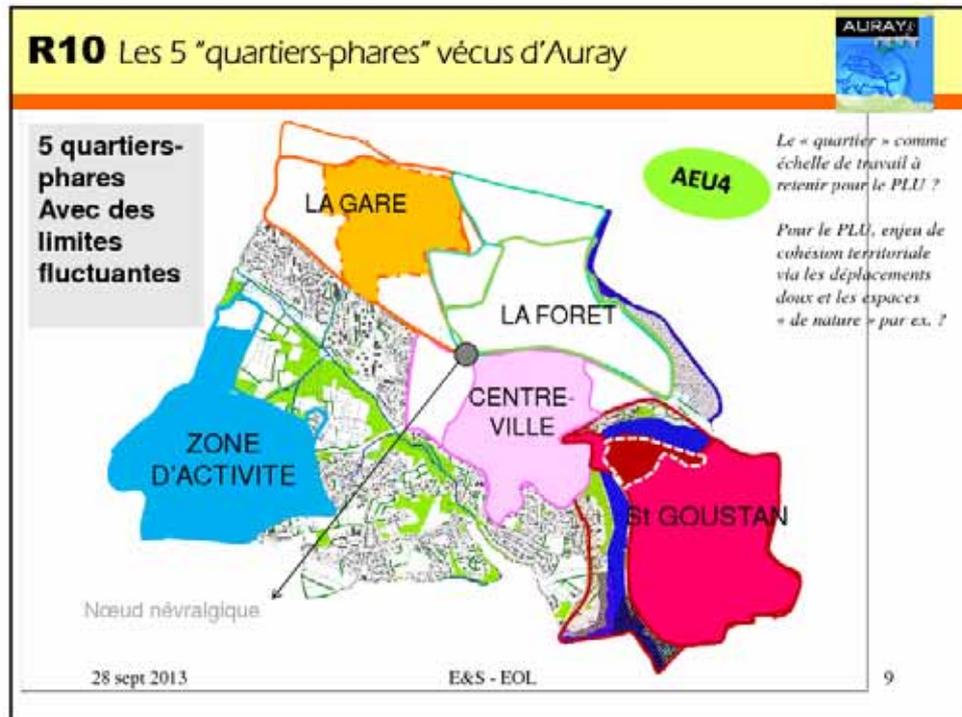
**AURAY!**

**AEU3**

4 groupes  
1 logique  
5 éléments structurants pour chaque propositions

- La place publique
- L'accès aux espaces naturels
- L'orientation des bâtiments
- Circulation entre voiture et piétons
- Mixité habitat et des fonctions

28 sept 2013      E&S - EOL      8





# Annexes

- CR 1 – 16/05/2013
- CR 2 – 16/08/2013
- Réunion publique– Support AEU – Oct 2013
- Support de l'atelier de veille « PADD » présenté en atelier n°5
- Support de l'atelier de veille « règlement » présenté en atelier n°6
- Liste des personnes invitées à participer aux Ateliers

**Plan intervention**

**1-Intervention M. Touati**

**2-Introduction**

- AEU | Plu | Concertation avec chgt municipalité | outil de gestion
- Rappel calendrier | 1,5 an + restitut° en réunions publiques + lecture PADD 5° atelier + 2° cycle de réunion publique à partir de lundi

■ Résultats de l'AEU :

|                                                                 |              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| Résultat 1   Pratiques et usages des espaces "de nature"        | AEU1         |
| Résultat 2   Perceptions de "l'environnement"                   | AEU1         |
| Résultat 3   Perceptions sociétales de la "densité urbaine" (1) | AEU2         |
| Résultat 4   Perceptions sociétales de la "densité urbaine" (2) | AEU1, 2 et 3 |
| Résultat 5   Identités d'Auray aujourd'hui                      | AEU3         |
| Résultat 6   Identités d'Auray de demain                        | AEU3         |
| Résultat 7   Les attentes de développement et d'aménagement     | AEU3         |
| Résultat 8   Les éléments structurants du quartier idéal        | AEU4         |
| Résultat 9   Les 7 à 9 "quartiers" vécus d'Auray                | AEU4         |
| Résultat 10   Les 5 "quartiers-phares" vécus d'Auray            | AEU4         |
| Résultat 11   Les 3 niveaux de représentations territoriales    | AEU4         |

- Contexte réglementaire : loi Grenelle + loi Alur + LAAF
- Feuille émargement

**3-PADD**

- Lecture exhaustive du doc présenté aux PPA | présentation en avant-première avec possibilité de faire évoluer les doc. et donc de discuter des orientations posées aujourd'hui
- Rappel étapes du PLU et les parties constitutives | doc évolutif
- Rappel des règles du jeu entre élus et hbts
- 3 axes d'orientations

## AXE 1 : RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE

La municipalité souhaite rendre la ville plus attractive afin de développer les activités économiques et touristiques et conforter son rôle de "ville centre". En effet la croissance démographique de la ville s'est accompagnée d'un développement économique important. La ville d'Auray est le principal pôle d'emplois du Pays d'Auray. Ces emplois sont principalement issus de la sphère résidentielle tendant vers le présentiel et reposent sur le développement des activités commerciales et de services qui doit se poursuivre. Ce développement économique doit profiter à l'ensemble de la ville et respecter un certain équilibre entre les principales polarités du territoire.

### ► Garantir les équilibres entre les polarités commerciales de la ville

Ces dix dernières années l'offre commerciale arienne s'est étoffée et densifiée présentant aujourd'hui une diversité d'activités qui limite l'évasion vers Vannes et Lorient. Cependant ces nouvelles implantations ont plutôt profité au secteur de Porte Océane et fragilisé le centre-ville : afin d'impulser un aménagement commercial du territoire respectueux des équilibres entre le cœur de ville et la périphérie, la commune souhaite se doter d'une charte commerciale qui précisera entre autres, les conditions d'un développement harmonieux du commerce sur l'ensemble du territoire (condition d'implantation des commerces en fonction de leur vocation et de leur surface).

### ► Redynamiser le commerce en centre-ville

La ville souhaite renforcer le rôle commercial du centre-ville à l'échelle de la ville et de l'intercommunalité : favoriser l'implantation commerciale qualitative de détail en cœur de ville au travers de différentes actions comme l'embellissement du centre-ville (espaces publics, rénovation des façades d'immeuble,...) organiser et structurer des accès et du stationnement, renforcer le linéaire commercial, maintenir une véritable mixité fonctionnelle : habitat, activités tertiaires, commerces, équipements collectifs.

### ► Aménager le pôle gare autour du projet PEM (Pôle d'Echange Multimodal)

A l'échelle de l'intercommunalité, le projet PEM est une opportunité pour la ville d'Auray et en particulier les quartiers situés à proximité de la gare. Ils constituent les sites privilégiés de développement des activités tertiaires. Le développement de ce quartier devra se faire sur les secteurs encore disponibles ou selon une logique de renouvellement urbain. Ces aménagements devront respecter le patrimoine existant autour de la gare et leur conception devra être qualitative pour assurer un rôle d'effet vitrine (porte d'entrée de la ville et du Pays d'Auray).

### ► Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'emploi

La ville constitue un pôle d'emplois à l'échelle du Pays d'Auray. La ville souhaite pérenniser et renforcer cette caractéristique en accueillant de nouvelles entreprises sur le territoire. Pour cela il faut conforter les sites existants (Toul Garros, Porte Océane et Kerbois) où les possibilités de densification existent, développer le pôle Gare et encourager l'implantation d'activités tertiaires sur toute la ville (et notamment le centre-ville) dans un souci de mixité fonctionnelle.

### ► Valoriser les espaces publics

L'attractivité d'une ville repose également sur des espaces publics qualitatifs notamment dans le centre-ville où ils possèdent une dimension emblématique pour le territoire. Afin d'affirmer un cadre urbain animé et de qualité, nécessaire aux commerces et au tourisme, il faut aménager les espaces publics majeurs du centre-ville (place de la République, Notre Dame,...) dont Saint Goustan et les espaces publics permettant de faire le lien entre le centre-ville et le reste de la commune. Ils devront également être réaménagés de manière qualitative et concertée (avenues du Maréchal Foch et du Général de Gaulle,...) afin de favoriser une circulation apaisée.

### ► Améliorer l'accessibilité au territoire et optimiser les aires de stationnements

La ville va lancer l'élaboration d'un nouveau plan de circulation concerté à l'échelle de la commune (voiture, minibus, vélos, personnes à mobilité réduite) et créer une nouvelle signalétique plus lisible et plus efficace mettant en valeur les commerces, les parcs et les sites remarquables de la ville. Elle souhaite également optimiser le stationnement en centre-ville pour faciliter un accès rapide aux commerces (durée, emplacement,...).

### ► Développer l'identité touristique de la ville et affirmer le caractère maritime d'Auray

Aujourd'hui l'activité touristique est surtout concentrée sur St Goustan et ne profite pas forcément au reste du territoire qui pourtant abrite un patrimoine naturel et bâti important. Pour cela, il faut réussir à créer des liens entre St Goustan, le centre-ville et la gare (porte d'entrée de la ville) et créer des circuits touristiques sur tout le territoire. Par ailleurs, la ville souhaite que le caractère maritime d'Auray s'affirme en s'appuyant sur ces équipements existants : développement du port de Saint Goustan (meilleure accessibilité, augmentation des capacités d'accueil), l'AFFA orientée vers les métiers de la mer.

## AXE 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE

La morphologie naturelle d'Auray marque fortement la ville avec deux vallées qui traversent le territoire. Parallèlement, la commune abrite un patrimoine bâti riche et reconnu support d'une attractivité importante notamment pour l'activité touristique. La combinaison de cette richesse naturelle et de ce patrimoine bâti permet à la ville d'offrir à ses habitants et visiteurs des paysages variés et un cadre de vie agréable sur un territoire déjà urbanisé. Le futur développement devra garantir la préservation de ce cadre de vie et de toutes ces composantes.

- ▶ Préserver la trame verte et bleue (bois, haies, cours d'eau, zones humides)

Nichée au fond du Golfe du Morbihan, la commune d'Auray possède des milieux naturels riches et variés. Le PLU doit prévoir la protection de ces espaces nécessaires au maintien et au renforcement des continuités écologiques. Le PLU devra poursuivre les efforts engagés en matière de qualité des eaux en améliorant les rejets dans la rivière d'Auray et ses affluents. En lien avec le zonage d'assainissement pluvial, il faudra prévoir des prescriptions spécifiques concernant l'eau pluviale afin d'en améliorer la gestion d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

- ▶ Préserver les espaces naturels et agricoles

L'objectif est de valoriser les milieux naturels en créant des interconnexions ville/nature fortes et faire de la Vallée du Reclus un élément structurant du territoire. En effet, la présence de ces milieux naturels constitue un véritable atout pour la ville. Or aujourd'hui, ces espaces constituent des ruptures qu'il faut contourner. Ces espaces ne doivent pas qu'être préservés mais également valorisés afin d'offrir un cadre de vie de qualité et de reaffirmer l'attractivité de la ville. La protection de ces espaces naturels et agricoles implique également de mettre en place une politique de développement urbain qui soit économe en foncier afin de limiter au maximum la consommation d'espace naturel et de terres agricoles.

- ▶ Prévoir des espaces de respiration en ville

Le PLU et les aménagements en découlant devront permettre de faire entrer la nature en ville en protégeant les espaces de nature ordinaire : créer des circuits permettant d'accéder aux espaces de nature, préserver des espaces de respiration par l'aménagement d'espaces verts et réintroduire le végétal dans tous les aménagements urbains. Par ailleurs, la ville souhaite créer des espaces verts de proximité, de qualité et de convivialité en centre-ville et dans les différents quartiers.

- ▶ Valoriser les entrées de ville,

Les entrées de ville constituent les premières impressions d'un territoire pour un visiteur et elles sont utilisées chaque jour par les habitants. A ce titre, elles font partie intégrante du cadre de vie. Aujourd'hui, si certaines sont relativement préservées, d'autres doivent être aménagées et valorisées notamment en préservant les espaces de nature présents le long de certains axes (haies, bois,...) car ils constituent des espaces de respiration visuelle.

- ▶ Mettre en valeur le patrimoine bâti

La commune d'Auray dispose d'un patrimoine bâti remarquable, marqué par son histoire et lié aux différentes étapes de son développement. Le PLU devra accompagner l'AVAP dans son rôle de préservation du patrimoine bâti afin de valoriser l'architecture locale des constructions et de réglementer leurs évolutions. La ville souhaite également mettre en valeur les éléments les plus remarquables du patrimoine en requalifiant les espaces publics autour des bâtiments les plus emblématiques (chapelle du St Esprit...).

- ▶ Favoriser les liaisons douces en développant le maillage sur la commune par des cheminements doux (piétons, cycles)

Auray est une ville-centre où se concentrent, dans un rayon de moins de 2 km, de nombreux commerces, équipements et services sur les différents polarités mais également sur le reste du territoire : développer, compléter, hiérarchiser et sécuriser le maillage existant.

- ▶ Promouvoir des déplacements alternatifs afin de limiter l'émission des gaz à effet de serre.

Le pôle d'Auray offre un certain nombre d'équipements et de services qui doivent être accessibles au plus grand nombre que ce soit à l'échelle de la ville ou à l'échelle intercommunale : améliorer le réseau de transport en commun, avoir des densités de logement plus importantes autour des quartiers bien desservis, augmenter les trajets domicile/travail par le train avec le développement du quartier de la gare...

Enfin, en lien avec AIGTA, la ville va favoriser un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacement.

### AXE 3 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT MAITRISE

La ville souhaite un développement urbain qui soit maîtrisé. Il s'agit avant tout d'accueillir une nouvelle population en permettant notamment aux plus jeunes de pouvoir s'installer sur Auray tout en réduisant la consommation foncière induite par le développement communal. Il s'agira de privilégier le renouvellement urbain et l'optimisation des constructions dans un cadre harmonieux. A ce titre, le PLU devra mettre en place les outils fonciers nécessaires pour atteindre ces objectifs. Par ailleurs, la ville souhaite que ce développement puisse se faire de manière échelonnée dans le temps.

- ▶ Permettre l'accueil de la population en tenant compte d'un objectif annuel de croissance de population de 1%.

La ville d'Auray souhaite poursuivre une croissance démographique maîtrisée afin d'asseoir son rôle de ville centre au sein de la grande intercommunalité et de limiter les effets de la périurbanisation. La ville veut pouvoir accueillir de jeunes ménages afin d'infléchir le vieillissement de la population et de conserver une mixité générationnelle.

La ville a retenu un scénario correspondant aux prévisions du SCOT à savoir une croissance annuelle de la population d'environ 1% par an. Ainsi, en lien avec le Programme Local de l'Habitat et le SCOT, le PLU a pour ambition la production annuelle moyenne de 137 logements sur la durée de vie du PLU, soit à l'horizon 2028, une production totale de 1650 logements. La réalisation de ces logements devra être maîtrisée et échelonnée dans le temps.

- ▶ Promouvoir un parcours résidentiel complet en favorisant la diversité des logements.

Pour répondre aux différentes attentes et besoins des aînés d'aujourd'hui et de demain, les futurs logements devront être diversifiés tant sur la taille, le type et que le mode d'occupation. Cette offre doit être un compromis tenant compte des évolutions démographiques (taille de ménage qui diminue, vieillissement de la population,...), du marché immobilier et de la volonté de la ville de permettre aux jeunes ménages de s'installer sur Auray. Le PLU devra donc promouvoir la réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées dépendantes ou autonomes, de logements correspondant aux attentes de jeunes ménages avec enfants (maisons de ville, logement intermédiaires,...), de logements aidés conformément aux règles du SCOT.

- ▶ Gérer durablement le foncier encore disponible.

Le territoire de la ville est déjà fortement urbanisé et les possibilités de développement se réduisent. En effet, le développement est contraint par la taille de la commune et par la nécessité de conserver des espaces naturels et agricoles. La ville doit mettre en place un nouveau mode de développement pour réussir le compromis entre croissance sur un foncier qui se raréfie, préservation de l'identité aîrénne et de ses quartiers et protection des espaces naturels qui participent à la qualité du cadre de vie. La ville souhaite mettre en œuvre plusieurs actions :

- Optimiser le foncier encore disponible. L'étude du foncier résiduel au sein de l'enveloppe urbaine, a permis d'identifier un potentiel représentant plus de 3/4 des besoins en logements (dent creuse, cœur d'îlot, renouvellement). Cette production de logements devra correctement s'intégrer aux quartiers et îlots existants par la mise en place d'une politique de gestion adaptée des densités.
- Réhabiliter les logements inoccupés grâce à la réhabilitation des logements vacants favorisée par une OPAH intercommunale

- ▶ Limiter la consommation foncière

La consommation foncière a été importante ces 10 dernières années que ce soit pour les logements, les équipements ou les activités économiques. La ville souhaite réduire fortement cette consommation pour à la fois conserver des réserves pour le très long terme et assurer la pérennité d'espace naturel et agricole.

- Limiter les extensions aux besoins identifiés pour le développement démographique et économique. De 1999 à 2013, la consommation foncière a été importante puisque 68 ha ont été consommés en extension pour l'habitat et les activités économique. Face à ce constat la commune souhaite revoir le développement urbain pour qu'il soit moins consommateur de foncier. Par rapport à la période 1999-2013, la commune souhaite diminuer de plus de 50% sa consommation foncière prévue.  
Concernant l'habitat, les extensions prévues au PLU ont été calibrées en fonction des besoins, à savoir réaliser environ 300 logements en extension sur la période 2017- 2028. Par conséquent, la commune doit mobiliser 9ha en extension. Concernant les activités, il reste aujourd'hui des possibilités en densification au sein de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins de développement des activités et des équipements.
- Prévoir des réserves foncières au sein de l'enveloppe urbaine pour des équipements futurs.

- ▶ Assurer une offre qualitative et diversifiée en équipements (culturels, scolaires, sportifs, associatifs, touristiques...)

La mise en œuvre du PLU devra contribuer à satisfaire les besoins de la population actuelle et future en matière d'équipements dans tous les domaines : culturels, scolaires, sportifs, associatifs, touristiques... Cette offre devra répondre aux attentes de tous les habitants (les plus jeunes comme les plus âgés) et tous les usagers de la ville (entreprises, touristes,...).



## Annexes

- CR 1 – 16/05/2013
- CR 2 – 16/08/2013
- Réunion publique– Support AEU – Oct 2013
- Support de l’atelier de veille « PADD » présenté en atelier n°5
- Support de l’atelier de veille « règlement » présenté en atelier n°6
- Liste des personnes invitées à participer aux Ateliers