



COMMUNE D'AURAY
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

**ELABORATION DU P.L.U.
1 1- RAPPORT DE PRESENTATION
1.1.2 : Partie 2 : Territoire et Population**

Vu pour être annexé à la délibération municipale du

Le Maire

EOL



SOMMAIRE

SOMMAIRE

CONTEXTE GENERAL	4
I. Les objectifs de la revision du PLU	5
II. La situation administrative	6
III. La situation institutionnelle.....	7
CHAPITRE 1 : ORGANISATION DU TERRITOIRE	8
I. Les entités paysagères.....	9
II. Les dynamiques d'urbanisation.....	16
III. La consommation foncière	17
IV. La structure urbaine.....	18
V. Les projets et études en cours.....	25
VI. Les ressources foncières mobilisables dans le tissu urbain	28
VII. Les typologies architecturales	33
VIII. Déplacements et accès	37
CHAPITRE 2 : DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	43
I. La population.....	44
II. Les logements	49
III. Les commerces et services	53
IV. Les équipements	55
V. La dynamique économique.....	56
VI. Les activités primaires	58
VII. Le tourisme	59
CHAPITRE 3 : SYNTHESE	60
I. Synthèse du diagnostic.....	61
II. Enjeux dégagés du diagnostic.....	62

CONTEXTE GENERAL

I. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

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.

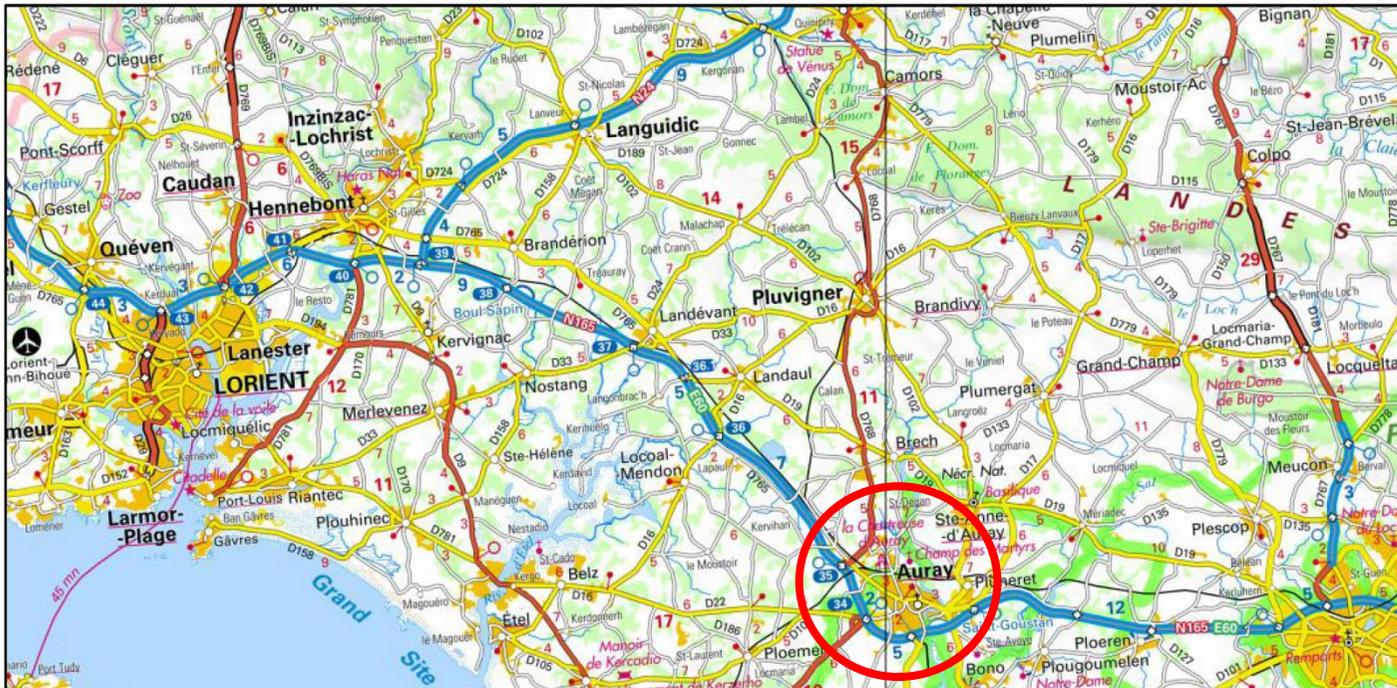
Au niveau réglementaire, la commune devait se mettre en adéquation avec les documents issus des politiques supra communales : le SCOT du Pays d'Auray, le PLH d'Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA), la Charte du PNR « Golfe du Morbihan », l'inventaire des zones humides et des cours d'eau. L'intégration 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 ALUR du 24 mars 2014 et la loi LAAAF 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 Gumenen.

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.

II. LA SITUATION ADMINISTRATIVE



Auray est une commune située au sud du département du Morbihan. La ville s'est développée historiquement autour de la Vallée du Loch.

Auray est un pôle urbain relais situé entre deux pôles importants de la côte sud de la Bretagne Vannes et Lorient. Auray est à 20 minutes de Vannes et 30 minutes de Lorient.

La commune est desservie par la N165 axe structurant du Sud de la Bretagne qui relie Nantes à Brest. Auray est aussi située sur l'axe ferroviaire Paris-Quimper.

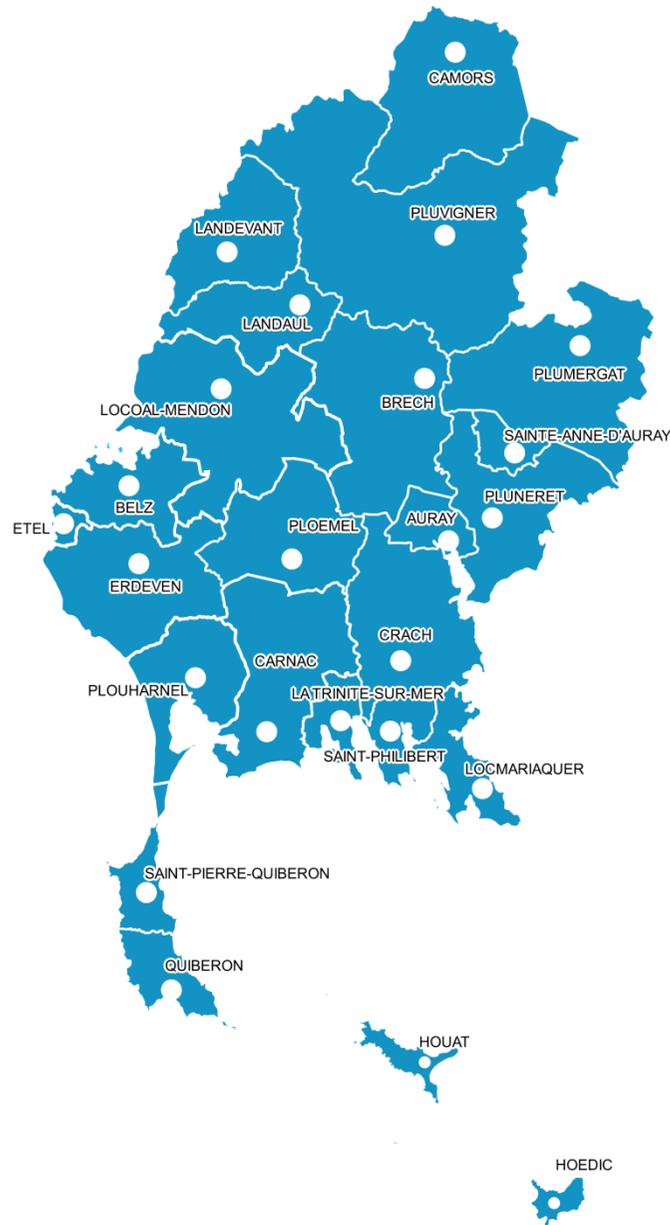
III. LA SITUATION INSTITUTIONNELLE

Auray est la ville centre de territoires intercommunaux que sont le Syndicat mixte du Pays d'Auray et la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA)

Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) regroupe 24 communes sur une superficie de 520 km². Elle compte 86000 habitants.

AQTA est le résultat de la fusion de 4 communautés de communes et 2 communes isolées. L'intercommunalité existe depuis le 1^{er} janvier 2014. La fusion s'est accompagnée d'un transfert intégral des compétences et des services exercés précédemment par les différentes communautés de communes.

La ville d'Auray dispose d'un statut particulier concernant l'instruction des autorisations d'urbanisme puisqu'elle a conservé la compétence.



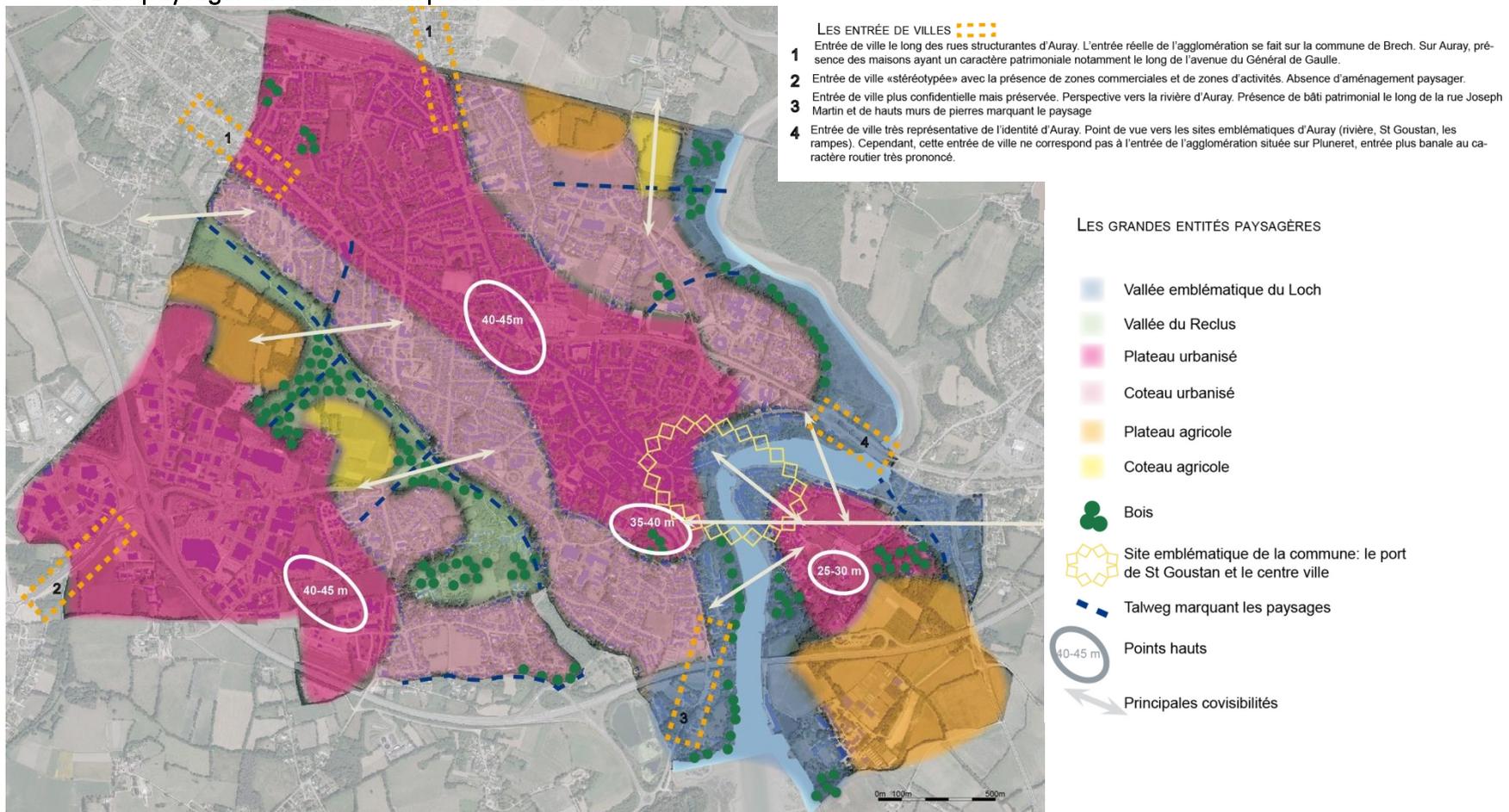
PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION
CHAPITRE 1 : ORGANISATION DU TERRITOIRE

I. LES ENTITES PAYSAGERES

Le territoire alréen est fortement bâti du fait de sa taille réduite. Auray est structuré par les deux vallées du Reclus et du Loch. La Vallée du Reclus forme une rupture paysagère forte. A l'est de la vallée, on trouve la partie du territoire « habitée » où se situe le cœur de ville historique ainsi que des habitations de toutes les époques. Le Loch est pleinement intégré à cette entité puisque, le centre historique s'y est développé de part et d'autre avec le port de St Goustan. A l'ouest de la Vallée, on trouve une ambiance urbaine consacrée davantage aux activités. La rupture entre les deux parties de la ville, s'est réduite par l'émergence d'une urbanisation plus récente.

► Les grands types de paysage

► Des paysages diversifiés marqueurs d'identité





Rivière d'Auray avec en arrière-plan le Viaduc ferroviaire



Vallée du Reclus (Parc Utting)

Auray se caractérise par une diversité de paysages à la fois identitaires et remarquables. La ville est marquée par deux vallées importantes qui créent un relief particulier et marquent le paysage. Il s'agit de la Vallée emblématique du Loch qui s'écoule à l'est de la commune et de la vallée du Reclus. Ces paysages typiques font la renommée d'Auray.

Le paysage urbain est aussi très riche et diversifié mais il s'ouvre peu vers les espaces naturels. Le paysage est marqué par les parties historiques de la commune situées à la fois sur le plateau pour le centre historique et dans la vallée pour le port de Saint Goustan qui forment le site emblématique de la commune. Le paysage urbain est aussi caractérisé par un tissu de maisons type années 30.

► Les entrées de ville



Port de Saint Goustan



Rue du Dr Calmette

Les entrées de ville d'Auray ne bénéficient pas de la même qualité paysagère, si certaines entrées restent de qualité d'autres sont le sont moins et n'ont pas fait l'objet d'aménagement paysager.



Avenue du Général De Gaulle

Les entrées de ville situées au nord de la commune sont constituées par l'Avenue du Général de Gaulle et de la Rue de l'Abbé Philippe Le Gall. Elles sont représentatives d'un moment du développement d'Auray au cours du XX^{ème} siècle. Elles comportent encore beaucoup de constructions du début du XX^{ème} siècle et font maintenant partie de l'identité d'Auray.



Les entrées de ville au sud-est de la commune sont valorisées. Elles permettent une vue sur la vallée du Loch et sa topographie ainsi que sur le cœur historique d'Auray. La rue de l'Abbé Joseph Martin dispose aussi d'éléments de bâtis patrimoniaux.

Au sud-ouest d'Auray, l'entrée de ville se fait par la zone commerciale de la Porte Océane. Cette zone ne bénéficie pas d'aménagement paysager ni d'une bonne qualité architecturale. C'est une entrée de ville « standardisée » comme on en trouve de nombreuses avec ses grandes enseignes et ses panneaux publicitaires :

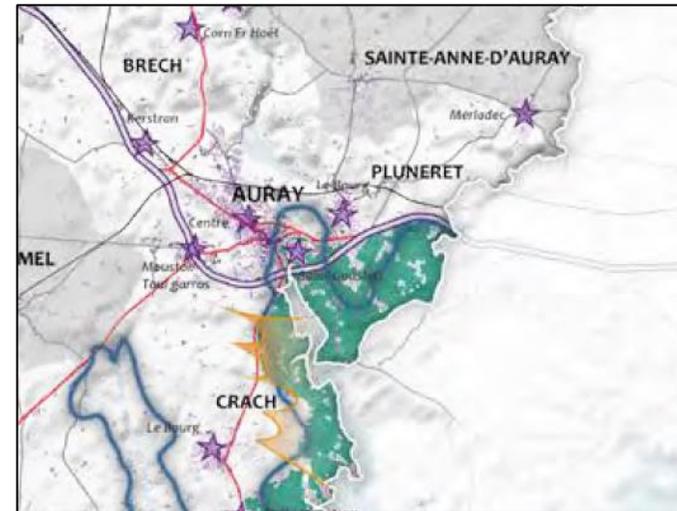


Pour autant la question des entrées de ville doit être traitée à l'échelle intercommunale (Auray Quiberon Terre Atlantique) car l'agglomération d'Auray dépasse le seul territoire communal. Il s'étend notamment au nord dans le secteur de la gare sur Brech et à l'est sur Pluneret.

► **La prise en compte de la loi littoral**

► Les espaces proches du rivage

Auray est concernée par la Loi « Littoral » qui lui impose la délimitation d'espaces proches du rivage dans lesquels l'urbanisation est contrainte pour préserver la qualité du site et du paysage. Dans les EPR, l'extension de l'urbanisation est limitée dans les secteurs urbanisés et non urbanisés. Cette délimitation se fait selon une méthodologie définie.



-  Villages et Agglomérations
-  Sites stratégiques d'intérêt Pays
-  Limites des espaces proches du rivage
-  Coupures d'urbanisation
-  Espaces remarquables identifiés à l'échelle du SCOT
-  Communes non littorales

Le SCOT du Pays d'Auray prend en compte les enjeux de la loi Littoral : *extrait SCOT Pays d'Auray approuvé en février 2014*

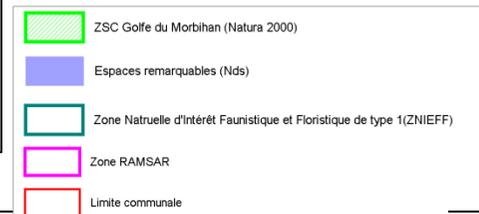
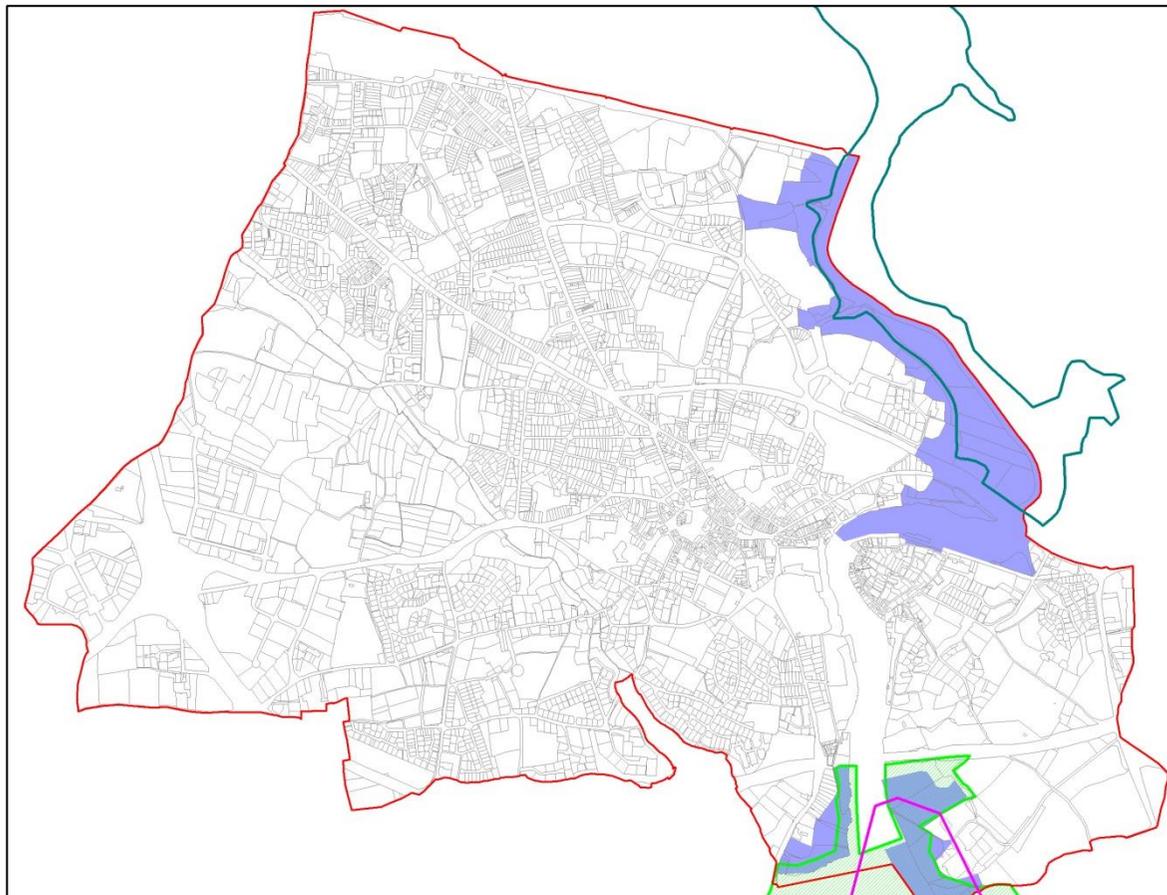
La méthodologie pour définir les espaces proches du rivage appliquée à Auray a été inspirée d'une méthodologie mise en place par Vannes Agglomération. A partir d'une proposition de délimitation, une analyse est faite par sous-secteur en fonction de critères qui permettent d'évaluer le risque juridique et d'interroger la limite. C'est le degré de risque qui permet d'affiner la délimitation des espaces proches du rivage. Les critères sélectionnés sont :

- la distance au rivage,
- la co-visibilité depuis la proposition de limite,
- la nature des espaces (urbain dense, urbain lâche, agricole, naturel),
- la coupure physique,
- le ressenti maritime.

La partie 3 du présent rapport de présentation expose les dispositions prises par le PLU pour assurer une extension limitée dans les Espaces Proches du Rivage.

► Les espaces remarquables

Le PLU de 2007 prend déjà en compte la protection des espaces remarquables puisque qu'il existe des zones Nds. Ces espaces remarquables correspondent réglementairement et en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, aux dunes et aux landes côtières, aux plages et lidos, aux forêts et zones boisées côtières, aux îlots inhabités, aux parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, aux marais, aux vasières, aux zones humides et milieux temporairement immergés ainsi qu'aux zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. La commune d'Auray est concernée par différentes protections environnementales ce qui témoigne de la richesse de son patrimoine naturel : les sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1, une zone RAMSAR. Il est important de préciser qu'une partie de la rivière d'Auray est aménagée par des infrastructures portuaires entre le Pont de Saint Goustan et le Pont de Kerplouz.



► La typologie des noyaux bâtis selon la loi Littoral

- Méthodologie utilisée pour définir la typologie des noyaux bâtis

Dans le code de l'urbanisme :

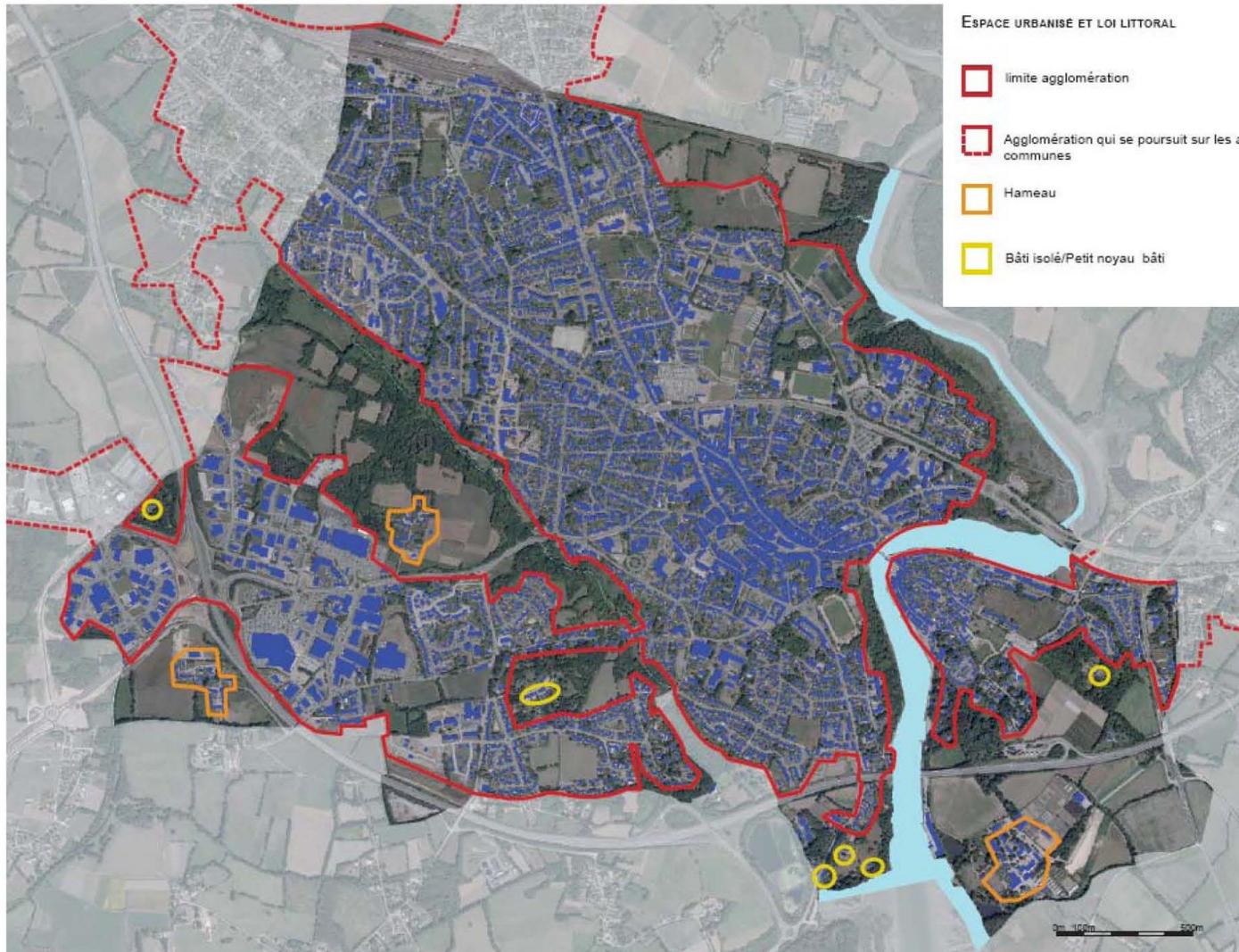
Article L 121-8 à L121-12 du code de l'urbanisme : l'extension de l'urbanisation doit se réaliser **en continuité** avec les agglomérations et les villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

En commune littorale, les ouvertures à l'urbanisation de nouvelles zones sont conditionnées par les notions d'agglomération, village, hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Il n'existe pas de définition précise dans la loi, mais la jurisprudence en donne des éléments de définition.

Voici les définitions que la commune a retenu pour établir la nomenclature de ses lieux-dits.

- **L'agglomération** : ensemble urbain de taille significative (dont chefs-lieux de commune) disposant d'un cœur d'habitat dense et regroupé, comprenant des services, des activités et/ou des équipements. La loi littoral permet la densification et les extensions de l'agglomération.
- **Le village** : « La définition de village est établie par la combinaison des critères suivants :
 - présence d'un noyau et d'une trame urbaine traditionnelle ou hiérarchisée (caractère principal),
 - présence d'un nombre significatif de constructions hérité de la centralité passée du site,
 - présence d'équipements et de lieux de vie qui peut être pondérée au regard de la centralité historique du site et qui traduit une fonctionnalité passée,
 - dans le cas où la pondération joue, le site doit permettre un développement qui fasse jouer un rôle actif dans le projet communal : il doit s'agir d'un enjeu différent d'une « opportunité de quelques constructions ». La loi Littoral permet la densification et les extensions des villages.
- **Le hameau** : groupe d'habitations pouvant comprendre également d'autres constructions, isolé et distinct du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions.

▪ Localisation des noyaux bâtis



La commune d'Auray étant largement urbanisée, l'essentiel de l'urbanisation constitue l'agglomération. Elle se poursuit sur les communes limitrophes Pluneret et Brech. On dénombre trois hameaux : Keropert, Kerbois et Keplouz. L'habitat isolé ne correspond qu'à quelques bâtiments sur l'ensemble du territoire communal.

II. LES DYNAMIQUES D'URBANISATION



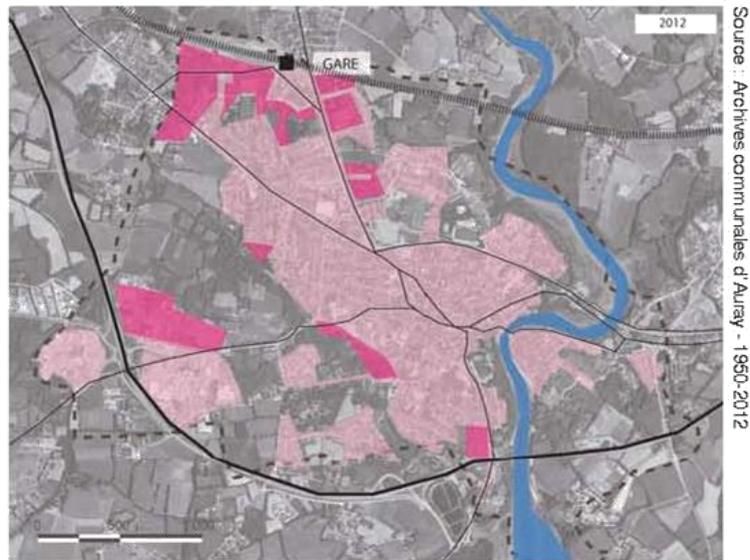
Source : Archives communales d'Auray - 1860

AVANT 1860



Source : Archives communales d'Auray - 1950

1950



Source : Archives communales d'Auray - 1950-2012

2012

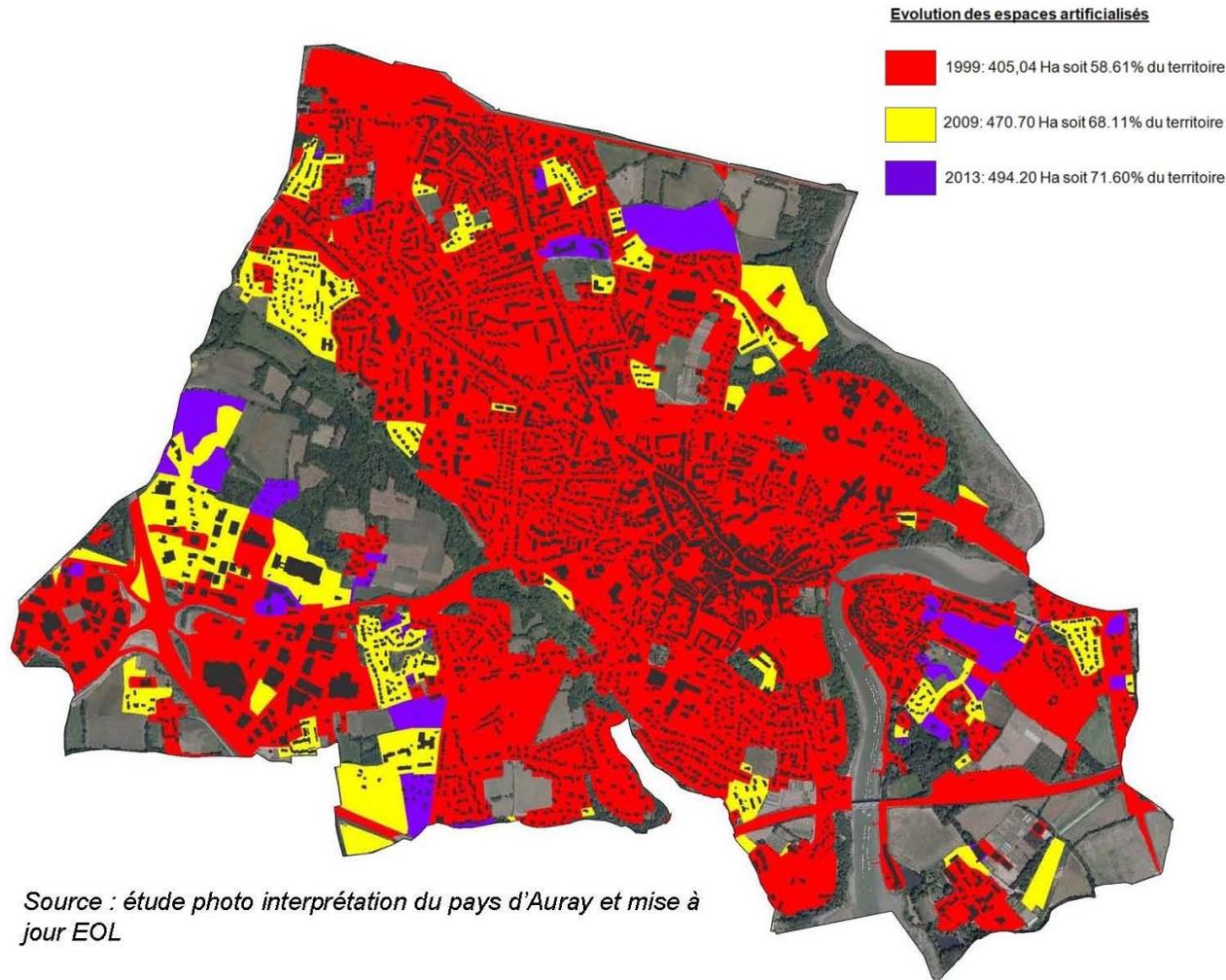
Les cartes montrent la manière dont s'est étendue l'urbanisation. Autour du centre historique dans un premier temps, la partie ancienne d'Auray s'étend de part et d'autre de la rivière du Loch : sur le plateau autour de l'Eglise et de l'Hôtel de ville (Rue du Lait, Rue Georges Clémenceau, Rue du Château, Rue JM. Barré) et dans la vallée sur le secteur de Saint Goustan.

Le pôle de la gare d'Auray s'est ensuite développé de manière indépendante au début du XX^{ème} siècle au nord de la commune. L'urbanisation s'est aussi faite de manière linéaire le long de deux axes de l'avenue du Général de Gaulle et la rue de l'Abbé Philippe le Gall (RD 765).

L'urbanisation plus récente dans la seconde partie du XX^{ème} est venue épaissir le tissu urbain autour du centre historique (Kerdrain, Le Pont Neuf, Le Pratel). Ainsi qu'entre et autour des deux axes structurants (Quartier de la Gare, Coudé, Ty guen, Grozel).

Source : Auray, étude projet urbain en centre-ville, 2012 HL architectes urbanistes, Atelier SISMO, Céramide, Bérénice

III. LA CONSOMMATION FONCIERE



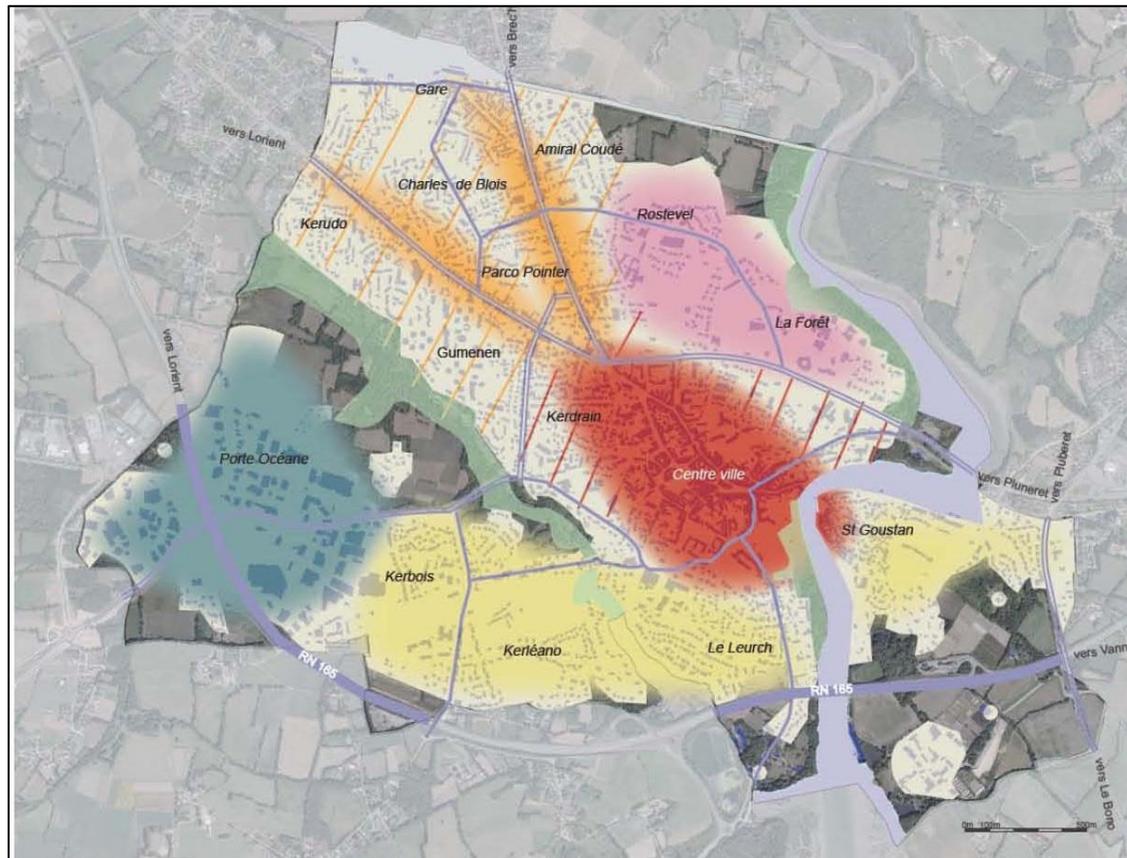
La commune d'Auray s'inscrit sur un territoire de petite taille qui est déjà majoritairement urbanisé (à environ 70% en 2013) en lien avec le fort développement économique et démographique de ces dernières années. Entre 1999 et 2013, l'espace urbanisé a augmenté de 90 ha, c'est en 2009 qu'une forte augmentation est constatée tant en matière d'activité qu'en matière d'habitat.

Le foncier apparaît comme une ressource rare d'autant plus qu'il existe des espaces naturels à préserver. L'agriculture est quant à elle très peu présente sur le territoire.

La densification des futures opérations d'habitat dans le PLU apparaît comme un élément essentiel, des opérations de renouvellement urbain sont aussi à envisager. La maîtrise de la consommation foncière est un enjeu majeur du territoire.

IV. LA STRUCTURE URBAINE

► Les polarités et les quartiers

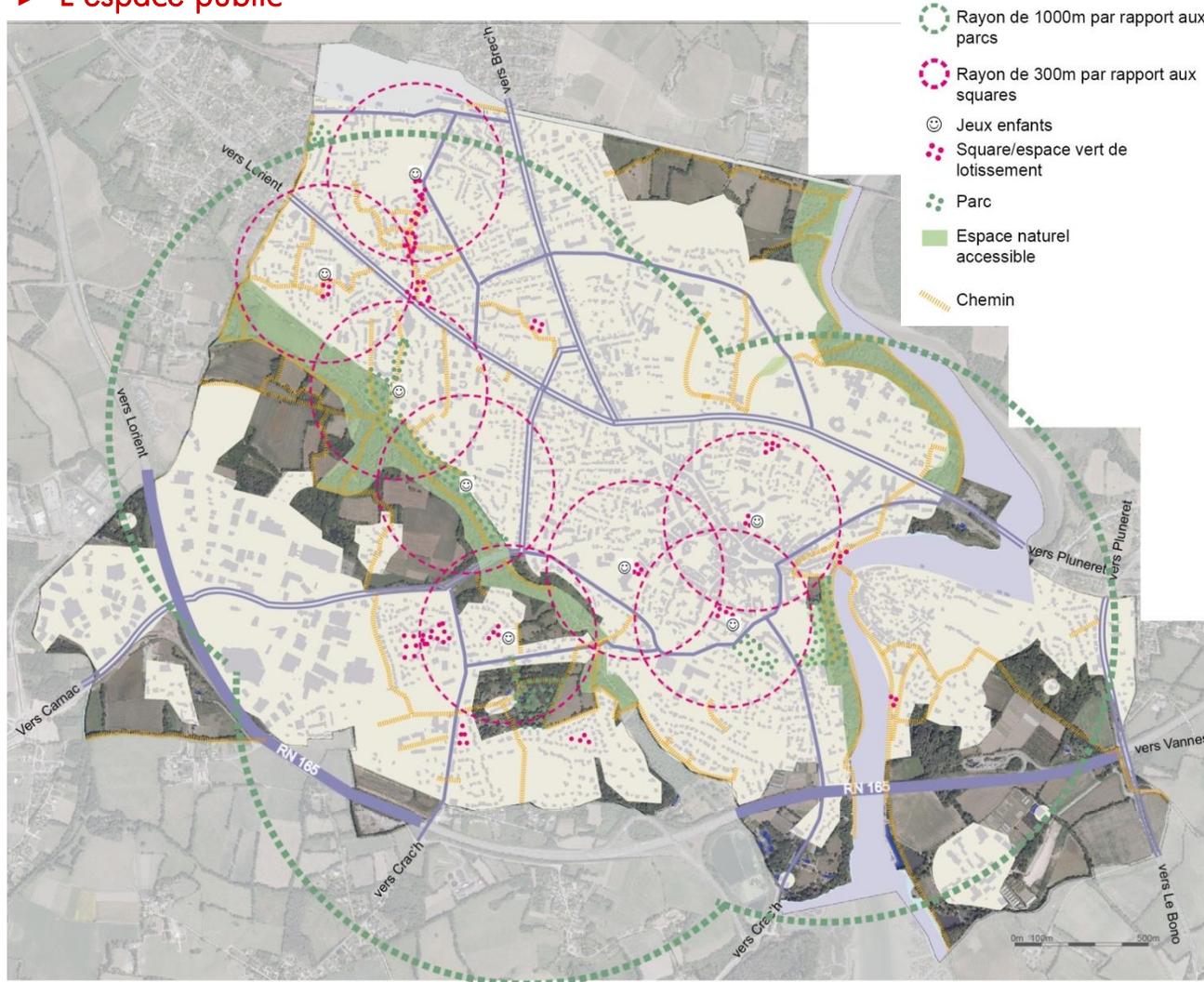


La structure du tissu urbain dessine trois pôles :

- Le centre-ville composé d'une partie haute (qui est le centre historique et commercial et qui concentre une partie des équipements et services de la ville) et de St Goustan, le port devenu aujourd'hui un lieu touristique très fréquenté. Ce centre-ville patrimonial est le pôle d'attractivité de la commune qui concentre toutes les fonctions urbaines de la ville. Cependant cet équilibre est fragile : il existe de nombreux logements vacants sur le centre-ville, le vieillissement de la population est plus avancé et son activité commerciale est concurrencée par la périphérie.
- Le quartier de la gare, lieu de développement historique de la ville d'Auray, où se mêlent habitat (parfois patrimonial avec les quartiers des années 30), commerces de proximité, équipements et services. Cette diversité des fonctions urbaines confère au quartier un caractère urbain fort et un dynamisme qui va se poursuivre avec le pôle multimodal et l'arrivée de la LGV. Ce secteur de proximité est complémentaire du centre-ville.

- Le secteur de Porte Océane, constitué de plusieurs zones d'activités d'époques différentes, est un lieu de concentration d'emplois important. Si ces premières ZA étaient vouées aux activités artisanales et industrielles, le glissement vers les activités commerciales s'est opéré avec l'arrivée des hypermarchés. On voit apparaître des cellules commerciales plus petites qui viennent concurrencer le centre-ville. Par ailleurs, avec les récentes extensions, ce sont les activités de loisirs (piscine et cinéma) et de services (dont les services médicaux) qui viennent s'installer sur ce secteur.

► L'espace public



Les espaces publics sont inégalement répartis sur le territoire. Tous les habitants n'ont pas un accès homogène aux espaces publics de type squares et parcs. Les secteurs Gare le long de l'Avenue du Général de Gaulle et de Kernormand à l'est d'Auray sont concernés notamment.

En plus d'une inégale répartition des espaces publics récréatifs sur le territoire communal, il apparaît que certains espaces ne sont pas très accessibles ou visibles du fait de leur enclavement. Ce qui renforce une sous-utilisation.



Le centre-ville bénéficie d'espaces publics nombreux en lien avec la richesse patrimoniale d'Auray où l'on peut parfois observer une place importante de l'automobile.

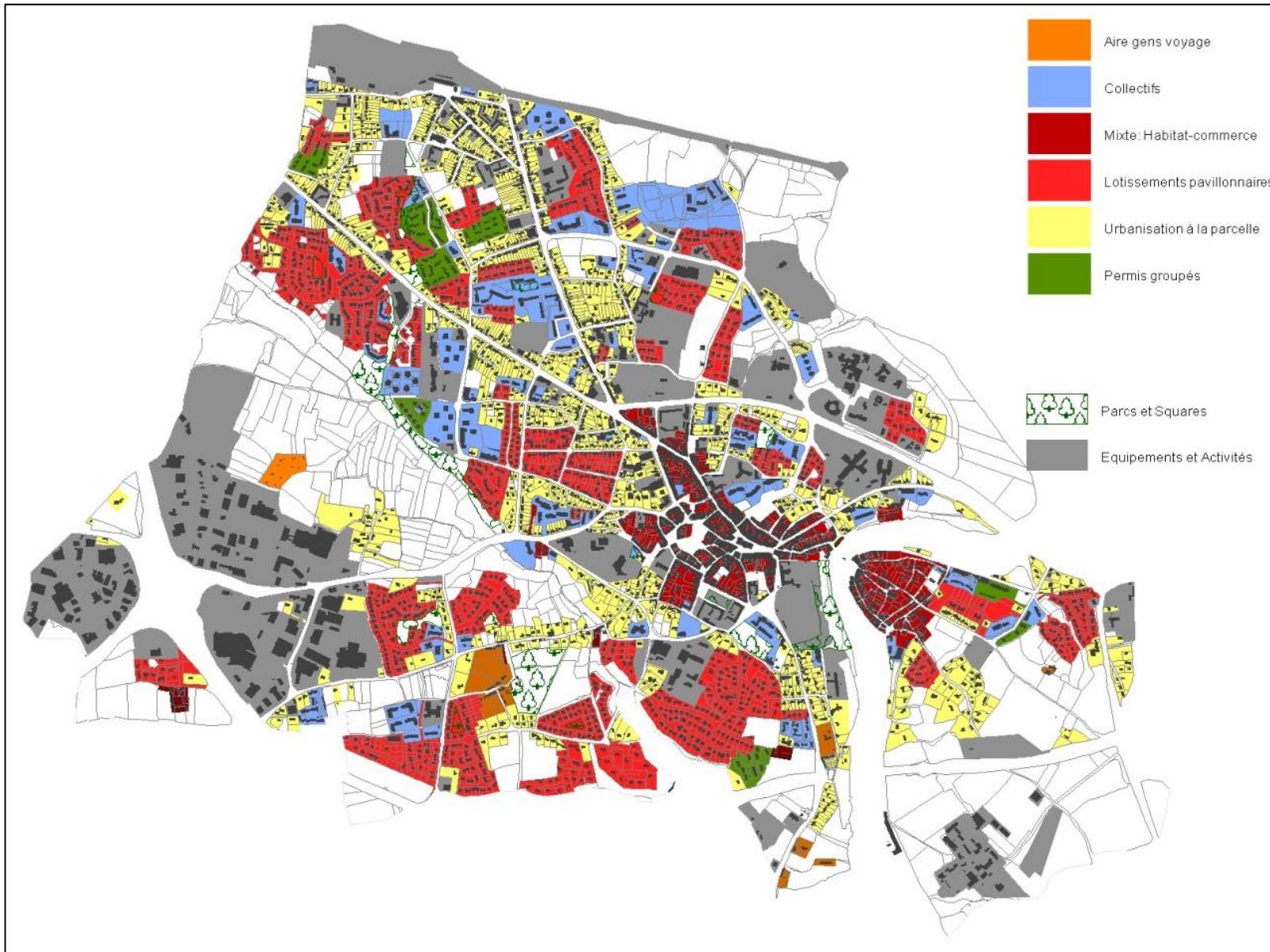


Le secteur de Saint Goustan a fait l'objet d'un réaménagement de l'espace public au niveau du Quai Franklin et de la Place Saint-Sauveur où le piéton est désormais prioritaire même si l'espace reste à usage partagé.

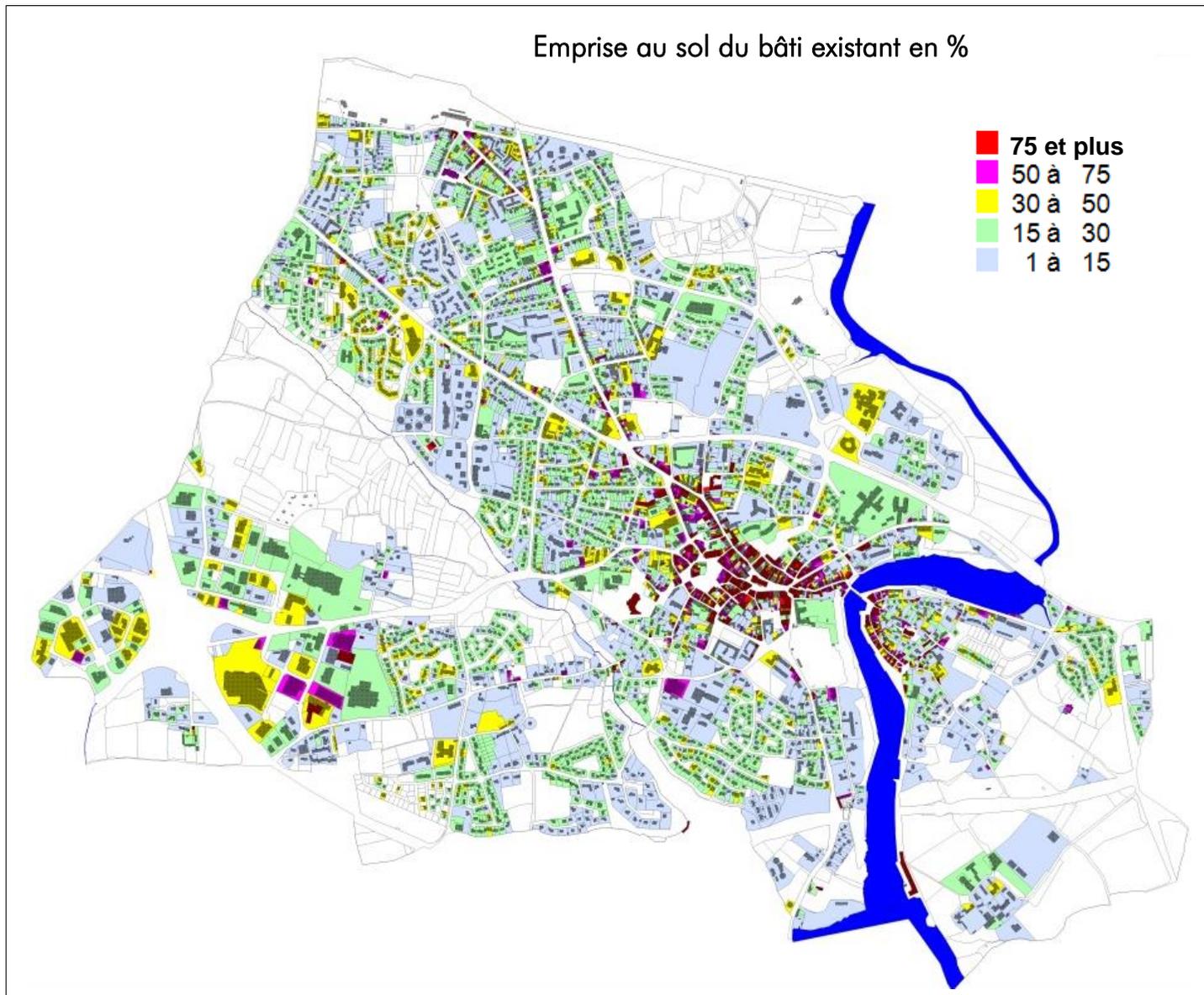
Les espaces publics du centre-ville ont fait l'objet d'un projet d'aménagement. Les travaux ont commencé en 2016.



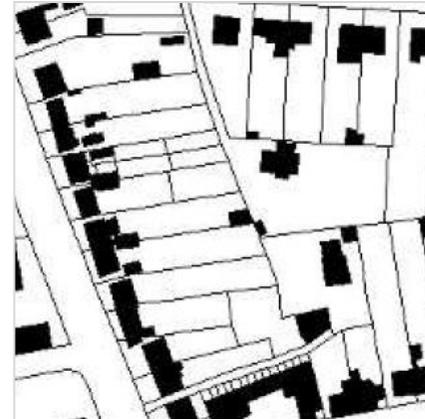
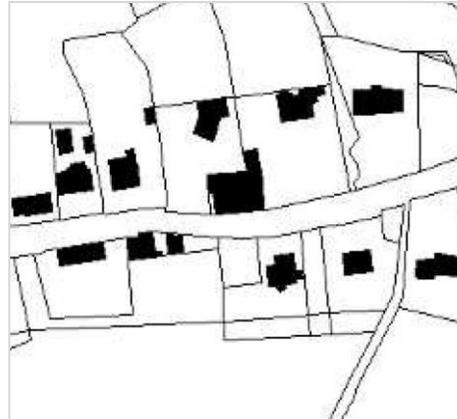
► Description des tissus urbains



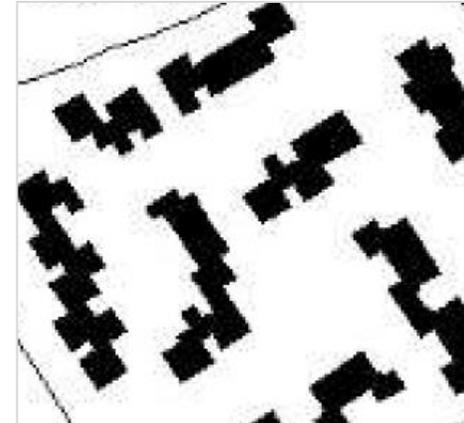
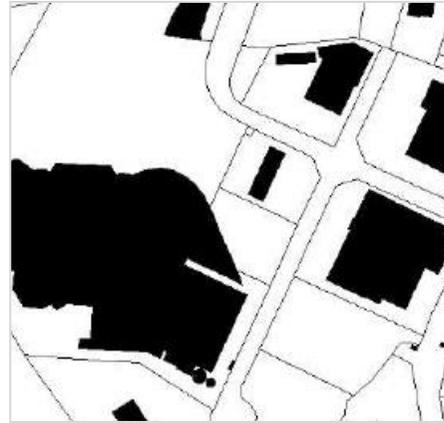
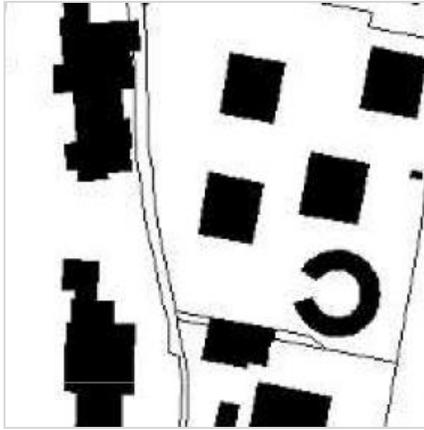
Le tissu urbain intègre l'ensemble des constructions, rues, places, jardins publics et privés qui constituent un espace urbanisé. Les différents tissus urbains sont caractérisés par des types de bâtiments, des voies, des processus d'urbanisation différents. Ils se repèrent tant sur le cadastre que dans le paysage.



Différentes formes de tissus urbain sont visibles sur Auray en matière d'habitat :



- ▶ Le tissu ancien correspond au cœur de ville à cheval sur le plateau et sur le secteur de Saint Goustan. On peut distinguer deux types de tissus entre les deux rives. Dans les deux secteurs, on retrouve souvent des locaux commerciaux en rez-de-chaussée d'immeubles et de l'habitat dans les étages. Le bâti est très dense et mitoyen et est à l'alignement sur la rue.
- ▶ L'urbanisation à la parcelle est un processus qui consiste à construire une ou deux maisons individuelles sur une ancienne parcelle de culture, dont la taille s'y prête, il s'agit d'une simple division foncière. Il n'y a pas création de voie. L'urbanisation à la parcelle génère deux types de tissus.
 - Un tissu des années 30 où l'on trouve des parcelles en lanières. Une deuxième construction est possible, si l'arrière de la parcelle n'est pas enclavé. Ce tissu est présent notamment dans le secteur de la Gare. Il est caractérisé par la présence d'un jardinet à l'avant.
 - Une urbanisation linéaire ou lâche plus récente que l'on peut trouver dans la rue du Reclus par exemple, à proximité de la porte Océane, ou dans le hameau de Keropert. Dans ces cas de figure, les constructions en second rang sont plus difficiles. Le bâti est souvent peu perceptible avec une présence végétale dominante.
 Ce type d'urbanisation est peu dense. L'habitat est légèrement en retrait de la rue mais il demeure une impression de front bâti qui contribue à structurer la rue.
- ▶ Les lotissements pavillonnaires sont un type de tissus urbains issus d'une opération d'aménagement prévoyant des voies de desserte et un partage en lots. Ils sont plus ou moins denses en fonction des programmes mis en place. Le parcellaire est régulier et plutôt carré. Le bâti implanté en recul se prête moins à la division.



- ▶ Plusieurs secteurs de la commune sont concernés par du tissu d'habitat collectif. Il est surtout présent en dehors du centre sur des secteurs de taille hétérogène. Le plus souvent il s'agit de collectifs de type R+3 ou R+4. Ces secteurs accueillent souvent des logements sociaux. La densification est difficilement envisageable, le renouvellement urbain est davantage utilisé. Sur Auray, les secteurs du Gumenen, du Bocéno et le secteur du Tripode et de l'Hôtel Dieu sont concernés par du renouvellement urbain. Il peut être plus ou moins récent. La densité est plus élevée que dans les secteurs d'habitat pavillonnaire.
- ▶ Les tissus dédiés à l'équipement et à l'activité sont présents de part et d'autre du territoire communal, s'ils sont majoritaires dans le secteur de la porte océane, ils sont aussi bien présents en périphérie du centre ancien. Ils occupent le plus souvent des parcelles d'une taille conséquente.
- ▶ Les tissus urbains issus de permis groupé sont relativement peu nombreux sur la commune. Dans les secteurs où ils sont présents ils permettent la mise en place d'habitat individuel mitoyen permettant des densités plus fortes que dans les cas d'urbanisation à la parcelle.

V. LES PROJETS ET ETUDES EN COURS

La commune d'Auray est un territoire à projets et fait preuve d'un réel dynamisme en matière d'aménagement, les projets en cours actuellement sont présentés ci-contre afin que le projet de PLU les prennent en compte et ne limite pas leur développement.

Le port



Le port est un secteur à projet important pour la commune d'Auray, surtout dans la partie aval de la Rivière d'Auray sur la rive Est jusqu'à l'emplacement actuel de l'AFPA. La commune souhaite donner plus de visibilité à son port et aux activités liées au nautisme sur son territoire. L'AFPA déjà axée sur les questions du nautisme pourrait davantage être mise en valeur avec l'installation d'une véritable base nautique qui n'existe pas actuellement sur le territoire. Donner plus d'importance à cet espace nécessitera un désenclavement du site via une voie d'accès à délimiter au niveau de St Goustan.

Le secteur étant sensible du point de vue environnemental, des contraintes doivent être prises en compte. L'aménagement doit être fait dans la continuité urbaine de St Goustan pour éviter de nuire au paysage au sud de la RN. Il apparaît compliqué d'envisager un raccordement à l'aire de repos de Saint Goustan, au risque de créer une bretelle d'accès direct à Saint Goustan qui aurait des conséquences lourdes sur l'environnement.

Les tracés A et B pourraient fonctionner en sens unique afin d'éviter une emprise trop importante de la voirie.

(Source, Diagnostic de l'AVAP, Cabinet Gheco)

Le centre-ville et le secteur de l'Hôtel Dieu/Tripode

Le cœur de ville est concerné par deux projets importants. Le premier concerne le réaménagement des espaces publics sur les Places Gabriel Deshayes, Place de la République. Les travaux devraient commencer au printemps 2016 et s'échelonner jusqu'à 2017. Le second concerne le secteur de l'Hôtel Dieu et du Tripode. Ce secteur recouvre une emprise foncière importante qu'il semble stratégique de pouvoir aménager. Le site est un ancien hôpital. Si une partie de l'emprise est occupée par du bâti patrimonial à mettre en valeur, d'autres bâtiments seront détruits. Le projet est mené en concertation avec les habitants, le secteur renforcera la centralité avec l'installation d'équipements, d'activités, et de nouveaux logements.

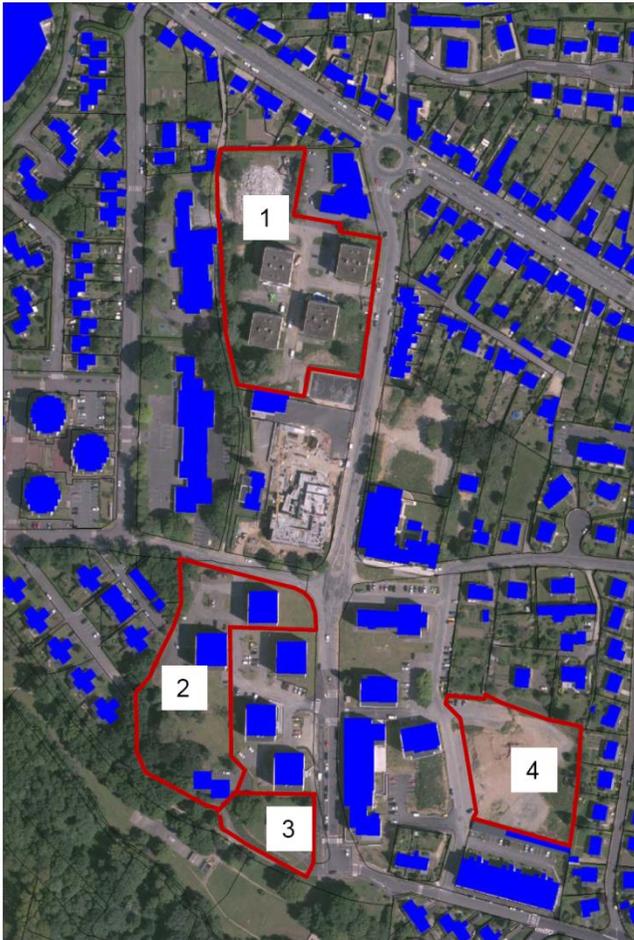
Le Bocéno

Le foyer-logement du Bocéno, consacré aux personnes âgées, est en cours de redéfinition. Le bâtiment actuel est trop vétuste et ne répond pas aux normes pour les PMR. Des emplacements réservés se situent sur le périmètre. L'un se destine à une future construction (n°10), et l'autre à un parc public (n°11).

Le Pôle d'échange multimodal (PEM)

Ce projet est porté par plusieurs entités la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique, les villes d'Auray et de Brech, le Département du Morbihan, la Région Bretagne, les services de l'Etat et la SNCF via sa filiale Gare & Connexion. Le projet a pour but d'améliorer l'accès à la gare tout en améliorant le fonctionnement global du quartier. Les travaux sont prévus à partir de 2018, en lien avec la mise en place de la LGV Paris-Rennes. AQTA a parallèlement mis en place un périmètre de veille foncière afin d'accompagner et de suivre le développement du quartier Gare sur les communes de Brech et d'Auray. L'impact de ce projet sur le stationnement et la circulation est présenté dans la partie Déplacements et accès.





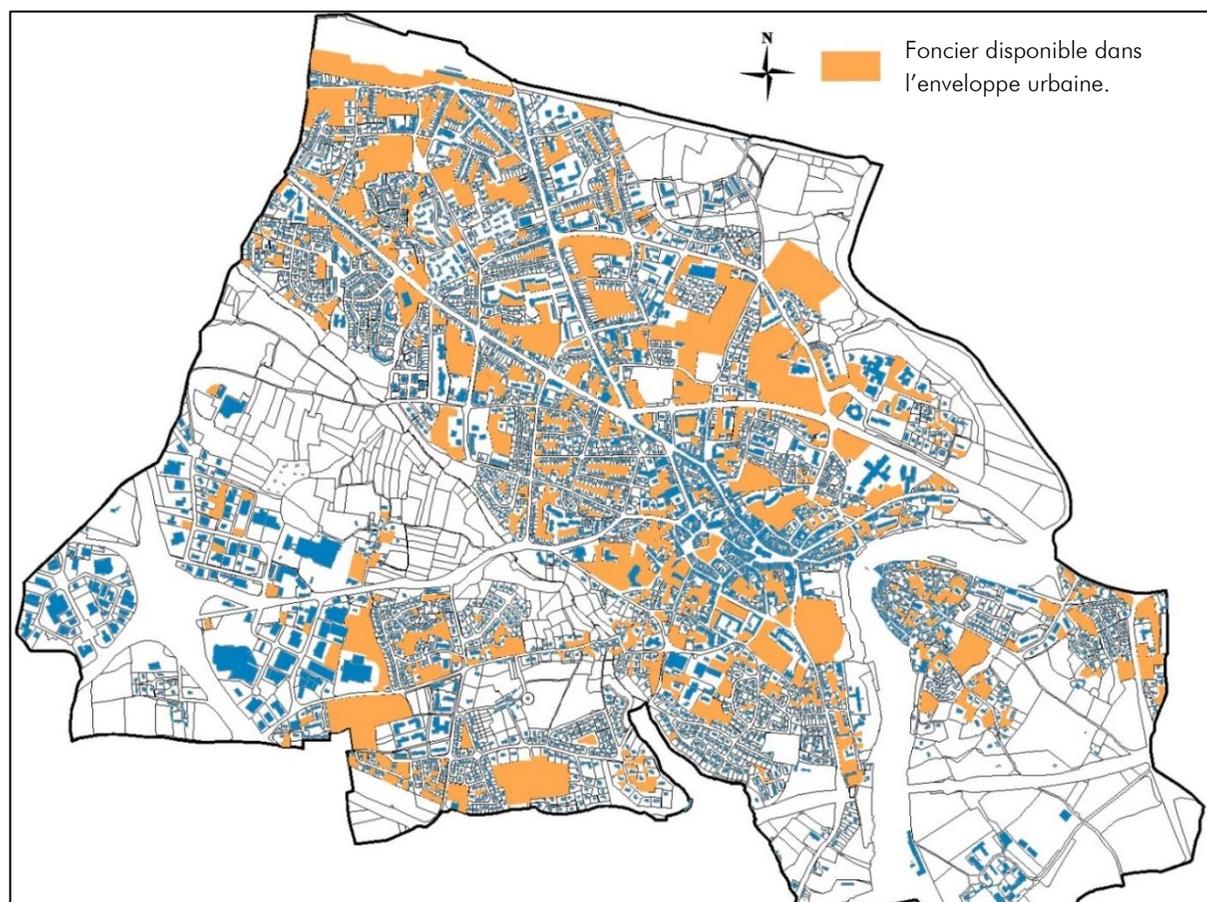
Le Gumenen

Le projet est issu d'une convention PRU qui s'échelonne de 2006 à 2017. La mairie travaille notamment avec Bretagne Sud Habitat comme bailleur social. De nombreux réaménagements ont déjà été réalisés. D'autres secteurs sont encore à l'étude, ils correspondent à quatre îlots dont deux en partis construits et deux terrains nus.

VI. LES RESSOURCES FONCIERES MOBILISABLES DANS LE TISSU URBAIN

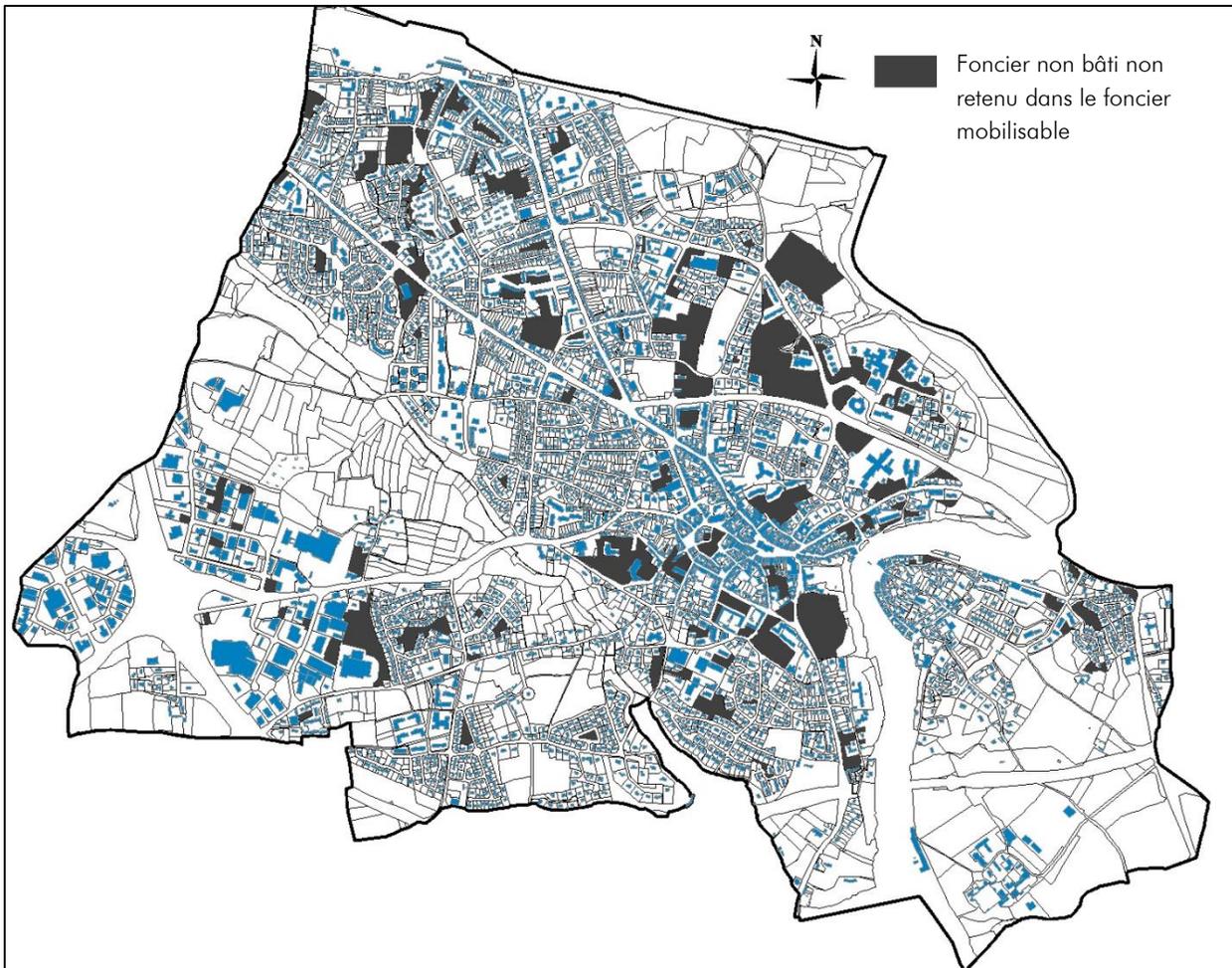
L'estimation des ressources foncières à mobiliser a nécessité la mise en place d'une méthodologie. Ce travail a été fait par le BET EOL en partenariat avec la communauté de communes AQTA, qui l'a validé. L'enveloppe urbaine a été déterminée dans un premier temps, ensuite, le potentiel foncier et immobilier. Il s'agit d'inventorier de manière exhaustive :

- ▶ Les dents creuses : Espace urbain non bâti entre deux zones bâties peu éloignées.
- ▶ Les parcelles densifiables : parcelles sous-occupées pouvant être divisées.
- ▶ Les cœurs d'îlots : partie interne d'un îlot urbain composé de terrains nus et de parcelles densifiables.
- ▶ Les zones de renouvellement urbain et le gisement immobilier : ensemble de parcelles bâties et de bâtiments susceptibles d'être remis sur le marché (friches d'activités, bâtiments vétustes/vacants, donc la fin d'usage est programmée ou pressentie).



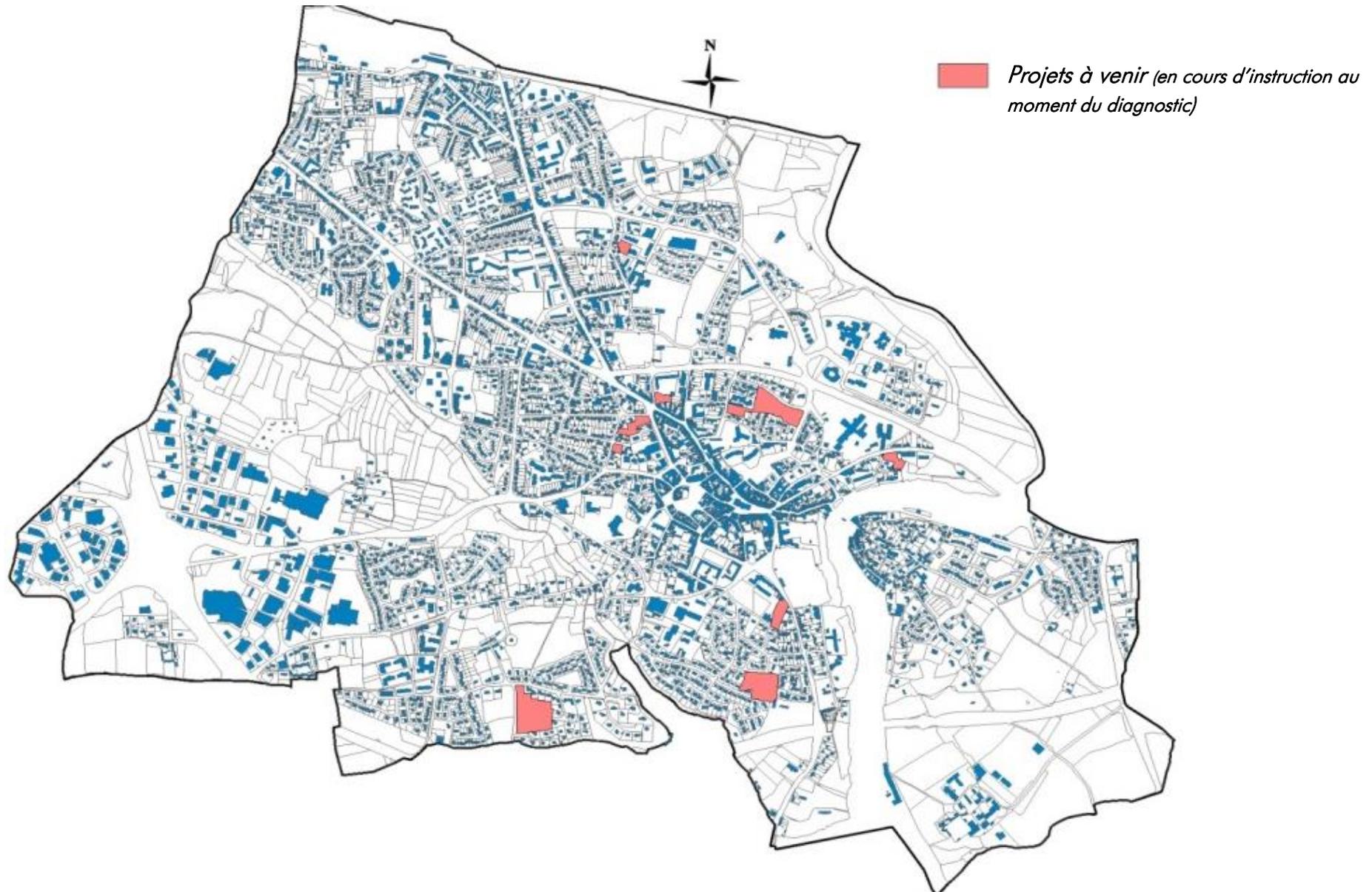
▶ Recensement du potentiel foncier

L'inventaire du foncier résiduel au sein de l'enveloppe urbaine a été fait conjointement avec la communauté de communes AQTA et le bureau d'études EOL. Au sein de l'enveloppe urbanisée déterminée, des zones tampons sont réalisées à une distance de 15m autour des bâtiments afin de déterminer les poches non bâties. Cette carte est un inventaire exhaustif du foncier résiduel qu'il faut affiner pour connaître réellement les surfaces foncières à mobiliser au sein de l'enveloppe urbaine.

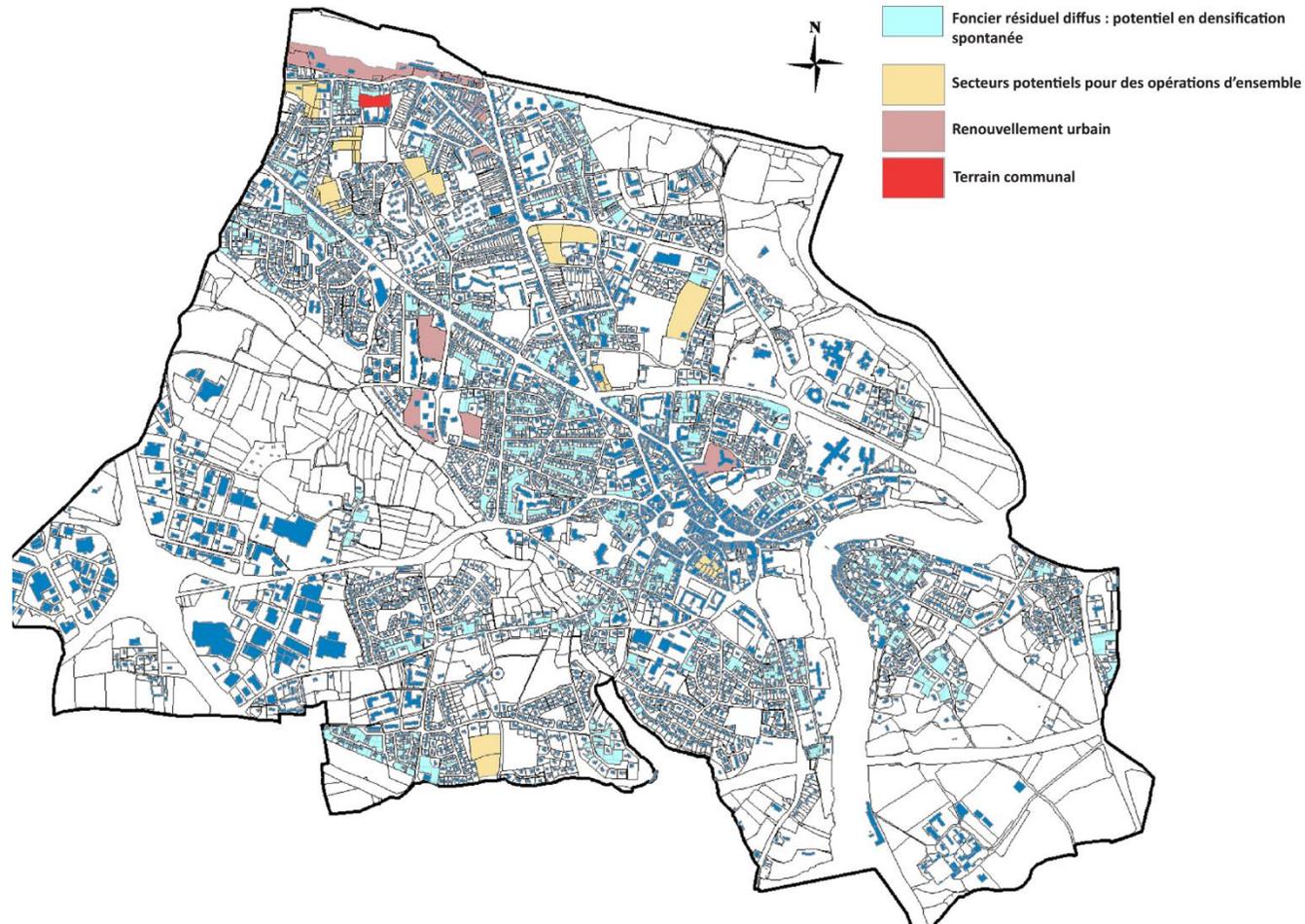


Des secteurs non bâtis n'ont pas été retenus dans le potentiel foncier pour l'habitat pour différentes raisons, s'il s'agit :

- de foncier destiné à des activités. C'est-à-dire toute la partie sud-ouest de la commune, qui correspond aux zones d'activités : Kerbois, Porte Océane et Toul Garros. Parallèlement le Pays d'Auray conduit une étude sur la densification des zones d'activités.
- d'espaces verts
- de bois
- d'aires de stationnement
- d'équipements
- de projets ou d'études en cours (Cf carte ci-dessous)



► Localisation des capacités foncières résiduelles mobilisables pour l'habitat



Cette cartographie est le résultat de l'analyse de l'inventaire du foncier disponible.

4 catégories sont retenues :

- En bleu clair : le foncier diffus, de petite taille et/ou d'une forme compliquée ne permettant pas une opération d'ensemble. Ce foncier peut être l'objet de densification spontanée et ne nécessite pas directement l'intervention de la municipalité ;

- En jaune et rouge : les secteurs dont la taille et la forme permettent d'envisager une opération d'ensemble. Le secteur rouge est un terrain communal situé à proximité du PEM à l'étude. Sa vocation dépend de l'évolution du projet urbain sur le secteur gare.

- Les secteurs de renouvellement urbain (en rose)

La typologie de la ressource foncière permet d'identifier près de 50 ha répartis comme suit :

- 8,8 ha d'emprises foncières d'une taille importante
- 7,8 ha de renouvellement urbain
- 27,2 ha de foncier résiduel diffus
- 5,5 ha de projets en cours.

► Estimation des ressources foncières du tissu urbain mobilisables dans le temps du PLU

Une fois les capacités foncières quantifiées, il s'agit de qualifier ce gisement foncier afin de déterminer le foncier mobilisable dans le temps du PLU (projection à 10 ans) et sa capacité d'accueil, de façon à estimer un nombre de logements probable sur le temps du PLU.

1/ Le foncier résiduel diffus

Afin de déterminer le nombre de logements que les processus de densification spontanés peuvent générer dans le foncier résiduel diffus, la dureté du foncier et la capacité d'accueil de chaque entité foncière ont été évaluées.

->La dureté du foncier a été estimée en fonction des critères suivants : le niveau d'accessibilité de l'emprise foncière, le nombre de propriétaires, la complexité de la structure foncière (nombre et géométrie des parcelles composant le secteur).

->Sa capacité d'accueil a été estimée parcelle par parcelle, en partant du principe que ce type de densification se fait plutôt par division de parcelles et construction de maisons individuelles. La capacité d'accueil totale a été estimée à 383 logements, ce qui correspondrait à une densité moyenne de 14 logements/ha dans le foncier diffus. S'agissant essentiellement de fonds de jardin, cette densité est cohérente : division de grandes parcelles pour la construction d'une maison individuelle à l'arrière de la maison existante.

L'analyse de la dureté du foncier a fait apparaître 40% de cette ressource mobilisable dans le temps du PLU, soit 153 logements. En effet, beaucoup de fonds de jardin sont enclavés (bâti sur rue de limite à limite).

2/ Renouvellement urbain : études en cours, potentiel de 413 logements

3/ Projets en cours au moment des études : 465 logements

Secteurs	Surfaces (en ha)	Nb de logements théoriques
Renouvellement urbain	7,8	413
Foncier résiduel diffus	27,2	153
Projets en cours	5,5	465

4/ Opérations d'ensemble : la capacité d'accueil dépendra des prescriptions du PLU, notamment en fonction des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

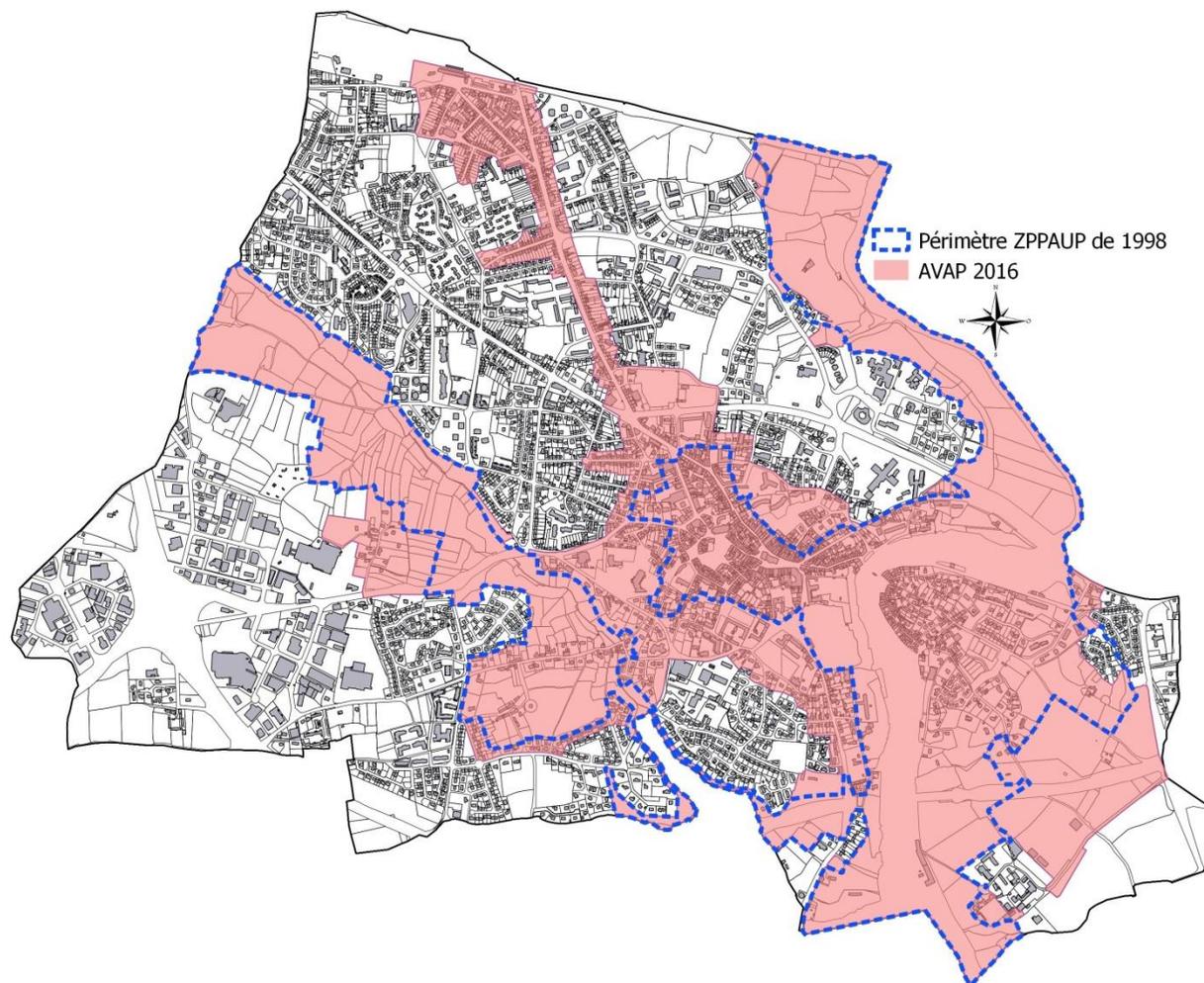
VII. LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES

Le territoire d'Auray est caractérisé par la présence de tous les styles architecturaux et de toutes les époques qui se mélangent aussi à l'intérieur d'un même quartier.

► Le bâti à valeur patrimoniale

► L'AVAP

Auray est une commune à l'histoire riche dont le patrimoine est un témoin important. La commune a très tôt mis en œuvre des démarches pour protéger son patrimoine avec la mise en place d'une ZPPAUP en 1998. Cet outil ayant été remplacé par les AVAP par la loi Grenelle II de 2010 à compter de 2015. La commune a entamé une procédure d'élaboration de l'AVAP en 2012, la même année que le PLU. Les deux études ont été menées conjointement pour que les deux documents finaux soient cohérents. Le périmètre a été largement étendu entre la ZPPAUP et l'AVAP. Les zonages du PLU et de l'AVAP correspondent, et une partie du règlement du PLU renvoie au règlement de l'AVAP. L'AVAP sera annexée dans son intégralité au présent PLU.

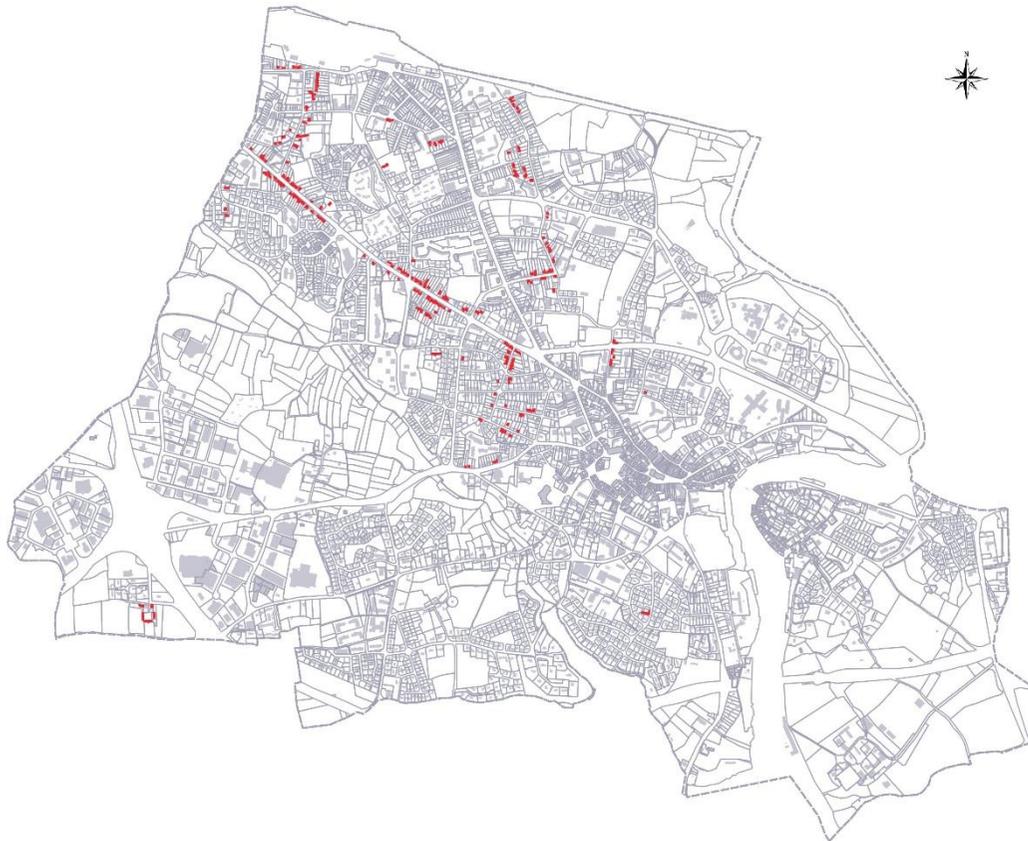


► Le patrimoine Hors AVAP

Des éléments de bâtis patrimoniaux sont aussi présents en dehors de l'AVAP malgré l'élargissement du périmètre initial de la ZPPAUP. Ce patrimoine est pris en compte dans un inventaire réalisé par la commune. Des prescriptions spécifiques s'y appliquent dans le règlement du PLU et il est par principe interdit de démolir les éléments inventoriés.

Quelques exemples :

1. Maison 1900 toiture à deux pans, Rue Amiral Coudé
2. Maison dite de Capitaine Rue de l'Abbé Philippe le Gall
3. Maison à toiture en croupe : Rue Abbé Philippe le Gall
4. Maison à toiture et volume en Faux L : Rue Hoche



► **Le bâti d'activités**

Une partie du tissu urbain est consacré aux bâtiments d'activités.



Bâtiments tertiaires dans la zone de Porte Océane.



Bâtiments artisanaux situés avenue Roland Garros ZA de Toul Garros



Locaux commerciaux : Rue de Belgique ZA Porte Océane

► **La ville ordinaire**

► Le logement collectif et intermédiaire



Quelques exemples de logements collectifs sur Auray

1. Secteur du Gumenen,
2. Rue Aristide Briant, Secteur centre-ville
3. Rue François Mitterrand, à proximité de l'Avenue Gal De Gaulle
4. Rue Jean Mermoz



Exemples de logements intermédiaires

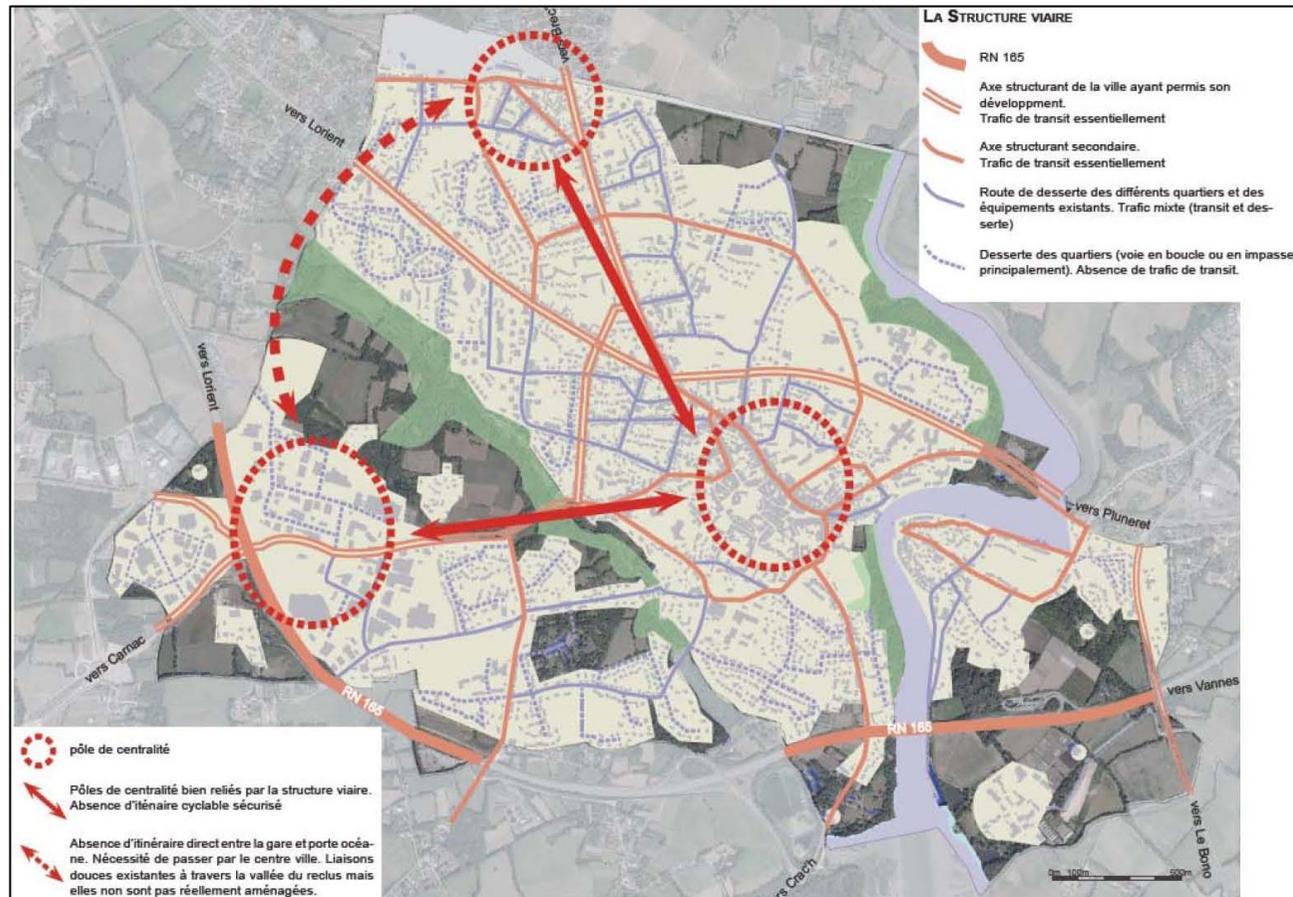
► Le logement individuel



1. Maison récente toit terrasse, Secteur de Kerudo
2. Maison récente avec toiture classique à double pente en ardoise
3. Maisons individuelles des années 60.

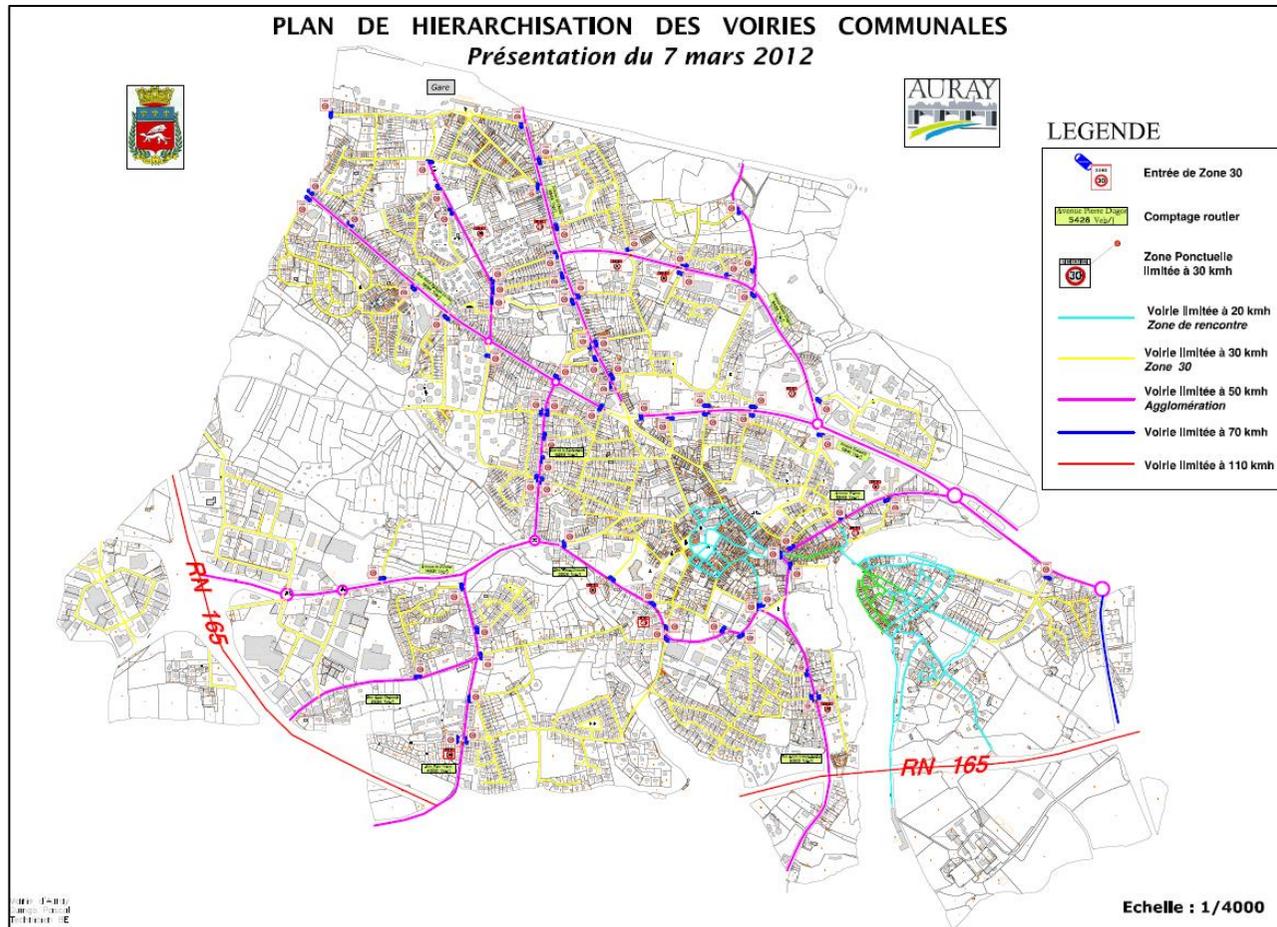
VIII. DEPLACEMENTS ET ACCES

► La trame viaire



Auray est desservie et au sud de son territoire par la RN 165 reliant Brest à Nantes et longeant le littoral sud de la Bretagne. C'est un axe deux fois deux voies au trafic important.

La RD 765, axe de contournement du centre-ville et l'Avenue de l'Océan qui relie la D768 en direction de Carnac sont des axes structurants constituant un axe Est-Ouest. Le centre est bien relié au pôle gare et à la zone d'activités « Porte Océane ». On observe tout de même une absence de connexion directe structurante entre le pôle gare et la « Porte Océane ». Le réseau secondaire n'est pas toujours lisible.



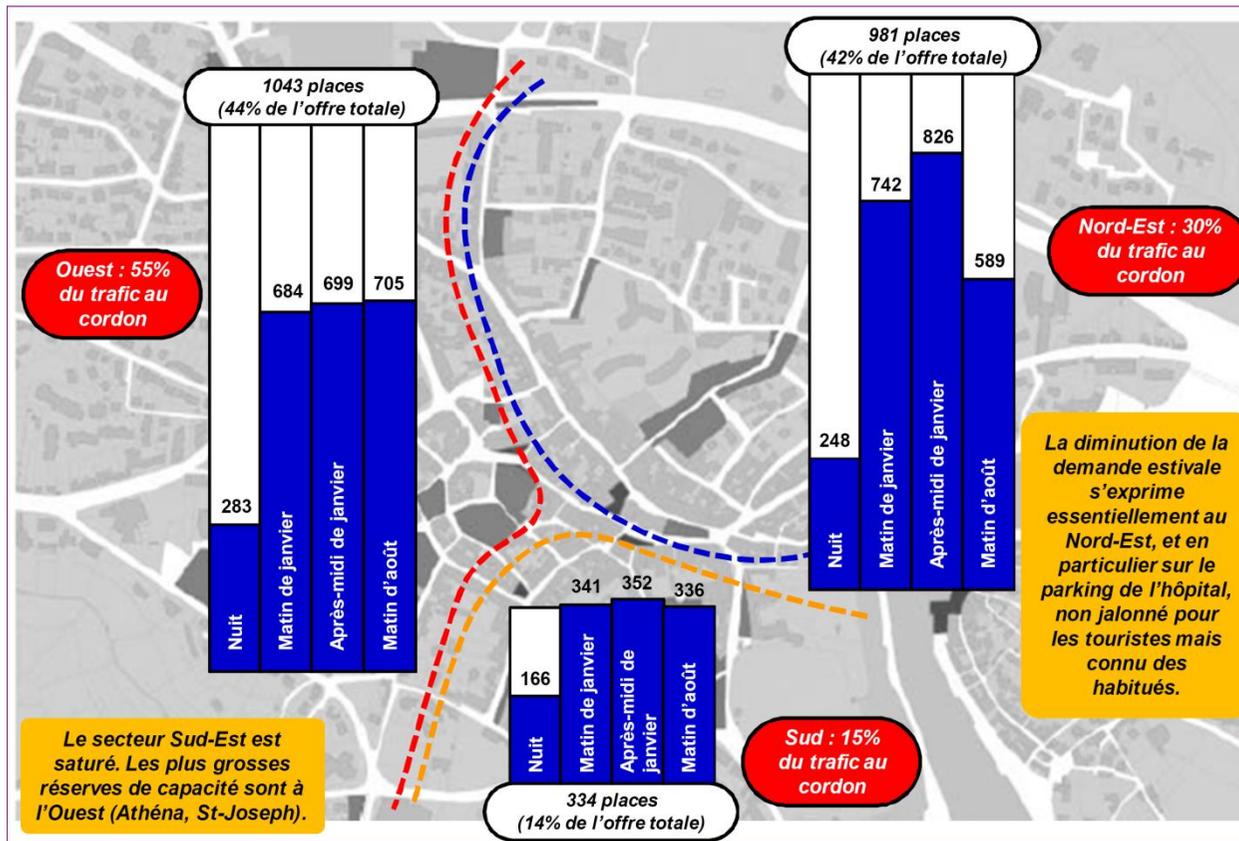
La commune d'Auray a travaillé sur la hiérarchisation de la voirie afin d'améliorer la lisibilité de l'accessibilité. Les voies principales sont limitées à 50 km/h. Le centre d'Auray est délimité par des axes organisés en « contournantes » afin d'éviter une saturation du trafic en centre-ville. Si l'axe mis en place au nord de l'agglomération fonctionne bien, l'axe sud est beaucoup moins fluide et comptabilise un trafic plus faible. Les voies d'accès au centre sont aussi comptabilisées dans les voies principales. Le tissu résidentiel est exclusivement desservi par des zones 30. Pour le centre historique (centre et Saint Goustan) un système de voirie au statut « Zone de rencontre » est mis en place avec des limitations à 20 km/h.

Le centre-ville subit un important trafic de transit qui rend, malgré la mise en place d'un secteur « zone de rencontre », la circulation piétonne difficile. De plus, le stationnement est fortement présent sur l'espace public.

Il existe une zone de conflit d'usage sur la place de la République entre piétons et automobilistes.

► Le Stationnement

Etat des lieux des capacités de stationnement du centre-ville :

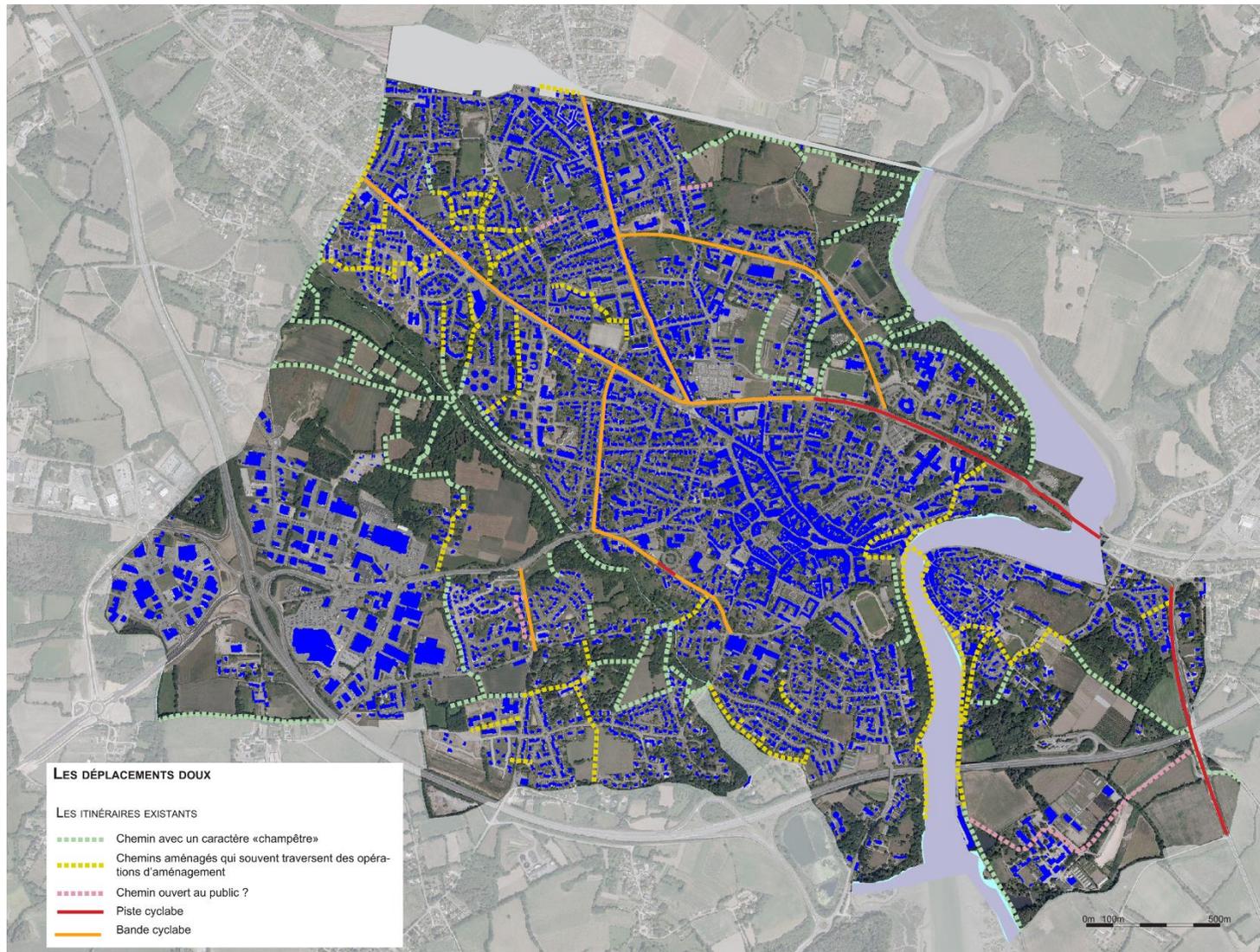


Source : Etude Optimisation de l'usage des stationnements en centre-ville. Urbicus, Geodice

L'offre de stationnement public représente 2090 places et l'offre privée 268, ce qui représente une offre totale de 2360 places.

L'offre en stationnement en centre-ville, qui correspond au périmètre compris entre les tangentiels Kennedy et la rue Henri Durant est fortement utilisée le jour à tout moment de la journée. Les principales réserves de capacité se situent sur les parkings Athéna à l'Ouest, St Joseph, Kennedy, et le Pratel au Nord, et sur l'avenue Wilson à l'Est. La demande nocturne est très faible.

Des observations d'occupation du stationnement ont été réalisées à deux moments différents de l'année au mois de janvier et durant l'été. Dans les deux cas, les stationnements sont occupés à entre 70 et 75%. Les places du cœur de ville sont saturées, et cette saturation est plus importante sur la partie sud du centre en été. Cela s'explique par le fait que l'attractivité touristique de la commune est à cheval sur le centre et sur Saint Goustan.



► Les cheminement doux

Les circulations douces sont inégalement réparties sur le territoire et les déplacements vélos sont pas tous complètement sécurisés. On constate sur le centre-ville qu'il y a très peu de liaisons douces au cœur du centre historique. La création de liaisons douces et de liens entre elles semblent importants dans le cadre du projet du PLU. Il s'agit de développer des axes doux structurants permettant de rejoindre les équipements d'Auray sur un axe Nord-Sud. Les traversées de route qui constituent des ruptures de continuité piétonne pourraient être mieux sécurisées. La vallée du Reclus peut être ouverte davantage sur le territoire communal en s'appuyant sur les cheminements déjà existants et en créant de nouveaux itinéraires. Un travail avec les communes voisines est à envisager sur les prolongements de cheminement et les continuités. Il pourrait être intéressant de renforcer le réseau doux en lien avec la richesse patrimoniale existante.

► Les transports en commun

La ville d'Auray est bien desservie en transports en commun.



- Une desserte ferroviaire est assurée avec la Gare d'Auray qui est à la fois une gare TGV et une gare TER. Des liaisons directes sont possibles vers Paris, Rennes, Quimper, Vannes, Brest, Nantes.

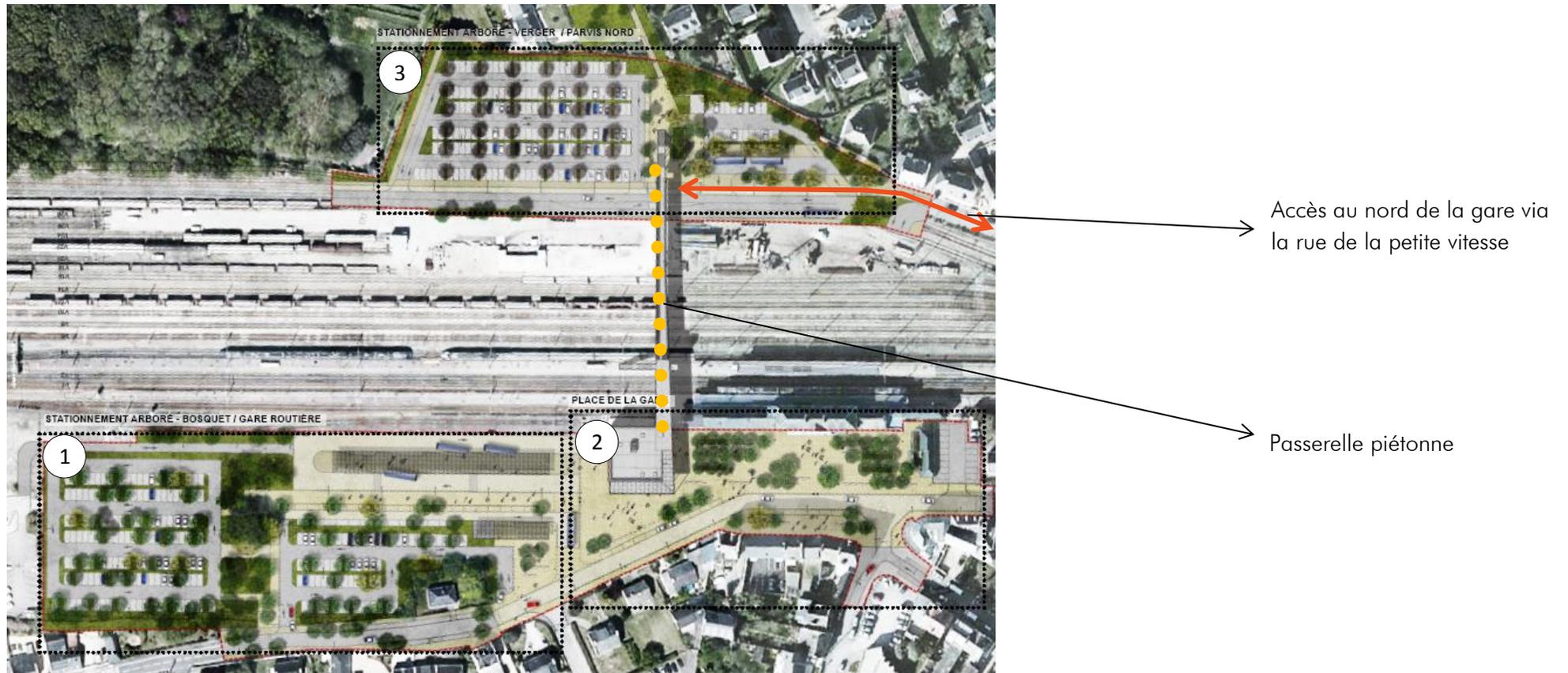
- La desserte routière est bien assurée :
⇒ Par les lignes départementales TIM, 4 lignes circulent sur Auray : n°1 : Vannes, Auray, Carnac Quiberon, n°5 : Baud, Pluvigner, Auray, Vannes, n°6 : Larmor-Baden, Auray, n°16 : Lorient-Etel-Auray.

⇒ L'intercommunalité a mis en place un réseau de lignes urbaines « Auray bus », qui relie le centre aux périphéries : Gare, zone commerciale. Le réseau urbain devrait se développer au niveau intercommunal.

La voiture est encore le mode de déplacement majoritaire sur la commune : peu d'alternatives existent encore au tout-voiture malgré de réels efforts.

Il existe un réseau d'aires de covoiturage situées aux portes d'Auray.

► Le Pôle d'Echange Multimodal



Le projet de Pôle d'Échange Multimodal validé présente trois secteurs principaux : un stationnement arboré au sud-ouest à proximité de la gare routière (1) ; une place de la gare réaménagée avec un nouveau bâtiment (2) desservant également un parvis nord de la gare, côté Brech (3), par une passerelle au-dessus des voies ferrées. L'accès par la rue de la petite vitesse, permettra de réduire une partie du flux des véhicules autour de la place de la gare : Les voyageurs arrivant du nord d'Auray pourront ainsi éviter de traverser le passage à niveau, ce qui fluidifiera la circulation, notamment aux heures de pointe.

Le parc de stationnement comptera environ 244 places dans le secteur 1, 18 places en dépose-minute dans le secteur 2 et 197 places dans le secteur 3, pour un total de 459 stationnements, incluant Personnes à Mobilité Réduites (PMR), parkings longue et courte durée, voitures de location et taxis. En outre, environ 26 stationnements moto et 116 stationnements vélos seront répartis sur le site. Des cheminements piétons et des pistes cyclables seront également aménagés au nord, côté Brech.

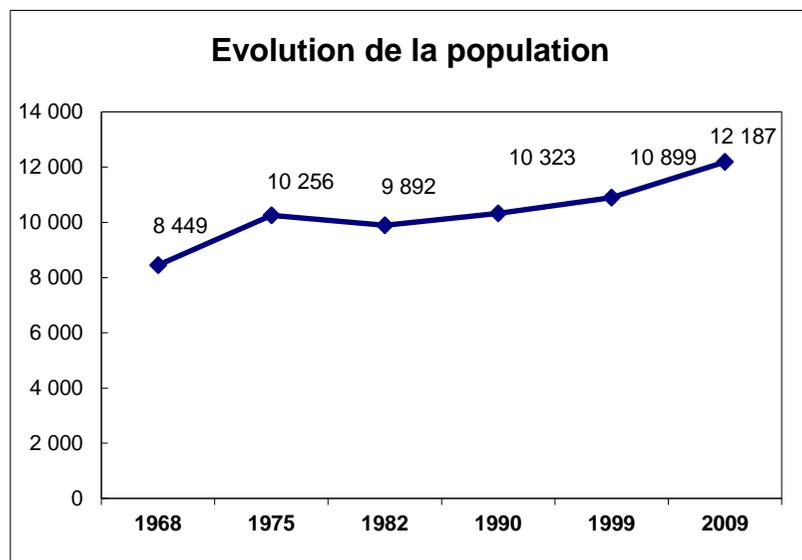
PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION

CHAPITRE 2 : DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

Le contexte intercommunal du territoire alréen a évolué sur la période d'étude du PLU. Lorsque le diagnostic a été réalisé en 2013, Auray était la ville centre de la Communauté de Commune Auray Communauté, qui a été dissoute le 31 décembre de cette même année et a été remplacée par la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) regroupant 24 communes. Il s'agit de la fusion des intercommunalités d'Auray Communauté, Ria d'Etel, Trois Rivières et Côte des Mégalithes ainsi que les deux communes Quiberon et Saint Pierre Quiberon et les îles de Houat et Hoëdic. L'évolution du périmètre de l'intercommunalité rejoint le périmètre du Syndicat mixte du Pays d'Auray à l'exception de Belle-Ile qui ne fait pas partie du périmètre AQTA. Les dynamiques observées en 2011 ont été confirmées par les diagnostics du SCOT et du PLH.

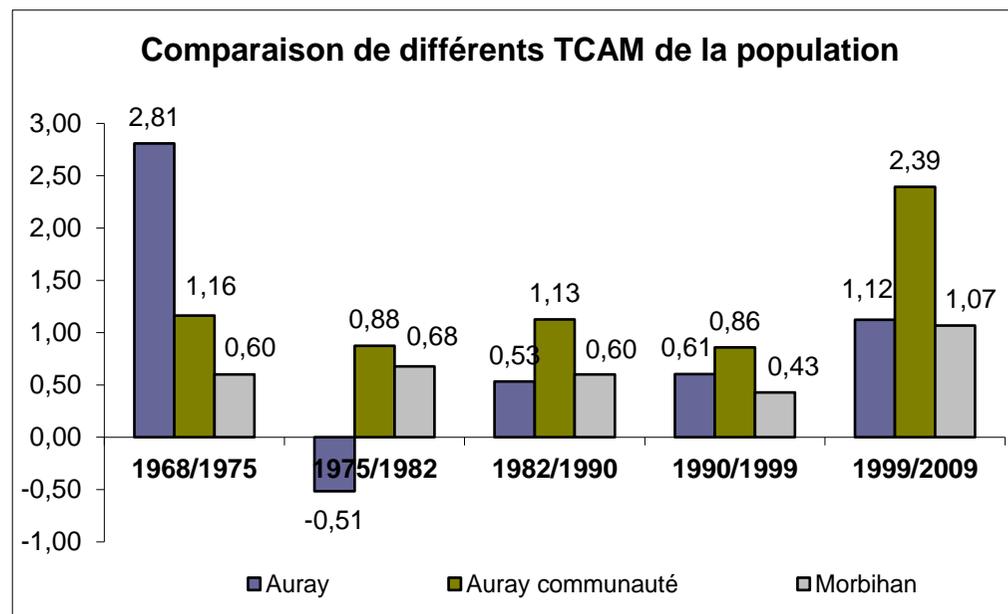
I. LA POPULATION

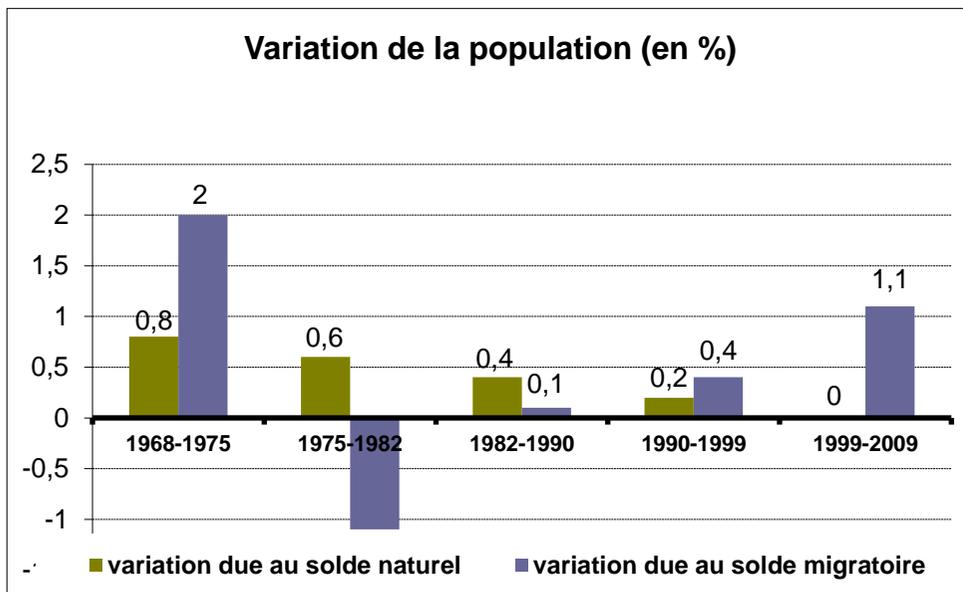
► La dynamique démographique



La commune d'Auray connaît une croissance démographique continue et relativement stable depuis 50 ans. La croissance a été la plus dynamique sur les périodes intercensitaires de 1968-1975 et 1999-2009. Ces évolutions correspondent à un apport de 225 nouveaux habitants par an et d'environ 117 nouveaux habitants/an. **Selon le diagnostic du PLH, la commune d'Auray compte 12536 habitants en 2011, ce qui correspond à un apport de 349 habitants en 3 ans.** Le rythme d'évolution de la population est donc stable avec une centaine de nouveaux habitants par an en moyenne. Ce qui confirme le rôle d'Auray comme ville centre du territoire intercommunal.

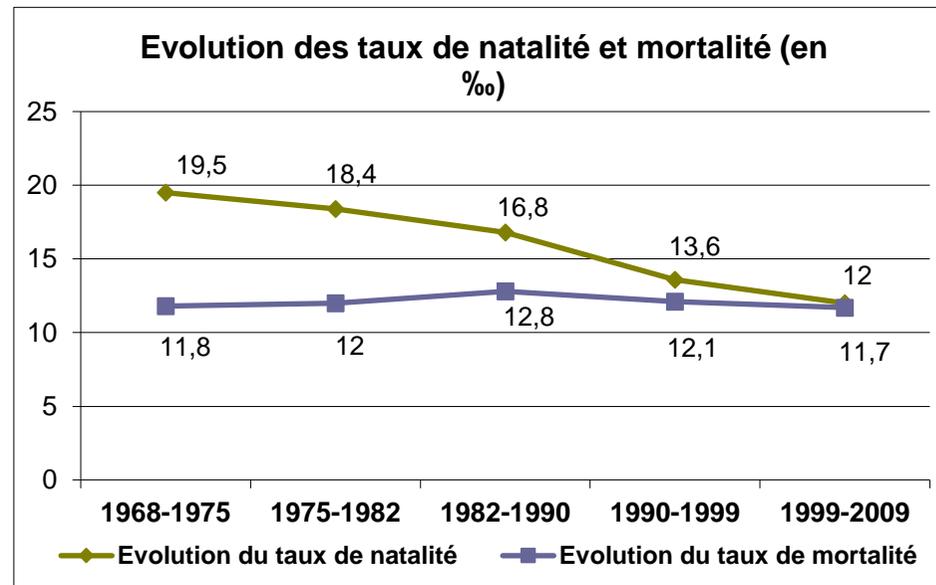
Les TCAM montrent qu'Auray en tant que ville centre connaît une croissance démographique moins dynamique que sur l'ensemble du territoire d'Auray Communauté à partir de 1975 du fait du phénomène de périurbanisation. Avec l'élargissement du territoire intercommunal, cette logique se confirme. **Entre 2006 et 2011 : AQTA a connu un TCAM de 1,37%/an et la ville d'Auray : 0,19%/an.**

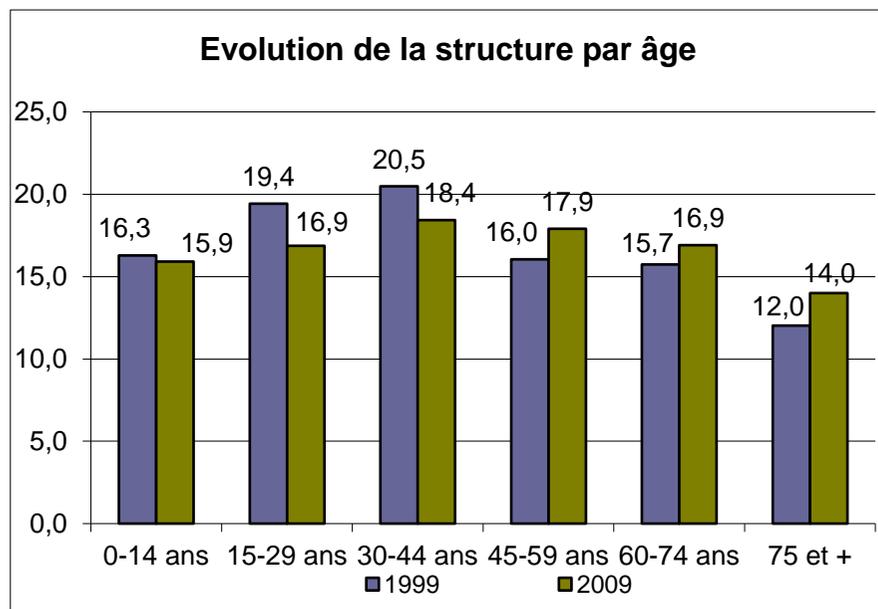




L'analyse des parts du solde migratoire et du solde naturel dans la croissance confirme que la croissance démographique d'Auray repose exclusivement depuis les années 90 sur le solde migratoire. Le solde naturel est en baisse constante, c'est le résultat du recul du nombre de jeunes ménages installés sur la commune. **Le solde naturel devient même négatif sur la période de 2006 à 2011 selon les chiffres du diagnostic du PLH**

Les naissances ont été bien supérieures aux décès de 1968 à 1982. Depuis les années 90, l'écart entre les deux courbes se réduit nettement. Un vieillissement de la population s'affirme en lien avec le faible taux du solde naturel.

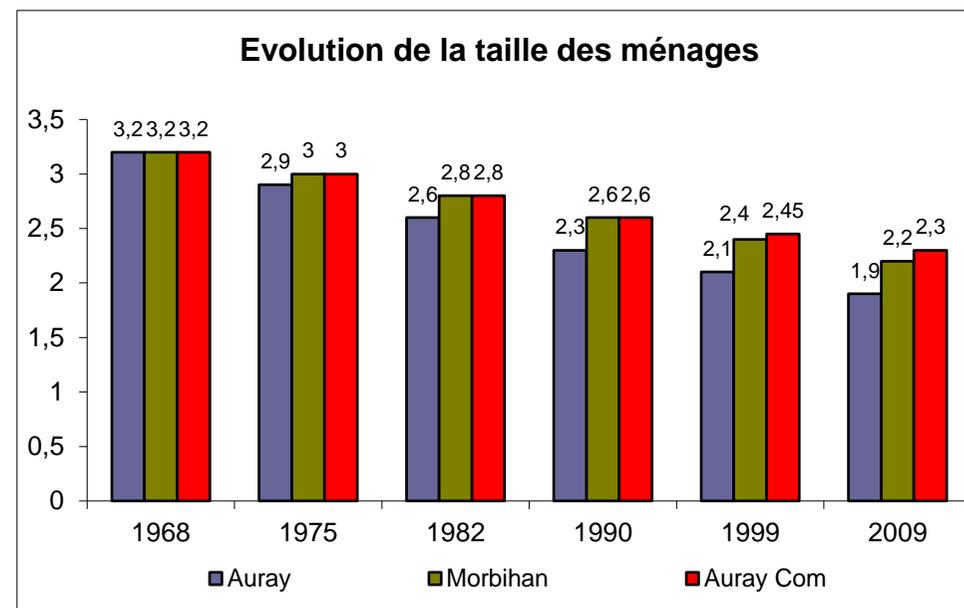




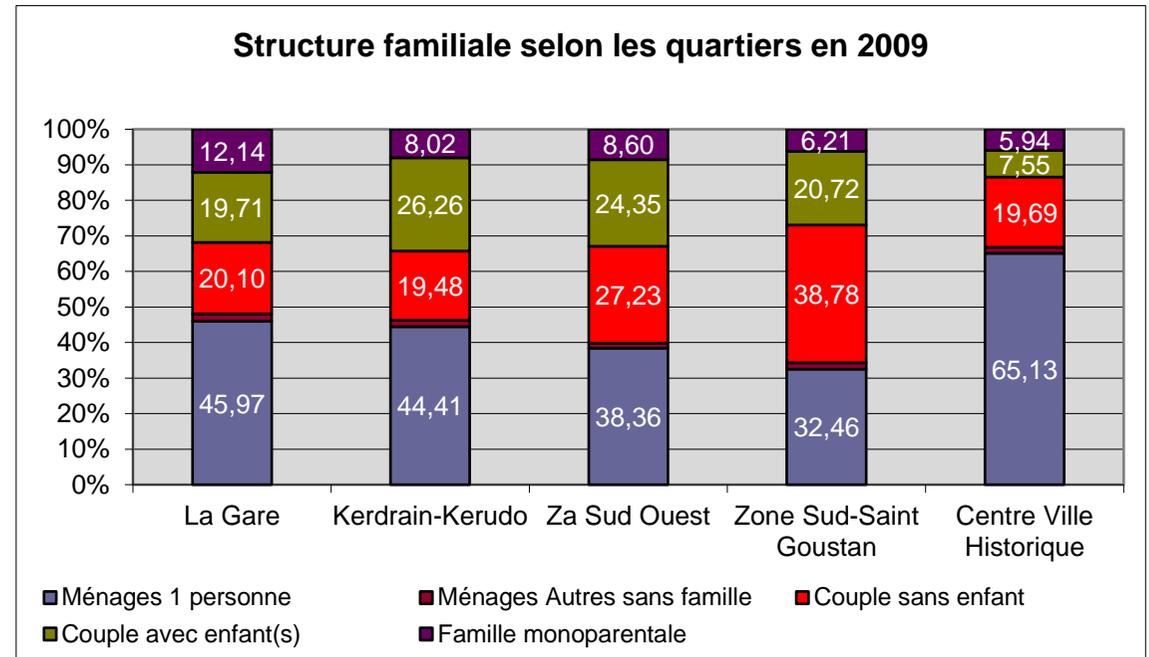
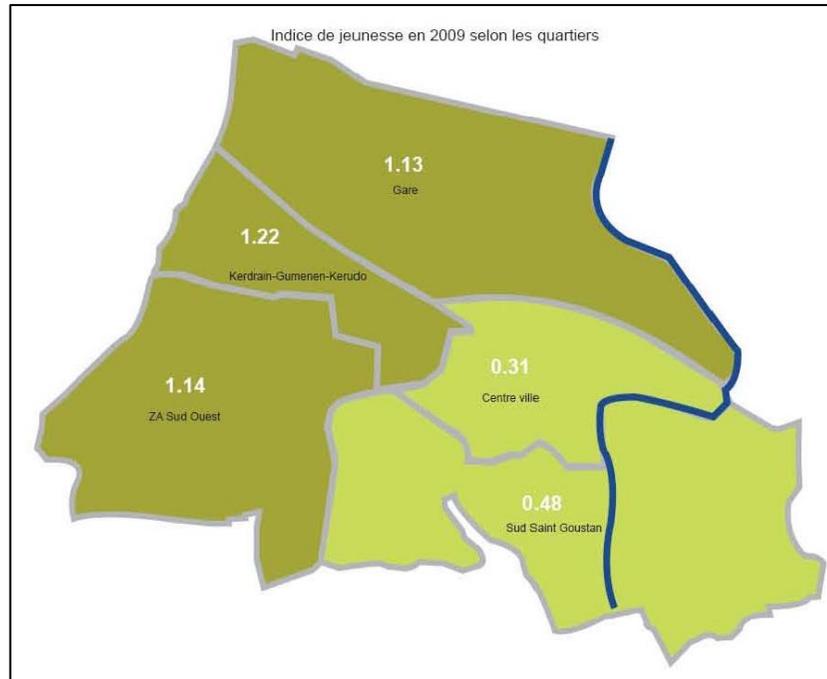
Le vieillissement de la population est bien visible lorsque l'on analyse la population par classe d'âge. Sur Auray entre 1999 et 2009, les classes d'âges inférieures à 45 ans ont diminué sur la période intercensitaire (-2,5% pour les 15-29 ans) quand les classes d'âge au-delà de 45 ans ont toutes augmenté et notamment les plus de 75 ans et les 45-59 ans : environ +2%.

Il est aussi important de préciser qu'Auray a un indice de jeunesse inférieur (0,703) à la communauté de communes (0,884). **Ce constat se confirme sur le nouveau périmètre intercommunal d'AQTA.**

Le nombre de personnes par ménages est plus faible à Auray qu'au niveau intercommunal et départemental. Cette évolution démographique est aussi signe d'un vieillissement de la population. Si la tendance générale est au desserrement des ménages, la diminution est plus rapide à Auray, où l'on est passé sous le seuil des 2 personnes/ménages en 2009, puis **1,89 en 2011 selon le PLH**. A cet égard, Auray se rapproche davantage du profil des communes littorales de la communauté de communes, où la faible taille des ménages est le reflet d'une démographie vieillissante et d'une augmentation rapide des ménages isolés. Ce qui n'est pas le cas des communes qui entourent Auray comme Pluneret où en moyenne on observe 2,48 personnes par ménages en 2011.



Pour autant, une analyse plus fine à l'échelle des quartiers (données INSEE à l'IRIS) laisse entrevoir des situations hétérogènes sur la même commune d'Auray :



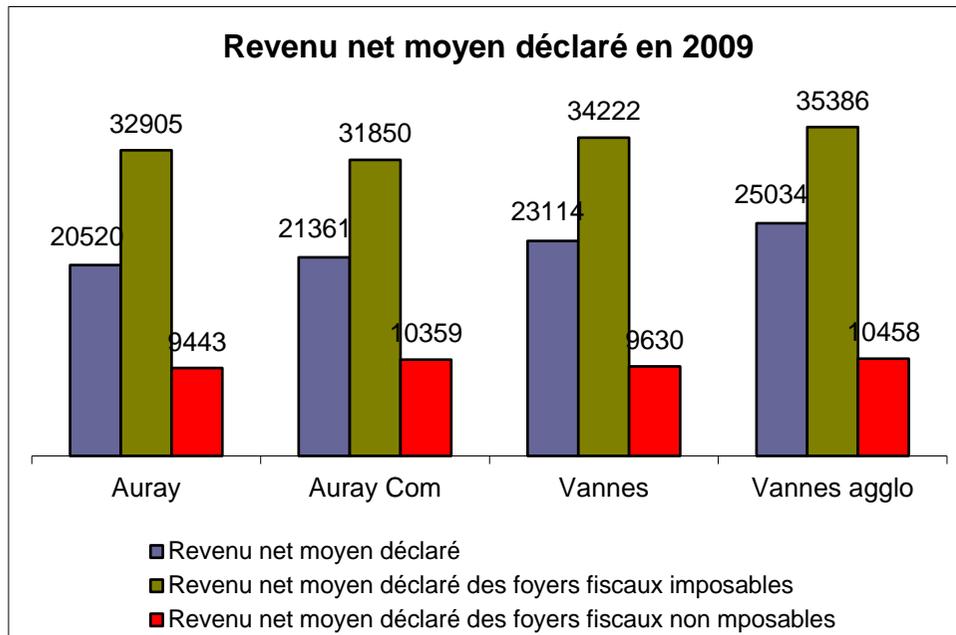
Si les classes les plus importantes sont bien les ménages d'une personne et les couples sans enfant qui représentent plus de 50% des ménages dans tous les quartiers.

Certains quartiers sont davantage concernés par le vieillissement : le centre-ville historique et la zone sud de Saint Goustan: l'indice de jeunesse est largement inférieur à 1 dans ces secteurs. La proportion de couples avec enfants est inférieure à 8% en centre-ville. Les secteurs Kerdrain-Kerudo et ZA Sud-Ouest ont une proportion plus importante de couples avec enfants d'où un indice de jeunesse plus important.

Les disparités d'âge de la population et de structures familiales sur la commune s'expliquent par la présence ou non d'opérations récentes et d'habitat social. Il est aussi important de préciser que sur le secteur de la gare un coût moins élevé du foncier a facilité le renouvellement de la population.

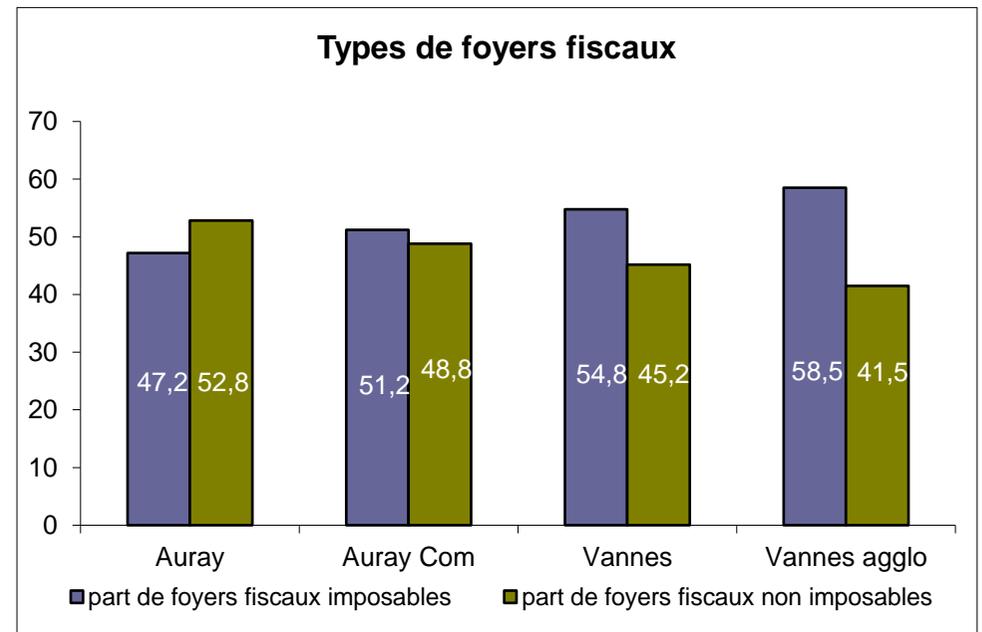
Ces constats montrent l'importance de proposer des types d'habitat variés dans chaque opération afin de favoriser le renouvellement de la population, il semble aussi important de prévoir une diversification de la taille des logements. L'accession sociale est à développer sur la commune. Le secteur du centre-ville pourrait bénéficier d'opérations de renouvellement urbain qui renouvelleraient la population afin de recréer un dynamisme.

► Le niveau de revenus



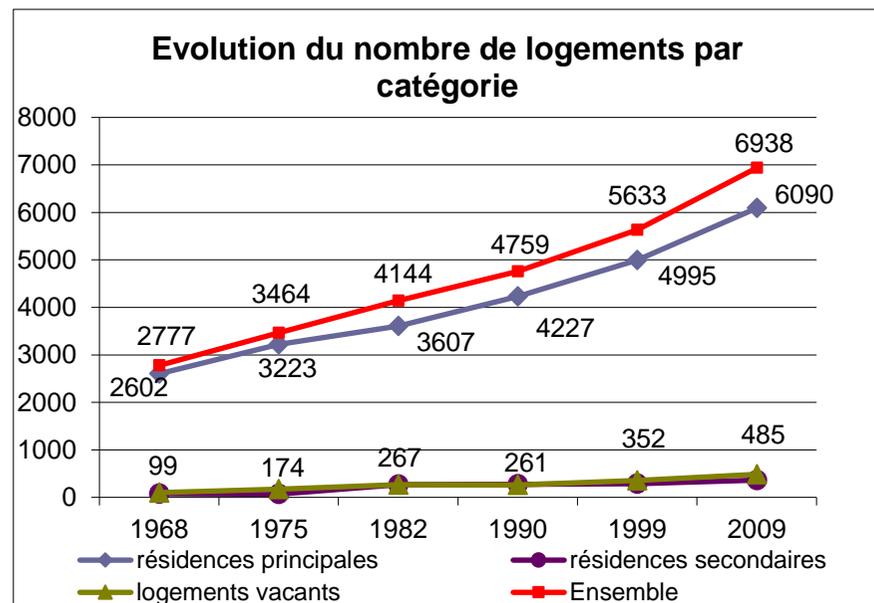
La commune d'Auray est un territoire aux revenus modestes. Cela se constate au niveau des revenus nets moyens déclarés, en 2009, le revenu net moyen déclaré des foyers fiscaux non imposables est le plus bas des territoires de comparaison (Auray Communauté, Vannes, Vannes agglomération): 9443 €. Ce constat se confirme avec le PLH de 2016, où Auray présente des revenus dans la fourchette basse des revenus intercommunaux.

Les prix du foncier sur le territoire alréen sont relativement importants, et pourtant la population a des revenus inférieurs aux territoires de comparaison. Si la commune veut pouvoir maintenir sur son territoire, les populations les plus modestes, elle doit être en mesure de proposer des logements locatifs sociaux et des biens en accession sociale à la propriété.



II. LES LOGEMENTS

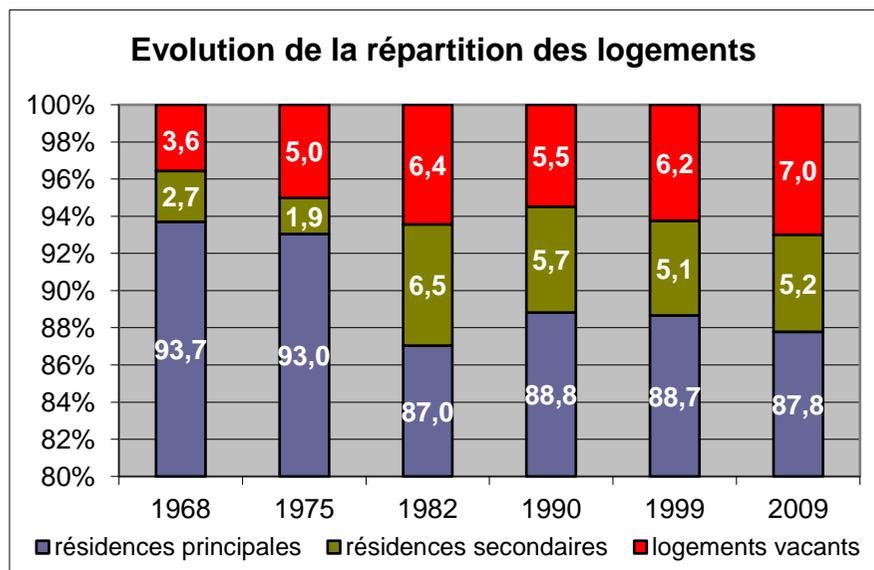
► Le parc de logements



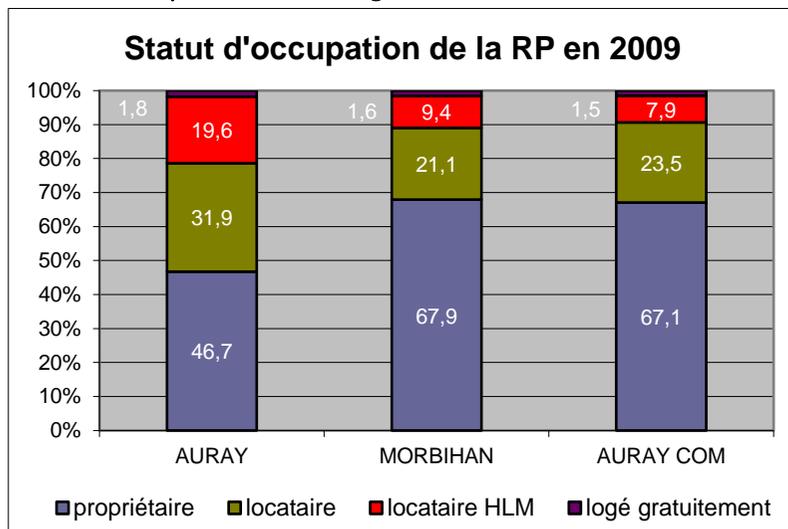
Le parc de logements depuis 1968 est en forte croissance, notamment les résidences principales. Le nombre de résidences principales a été multiplié par 2,5 en un peu moins de 50 ans pourtant la population n'a été multipliée que par 1,5.

Ces chiffres sont liés au phénomène de desserrement des ménages qui se manifeste par une nécessité de produire plus de logements pour pouvoir maintenir sa population. La part des résidences secondaires est stable depuis les années 90 autour de 5%. Ces résidences se concentrent sur le centre-ville historique et sur le Port de Saint-Goustan.

La vacance des logements est en légère augmentation au cours des années, elle peut être à surveiller du fait que l'augmentation soit constante. Le taux de logements vacants s'explique en partie par l'importance de la vacance des logements en centre-ville, qui est de 11,7% en 2009 : un taux important qui motive la redynamisation du centre-ville par une opération de renouvellement urbain.



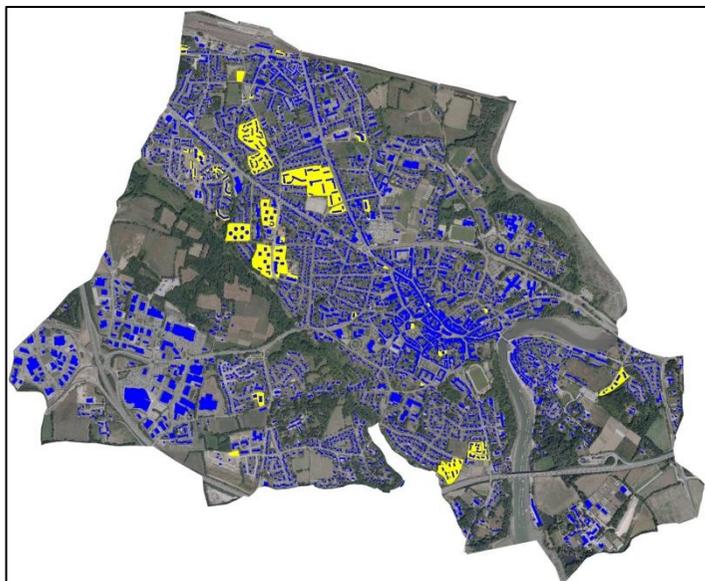
► La répartition des logements



Les statuts d'occupation des résidences principales à Auray sont caractéristiques de ceux des villes centres. On observe une part importante de locataires, et notamment de locataires en HLM.

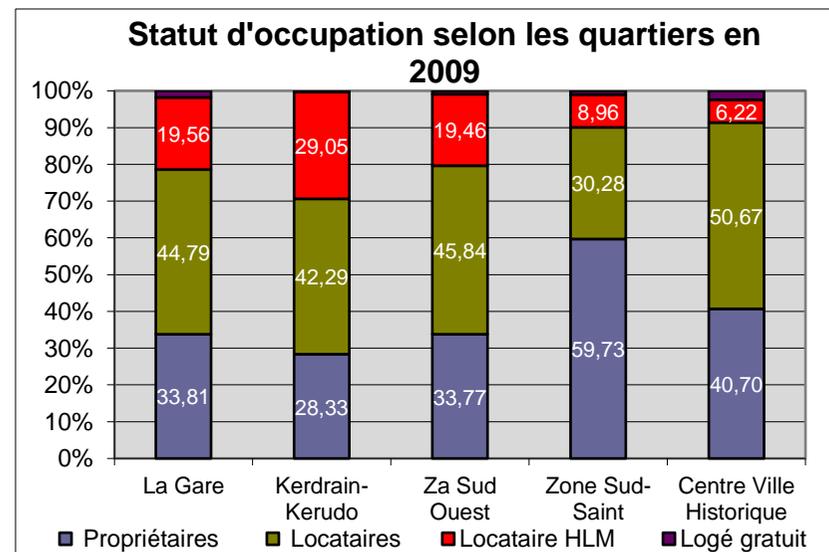
La répartition n'est pas la même dans tous les quartiers d'Auray.

- Dans les secteurs Gare, et ZA ouest on relève une nette surreprésentation du locatif privé,
- Sur le secteur Kerdrain/Kerudo, on observe une forte part du locatif social, ce qui explique que ce soit un quartier où l'on trouve une part plus importante de couples avec enfants.
- Dans le centre-ville, les logements sociaux sont très peu nombreux mais la part des locataires du parc privé est la plus forte.
- Les propriétaires sont surreprésentés dans le secteur sud/Saint-Goustan. Cela est en lien avec la plus forte présence de résidences secondaires. Il s'agit d'un secteur vieillissant sur le territoire.

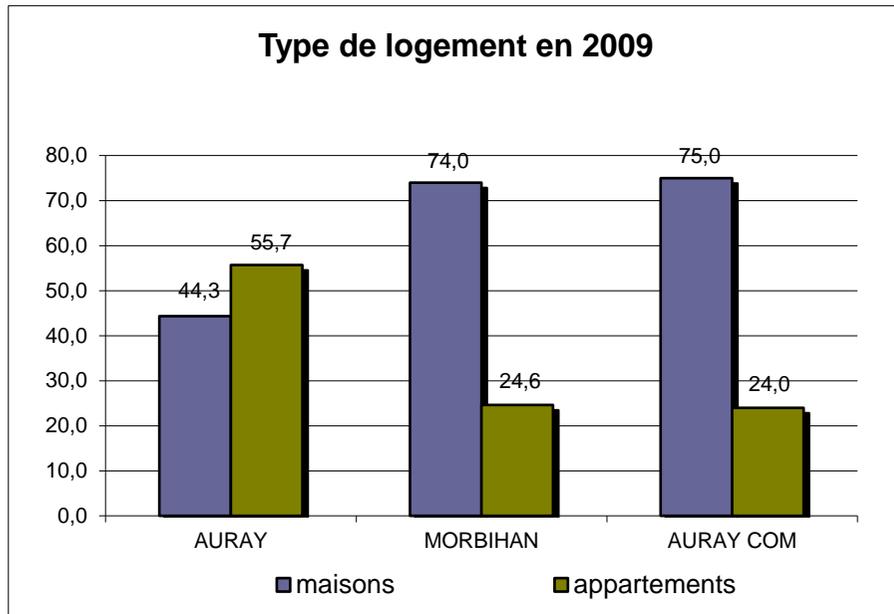


Répartition des logements sociaux sur Auray :

Un lien peut être établi entre la part de propriétaires dans un secteur et le vieillissement de ce même secteur. Le renouvellement de la population étant un enjeu important pour la commune d'Auray, le locatif apparaît comme un levier d'action potentiel à mettre en avant. L'accession sociale est quant à elle un enjeu pour fixer les familles et les ménages les plus modestes actuellement locataires sur la commune.

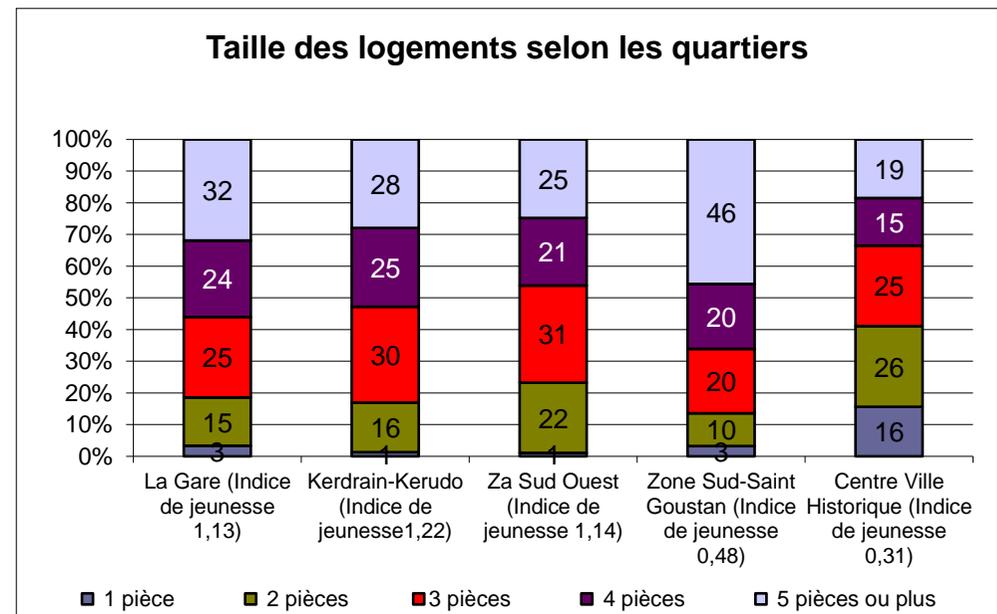


► Taille des logements et ancienneté des résidents



Auray propose une majorité de logements collectifs à l’image des villes centres : 80% des logements construits ces dix dernières années sont du collectif. Les logements proposés sur Auray sont en moyenne plus petits qu’à l’échelle intercommunale, on observe une moyenne de 3,8 pièces sur Auray contre 4,4 pour l’intercommunalité. De nouveau, la répartition des tailles de logements par quartiers confirme la corrélation entre taille, structure familiale et vieillissement

L’appartement est un modèle de logements tout à fait adapté à la densification qui s’opérera de toute manière sur la commune d’Auray. La taille des logements et le manque d’espace extérieur ne correspondent pas forcément aux attentes de la population, notamment des ménages avec enfants par exemple. Il est essentiel d’envisager d’autres types d’habitat notamment du logement intermédiaire.

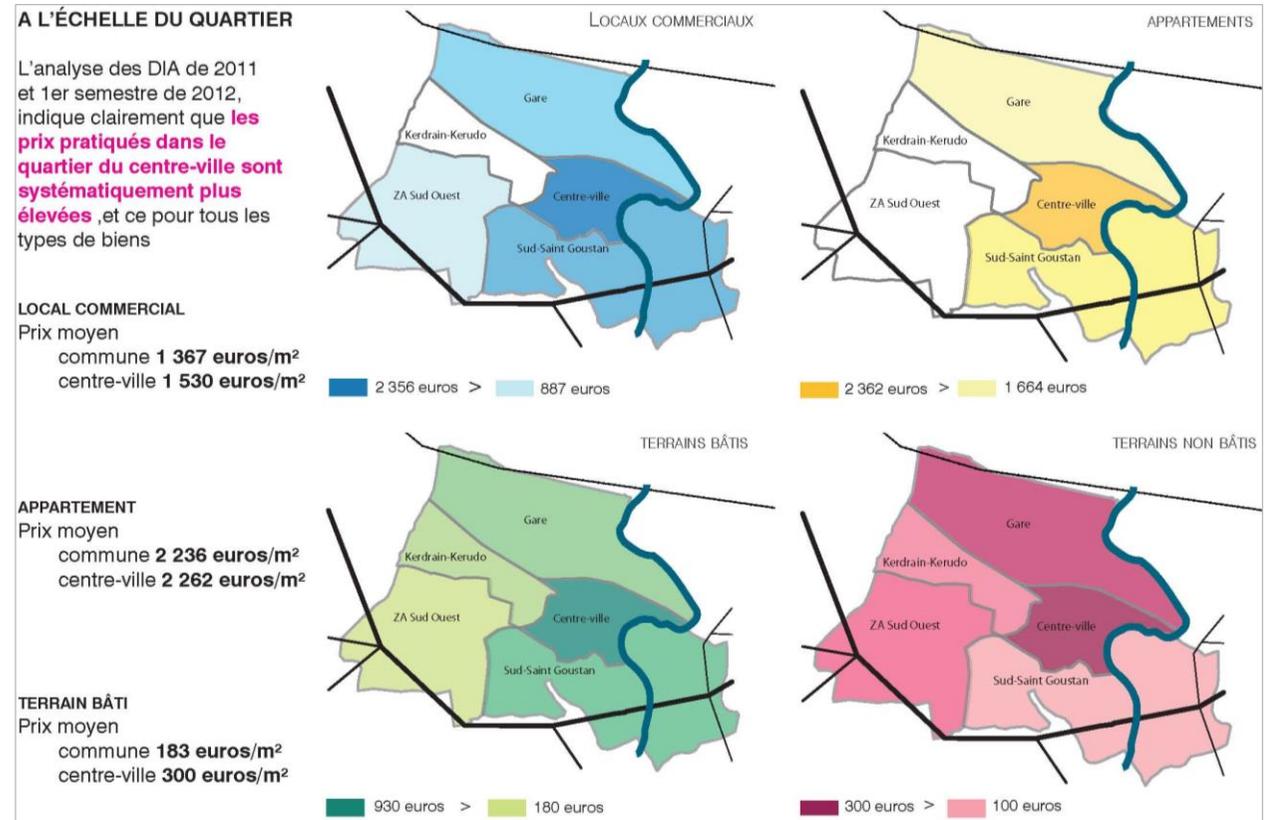


► Le marché de l'habitat

Le marché foncier de la commune est porté en majorité par des acteurs privés qui produisent autant en accession libre qu'en logements sociaux.

L'accession est devenue de plus en plus difficile pour les ménages modestes, d'où le fait qu'ils déménagent vers d'autres communes autour d'Auray, ce qui accentue le phénomène de périurbanisation, ou bien ils renoncent à la propriété pour un temps et restent au sein du parc locatif privé. L'analyse montre que quel que soit le type de bien, les prix sont toujours les plus élevés dans le centre-ville. On en déduit, que les opérations d'accession sociale sont trop peu nombreuses.

On observe qu'à l'échelle intercommunale 70% du parc locatif social se situe sur Auray. La demande concerne essentiellement des T2 (38%) et T3 (31%). Cependant, 25% des demandes concernent des T4. La diversification de l'offre sociale en matière de tailles de logements est à prendre en compte. (Voir Carte répartition page suivante)



III. LES COMMERCES ET SERVICES

Auray se situe entre deux zones influentes en matière de commerces, Vannes et Lorient. En effet, ces deux secteurs bénéficient à la fois de centre-ville commerçants et de zones commerciales périphériques. A proximité directe d'Auray, on observe un maillage très fin en matière de surfaces alimentaires même dans les plus petites communes. Les capacités de rayonnement d'Auray sont limitées par cet environnement mais pour autant Auray bénéficie d'une croissance démographique dynamique et d'une activité touristique réelle. La zone de chalandise est évaluée à environ 20 000 habitants.

Au niveau communal, on distingue deux pôles commerciaux forts :

- Le secteur périphérique est important et rayonne sur les alentours. On y trouve deux hypermarchés, des galeries marchandes (exclusivement services), des moyennes surfaces, et aujourd'hui avec une récente extension des équipements culturels et sportifs : piscine et cinéma.
- Le centre-ville est dynamique, fort de 200 activités dont une offre conséquente en équipement de la personne ou de la maison.

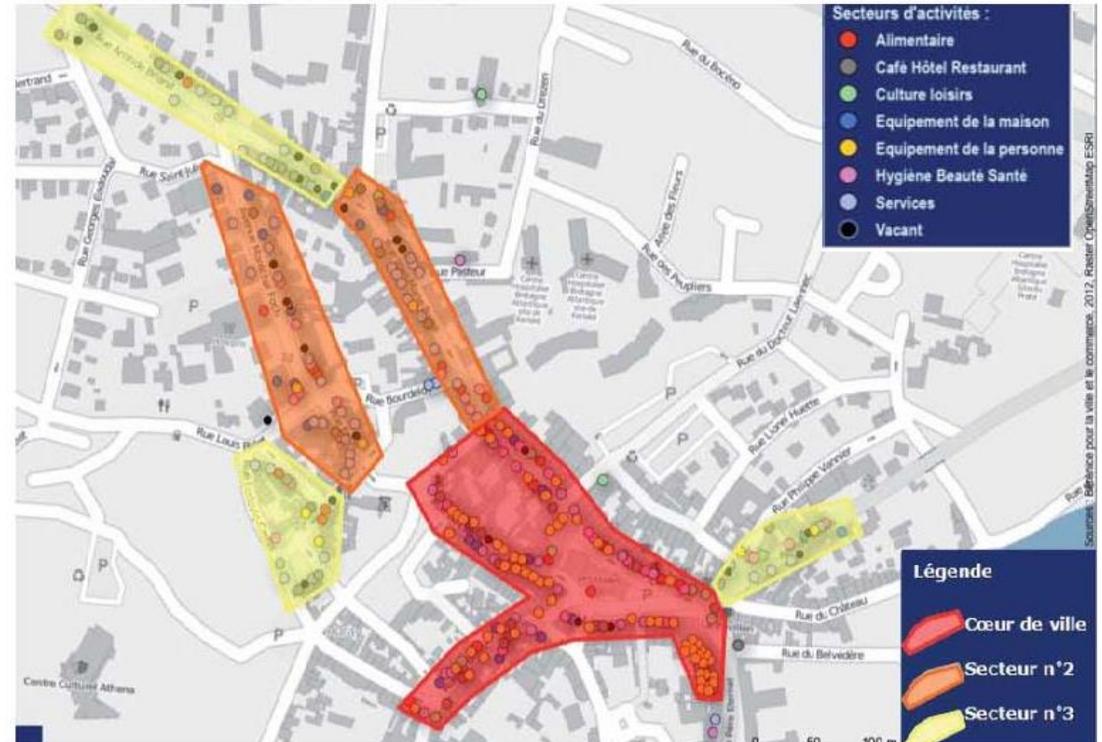
Le centre-ville commerçant est bien structuré et se situe au croisement d'axes de flux, ce qui renforce sa commercialité. L'offre commerciale est importante et peut être comparable à l'offre de villes de 20 000 habitants et un peu plus. Il peut être légèrement concurrencé par les zones périphériques mais cela reste limité du fait qu'il n'y a pas de galerie marchande réellement concurrente en périphérie

Le centre-ville se divise en trois secteurs.

- Le secteur cœur de ville est dense avec peu de vacance. Le profil marchand correspond à un commerce de destination : concentration de l'offre d'équipement de la personne, et des enseignes nationales implantées à Auray. C'est aussi en cœur de ville qu'a lieu le grand marché hebdomadaire et que se situent les halles alimentaires génératrices de flux.
- Le secteur 2 se caractérise par la présence de l'ensemble des secteurs d'activité et par une surreprésentation des services. Il apparaît comme un secteur en difficulté avec un taux de vacance important.
- Le secteur 3 n'est pas stratégique et ne participe que marginalement à l'image commerciale du centre.

Si l'offre en stationnement est satisfaisante, le cœur de ville peut pâtir de l'absence de circuit marchand lisible et de cheminements piétons sécurisés.

L'OFFRE MARCHANDE EN CENTRE-VILLE

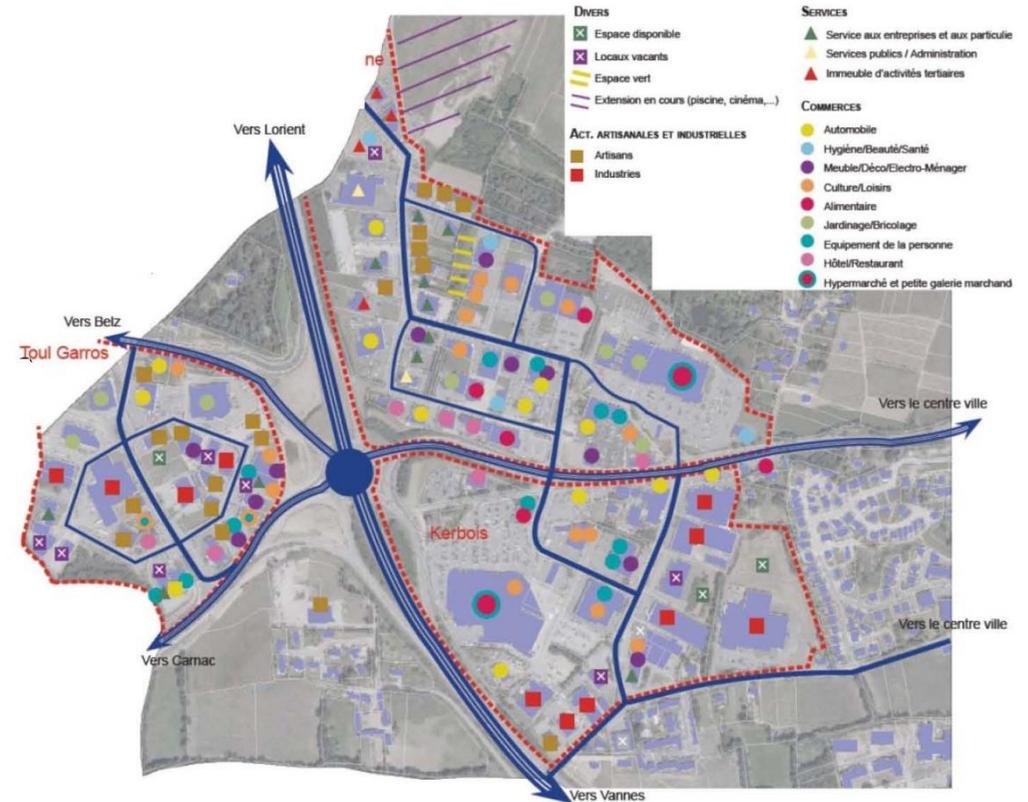


Source : Auray, étude projet urbain en centre-ville, 2012 HL architectes urbanistes, Atelier SISMO.

Le secteur de la porte Océane est un pôle commercial important, mais il s'agit aussi d'un secteur d'activités industrielles et tertiaires. Les différents secteurs de la zone apparaissent comme contrastés du point de vue de la qualité de l'aménagement. S'il y a peu de capacité d'extension possible, le renouvellement est lui possible car il existe des locaux vacants. La limitation de la consommation foncière liée aux activités est aussi importante que celle liée à l'habitat. La mise en place de villages artisans, la mitoyenneté verticale et horizontale, la mutualisation des stationnements sont autant de possibilités pour limiter la consommation d'espace des zones d'activités. Une étude au niveau intercommunal est actuellement en cours pour évaluer les possibilités de densification du foncier dédié aux activités.

On observe un développement récent d'activités commerciales qui rentrent en concurrence avec les locaux du centre-ville : opticiens, décoration, hygiène/beauté. La concurrence s'observe aussi au niveau du tertiaire, la construction de nouveaux bâtiments tertiaires peut générer la délocalisation d'activités anciennement installées dans le centre dans le secteur de la Porte Océane. La commune a mis en place une charte pour maintenir un équilibre entre l'offre commerciale du centre et celle de la périphérie.

La zone d'activité connaît des conditions de circulation difficile du fait d'un enclavement du secteur, qui n'est pas relié directement au secteur de la gare. Il n'existe pas non plus encore de liaisons douces avec les secteurs d'habitations.

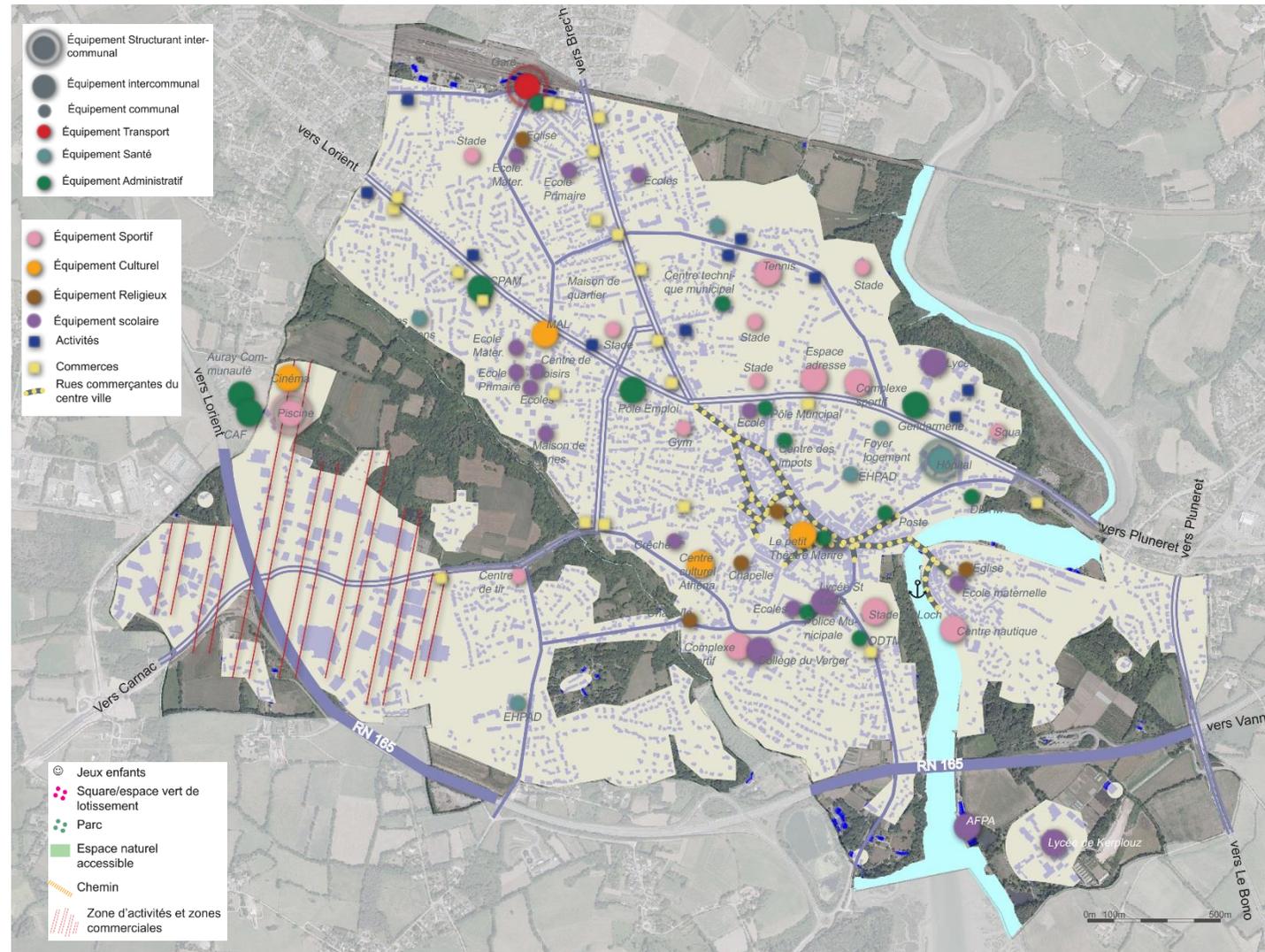


IV. LES EQUIPEMENTS

La répartition de l'offre en équipement est homogène sur le secteur communal. L'ensemble des équipements n'est pas concentré uniquement sur le secteur du centre-ville. Une partie de ces équipements ont une vocation intercommunale, ce qui souligne la vocation de ville-centre de la commune. Les équipements du centre-ville accueillent des publics plus diversifiés que dans les autres secteurs de la commune.

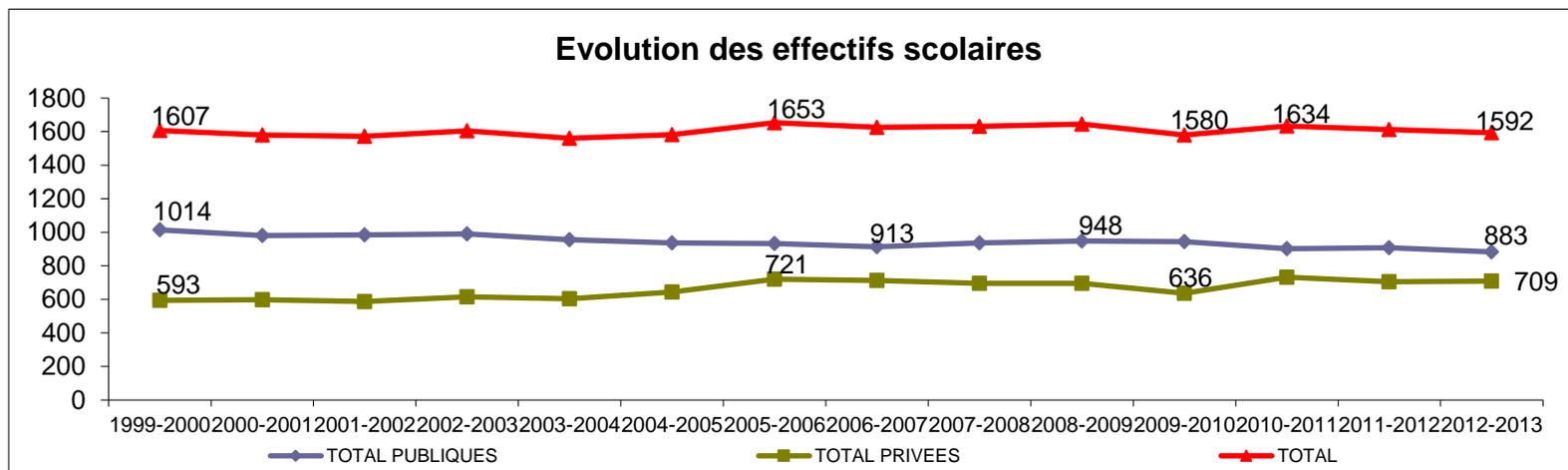
L'étude urbaine réalisée en 2012 par HL architectes urbanistes, Atelier SISMO a analysé le niveau d'équipements actuel et en a déduit les besoins potentiels à venir. L'étude affirme qu'Auray a un bon niveau d'équipements et ce particulièrement dans les domaines médical, sportif et scolaire.

Au niveau scolaire, on compte 7 écoles élémentaires dont 3 privées, 1 collège public et 3 lycées dont deux privés. Pour la petite-enfance, il existe un pôle et 5 garderies sur le territoire communal. Au niveau sportif, Auray propose 5 salles et 6 terrains/stades. On trouve aussi une piscine



municipale, un espace nautique, des plateaux omnisports... Au niveau médical, on compte 3 centres d'hospitalisation, 4 centres médicaux, 4 maisons de retraite, et 8 équipements sociaux.

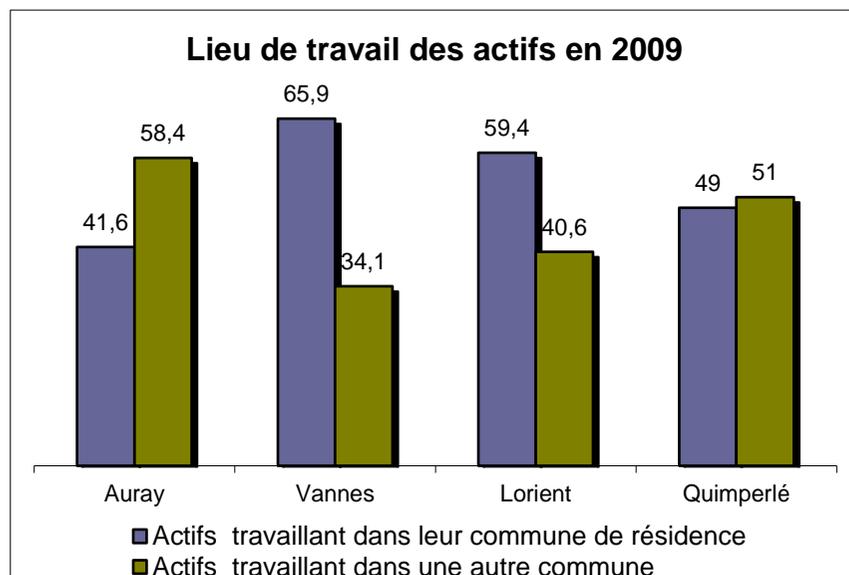
Concernant, les équipements pour les personnes âgées, il semble important de développer des alternatives au passage direct en maison de retraite ou foyers logements. On peut envisager le développement de logements intergénérationnels et le renforcement d'une politique du maintien à domicile.



Au niveau scolaire, l'enjeu est d'avoir un dynamisme démographique permettant le renouvellement des effectifs pour maintenir les établissements scolaires. Actuellement, seuls les effectifs des écoles privées augmentent. C'est aussi dans ces écoles que la part d'élèves non-résidents à Auray est la plus importante.

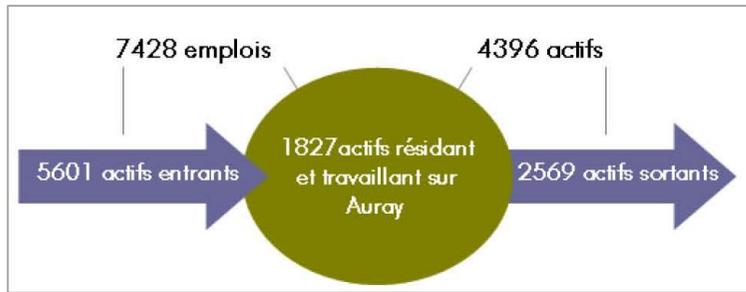
V. LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE

► Un pôle d'emplois qui s'affirme



On observe à Auray, une croissance de l'emploi plus importante que celle de la population. Sur la période 1999-2009, le Taux de croissance annuel moyen de l'emploi est de 1,7% contre 1,2% pour la population. Parallèlement, l'indice de concentration de l'emploi s'est aussi renforcé sur la période traduisant le rôle important de « ville-centre » joué par Auray au niveau économique.

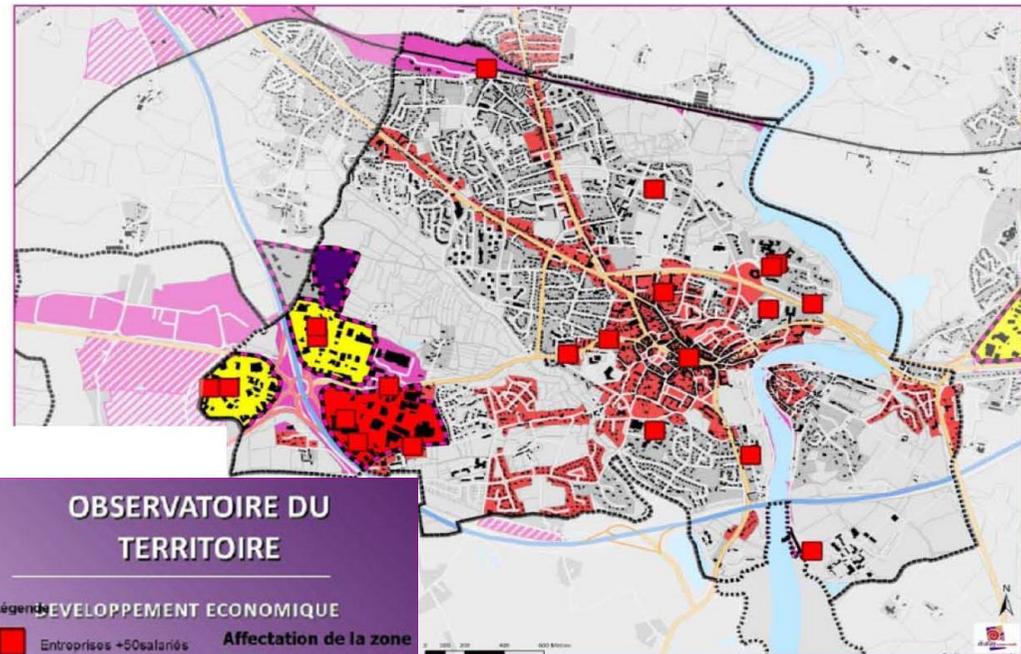
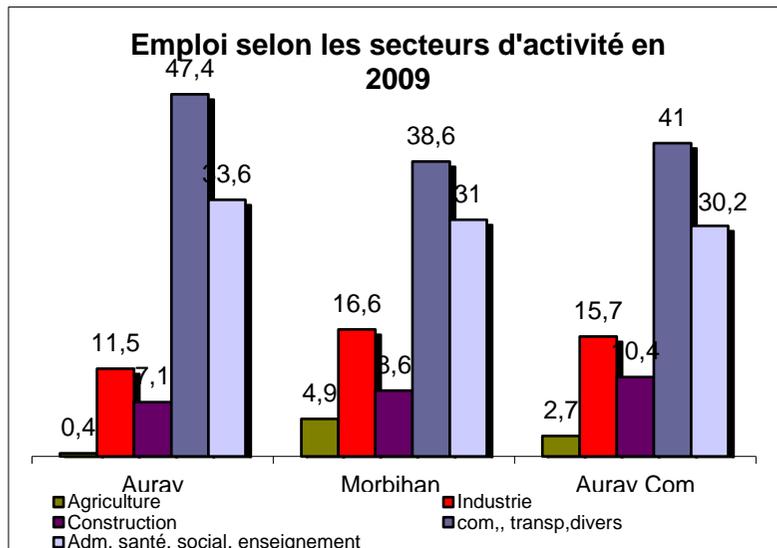
	2009	1999
Nbre d'emplois	7428	6252
Actifs ayant un emploi résident dans la commune	4396	3781
Indicateur de concentration d'emploi	169	165,4



L'analyse des flux domicile-travail souligne leur importance sur Auray qu'ils soient entrants ou sortants. Le taux d'actifs travaillant sur la commune est de 41,6% semble lui pourtant assez faible pour une ville centre. Il est largement supérieur dans les communes de Vannes, Lorient ou encore Quimperlé. Ainsi, on peut en déduire que la croissance importante du nombre d'emplois a davantage bénéficié aux communes périurbaines qui ont vu s'accroître leurs nombres d'habitants.

► Une sphère économique présenteielle

La large majorité des emplois sur la commune sont issus de la sphère présenteielle : 78,2%. C'est un taux beaucoup plus élevé qu'au niveau du département : 67,6%. L'activité présenteielle est définie selon l'INSEE comme les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des besoins des personnes présentes dans la zone qu'elles soient résidentes ou touristes. C'est donc logiquement que les secteurs d'activités les plus importants sur la commune sont les « secteurs du commerce, transports, services divers », et « administration, santé sociale et l'enseignement ».



On distingue sur la commune trois zones d'activités accolées au sud-ouest : Porte Océane, Toul Garros, et Kerbois. Mais les établissements générant plus de 50 emplois sont aussi présents ailleurs dans la ville, dans le centre notamment.

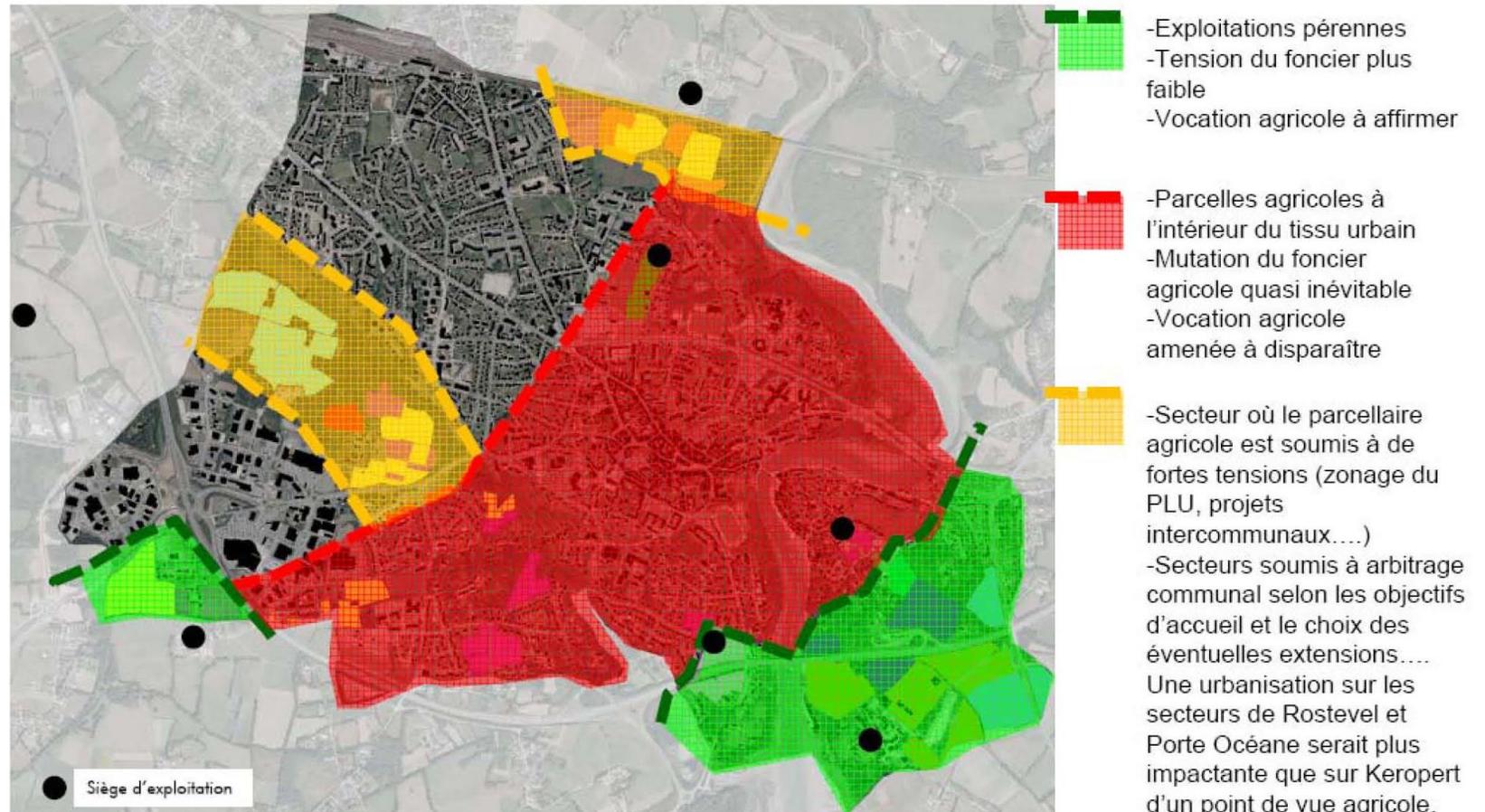
VI. LES ACTIVITES PRIMAIRES

► L'AGRICULTURE

L'activité agricole apparaît comme marginale sur le territoire alréen. La surface agricole utile (SAU) représente 10,6% de la surface communale. La commune a sur son territoire aujourd'hui 3 sièges d'exploitation dont 2 maraîchers et le lycée agricole de Kerplouz. Le maraîcher dont l'exploitation était située Rue de Rostevel dans le tissu urbain arrête son activité et il n'y a pas de reprenneur.

L'activité agricole apparaît fragile avec 55% des terres en location et seulement 50% des terres inscrites en zone agricole au PLU actuel.

Le projet de PLU affirme les exploitations pérennes, et une partie des espaces agricoles sous tension vers Rostevel.



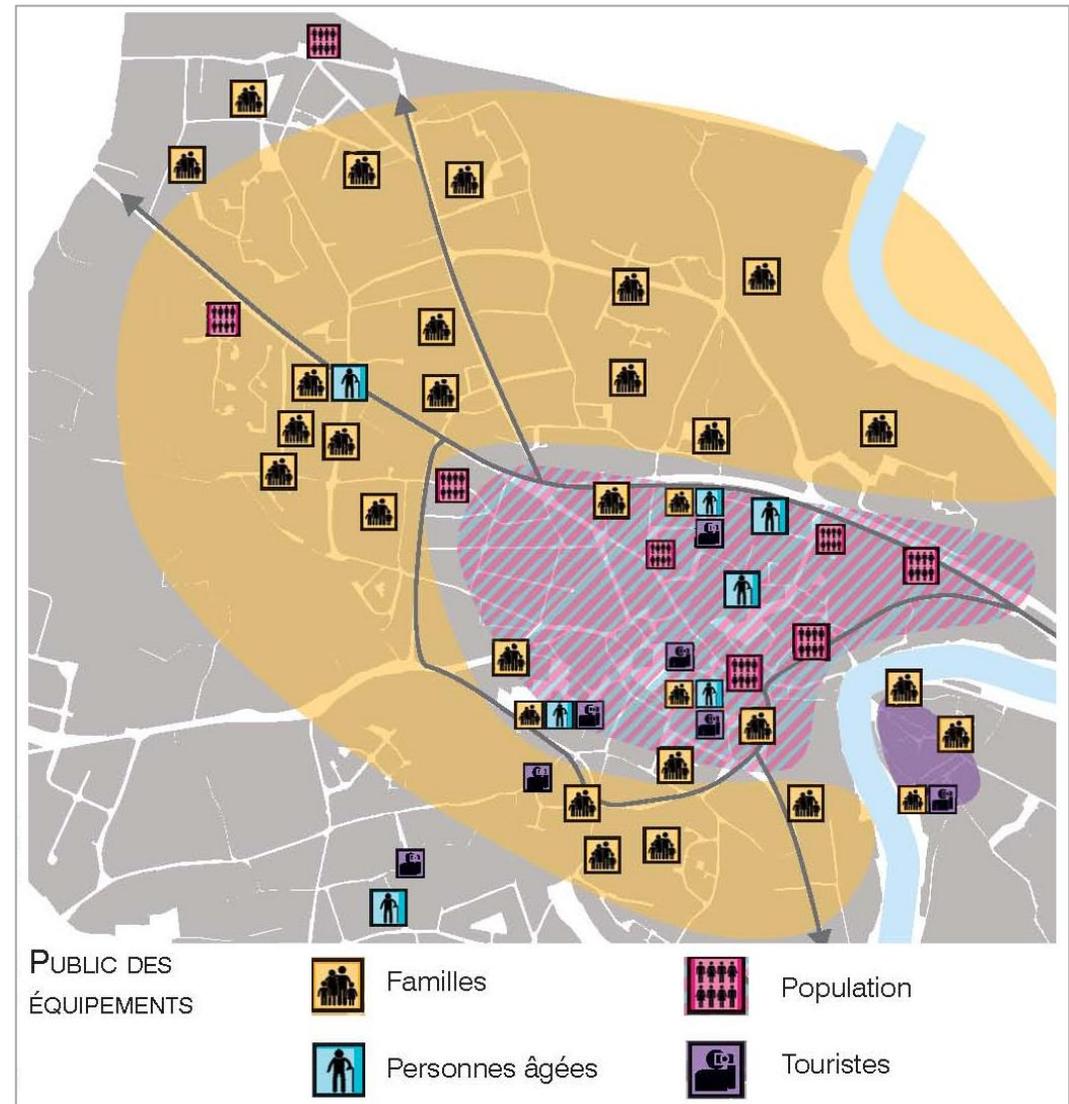
VII. LE TOURISME

La principale attractivité touristique sur Auray réside dans le petit port de Saint-Goustan.

L'offre touristique sur le centre-ville existe mais celle-ci se compose d'éléments patrimoniaux visitables mais sans mise en scène muséographique et d'événements ponctuels (expositions, concerts, spectacles). Ces événements n'assurent pas une attractivité permanente du centre-ville. Des communes de taille équivalente ont ainsi pu mettre en place des programmes muséographiques.

Concernant les commerces et la restauration, l'offre se limite à Saint-Goustan et à la place de la République mais pourtant l'activité touristique constitue une réelle opportunité pour l'activité commerciale.

L'offre en hébergement touristique marchand est représentée en majorité par des hôtels à 83%. Les hôtels sont présents dans les différents pôles structurant de la commune : Centre, gare, Porte Océane.



PARTIE 2 : TERRITOIRE ET POPULATION
CHAPITRE 3 : SYNTHESE

I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

La commune d'Auray s'inscrit sur un territoire de taille restreinte caractérisé par un certain relief dessiné par deux vallées qui découpent la commune : la vallée du Reclus et la vallée du Loch. Les secteurs aujourd'hui non urbanisés sont des espaces naturels de qualité ou encore quelques parcelles agricoles.

Auray est la ville centre de son intercommunalité : Auray Quiberon Terre Atlantique qui regroupe une population d'environ 80 000 habitants. Il s'agit d'un pôle urbain relais situé entre les agglomérations plus importantes de Vannes et Lorient. La commune bénéficie d'un certain niveau de services, d'emplois et d'équipements. Elle est aussi bien desservie par la route et le train. Pour autant, elle subit un phénomène de périurbanisation qui fait que la croissance démographique dans les communes alentours est supérieure à la dynamique alréenne.

La ville s'est construite autour de trois pôles : le centre historique dans un premier temps, sur la partie haute et basse avec le Port de Saint-Goustan, le secteur de la gare au nord puis plus récemment au sud-ouest autour des zones d'activités. Ces trois pôles dessinent une diversité de tissus urbains sur la commune à la fois du très dense en centre historique médiéval, du moins dense sur le secteur de la gare et des zones d'activités. Il existe depuis les années 60 plusieurs secteurs de logements collectifs sur la commune.

Si la croissance démographique est positive, on observe un vieillissement de la population qui freine cette croissance. Ce vieillissement n'est pas homogène sur tout le territoire communal. Les disparités d'âge et de structures familiales de la population s'expliquent par le taux d'habitat social, le prix du foncier et la présence ou non d'opérations d'aménagement récentes. La diversification de l'offre sociale est un enjeu important pour attirer et/ou maintenir des jeunes ménages.

Le centre-ville est dynamique et propose un bon niveau d'équipement commercial. Pour autant, au point de vue démographique c'est ce secteur qui connaît le plus de difficultés, il est davantage vieillissant que d'autres quartiers et présente une part importante de logements vacants.

Au niveau des déplacements, la commune réserve encore une place importante à la voiture. Des cheminements doux existent mais il faut les renforcer et en créer de nouveau notamment afin de pouvoir créer un lien entre les zones d'habitation et la zone d'activités par exemple ou de mieux relier les espaces naturels. Les transports collectifs sont pourtant bien présents : une liaison ferroviaire de qualité, des lignes de cars départementales, un réseau de transports urbains de voyageurs.

La commune a aussi une vocation touristique notamment autour de la vallée du Loch et du port de Saint-Goustan ainsi que dans le centre-historique où la richesse patrimoniale est visible. Cette vocation touristique pourrait être renforcée sur le territoire.

Les paysages et espaces naturels de qualité, le bon niveau d'équipement commercial et de services y compris publics, sur un territoire de petite taille (tout est accessible dans un rayon de 2km), sont des critères importants pour la qualité du cadre de vie.

II. ENJEUX DEGAGES DU DIAGNOSTIC

1° constat: une morphologie du territoire segmentée mais une ville bien connectée sur l'extérieur.

- ▶ 2 vallées marquent le paysage : le Reclus et le Loch
- ▶ La vallée du Reclus crée une coupure dans les tissus urbains
- ▶ Les paysages naturels et urbains sont diversifiés et déterminent des quartiers clairement identifiables.
- ▶ Des profils socio-démographiques différents selon les quartiers
- ▶ Un niveau de mixité fonctionnelle différent selon les quartiers
 - ⇒ La structure urbaine de la ville repose sur trois polarités à la fois complémentaires et concurrentielles : le centre-ville, la gare et les zones d'activités de l'Ouest.

2° constat: Une place de la nature peu perceptible et fortement concurrencée par un développement urbain important.

- ▶ Une forte consommation foncière par l'urbanisation
- ▶ Un manque de liens entre les parties urbanisées et naturelles
- ▶ Des espaces publics inégalement répartis sur le territoire
- ▶ Une enveloppe urbaine étendue peu favorable à la biodiversité mais deux grands corridors traversent le territoire
- ▶ Un territoire soumis à des risques d'inondations (eaux pluviales et risques de submersions marines)
- ▶ Une structure viaire incomplète mais un plan de hiérarchisation a été mis en place récemment
- ▶ Un réseau de cheminements doux incomplet

3° constat: Un dynamisme économique qui n'entraîne pas le dynamisme démographique escompté.

- ▶ Un pôle d'emplois qui s'affirme avec des migrations alternantes importantes que ce soit pour des flux entrants ou sortants
- ▶ Une sphère économique présentielle (78% des emplois)
- ▶ Trois zones d'activités à l'Ouest de la ville (Porte Océane, Toul Garros et Kerbois) mais les établissements générant plus de 50 emplois sont également situés sur le reste de la ville (centre-ville principalement).
- ▶ Une offre commerciale importante à l'équilibre fragile
- ▶ Une activité touristique qui se concentre sur Saint-Goustan
- ▶ Une activité agricole marginale et fragile qui occupe actuellement 10% du territoire. Le PLU devra se prononcer sur l'avenir agricole des secteurs sous tensions (Rostevel, Porte Océane et Keropert).

4° constat : Une ville véritable ville centre (mixité des fonctions urbaines) sur un tout petit territoire.

- ▶ Une structure démographique qui répond aux caractéristiques d'une ville centre
 - ⇒ Une croissance de la population témoignant d'une périurbanisation à l'échelle de la Communauté de Communes
 - ⇒ Un vieillissement marqué de la population cachant des disparités à l'échelle communale
- ▶ Une typologie des logements caractéristique de la ville centre
 - ⇒ Un parc de logements en forte croissance et constitué principalement de résidences principales
 - ⇒ Une répartition entre les propriétaires et locataires fluctuante selon les quartiers
 - ⇒ A l'échelle intercommunale, la typologie du parc d'Auray est bien spécifique : une majorité d'appartements, des logements plus petits et une part de locataires plus importants.
- ▶ De fortes corrélations entre le parc de logement et la structure démographique
 - ⇒ Le statut d'occupation influence la structure de la population : les quartiers où les propriétaires sont les plus importants sont les quartiers les plus vieillissants :
 - Importance du locatif (privé et social) pour renouveler la population
 - Enjeux du logement abordable pour fixer les ménages modestes et les plus jeunes actuellement en location
 - Nécessité de mixer les statuts d'occupation à l'échelle d'un quartier
 - ⇒ Si l'appartement répond bien au besoin de densification, la taille des logements et le manque d'espace extérieur ne répond pas aux attentes de tous les ménages, notamment ceux avec enfants. Il existe une nécessité de se tourner vers d'autres types d'habitat.
- ▶ Une offre en équipement variée et complète
- ▶ Un petit territoire : contrainte ou opportunité ?
 - ⇒ Une faible capacité d'extension...
 - ⇒ ... mais des capacités résiduelles importantes dans l'enveloppe urbaine
 - ⇒ Un territoire de proximité