Anne-Marie CARLIER
Commissaire enquêteur

Le 16 mai 2022

Procès-verbal de synthèse

Enquête publique concernant la demande présentée par la commune d'Auray

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

1ère partie : Synthèse de l'enquête publique

2ème partie : Compléments d'information

3ème partie : Notification du procès-verbal et mémoire en réponse

Table **des matières**

1 Synthèse de l'enquête publique 5

1.1 Présentation générale 5

1.1.1 PLU DE LA COMMUNE D'AURAY 5

1.1.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION 5

1.2 Organisation de l'enquête publique 5

1.2.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR 5

1.2.2 MODALITES DE L'ENQUETE 5

1.2.2.1 Arrêté municipal 5

1.2.2.2 Dates et durée de l'enquête 5

1.2.2.3 Permanences 6

1.2.2.4 Registre 6

1.2.2.5 Publicité et affichage 6

1.2.3 INFORMATION PREALABLE 6

1.3 Incidents relevés au cours de l'enquête 7

1.4 Examen des observations recueillies 7

1.4.1 IMPRESSION GENERALE 7

1.4.2 ANALYSE DES OBSERVATIONS 7

1.4.3 TABLEAU DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS 8

1.5 Avertissement 14

2 Compléments d'information 15

2.1 Les avis de la MRAe et des PPA 15

2.1.1 MRAE 15

2.1.2 CCI MORBIHAN 16

2.1.3 DDTM 16

2.1.4 DEPARTEMENT 17

2.1.5 REGION 17

2.1.6 SNCF Reseau 17
2.1.7 PPA sans reponse 18
2.1.7.1 AQTA (observations C1 – M7) 18
2.1.7.2 Pays d'Auray (Observation C2) 20
2.2 Les questions spécifiques soulevées 20
2.2.1 Observation R3 20
2.2.2 Observation M1 20
2.2.3 Observations M2 et M3 21
2.2.4 Observation M4 21
2.2.5 Observation R4 22
2.2.6 Observation R7 22
2.2.7 Observation M9 23
2.2.8 Observation R15 23
2.2.9 Observation M13 24
2.2.10 Observation M15 24
2.3 OAP 24
2.3.1 OAP 11 (R10 - M5 – M6 – M8 – M11 – M12 – M14 – R19) 25
2.3.2 OAP 3 (R1 – R2 – R5 – R12 – R16 – R17) 25
2.3.3 OAP 8 (M16 – R16) 26
2.4 Réflexions diverses 27
2.4.1 Adoption de la charte signaletique du parc naturel regional du golfe du Morbihan 27
2.4.2 Alternatives a la voiture 27
2.4.3 Schema directeur eaux pluviales et eaux usees 28
2.4.4 Coefficient Biotope de Surface 28
2.4.5 Les implantations commerciales 28
2.4.6 Communaute d'agglomeration et mixite sociale 28
2.4.7 Logement et emploi 29
2.4.8 OAP sectorielles 29

3 Notification du procès-verbal et mémoire en réponse 30

1 Synthèse de l'enquête publique

1.1 Présentation générale

1.1.1 PLU de la commune d'Auray

La commune d'Auray dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qu'elle a approuvé le 27 mars 2018 et qui est exécutoire depuis le 17 avril 2018

1.1.2 Objectifs de la modification

Par arrêté signé le 10 décembre 2021, Madame le Maire, Claire Masson, a engagé la démarche de modification du PLU qui visait notamment :

- Améliorer certains points du règlement écrit.
- Ajuster le règlement graphique (espaces boisés classés, périmètre de la servitude d'attente de la gare, modifications mineures du plan de zonage).
- Ajuster certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et en créer éventuellement (site de l'Hôtel-Dieu).
- Intégrer le volet commercial modifié du SCOT.
- Modifier la servitude de mixité sociale pour anticiper le passage d'AQTA en communauté d'agglomération (passage de 20 % à 25 % de logements locatifs sociaux pour les opérations de plus de 10 logements)

La présente modification est la première procédure à faire évoluer le document d'urbanisme.

La notice de présentation comporte plusieurs objets, reprenant les objectifs fixés par Madame le Maire :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray
- Mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE Golfe du Morbihan-Ria d'Étel
- Modifier la servitude de mixité sociale
- Supprimer la servitude d'attente de projet sur le secteur de l'Hôtel-Dieu
- Améliorer la prise en compte du patrimoine naturel et paysager dans les projets
- Ajustement et création d'OAP sectorielles
- Toilettage des dispositions du règlement écrit
- Toilettage des dispositions du règlement graphique
- Mise à jour du classement sonore des infrastructures routières

1.2 Organisation de l'enquête publique

1.2.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par tribunal administratif de Rennes en date du 21 mars 2022
Enquête n° E22000020/35
Titulaire : Anne-Marie Carlier

1.2.2 Modalités de l'enquête

1.2.2.1 Arrêté municipal

Arrêté municipal du 4 avril 2022

1.2.2.2 Dates et durée de l'enquête

Pendant 19 jours consécutifs, du 25 avril 2022, 9h au 13 mai 2022, 12h (inclus)

1.2.2.3 *Permanences*

3 permanences ont été prévues au Pôle Municipal du Penher (18 rue du Penher à Auray)

- Lundi 25 avril 2022 de 9 heures à 12 heures
- Mercredi 4 mai 2022 de 14 heures à 17 heures
- Vendredi 13 mai 2022 de 9 heures à 12 heures

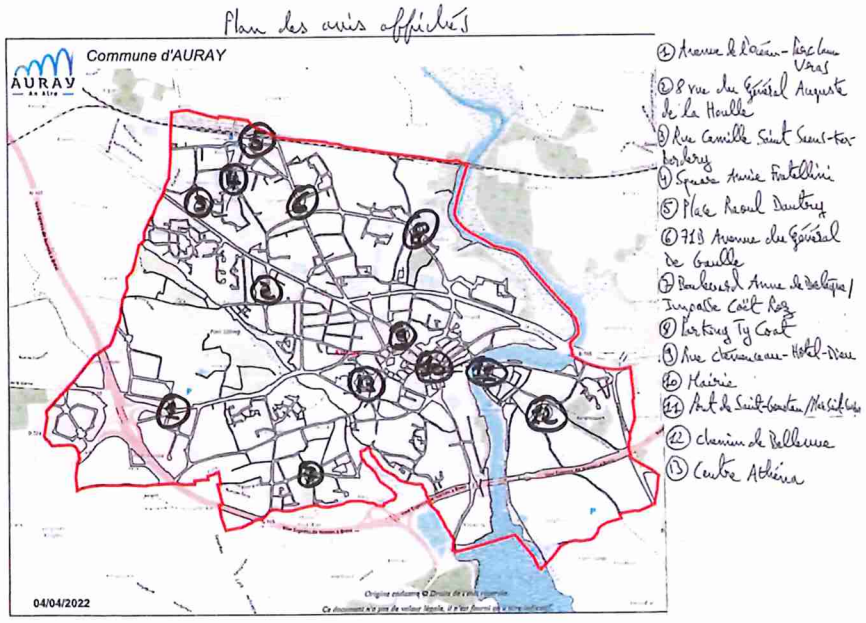
1.2.2.4 *Registre*

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé, a été mis à disposition du public.

Le dossier était disponible sur support papier du 25 avril 2022, 9h au 13 mai 2022, 12h (inclus), consultable les jours d'ouverture du Pôle municipal et par voie dématérialisée sur le site internet de la ville d'Auray, sur la page intitulée : *https://www.auray.fr/Ma-vie-pratique/Urbanisme*. Le dossier était également accessible depuis un poste informatique mis à disposition au Pôle Municipal du Penher (service urbanisme).

1.2.2.5 *Publicité et affichage*

Un avis au public a été inséré dans les journaux locaux, Ouest France et Télégramme des 7 avril et 26 avril 2022. Des affiches ont été apposées en plusieurs lieux de la commune :



Un procès-verbal d'affichage et de publication a été établi. La validité de cet affichage a été surveillée pendant le déroulement de l'enquête.
Des informations sur le projet, insérées sur le site de la commune d'Auray, une publication dans la revue « Vivre à Auray » n°126 d'avril 2022 et le réseau Facebook de la commune ont communiqué régulièrement sur l'enquête.
Un article paru dans Ouest France du 6 mai 2022 à l'initiative de Monsieur Julien Bastide, adjoint à l'urbanisme et Madame Chantal Simon adjointe au commerce, a dynamisé la communication et renforcé l'affluence à la dernière permanence. Les éléments y figurant complètent et actualisent notablement les données du dossier en termes de constructions et d'objectifs et alimenteront le mémoire en réponse.

1.2.3 Information préalable

Le 31 mars 2022, le commissaire enquêteur a rencontré Sarah Valence (directrice) et Louis Michallet (Foncier publicité) du service Urbanisme pour aborder, sur la base des éléments adressés en version dématérialisée, les

éléments techniques du dossier et les modalités pratiques de déroulement de l'enquête. Cette rencontre a donné lieu à un compte-rendu validé par mail.

1.3 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident notable enregistré pendant le cours de l'enquête. Les conditions d'accueil, la programmation des permanences, la réactivité et la disponibilité des interlocuteurs du service urbanisme et l'affichage du règlement graphique du PLU dans la salle ont facilité le travail du commissaire enquêteur dans sa compréhension des témoignages.

1.4 Examen des observations recueillies

1.4.1 Impression générale

La complexité du dossier soumis à enquête est essentiellement liée à la multiplicité des items. La mobilisation des intervenants est très intéressante et démontre la sensibilité des Alréens aux problématiques du quotidien et au développement de leur commune.

Le public qui est intervenu avait, de façon majoritaire, pris connaissance du dossier en version dématérialisée avant de rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences. Le bouche à oreille a particulièrement fonctionné à propos de l'OAP 11.

1.4.2 Analyse des observations

En synthèse, ont été enregistrées 38 observations réparties comme suit :
20 R (Registre) 2 C (Courrier) et 16 M (Mail).
Par ailleurs, quelques observations orales (6) sans formalisation écrite ont été enregistrées par le commissaire enquêteur lors de rencontres pendant les permanences.

Au titre des 38 observations, certaines sont hors périmètre de l'enquête (6) et relèvent d'une procédure de révision.

Remarque du commissaire enquêteur :

Le nombre d'observations et la multiplicité des thèmes abordés démontrent l'intérêt que cette enquête a suscité.
Pour répondre à certaines appréciations sur la qualité de la communication et sur la durée de l'enquête (R15), je confirme l'accessibilité au dossier, la pertinence de l'affichage sur la commune, le service urbanisme veillant d'ailleurs à ce que 2 enquêtes n'aient pas lieu simultanément.

Certaines observations représentent l'expression plurielle de résidents et font clairement apparaitre les signatures et adresses. C'est le cas notamment pour les OAP 3 (R17) et 11 (R19). A noter que chaque contribution n'apparait pourtant que pour 1 dans le décompte mais révèle la dynamique de quartier.
De façon surprenante, aucune contribution formalisée des commerçants à cette enquête n'a été enregistrée alors que la mise en compatibilité du volet commercial du SCoT constitue un élément majeur du dossier.

Le commissaire enquêteur n'a pas donné suite à la suggestion exprimée pour prolonger l'enquête, les arguments ci-dessus prouvant la réactivité du public, sa compréhension des enjeux et de l'enquête publique.
Par ailleurs, l'introduction d'une version dématérialisée et d'une adresse mail dédiée permet une consultation et une expression par le public sur la totalité de la période de 19 jours.

1.4.3 Tableau de synthèse des observations

Date	Registre	Nom	Contenu	Mot-clé
27 avril 2022	R1	Patrick LOVISA	Exprime une remarque quant au projet Kerderbery (OAP n°3) au niveau cheminement. Rencontre avec le commissaire enquêteur le 13 mai 2022 (R16)	OAP
27 avril 2022	R2	Dimitar VITANOV	Exprime une remarque et sollicite des informations (conception et planning) quant au projet Kerderbery (OAP n°3) au niveau infrastructures et liaison douce. S'est présenté lors de la permanence du 13 mai.	OAP
29 avril 2022	R3	François JOSSEC	Signale une erreur matérielle sur le changement de destination d'un bâtiment (étoile affectée au bâtiment situé la parcelle AT236 vs AT237	Graphique
29 avril 2022	M1	Sébastien BRANCQ SAS Ethik Résidences	Dans un document de 10 pages, Monsieur Brancq, au nom de la SAS Ethik Résidences développe un argumentaire relatif au projet envisagé sur les parcelles AP 256 et AP 257 situées rue Huette et rue Vannier 56400 AURAY. La société envisage de créer de nouveaux logements et de changer la destination des bureaux et entrepôts en habitation : Création : 20 logements d'habitation / dont 30% de social, soit 6 logements sociaux. L'objectif est de favoriser les déplacements doux sur ce projet d'habitation et proposer une place de parking par logement et des stationnements pour vélos et véhicules électriques. Le nombre de places de parking possible sur les parcelles reste limité en ce secteur du centre-ville. La modification du PLU prévoit la création d'une place de stationnement par logement social dans le reste de la commune et d'une place par tranche de 50 m² de Surface de Plancher pour les logements collectifs et intermédiaires. La surface et la disposition structurelle du bâtiment en RDC ne permet pas la création de places de parking suffisantes pour se conformer aux exigences du PLU projeté. Demande de modification : Les secteurs 1 et 2 prévoient des obligations de réalisations de stationnement plus souples et en nombres limités. Nous demandons à ce que ces parcelles AP 256 et AP 257 soient insérées dans le zonage de l'un de ses deux secteurs qui jouxte immédiatement les parcelles : - Soit 1er choix : insérer les parcelles AP 256 et AP 257 dans la délimitation du secteur 1(en rose sur le plan). - Soit 2nd choix : insérer les parcelles AP 256 et AP 257 dans la délimitation du secteur 2 (en jaune sur le plan). L'un ou l'autre de ces zonages / secteur 1 ou secteur 2 / permettrait la réalisation du projet.	Secteurs Stationnement

30 avril 2022	M2	Antoine MILLIER	L'observation concerne le paragraphe §1-3 (page 6) du document traitant des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et intitulé « Les cheminements doux ». 1/ Les termes « vélo » et/ou « cycles » cités sur le document graphique englobent t'ils également les VAE (vélos à assistance électrique) ? Il serait bon de le préciser car, circonstance aggravante, les vitesses atteintes ne sont pas les mêmes. 2/ Les trottinettes, notamment électriques, font-elles également partie des « cycles » cités ? Il serait également bon de le préciser, pour les mêmes raisons que ci-dessus. 3/ D'expérience, je peux vous affirmer que le partage d'un même espace, traditionnellement réservé aux piétons et généralement appelé « trottoir », entre les piétons et les « cycles » (selon la terminologie du document) se fait toujours au détriment de la sécurité de ceux-là pour le seul bénéfice du roulage de ceux-ci. Je ne vois pas de cohabitation douce dans ce contexte. 4/ Dans beaucoup de centres urbains, on ne compte plus les accidents entre cycles et piétons, quand les vélos et les trottinettes, normalement confinés dans l'espace de la rue, envahissent désormais indument les trottoirs. 5/ Ici, vélos et trottinettes n'auront pas besoin de les envahir indument puisqu'ils y seront chez eux, et les pauvres piétons, y compris les Personnes à Mobilité Réduite, devront se garder de tous côtés. En conclusion, je me permets de considérer cette proposition d'aménagements de « cheminements doux » comme *la fausse bonne idée par excellence,* sauf traçage au sol strict mais alors il faut pouvoir se croiser chacun sur sa voie et cela nécessite des largeurs plus importantes que celles indiquées sur les coupes en travers.	Conception des cheminements doux
1er mai 2022	M3	Jean Pierre BOURDON	En tant que membre du conseil syndical, je profite de cette enquête publique pour dénoncer une nouvelle fois la dangerosité que nous rencontrons avec la piste cyclable à la sortie du parking situé au 1 Rue Aristide Briand. Actuellement la piste cyclable s'arrête devant notre parking, et elle sera prolongée dans les mois qui viennent sur cette rue. J'attire particulièrement votre attention sur le fait que la visibilité sur la droite en sortant de notre parking a toujours été très restreinte et dangereuse pour les piétons venant de droite, car le trottoir est à angle droit, et notre mur d'enceinte cache le visuel sur la droite. Cette piste cyclable va devenir un lieu anxiogène pour nous lorsque nous sortirons de notre parking, et dangereux si des aménagements en conséquence ne sont pas prévus pour faire ralentir les vélos et trottinettes sur cette voie. Sur la gauche, nous aurons la même dangerosité si les places de parking sur le trottoir sont conservées, les véhicules en stationnement bouchant la vue (inconvénient renforcé quand il s'agit de camionnettes des artisans). 2 photos sont jointes au message.	Accidentologie (Visibilité)
2 mai 2022	M4	Yoann MADEC	Le PLU prend en compte certains aspects du développement durable : déplacements, végétation, etc. Toutefois la question énergétique n'est pas suffisamment abordée. Aucune construction ou rénovation ne devrait être autorisée sans une étude de production d'énergie renouvelable. En milieu urbain, l'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque) peut être installée, y compris en AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Sur ce point le PLU actuel est typique du siècle passé. Le PLU porte sur le long terme et doit être au service des générations futures, la question environnementale est la priorité, la mairie doit faire preuve d'initiative en ce sens.	Conception énergétique
2 mai 2022	R4	André LE CHAPELAIN	Sollicite une modification de la parcelle AW 90 pour être en cohérence avec la commune de Crac'h (zone de Kerbois)	Graphique Hors périmètre EP

4 mai 2022	R5	Véronique MARTINEAU	L'observation aborde la question des accès pour la zone d'habitation en haut de la rue Camille Saint Saëns, zone enclavée et difficultés de circulation des poids lourds (absence de zone de retournement). Les débordements du cours d'eau le long de la rue Hector Berlioz, le déplacement des arrêts de bus et l'absence de commerce sont également évoqués. La présentation OAP 3 (Kerberdery) relative aux accès et au bâti suscite des inquiétudes. L'observation aborde le projet développé dans l'OAP 11 (renouvellement urbain de l'ancien Leader Price) : le parking du magasin compense l'absence de zones de parking du quartier (cf Cabinet médical et école Joseph Rollo). Développer un projet dans ce quartier remet en cause l'aspect commerces. Remarque relative au dynamisme à créer pour le quartier de la gare.	OAP
4 mai 2022	R6	Patrick ROLLANDO	Renouvèle la demande de la famille quant au classement de la parcelle AW800 qui a été modifié lors de la dernière révision du PLU en 2018 (AA vs U). Il argumente sur la base de la cohérence des programmes (diminuer l'usage de la voiture et développer l'urbanisation).	Hors périmètre EP
4 mai 2022	R7	Fabienne AUREAL	Le développement et le questionnement de Madame Aureal sont initiés par le projet développé dans l'OAP n°5 : rue Le Garrec. Sur un plan général, il est sollicité des explications quant à la fixation du taux de logements sociaux et à sa justification. Sur le plan particulier de l'OAP n°5, il est rappelé la nature différenciée des projets sur les lots 1+2 et 3, ce qui devrait justifier une application raisonnée des taux de logements sociaux. Sont également abordées les modalités de réalisation des projets en termes de choix du promoteur et de réalisation des projets.	OAP Logements sociaux
4 mai 2022	R8	Marcellin LE GOFF	Renouvèle une demande de changement de classification des parcelles AW 70, 85 et 88 qui lors de la révision de 2018 ont perdu leur caractère constructible. Expriment leur incompréhension face au manque criant de logements dans Auray	Hors périmètre EP
4 mai 2022	R9	Cinnie LE BERRIGAUD	Sollicite un changement de classement de la parcelle AV 425 en se référant aux constructions intervenues entre 2019 et 2021 (« Lotissement La Villeneuve »)	Hors périmètre EP
4 mai 2022	R10	Jean Luc TEMPOREL	A propos de l'OAP 11 (ALDI), Monsieur Temporel regrette la possibilité de suppression d'un magasin alimentaire et en qualité de résident en mitoyenneté se pose la question de l'implantation et du voisinage. Rappelle l'utilité du parking pour la dessèrte des cabinets médicaux et de l'école Joseph Rollo. La rue Ty Guen est très étroite, les trottoirs très étroits, les accès à angle droit : ces caractéristiques sont-elles prises en compte ? Le quartier Ty Guen est une copropriété : est-ce intégré dans la réflexion ? Le nombre de logements prévus est démesuré en regard de l'environnement.	OAP
4 mai 2022	R11	Gérard LE BARON	Réitère sa demande de changement de classement de la parcelle AW1179 en regard de la disponibilité des réseaux et de la proximité des commerces.	Hors périmètre EP
5 mai 2022	M5	Jean Luc TEMPOREL	En complément à l'observation R10, Monsieur Temporel précise son argumentaire : disparition d'un commerce alimentaire utile pour tous les habitants des environs de la gare (ce magasin a une clientèle régulière et suffisante, et on sait que sa fermeture prochaine est liée au rachat de Leader Price par Aldi qui a déjà un autre magasin en ville, et non à un manque de fréquentation). Déception face aux options commerciales et au plan de circulation. Rappel de la configuration des accès et des habitudes locales.	OAP

5 mai 2022	M6	Madame ROSE	Exprime son opposition au projet immobilier OAP 11 qui vise à remplacer une supérette dans le quartier de la gare par un projet immobilier de 36 logements. C'est lamentable qu'il n'y ait plus de supérette dans ce quartier, pour un programme soit-disant écologique qui de plus met les commerçants du centre en difficulté sous prétexte de réduire le nombre de voitures, tout le monde va devoir prendre sa voiture pour faire les courses !	OAP
5 mai 2022	C1 et M7	AQTA	Dans son avis, l'AQTA aborde différents points en compatibilité avec le PLH : mixité sociale et taux de logements sociaux (locatifs sociaux ou bail réel solidaire), développement économique avec prise en compte du coefficient d'imperméabilisation, du coefficient biotope par surface et du traitement des surfaces de stationnement. Il est rappelé la nécessité de mettre à jour le règlement écrit pour tenir compte de nouvelles dispositions réglementaires postérieures à l'approbation du PLU. Au niveau des OAP, l'AQTA évoque une demande des Restos du Cœur et requiert certaines précisions au niveau des OAP 3, 4, 7 et 10.	Logements sociaux OAP
6 mai 2022	M8	Anne et Christian CYRILLE	Propriétaires 4 rue Ty Mad, il va être construit un immeuble de 2 étages, 36 logements. Il serait dommage qu'un commerce de proximité n'existe plus quartier gare ce qui justifierait l'utilisation d'un véhicule pour aller faire ses courses. Quant à la rue Ty Guen en sens unique c'est une bonne idée mais ajouter 36 véhicules au moins en plus plusieurs fois par jour car l'accès immeuble ne se fera pas avenue général de gaulle occasionnera bien évidemment des perturbations et le projet architectural est pour le moins étonnant. Le projet est social, nous l'entendons, il n'est pas écologique c'est évident.	OAP
6 mai 2022	M9	CHBA	Le document transmis par le CHBA précise avec clarté la teneur du projet relatif à Auray : Pratel et Keriolet (OAP Hôtel Dieu). Sur le site du Pratel, le CHBA envisage la construction d'un EHPAD de 90 à 100 lits dans le cadre d'un schéma directeur permettant de créer une entité spatiale et symbolique (ré urbanisation intégrant un interface ville-hôpital avec la médecine de jour). Dès reconstruction de l'EHPAD, le CHBA envisage de céder le bâtiment tripode et le site de Kériolet (env. 8500 m² de foncier) pour consolider le budget des investissements. Les remarques concernent le classement EBC non documenté sur le site du Pratel et les modalités définies au niveau de l'OAP n°10 pour laquelle il est sollicité des aménagements moins contraignants et restrictifs. Une version papier a été remise en mains propres par Madame TURQUETIL et Monsieur BREMOND (Directeur délégué) lors de la permanence du 13 mai 2022.	Hôtel Dieu
6 mai 2022	C2	Pays d'Auray	En matière d'activités commerciales, Le Pays d'Auray rappelle quelques grands principes et seuils, insiste sur la nécessité de prioriser les commerces près des lieux de vie. En matière de mixité sociale, le Pays souligne l'éloignement des seuils par rapport aux orientations du SCoT.	Commerces Logements sociaux
6 mai 2022	M10	Joëlle GAULTIER	Habitante de Saint-Goustan, Madame Gaultier aborde la question du commerce dans ce quartier bien connu des alréens et des touristes essentiellement pour ses bars et restaurants. Bien que protégée, la colline de Saint-Goustan est maintenant urbanisée et comporte un nombre non négligeable d'habitants à l'année (combien ?). Aucun commerce alimentaire, aucun point presse d'où une augmentation du trafic routier. La création de cette nouvelle « centralité commerciale à Saint Goustan », vraisemblablement le long des quais, devrait intégrer et susciter l'installation d'une supérette- boulangerie- point presse qui serait bien utile aux habitants, et potentiellement rentable.	Commerce Saint-Goustan

6 mai 2022	M11	Amaury LECHARD	A propos de l'OAP 11 (Aldi), Monsieur Lechard soulève la problématique circulation par la rue Ty Guen qui est prévue passer en sens unique dans le cadre du projet. Proposition : passer la voirie Ty Guen en sens interdit sauf riverains et laisser l'accès à l'immeuble par l'avenue du Général de Gaulle. Question : la commune est-elle propriétaire de la voirie Rue Ty Guen (soit acte propriété, soit procédure d'incorporation d'office de la voirie) ? dans la négative, la copropriété est en mesure de fermer la voie et de la rendre complètement privée.	OAP
6 mai 2022	R12	Joël LANGEVIN	La remarque porte sur l'OAP 3 relatif à Kerberdery et relève tant les aspects sécurité, stationnement et trafic notamment au niveau des rues Camille Saint Saëns et Hector Berlioz. Ne pas préserver un poumon vert est anachronique pour une mairie écologiste. Un complément a été déposé le 13 mai 2022 ajoutant les composantes accroissement de la population, extension du trafic de la gare et disparition des commerces de proximité.	OAP
7 mai 2022	R13	Jérôme BAROTIN	S'interroge sur la signification et la justification des centralités commerciales et s'étonne de l'absence de qualification de la rue Philippe Le Gall.	Commerce
10 mai 2022	M12	Christelle NICOLAS	Partageant l'idée qu'il convient de renouveler la ville pour répondre aux besoins en logements, estime nécessaire dans ce quartier de conserver ou de permettre l'installation de petits commerces alimentaires pour éviter les déplacements vers les zones d'activité et le centre-ville. Suggère de mentionner dans l'OAP 11 l'obligation d'intégrer des commerces, notamment alimentaires, au sein du projet de logement.	OAP
11 mai 2022	M13	Maxime JOSSELIN	En tant qu'aménageur foncier et porteur d'un projet d'aménagement qui s'inscrit dans l'OAP n°4 rue Charles de Blois à AURAY. Après un long travail de co-construction avec les propriétaires et le voisinage, nous avons abouti à un accord sur un schéma d'aménagement permettant une organisation du secteur au mieux des exigences du règlement en vigueur et ménageant les intérêts des différents protagonistes. Sur la base du dossier de modification, s'offrent 2 solutions : la possibilité de revenir aux conditions générales du PLU à savoir 10 % d'espace commun paysager ou la possibilité de passer sur les deux collectifs en R+2+Attique, de façon à respecter la densité demandée, tout en gardant un caractère aéré et une majorité de terrains individuels sur le projet (ce qui nous a permis de recueillir l'assentiment du voisinage). En résumé, pour que ce dossier puisse aboutir et génère rapidement une nouvelle offre de logements dans ce secteur il est important que l'OAP actuelle soit maintenue ou que la modification projetée soit revue en concertation avec la Commune et l'opérateur.	OAP
11 mai 2022	R14	Jean PERGUET Chantal DELACROIX	Remercient pour la mise à disposition de la version papier des documents. Expriment leur satisfaction sur les aspects zones de mobilité douces et prépondérance des règles de perméabilité des sols.	Appréciation
13 mai 2022	M14	Gautier et Marine LEDUC	L'argumentation développée aborde les différents aspects que soulève le projet OAP n°11 qui traite du renouvellement urbain de l'Ancien Leader Price : surfaces commerciales à imposer, plan de circulation (notamment Rue Ty Guen, qualité paysagère, cohabitation intergénérationnelle.	OAP
13 mai 2022	M15	Maëlig et Laura GEORGELIN	La demande traite de l'OAP1 et de dispositions spécifiques relatives aux parcelles AB0317, AB0316 et AB0568 (retrait du périmètre de l'OAP).	OAP

13 mai 2022	M16	JM. LE GOURRIEREC	Suite à une rencontre lors de la permanence, Monsieur Le Gourrierec a explicité par mail les remarque que soulève le dossier OAP 8 relatif à Kerléano. Les thèmes développés concernent : l'incohérence entre le règlement 1AU et les dispositions de l'OAP en termes de hauteur de construction, la densification des parcelles du fait de la sauvegarde du talus et la constitution de 2 parcelles, circulation Boulevard Anne de Bretagne et cheminements doux, sauvegarde de la biodiversité en maintenant le verger source de nourriture pour de nombreuses espèces (absence d'étude d'impact et contact avec LPO et Bretagne Vivante).	OAP
13 mai 2022	R15	Joseph ROCHELLE	En préambule, soumet une demande de correction du PLU au niveau de l'assainissement du lotissement Lann Roz (non collectif). Sur dossier objet de l'enquête, Monsieur Rochelle élabore un argumentaire de synthèse largement documenté qui traite de : toilettage documentaire et correction cartographiques, mixité sociale, mixité fonctionnelle, règles de stationnement, application du CBS, Linéaires commerciaux oubliés, maitrise du foncier, règles de construction et emprise du foncier, classement parcelle AC388, oublis loi LOM.	OAP Règlement graphique et écrit Mixité
13 mai 2022	R16	Patrick LOVISA	En complément de la remarque R1, sollicite une clarification au niveau de son terrain dont une partie est intégrée dans le volet 3 de l'OAP 3.	OAP
13 mai 2022	R17	Clos de KERBERDERY	Monsieur Denis Ritchen, président de l'association du Clos de Kervberdery a élaboré un document de synthèse validé par la majorité des 17 résidents. Outre une remarque sur la pertinence graphique (parcelle 750), le document réitère les différents aspects du dossier (circulation, concentration logements, discussions relevant de la révision de PLU de 2018) qui justifient d'en revoir l'orientation. Un document spécifique traitant de l'impact des OAP 11, 12 et 13 sur la densification du quartier de la gare et le recul des services de proximité.	OAP Commerces
13 mai 2022	R18	Françoise et Christian LE CROM	Envisagent de construire une maison avec jardin sur rue sur la parcelle n°498 située aux 39 et 41 rue de Reclus. La limite actuelle de la zone naturelle contraint le projet.	Hors périmètre EP
13 mai 2022	R19	Quartier Ty Guen	Une déclaration signée par une vingtaine de résidents du Quartier Ty Guen a été remise pendant la permanence et complétée verbalement par 3 signataires. Les griefs développés concernent le commerce, les problèmes de circulation, la nécessité du parking. Un point positif est développé quant à la rénovation des logements et l'arrivée de jeunes occupants.	OAP
13 mai 2022	R20	JL QUINTRIC	Résidant impasse Coët Roz, Monsieur Quintric s'étonne de la multiplication des logements qu'elle dessert qui génère un développement de la circulation (sans espace de jeux pour les enfants), de l'absence de communication du nouveau lotissement (qui n'apparait pas sur le plan de l'OAP) avec le Clos du Vallon. Au cours de l'échange regrette l'absence de proposition assainissement collectif aux 11 résidents d'origine du quartier.	OAP

1.5 Avertissement

Les questions qui sont reprises dans le prochain paragraphe résultent des observations déposées par les différents contributeurs et des interrogations du commissaire enquêteur suite à la lecture du dossier soumis à enquête. Tout complément d'information que le pétitionnaire jugera utile à la bonne compréhension de la problématique sera bienvenue comme par exemple l'historique politique, économique et urbanistique de la commune d'Auray.

Une réponse documentée est requise même si certains éléments de réponse sollicités peuvent figurer dans le dossier. Il suffira alors de préciser les liens documentaires.

Compte tenu de certaines prises de position qui abordent des aspects documentaires (notamment R15), il est sollicité un argumentaire permettant de lever les réserves et les remarques de fond sur le dossier.

Certaines observations ne sont pas recevables au titre de l'enquête (hors périmètre) mais révèlent des incompréhensions voire des incohérences en termes de développement de l'urbanisation. Il appartient aux services idoines d'y répondre (observations R6 - R8 - R9 - R11 -R18) compte tenu de la situation particulière des parcelles citées entre zones urbanisées et sans coupure d'urbanisation, même si les démarches judiciaires correspondantes ont débouté les propriétaires.

Pour l'observation R4, qui est également hors périmètre, elle soulève un problème de cohérence avec la commune de Crac'h qu'il peut être utile d'analyser (paragraphe 2.2.5).

2 Compléments d'information

2.1 Les avis de la MRAe et des PPA

2.1.1 MRAe

Dans son avis, la MRAe conclut à l'absence d'évaluation environnementale mais rappelle toutefois que, si les opérations ouvertes ou cadrées par la présente modification conduiront à une augmentation de la charge polluante non notable, elles justifient un contrôle de la capacité de la station d'épuration qui traite les charges polluantes de 6 communes.

Question du commissaire-enquêteur :

Compte -tenu de cette remarque, par ailleurs reprise en d'autres termes par la DDTM, le commissaire-enquêteur souhaite une présentation de la situation actuelle de la station d'épuration tant sur le plan technique que capacité et conformité réglementaire.

Les charges polluantes des 6 communes raccordées et l'évolution prévisible de leurs rejets sont sans doute reprises dans le schéma directeur des eaux usées et permettront de mieux appréhender la capacité résiduelle disponible en EH. La planification prévisionnelle des programmes immobiliers de toute nature et sur l'ensemble des contributeurs abonnés apportera la composante temporelle à l'analyse du programme de construction développé dans les OAP.

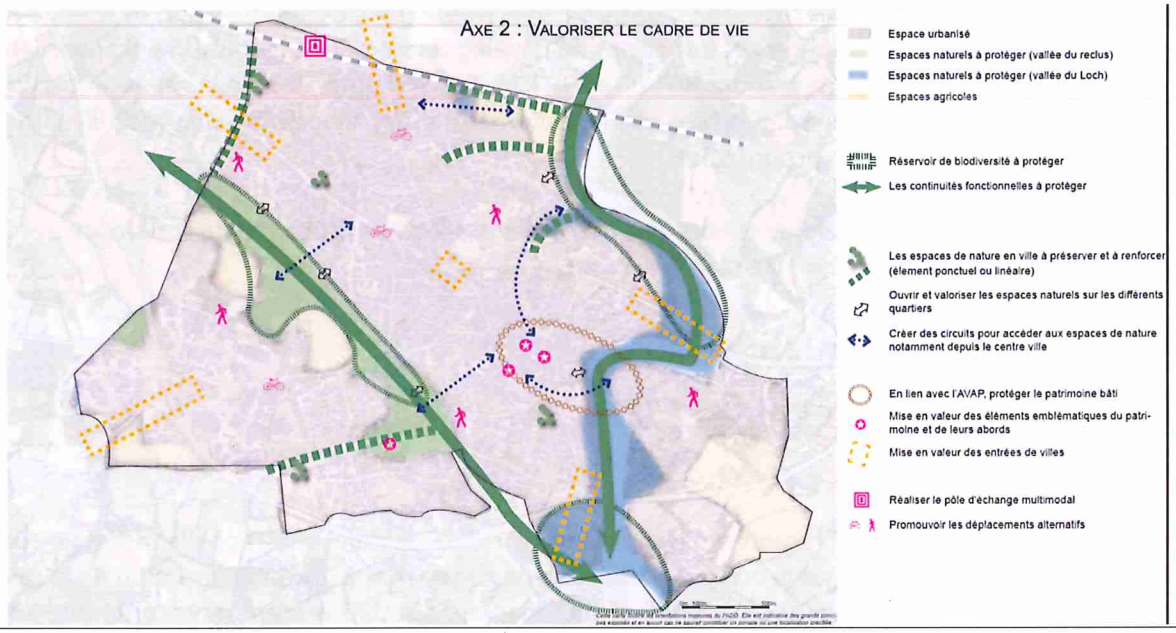
« L'évaluation environnementale est un processus visant à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions. Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public. Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné. »

L'absence d'analyse environnementale ne justifie pas l'absence de vérification de l'impact des mesures envisagées.

L'impact des OAP sur l'environnement et la biodiversité a été évoqué dans certaines observations (M16, R16 et R17 par exemple). Même si la volonté de la municipalité en termes de démarche écologique apparait dans les paramètres de la modification proposée, le renoncement à certains espaces verts pour répondre à un développement immobilier interroge.

La cohérence de la politique environnementale de la municipalité s'exprime dans le PADD : valoriser le cadre de vie tout en maitrisant le développement.

Je souhaite que soient clairement positionnées les suggestions modificatives développées dans les OAP en regard des orientations du PADD, afin d'en présenter la cohérence.



2.1.2 CCI Morbihan

L'avis de la CCI s'attache surtout aux données émanant du SCoT.

Dans le Document d'Aménagement Commercial du SCoT, la commune d'Auray est concernée par 2 types de localisation préférentielle : une ZACOM pour le secteur Porte Océane-Kerbois-Toul-Garros et la centralité dont les périmètres restent à définir par le PLU. La CCI émet quelques remarques sur les nouvelles dispositions réglementaires tant au niveau graphique qu'écrit.

Question du commissaire enquêteur :

Sur la base des recommandations développées dans l'avis, le commissaire-enquêteur requiert une position détaillée par item qui permettra d'évaluer la recevabilité par l'équipe municipale des aménagements exprimés par la CCI.

Aucun commerçant ne s'est exprimé sur le dossier de modification que ce soit à titre personnel ou collectif.

Toutefois certaines observations abordent de façon plus spécifique et ciblée la question commerces : M10 pour Saint Goustan, de façon systématique autour de l'OAP 11 relative à la zone du Leader Price (R5 - M5 -M6 - M8 – M14 et R19) et de façon plus générale (M12 et R13).

Il en est de même pour le Pays d'Auray (C2) qui, en matière d'activités commerciales, rappelle quelques grands principes et seuils, et insiste sur la nécessité de prioriser les commerces près des lieux de vie.

Aborder la justification et l'analyse de ces situations locales dans ce paragraphe peut présenter une cohérence et permettre de compléter l'argumentation municipale voire de l'amender et de rectifier certains oublis.

2.1.3 DDTM

L'avis de la DDTM valide certains paragraphes du dossier mais émet une réserve

- Sur le règlement écrit : prendre en compte l'aléa AZI (Atlas des Zones Inondables) : *NB : ce point est repris par l'AQTA*
- Sur l'échéancier des OAP (en lien avec le développement 2.1.1)

Il est émis un avis défavorable au toilettage du règlement graphique qui participe au changement de zonage de la parcelle Ula en Ubb dans le secteur du Bel-Air (Zone d'urbanisation résidentielle vs zone de loisirs). Ce changement de zonage va à l'encontre de l'axe 3 du PADD. Ce projet nécessite une procédure de révision générale qui est la seule procédure permettant de modifier les orientations du PADD. Ce point est repris dans l'observation R15.

Question du commissaire enquêteur :

Une réponse point par point est requise sur ces commentaires et sur le traitement documentaire associé.

2.1.4 Département

Les remarques abordent essentiellement le traitement paysager des marges de recul en zone Ui du PLU avec plantation d'arbres de hautes tiges.

Les contraintes évoquées (chute d'arbres, élagage défaillant, chute de feuilles et humidité sur la chaussée avec risques associés, gravité des accidents de sortie de route) conduisent à préconiser un classement des premières rangées de ces futurs boisements de bord de route en éléments de paysage et de patrimoine (article L151-23 du code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, il est recommandé de rappeler dans le règlement écrit que, conformément à l'article 3.15 du Règlement Départemental de Voirie, les plantations d'arbres et de haies à moins de 2 mètres du Domaine Public Routier Départemental (DPRD) sont interdites.

Question du commissaire enquêteur :

Une réponse point par point est requise sur ces commentaires et sur le traitement documentaire associé.

2.1.5 Région

La réponse de la Région rappelle les obligations du SCoT en termes d'objectifs définis par le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) adopté le 16 mars 2021. Elle suggère d'anticiper au niveau des PLU les objectifs de Breizh COP. L'AQTA rappelle la nécessité de mettre à jour le règlement écrit pour tenir compte de nouvelles dispositions réglementaires postérieures à l'approbation du PLU.

Question du commissaire enquêteur :

La modification vise notamment la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT et avec le SAGE.

Qu'en est-il de la position de la commune quant aux ajustements prospectifs évoqués par la Région et l'AQTA ?

2.1.6 SNCF Réseau

La modification n°1 du PLU n'appelle pas de remarques de la part de SNCF Réseau, celle-ci n'impactant pas le réseau ferré national.

Remarque du commissaire enquêteur :

Le rappel de la SNCF vise la vérification des zonages à caractère industriel. Cette remarque est hors périmètre de l'enquête mais peut être exploitée par la municipalité.

2.1.7 PPA sans réponse

Remarque du commissaire enquêteur :

Les avis des PPA figurent dans le dossier mis à disposition du public tant en version papier qu'en version dématérialisée.

L'absence de réponse de l'AQTA et du Pays d'Auray avant le début de l'enquête est regrettable et le commissaire enquêteur estime que cette façon de procéder constitue une entrave au porté à connaissance qui est dû au public dans le cadre de cette consultation.

Recevoir les avis sous forme d'observations doit être une exception. Ceci justifie une réponse des PPA concernés, compte tenu de la densité de leurs avis.

2.1.7.1 AQTA (observations C1 – M7)

Dans son avis, l'AQTA aborde différents points en compatibilité avec le PLH :

- Mixité sociale et taux de logements sociaux (locatifs sociaux ou bail réel solidaire) :

En matière de mixité sociale :

Le projet de modification du PLU fait évoluer la servitude de mixité sociale. Le PLU en vigueur imposait 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 10 logements et selon les OAP un pourcentage de logements en accession aidée complémentaire. La modification prévoit d'abaisser le seuil demandé de logements locatifs sociaux à 10% et d'imposer en plus 20% de logements en accession aidée sous forme de bail réel solidaire (BRS) exclusivement. Dans les secteurs soumis à OAP, il sera demandé 15% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession aidée également sous forme de bail réel solidaire.

Au vu de la tension importante et croissante sur le parc locatif social de la commune (960 demandes pour 109 attributions en 2021) et considérant que l'objectif de production de logements locatifs sociaux du Programme Local de l'Habitat 2016-2022 n'a été que partiellement atteint sur Auray, la diminution de moitié de l'objectif de production de logements locatifs dans les opérations nouvelles interroge et mériterait d'être reconsidérée.

Par ailleurs, la vigilance de la commune est attirée sur le fait que le BRS est un nouveau produit qui ne répond pas à l'ensemble de la demande en matière d'accession aidée et pour lequel les opérateurs et les collectivités manquent encore de recul sur sa mise en œuvre. La restriction des objectifs d'accession aidée à ce seul type de produit risque ainsi de freiner ou de bloquer l'émergence de certaines opérations par le petit nombre d'opérateurs agréés, et l'absence d'alternative au BRS dans le PLU.

Question du commissaire-enquêteur :

Il est nécessaire de se positionner clairement et de façon cohérente sur la question de la mixité sociale, tant au niveau des ratios que du type de programme souhaité.

Cette question est d'ailleurs posée et dénoncée clairement par le Pays d'Auray : « afin de favoriser la mixité sociale, le SCoT demande la réalisation de 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 10 logements, le projet de modification revoit à la baisse ce seuil et s'éloigne des orientations du SCoT ».

L'application des règles doit être claire et intuitive, la modification proposée suscite quelques incompréhensions. Le commissaire enquêteur requiert une écriture documentée et surtout une justification argumentée, qui ne peut trouver raison uniquement dans une démarche d'anticipation.

La question soulevée dans l'observation R7 est révélatrice de l'incompréhension associée à la mise en œuvre des OAP et sera reprise dans un chapitre dédié 2.2.6 mais pose également la question des taux de logements sociaux applicables à chaque programme. « Sur un plan général, il est sollicité des explications quant à la fixation du taux de logements sociaux et à sa justification ».

La remarque de l'AQTA sur le caractère novateur du BRS me conduit à demander un complément d'information quant aux règles propres à ce mode d'accession à la propriété et notamment la compatibilité avec tout type de construction.

- Développement économique avec prise en compte du coefficient d'imperméabilisation, du coefficient biotope par surface et du traitement des surfaces de stationnement.

En matière de développement économique :

Le règlement écrit de la zone Ui a été modifié afin d'intégrer des dispositions permettant une meilleure prise compte de l'environnement, ainsi un coefficient d'imperméabilisation et un coefficient de biotope par surface ont été mis en place. Il est à noter que le coefficient d'imperméabilisation est plus contraint pour les activités commerciales que pour les activités artisanales. Au regard de l'existant, la zone d'activités de Porte Océane étant déjà très largement imperméabilisée, il serait préférable de prévoir le même coefficient de 80% maximum pour tous types d'activités. Cela semblerait être un bon compromis pour d'une part verdir cette zone et préserver la sensibilité du bassin versant du Reclus, sans toutefois compromettre le développement des activités économiques présentes sur cette zone. En outre, il pourrait être envisagé une exception à l'application de ce coefficient de la même manière que cela est prévu pour le coefficient de biotope par surface puisque ce dernier ne s'applique pas aux extensions et annexes de moins de 20m². Sur ce dernier point, le seuil est d'autre part assez faible et peu adapté aux évolutions de bâtiments économiques. Il serait donc préférable de le porter à 50m².

Concernant le traitement des aires de stationnement, la rédaction de la nouvelle règle semble contradictoire entre la demande de paysagement et l'utilisation de matériaux perméables et cela, sans compromettre l'installation d'ombrières. Il serait préférable de prévoir que la végétalisation du stationnement et l'utilisation de matériaux perméables ne s'appliquent pas en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

Enfin, le règlement de la zone Ui a été complété de règles liées à l'aspect des constructions. Dans cette même recherche de cohérence architecturale et esthétique, il pourrait être imposé aux constructions une seule orientation de bardage, soit horizontale, soit verticale. Un bardage posé à la verticale est moins salissant à moyen terme.

En matière de gestion de l'eau :

Il est prévu à court ou moyen terme le délestage du poste de relèvement de St Goustan. Pour ce faire, il sera nécessaire de déployer de nouvelles canalisations, notamment en espaces remarquables au titre de la loi Littoral (zone Nds). Or, le règlement écrit du PLU n'intègre pas le décret du 22 mai 2019 qui étend la liste des aménagements légers autorisés dans les espaces remarquables du littoral, puisque ce dernier est postérieur au PLU. Désormais, l'article R.121-5 du code de l'urbanisme dispose que sont autorisés en espaces remarquables « *à la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.* ».

Le PLU peut être plus restrictif que la loi sur ce point. Toutefois la rédaction actuelle sera bloquante pour les projets à venir en matière de réseaux d'assainissement. Il convient donc de modifier le règlement écrit afin d'intégrer cette nouvelle disposition réglementaire.

Question du commissaire enquêteur :

Compte tenu de la spécificité des questions soulevées et de leur importance dans la construction et la motivation des conclusions, le commissaire enquêteur sollicite un argumentaire sur ces questions relevant de la gestion environnementale de l'urbanisation.

Ces questionnements révèlent une certaine incohérence liée à la complexité du mille-feuilles de recommandations, incohérence que la CCI avait soulevée : « la CCI attire l'attention sur la multiplication d'outils et sur l'effet dissuasif auprès des opérateurs économiques ».

L'AQTA émet quelques remarques facilitant l'application du document et favorisant sa sécurité juridique. LAQTA rappelle opportunément une demande des Restos du Cœur et requiert certaines précisions au niveau des OAP 3, 4, 7 et 10.

Question du commissaire-enquêteur :

Une réponse est requise sur ce point du commentaire et sur le traitement documentaire associé

2.1.7.2 Pays d'Auray (Observation C2)

En matière d'activités commerciales, Le Pays d'Auray rappelle quelques grands principes et seuils, insiste sur la nécessité de prioriser les commerces près des lieux de vie.

En matière de mixité sociale, le Pays souligne l'éloignement des seuils par rapport aux orientations du SCoT.

Remarque du commissaire enquêteur :

Ces questions consolident l'appréciation développée dans les paragraphes précédents et suscitent des éclaircissements.

2.2 Les questions spécifiques soulevées

2.2.1 Observation R3

Dans le cadre d'une présentation documentée, Monsieur Jossec profite de cette enquête pour signaler une erreur matérielle sur le changement de destination d'un bâtiment (étoile affectée au bâtiment situé la parcelle AT236 vs AT237).

Question du commissaire enquêteur :

Cette demande est-elle pertinente et recevable dans le cadre de cette enquête ? La commission ad-hoc doit-elle se réunir ou s'agit-il d'une erreur purement graphique ?

2.2.2 Observation M1

La demande exprimée par la SAS Ethik Résidences vise un aménagement des règles de stationnement pour le projet envisagé sur les parcelles AP 256 et AP 257 situées rue Huette et rue Vannier. Le plan annexé à l'observation détaille la problématique.

« Demande de modification : les secteurs 1 et 2 prévoient des obligations de réalisations de stationnement plus souples et en nombres limités. Nous demandons à ce que ces parcelles AP 256 et AP 257 soient insérées dans le zonage de l'un de ces deux secteurs qui jouxtent immédiatement les parcelles :

- Soit 1er choix : insérer les parcelles AP 256 et AP 257 dans la délimitation du secteur 1 (en rose sur le plan).
- Soit 2nd choix : insérer les parcelles AP 256 et AP 257 dans la délimitation du secteur 2 (en jaune sur le plan).

L'un ou l'autre de ces zonages / secteur 1 ou secteur 2 / permettrait la réalisation du projet. »

Question du commissaire-enquêteur :

L'examen de cette demande basée sur le tracé des secteurs, doit se faire de façon exhaustive et prendre en compte tous les paramètres décisionnels pouvant conduire à une jurisprudence locale. L'objectif de réalisation éventuelle du programme immobilier ne doit pas s'affranchir de cohérence avec des règles de délimitation générales.

Le commissaire enquêteur attend du pétitionnaire la confirmation d'une position argumentée.

2.2.3 Observations M2 et M3

Le partage de l'espace et, plus généralement, les règles de circulation dans la commune posent question.

Qu'il s'agisse d'une analyse globale nécessitant des compléments descriptifs (notion de cycle ou caractéristiques dimensionnelles, marquage au sol par exemple) ou d'exemples précis de potentielle accidentologie, les observations révèlent la difficile évolution du plan de circulation de la commune et la cohabitation nécessaire entre voitures, cycles et piétons dans un environnement contraint (largeur des voies et des trottoirs, disponibilité des parkings et stationnement des artisans par exemple) et des habitudes quotidiennes difficilement évolutives.

Question du commissaire-enquêteur :

L'analyse et l'évolution du plan de circulation de la ville sont-elles à l'ordre du jour ?

Une commission est-elle en charge de ce dossier ? Si non, envisagez-vous de la créer ?

Si oui, traite-t'elle de façon exhaustive tous les paramètres concernés ? Avez-vous prévu d'y associer des représentants de la population ? Autant de questions qui permettront au commissaire enquêteur d'apprécier la recevabilité des commentaires, la possible réécriture du paragraphe « cheminements doux » et l'examen au cas par cas des situations que soumettraient les Alréens sensibles à l'accidentologie.

2.2.4 Observation M4

L'observation développe un argumentaire dont l'impact est majeur en termes de programme immobilier et dans la configuration actuelle (éviter la consommation d'énergie) :

« Le PLU prend en compte certains aspects du développement durable : déplacements, végétation, etc. Toutefois la question énergétique n'est pas suffisamment abordée. Aucune construction ou rénovation ne devrait être autorisée sans une étude de production d'énergie renouvelable. En milieu urbain, l'énergie solaire (thermique ou photovoltaïque) peut être installée, y compris en AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). Sur ce point le PLU actuel est typique du siècle passé. Le PLU porte sur le long terme et doit être au service des générations futures, la question environnementale est la priorité, la mairie doit faire preuve d'initiative en ce sens. »

Question du commissaire enquêteur :

L'appréciation globale, et peut-être excessive, mérite un argumentaire contradictoire quant à la prise en compte de règles de construction permettant de développer une démarche innovante et la mise en valeur d'opérations économes énergétiquement. Cet aspect n'est abordé que dans la modification du règlement de la zone Ui. Les articles modificatifs pour les zones Ua, Ub, Uc et 1AU ne concernent que les espaces verts.

Quelle est la politique municipale sur ce thème de l'énergie dans la construction que celle-ci soit publique ou privée ?

En dehors des ombrières associées aux parkings, est-il envisagé un déploiement du solaire ? Les Alréens disposent-ils d'une structure dédiée pour les aider dans leurs démarches ?

L'instruction des permis de construire est conduite par le service urbanisme et s'attache prioritairement à la conformité au PLU ; le respect de la RT 2020, synonyme de « structure passive » est de la responsabilité du concepteur, qu'il soit public ou privé. Un complément spécifique serait-il envisageable sur cet item dans le paragraphe « qualité environnementale des projets » ?

2.2.5 Observation R4

Monsieur Le Chapelain sollicite une « modification de la parcelle AW 90 » pour être en cohérence avec la commune de Crac'h (zone de Kerbois).

Question du Commissaire enquêteur :

Après vérification, il apparait un classement 2AU pour Crac'h en parcelle limitrophe.

La demande exprimée sur le registre (entre 2 permanences) révèle-t'elle seulement une incohérence de classement de zone entre communes ?

2.2.6 Observation R7

L'observation déposée par Madame Aureal concerne l'OAP 5 (Rue Le Garrec) mais soulève des questions de mise en œuvre qui dépassent la gestion simple de l'OAP :

« Sur le plan particulier de l'OAP 5, il est rappelé la nature différenciée des projets sur les lots 1+2 et 3, ce qui devrait justifier une application raisonnée des taux de logements sociaux. Sont également abordées les modalités de réalisation des projets en termes de choix du promoteur et de réalisation des projets ».

Question du commissaire enquêteur :

L'application du taux de 20% pour les projets immobiliers de plus de 10 logements exclurait le secteur 3 de cette obligation mais la rédaction de l'OAP et des règles de lancement au prorata des surfaces laisse planer un doute et une incompréhension à l'origine de la demande.

Une clarification est nécessaire pour permettre au commissaire enquêteur d'apprécier la pertinence descriptive de cette OAP dont la modification proposée concerne tant l'espace vert à créer que la structure du bâti et la proportion de logements sociaux des lots 1 et 2.

La dissociation des projets tant en conception qu'en timing est-elle réaliste et pertinente ? La description mériterait d'être plus claire pour intégrer le traitement différencié des lots.

2.2.7 Observation M9

L'observation déposée par le CHBA associe 2 problématiques : la construction d'un EHPAD au Pratel et les projets immobiliers « Hôtel Dieu » repris sous 2 vocables : vente de l'Hôtel Dieu et OAP 10, sur le site Kériolet «renouvellement urbain du site de l'Hôtel Dieu».

Sur le site du Pratel, le CHBA envisage la construction d'un EHPAD de 90 à 100 lits dans le cadre d'un schéma directeur permettant de créer une entité spatiale et symbolique (ré urbanisation intégrant un interface ville-hôpital avec la médecine de jour).

Dès la reconstruction de l'EHPAD, le CHBA envisage de céder le bâtiment tripode sur le site de Kériolet (env. 8500 m^2 de foncier) pour consolider le budget des investissements.

Les remarques concernent le classement EBC sur le site du Pratel et les modalités définies au niveau de l'OAP10 pour laquelle il est sollicité des aménagements moins contraignants et restrictifs.

Les éléments complémentaires collectés permettent de prendre connaissance de l'avis de la CDNPS dans sa séance du 25 janvier 2018 relatif à l'EBC en cause et la servitude grevant le terrain du Pratel qu'avait évoquée le CHBA lors de l'instruction de la révision du PLU en 2018. Ce dossier éminemment politique mérite une argumentation dépassant les clivages et justifiant des engagements formels des parties en cause.

Les suggestions de modification de l'OAP 10 proposées par le CHBA sont particulièrement structurantes et justifient d'être évaluées en regard des objectifs de la commune quant à la qualité architecturale des constructions.

Question du commissaire enquêteur :

Compte tenu de la qualité et de la clarté de l'argumentaire proposé, de la précision des pièces jointes annexées, le commissaire enquêteur attend des réponses

- Sur le classement EBC du bois où serait implanté l'EHPAD et la démarche proposée par le CHBA,
- Sur l'appréciation du schéma directeur et la cohérence du développement immobilier,
- Sur l'interdépendance des 2 projets immobiliers conduisant à une refonte du site Hôtel Dieu
- Sur l'évolution des règles décrites dans l'OAP 10 afin de garantir un traitement architectural de qualité.

2.2.8 Observation R15

Compte tenu de l'exhaustivité des thèmes abordés par Monsieur Rochelle et de son historique personnel au niveau de l'administration de la commune, le commissaire enquêteur ne reprend pas toutes les réflexions qui sont développées dans sa contribution mais attend du pétitionnaire des éléments de réflexion permettant de mieux appréhender la position de la municipalité.

Question du commissaire-enquêteur :

Les réflexions de Monsieur Rochelle sont documentées et abordent l'historique du PLU contre lequel il s'était exprimé par vote. Je n'ai pas tous les éléments de réflexion pour apprécier notamment la pertinence des remarques documentaires.

Pour motiver mes conclusions, je requiers un maximum d''informations objectives et suggère, concomitamment, une lecture fine des documents constituant le dossier pour relever les anomalies et incohérences graphiques et rédactionnelles – outre celles déjà relevées dans l'analyse des observations et des OAP –

2.2.9 Observation M13

Cette observation concerne l'OAP 4 rue Charles de Blois et est déposée par l'aménageur foncier, porteur du projet. Après un long travail de co-construction avec les propriétaires et le voisinage, un schéma d'aménagement permettant une organisation du secteur au mieux des exigences du règlement en vigueur et ménageant les intérêts des différents protagonistes aurait été élaboré.

Question du commissaire enquêteur :

Comment recevez-vous la demande exprimée dans cette contribution ?

Quelle est la teneur des informations dont vous disposez sur ce projet validé par les protagonistes et contraire à vos nouvelles préconisations ? La mise en œuvre d'une concertation est-elle envisageable ?

2.2.10 Observation M15

La demande est très personnelle et concerne l'OAP 1 : elle traite de dispositions spécifiques relatives aux parcelles AB0317, AB0316 et AB0568 (retrait du périmètre de l'OAP).

Question du commissaire enquêteur :

Le positionnement des parcelles concernées sur le plan permettra de mieux en comprendre la teneur. La demande est-elle recevable ? Met-elle en péril l'économie du projet et sa cohérence ?

2.3 OAP

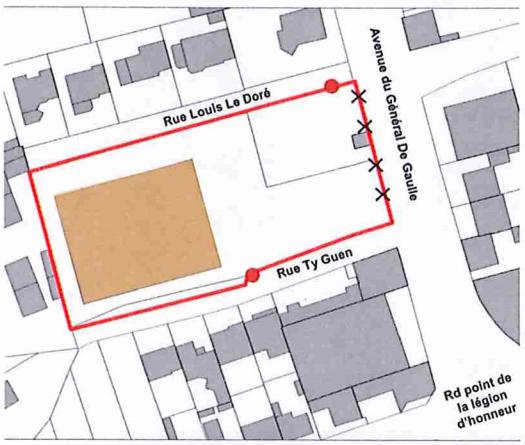
Remarque du commissaire enquêteur :

Compte tenu des interventions nombreuses et récurrentes sur 3 OAP en particulier, le commissaire enquêteur a effectué une visite détaillée des quartiers correspondants en commençant depuis la gare pour mieux élargir sa perception, appréhender les différentes configurations locales et évaluer la problématique développée

conjointement et sans aucune animosité par les Alréens. Cette « balade » ciblée a été très instructive et a permis de compléter l'appréciation du commissaire enquêteur quant aux fragilités du quotidien.

L'impression générale développée au cours des échanges avec la population est très favorable, non polémique et tous adhèrent à la volonté d'un changement de pratiques au quotidien privilégiant notamment les transports en commun, les commerces de proximité, la mixité sociale et fonctionnelle, les cheminements doux et les espaces verts. Ces points seront abordés au paragraphe 2.4, au titre d'interrogations plus personnelles.

2.3.1 OAP 11 (R10 - M5 – M6 – M8 – M11 – M12 – M14 – R19)



La caractéristique du quartier est bien décrite dans les différentes contributions (cf M14 : quartier en plein renouvellement de générations – jeunes familles avec budget serré). Pour l'avoir empruntée, je confirme que la rue Ty Guen, étroite et sinueuse est potentiellement dangereuse. Elle est de plus privée dans son cheminement au travers de la copropriété.

Les demandes exprimées sont multiples mais cohérentes et justifiées : garantie d'une continuité commerciale, plan de circulation rationnel, règles de construction, réflexion sur le stationnement pour intégrer les spécificités et besoins du voisinage (cabinet médical et école).

Question du commissaire-enquêteur :

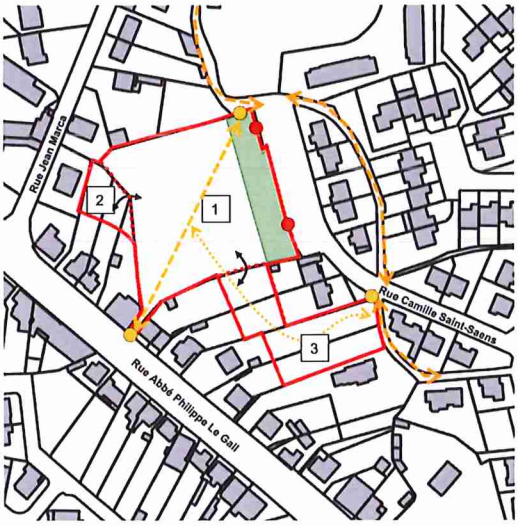
Si l'on peut comprendre que le désengagement de Leader Price conduise la mairie à protéger le quartier d'un promoteur privé non maîtrisé, il est clair que l'OAP tel que développée dans la modification soumise à enquête n'a pas pris en compte les caractéristiques du quartier. Quelle évolution pouvez-vous apporter à cette proposition afin qu'elle soit acceptable pour le voisinage ?

Dans l'observation R17, un document spécifique traitant de l'impact des OAP 11, 12 et 13 sur la densification du quartier de la gare et le recul des services de proximité pose clairement la problématique de l'environnement large du quartier de la gare. La prise en compte de cette approche macroscopique pourra utilement alimenter la réflexion.

Je sollicite une prise de position sur le maintien des services au sens large et la marge de manœuvre de la municipalité dans l'évolution de cette OAP.

2.3.2 OAP 3 (R1 – R2 – R5 – R12 – R16 – R17)

Plusieurs interventions à des titres divers ont documenté la problématique : soit les propritéaires du Clos de Kerberdery et les utilisateurs de l'impasse Camille Saint Saëns notamment, soit les propritéaires des maisons donnant sur la rue Abbé Philippe Le Gall et concernés par le lot 3.



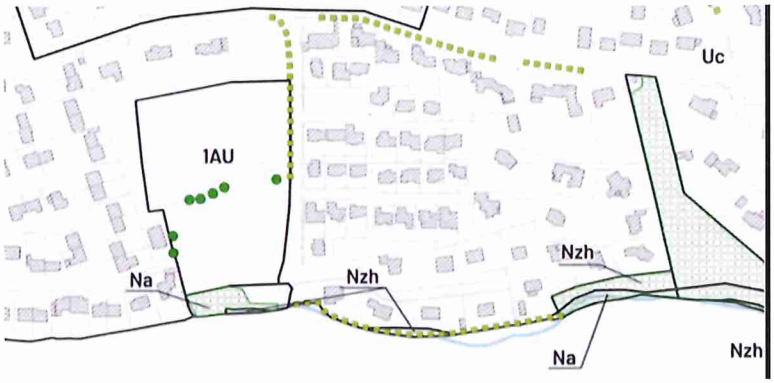
Question du commissaire enquêteur :

L'historique documenté de cette OAP a été largement analysé lors de la révision du PLU en 2018 (cf observation R17) et la configuration du quartier en impasse génère, selon les témoignages, des dysfonctionnements et des désagréments en termes d'accessibilité.

Sur ce constat, est-il réellement impensable de concevoir un plan de circulation résultant d'une liaison entre les OAP 2 et 3 ? Quelle réponse pouvez-vous apporter à ces contributions structurées ? Serait-il envisageable de développer vos arguments au cours d'une réunion publique ?

La parcelle Nord 750 est maintenant construite : n'y-a-t'il pas lieu de mettre à jour le plan pour mieux percevoir les cheminements et accès ? L'expérience de la construction de cette maison a mis en exergue les problèmes d'accès des engins et PL. Qu'en concluez vous ?

2.3.3 OAP 8 (M16 – R16)



L'impasse Coët Roz dessert les 11 habitations qui longent le cours d'eau et depuis peu le nouveau lotissement. La conception surprenante de ce lotissement et notamment des axes de circulation, l'absence d'espace vert et de terrain de jeux pour les enfants posent question.

Les observations traitant de cette OAP soulèvent des réflexions de bon sens.

Question du commissaire-enquêteur :

Au stade actuel des discussions avec un éventuel promoteur, est-il prévu d'exploiter les enseignements résultant de la conception du lotissement figurant sur le règlement graphique Ouest du PLU et non reprise dans l'OAP ce qui en fausse l'approche et la perception ?

La reconduction d'une telle densité est contraire aux objectifs défendus par le PADD. Quelle serait la densité corrigée de cette OAP en fonction du nouvel aménagement à 2 entrées/sorties ? Quelle vision du plan de circulation pouvez-vous proposer en débouchant sur l'impasse ?

Comment envisagez-vous de prendre en compte les remarques pertinentes développées dans les 2 contributions ?

Pourquoi les 11 habitations du bas de la structure foncière ne peuvent-elles déboucher sur le Clos du Vallon et accessoirement bénéficier de l'assainissement collectif ?

2.4 Réflexions diverses

Les points que je vais aborder dans ce chapitre sont autant d'éléments qui me seront utiles pour apprécier la cohérence des mesures proposées et la dynamique communale dans un environnement particulièrement évolutif tant sur le plan économique que climatique et social. Certains points, hors périmètre de l'enquête, font suite à ma perception du cadre et du contexte local et apporteront un éclairage utile à mes conclusions.

2.4.1 Adoption de la charte signalétique du parc naturel régional du golfe du Morbihan

Ce point validé en conseil municipal appelle une information en termes de mise en application.

Questions faisant suite à ma déambulation matinale dans la commune : un état des lieux a-t'il été établi ? L'application de la charte peut-elle avoir un impact sur le plan de circulation et le plan de stationnement ? Quelle est la prévision de mise en application et de communication à la population ?

2.4.2 Alternatives à la voiture

Pour limiter la voiture et la problématique de stationnement prégnantes lors de cette consultation, les Alréens ont évoqué les commerces de proximité et le maintien des services, mais aussi le partage de l'espace public et les zones accidentogènes.

Une alternative consisterait à multiplier les liaisons transport en commun en les adaptant aux attentes des habitants, aux contraintes structurelles de la commune.

Questions :

Envisagez-vous de développer un tel réseau ? Une démarche au niveau de l'AQTA pourrait concerner l'intercommunalité : est-ce d'actualité ? Quelle est la commission en charge de ces préoccupations qui touchent l'intergénérationnel et le transversal en termes d'objectifs ?

2.4.3 Schéma directeur eaux pluviales et eaux usées

Les descriptifs au niveau OAP font référence aux dispositions générales du règlement écrit et au zonage d'assainissement pluvial annexé au PLU.

Questions : Les OAP sectorielles développées dans cette modification sont prévues être raccordées aux réseaux tant pour les eaux pluviales que les eaux usées (assainissement collectif : cf 2.1.1). Le schéma directeur établi pour ces réseaux révèle-t'il des fragilités dans certains secteurs justifiant des travaux qui pourraient concerner tout ou partie des raccordements envisagés ? Ce point alimenterait la priorisation des programmes.

2.4.4 Coefficient Biotope de Surface

L'introduction de cette notion est innovante et peut faciliter l'application du programme de densification tout en visant la « renaturation » de la ville.

Questions : Disposez-vous d'un retour d'expérience de communes départementales, régionales ou hexagonales ayant introduit ce CBS et en en ayant mesuré les effets ?

La complexité du calcul et sa potentielle subjectivité risquent de générer des incompréhensions et des oppositions. Une application communale sur un programme public est-elle prévue ?

2.4.5 Les implantations commerciales

Cette notion développée dans le dossier (centralités et linéaires commerciaux) mais non connectée explicitement aux projets OAP a généré des craintes et des incompréhensions. L'emploi du futur voire du conditionnel (par exemple : « La recomposition urbaine de cet ensemble pourra prévoir des rez-de-chaussée commerciaux ») suscite des inquiétudes et des doutes quant à la réalité des engagements.

Questions :

Comment prévoyez-vous de communiquer auprès de la population ? La communication graphique permet de toucher tout public. Envisagez-vous d'y recourir : plaquette, article presse, réunion publique par quartier ?

Le manque de réactivité des commerçants à cette consultation peut inquiéter quant à la potentielle implantation d'espaces commerciaux. Une structure de dialogue est-elle en place sur la commune pour évaluer les attentes et les engagements de maintien tant en termes de commerces que de services ? Existe-t'il un groupement de commerçants

2.4.6 Communauté d'agglomération et mixité sociale

L'évocation du seuil de 15000 habitants semble être à la fois une crainte au niveau des obligations associées et une anticipation louable dans la démarche notamment de mixité sociale.

Projet : la ville d'Auray compte 13 945 habitants en 2018 (INSEE).

Afin d'anticiper le passage en communauté d'agglomération et de mieux répondre aux besoins du territoire en matière de production de logements aidés, la ville souhaite modifier la servitude de mixité sociale qui s'appliquent à certaines opérations d'aménagement.

Article 55 - loi SRU

Les communes de plus de 3500 habitants appartenant à des intercommunalité de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25% de logement social.

C'est sur cette base que l'arrêté municipal de décembre 2021 a engagé la démarche de modification du PLU.

Question : en dehors de la mixité sociale, quels sont les impacts qu'aurait le passage en communauté d'agglomération d'AQTA ? Quelle est la courbe prévisible d'évolution de la population et à quelle période le seuil de 15000 habitants serait potentiellement atteint et selon quels programmes ?

2.4.7 Logement et emploi

Beaucoup d'Alréens ont évoqué la crise du logement à Auray.

Questions :

Quelle est la situation de l'habitat au niveau de la commune et de l'intercommunalité ?

Aucune des OAP ne traite de projets économiques : où sont les emplois et de quelle nature sont-ils ? Comment s'exprime la problématique emploi- trajet avec toutes les incidences associées : circulation, logement et services sociaux associés ?

NB : En zone Ub, les quartiers de Parco-Pointer, du Gumenen-Goaner, de Bel-air et Monfort sont des quartiers d'habitat social, qui relèvent de la politique de la ville. On parle de Quartiers Politique de la Ville (QPV).

Dans ces quartiers, les enjeux de mixité sociale sont inversés, il est question de produire des logements libres et non pas des logements aidés. Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent donc pas.

Quelle est la nature du programme QPV ? Quels en sont les enjeux ? Un développement est-il envisagé, relevant de ce cadre « politique de la ville » ?

2.4.8 OAP sectorielles

Tableau récapitulatif de la part des logements aidés dans les OAP sectorielles

Secteur soumis à OAP		Programmation modifiée		
Dénomination	Phasage	Total logements	Dont Location sociale	Dont BRS
Rue de la Paix	Secteur 1	18	3	5
	Secteur 2	33	5	8
	Secteur 3	7	-	-
	Total	58	9	14
Rue Marc Lucien		20	3	5
Kerberdery	Secteur 1	14	-	14 (100%)
	Secteur 2	2	-	-
	Secteur 3	5	-	-
	Total	21	-	14
Rue Charles de Blois		40	6	10
Rue Le Garrec	Secteur 1	104	16	26
	Secteur 2			
	Secteur 3	9	-	-
	Total	113	16	26
Kerléano		30	5	8
Hôtel-Dieu *OAP créées*	Secteur 2 à confirmer	100	15	25
	TOTAL	382	56	102

NB : Les secteurs suivants ne sont pas concernés par ces dispositions : le Printemps (déjà réalisé), le cimetière de Saint-Gildas et la rue du Belzic (pas de vocation habitat)

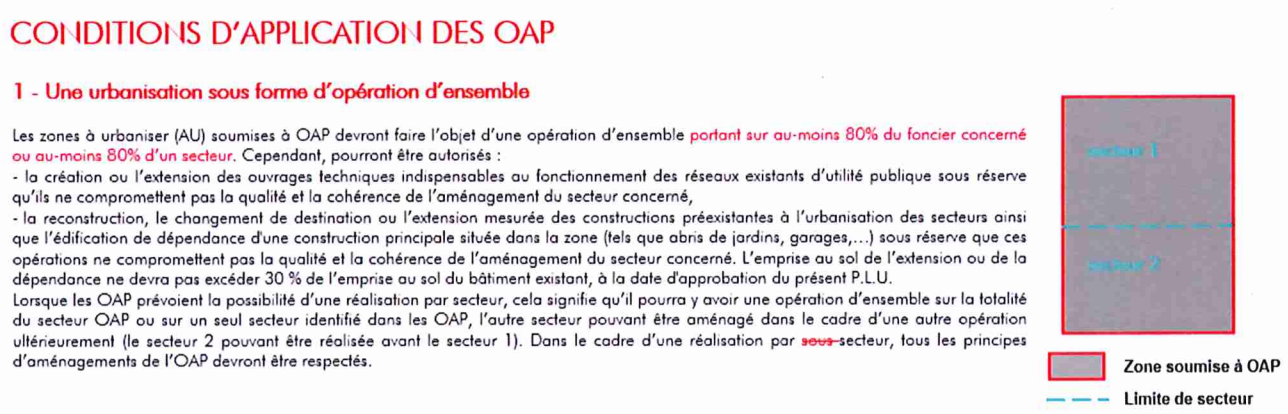
Le tableau récapitulatif des logements dans les OAP sectorielles devra être révisé en fonction des modifications retenues pour la densité et la mixité sociale. Il intégrera un plan de développement prioritaire tenant compte des différentes contraintes (eaux pluviales, eaux usées, TER, accessibilité, impact stationnement et trafic, disponibilité foncière et choix de promoteur).

Questions :

Pouvez-vous expliciter le NB : bilan de l'OAP 6 déjà réalisée, justification et prévision de réalisation des OAP 7 (extension cimetière) et 9 (liaison douce centre-ville) qui ne prévoient pas de constructions ?

Les propriétaires concernés par les lots tels que définis dans les OAP posent des questions quant à leurs obligations, leurs marges de manœuvre et par suite leurs libertés.

Les conditions d'application de cette urbanisation d'ensemble méritent d'être complétées tant pour les propriétaires intéressés au programme que pour ceux qui sollicitent d'en être exclus. Que prévoyez-vous pour compléter le chapitre « conditions d'application des OAP » ?



CONDITIONS D'APPLICATION DES OAP

1 - Une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble

Les zones à urbaniser (AU) soumises à OAP devront faire l'objet d'une opération d'ensemble portant sur au-moins 80% du foncier concerné ou au-moins 80% d'un secteur. Cependant, pourront être autorisés :
- la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné,
- la reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs ainsi que l'édification de dépendance d'une construction principale située dans la zone (tels que abris de jardins, garages,...) sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'extension ou de la dépendance ne devra pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant, à la date d'approbation du présent P.L.U.
Lorsque les OAP prévoient la possibilité d'une réalisation par secteur, cela signifie qu'il pourra y avoir une opération d'ensemble sur la totalité du secteur OAP ou sur un seul secteur identifié dans les OAP, l'autre secteur pouvant être aménagé dans le cadre d'une autre opération ultérieurement (le secteur 2 pouvant être réalisée avant le secteur 1). Dans le cadre d'une réalisation par ~~sous~~-secteur, tous les principes d'aménagements de l'OAP devront être respectés.

3 Notification du procès-verbal et mémoire en réponse

Le procès-verbal est transmis par mail au pétitionnaire le 16 mai 2022. Il est requis un accusé de réception et une version dûment signée par retour.

La réponse à ce procès-verbal sous forme d'un mémoire est attendue au plus tard le 1er juin 2022, le rapport du commissaire enquêteur étant dû pour le 15 juin 2022.

Anne-Marie Carlier

Le 16 Mai 2022