



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

**ELABORATION DU P.L.U.  
1.1 - RAPPORT DE PRESENTATION  
1.1.3 : Partie 3 : le Projet de PLU**

Vu pour être annexé à la délibération municipale du

Le Maire

EOL



## SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	5
I.  LES ENJEUX RETENUS .....	6
II. LES GRANDES LIGNES DU PADD .....	9
2.1  Les orientations d'urbanisme retenues .....	9
2.2  Les estimations des besoins en logements .....	11
III. LES MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR RESPECTER LE PADD .....	19
CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS .....	25
I.  LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....	26
1.1  Choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique .....	26
1.2  Les critères nécessaires à la viabilisation .....	29
1.3  Les critères définissant les formes urbaines .....	30
1.4  Tableaux récapitulatifs .....	33
1.4.1  Les secteurs d'habitat .....	33
1.4.2  Les secteurs d'activités économiques .....	38
1.4.3  Les secteurs de loisirs .....	40
1.4.4  Les secteurs agricoles .....	42
1.4.5  Les secteurs naturels .....	43
1.5  Tableau récapitulatif des surfaces du PLU au moment de l'arrêt .....	46
1.6  Critères retenus pour établir les Orientations l'Aménagement et de Programmation .....	47
II. LES INFORMATIONS UTILES ET PERIMETRES DE PROTECTION .....	49
2.1.  Les Zones Humides et les cours d'eau .....	49
2.2.  Les EBC .....	50

2.3.	Les éléments du patrimoine bâti et du paysage à préserver .....	53
2.4.	Les Espaces Naturels Sensibles (ENS).....	54
2.5.	L'AVAP.....	55
2.6.	Les emplacements réservés.....	56
2.7.	Les Servitudes D'utilité Publique .....	59
2.8.	La Prise en compte des submersions marines.....	59
2.9.	Les marges de recul par rapport aux routes départementales .....	60
2.10.	La protection des sites archéologiques .....	61
III.	LE RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU P.L.U. ....	63
3.1.	La prise en compte des principes généraux de L'urbanisme.....	63
3.2.	La compatibilité avec la Loi Littoral.....	67
3.3.	Compatibilité avec les lois ENE, ALUR et LAAAF .....	79
3.4.	Autres documents supra communaux .....	87
	<b>CHAPITRE 3 : EVOLUTIONS ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION .....</b>	<b>102</b>
I.	LA PRISE EN COMPTE DES REMARQUES PPA.....	103
II.	LA PRISE EN COMPTE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE .....	103
III.	LES CHANGEMENTS APPORTES AUX DOCUMENTS DU PLU .....	105
IV.	LE RESPECT DE L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET .....	114
4.1	Evolution du nombre de logements : .....	114
4.2	Evolution des surfaces entre l'arrêt et l'approbation : .....	114
4.3	Conclusion :.....	118

**PARTIE 3 : LE PROJET DE P.L.U**  
**CHAPITRE 1 : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

## I. LES ENJEUX RETENUS

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

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



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



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



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



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



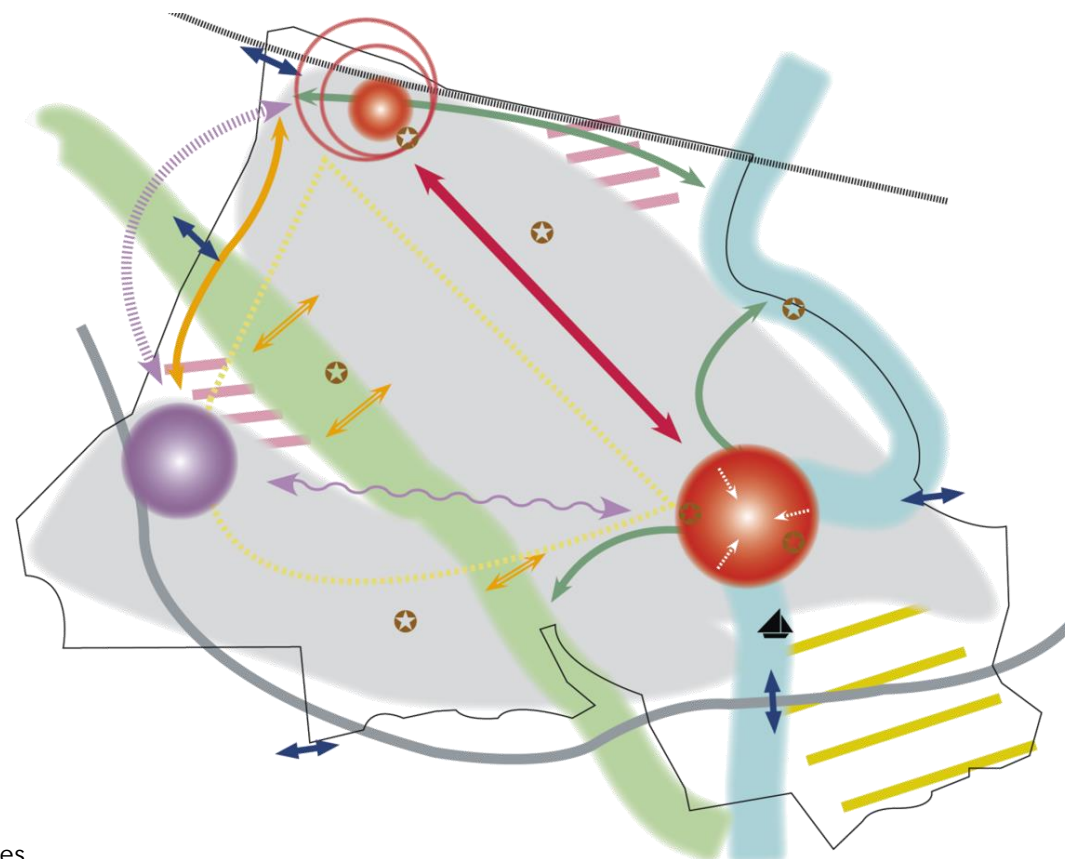
Risque de concurrence entre ces deux pôles commerces et services



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

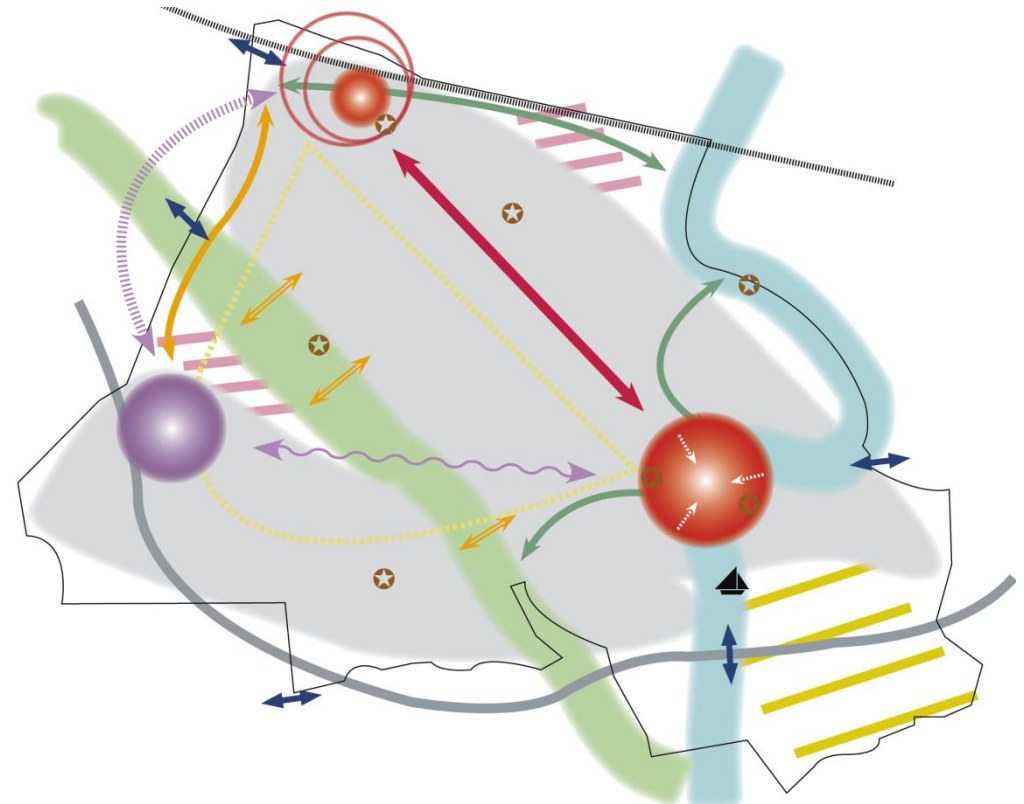


Lien inexistant (enclavement de la zone Porte océane). Futur axe de développement structurant



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

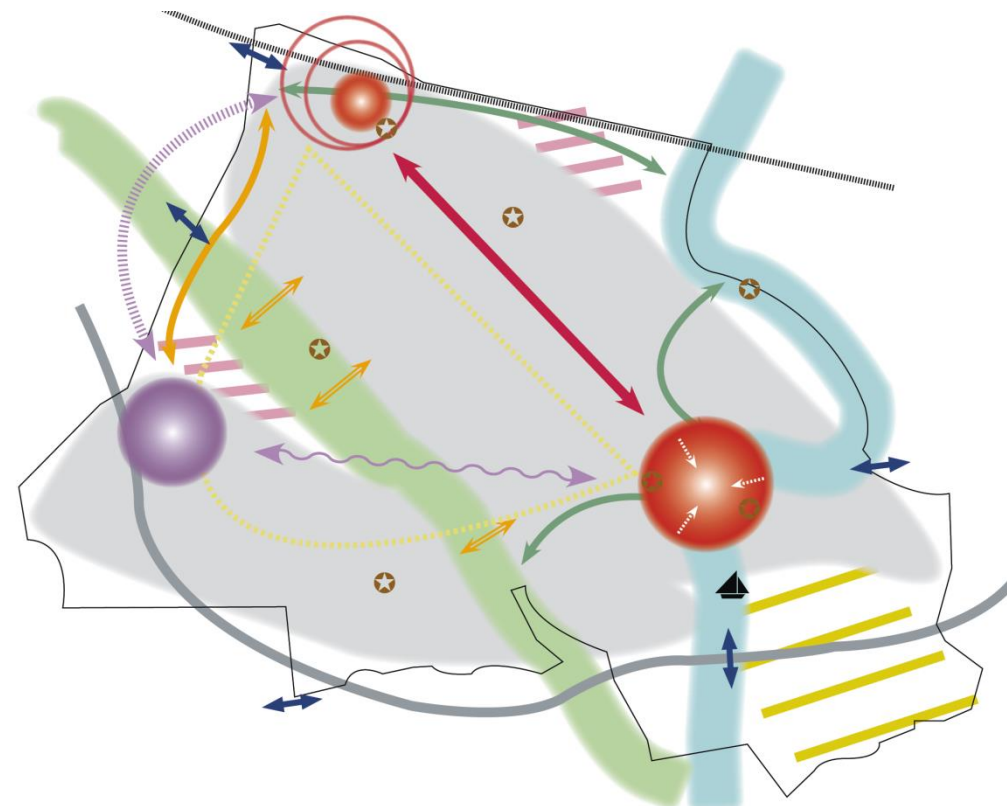
- Le Loch
  - **Protéger et mettre en valeur les cours d'eau** de la commune, notamment les 2 vallées principales du Loc'h et du Reclus, **réservoirs de biodiversité** et supports de pratiques sociales.
- Le Reclus
  - **En lien avec l'AVAP, protéger la richesse du patrimoine de la ville** : préserver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



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



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





## II. LES GRANDES LIGNES DU PADD

### 2.1 Les orientations d'urbanisme retenues

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

#### Axe 1 : Rendre la ville plus attractive

7 objectifs sont inscrits au PADD :

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

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

8 objectifs sont inscrits au PADD

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

- Encourager la sobriété énergétique et promouvoir les énergies renouvelables

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

6 objectifs inscrits au PADD.

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

## 2.2 Les estimations des besoins en logements

Le nombre de logements à prévoir correspond au nombre de nouveaux ménages à accueillir sur le territoire d'Auray d'ici à 2028. Le PLU sera approuvé en 2017-2018 et il est prévu pour durer une dizaine d'années.

L'analyse met en avant deux phénomènes dans l'apport de nouveaux ménages sur le territoire. D'une part, il s'agit des ménages issus des apports migratoires et de l'autre des ménages issus du desserrement. Le desserrement des ménages est un phénomène national qui s'observe sur l'ensemble du territoire national depuis plus d'une quarantaine d'années. Le rythme du desserrement peut varier en fonction de spécificités locales.

L'analyse des chiffres INSEE s'est appuyée sur trois indicateurs, les taux de croissance annuel moyen de la population totale et de la population des ménages et le taux du desserrement.

- Entre 2006 et 2011 : la variation annuelle de la population d'après les chiffres INSEE est de 0.28% par an.
- Entre 2006 et 2011 : la variation annuelle de la population des ménages d'après les chiffres INSEE est de 0.19% par an.
- Entre 2006 et 2011 : la variation annuelle du desserrement d'après les chiffres INSEE est de - 0.89% par an.

	Résidences Principales (= nombre de ménages)	Résidences Secondaires	Logements Vacants	Nombre de logements total	Population des ménages	Taille moyenne des ménages (population des ménages/nombre de résidences principale)	Population totale (population des ménages+population hors ménage)
2011	6373 (88%)	318 (4%)	578 (8%)	7269 (100%)	12068	1,89	12536
2006	6010 (89,5%)	373 (5,6%)	330 (4,9%)	6713 (100%)	11903	1,98	12420
<i>Evolution 2006/2011</i>	<i>+363</i>	<i>-55</i>	<i>+248</i>	<i>+556</i>	<i>+165</i>		<i>116</i>
<i>Taux de croissance moyen annuel</i>					+0,28% par an	-0,89% par an	+ 0,19% par an

Sur les 556 logements supplémentaires entre 2006 et 2011, seuls 363 sont des résidences principales qui accueillent de nouveaux ménages. Ces nouveaux ménages ont deux origines possibles : soit ils viennent de l'extérieur (apports migratoires), soit ils proviennent du desserrement des ménages. Seuls les

ménages venant de l'extérieur constituent un apport démographique. Les ménages issus du desserrement génèrent des besoins en logement sans se traduire par une croissance démographique.

Les résidences secondaires ont diminué (-55), soit qu'elles soient passées dans le parc de résidences principales, soit qu'elles soient devenues vacantes. Les logements vacants ont fortement augmenté sur la période (+248 logements). Les logements vacants et les résidences secondaires font partie du parc de logements présent sur la commune, mais ils ne contribuent pas à l'accueil de population résidant à l'année : ils n'accueillent pas la population des ménages. Ils n'ont pas d'effet démographique.

La population dite hors ménage quant à elle, ne représente qu'une faible proportion de la population totale d'Auray : 468 personnes sur 12536, soit 3,73%. En 2006, cette population représentait 517 personnes. La population hors ménage au sens de l'INSEE est population habitant en structure communautaire, comme les EHPAD, les casernes, les foyers de jeunes travailleurs, etc... Sa présence ne se traduit pas par la présence de résidences principales. L'évolution de la population hors ménage est difficile à estimer, elle dépend du développement des structures d'hébergements, qui ne sont pas nécessairement programmées à 10 ans, et de leur taux de remplissage, qui dépend de la qualité de l'offre et de la concurrence à l'échelle intercommunale.

Entre 2006 et 2011, la création de logements sans effet démographique soit les logements créés en lien avec le desserrement représente 469 logements soit environ 98 par an. La création de logements avec effet démographique représente 87 logements soit 17 par an.

#### **Logements sans effet démographique :**

Il s'agit des résidences secondaires, des logements vacants, ainsi que des logements qui ont permis d'accueillir les ménages issus du desserrement des ménages :

#### Variation Résidences Secondaires et Logements Vacants

(Résidences Secondaires 2011 + Logements Vacants 2011) - (Résidences Secondaires 2006 + Logements Vacants 2006) :

$(318+578) - (373+330) = 193$  logements

Soit *38,6 logements par an*

Desserrement : nombre de logements qu'il aurait fallu si la taille des ménages n'avait pas varié – nombre de résidences principales effectivement créées

(Population des Ménages 2006/Taille Moyenne des Ménages 2011) - Résidences Principales 2006 :

$(11903/1,89) - 6373 = 276$  logements

Soit *55,2 logement par an*

#### Total sans effet démographique (point mort)

Au total,  $193+276$  soit 469 logements sur les 556 nouveaux logements n'ont pas eu d'impact démographique. Ils ont servi majoritairement à absorber le desserrement des ménages.

Soit *93,8 logements par an, qui servent à maintenir le même nombre d'habitants sur le territoire communal. En dessous de cette production, la commune perd des habitants.*

**Logements avec effet démographique :**

Nouveaux logements sur la période-logements avec effet démographique :

$556-469 = 87$  logements

Soit *17,4 par an*

Cette période a été particulière sur la commune, le desserrement y a été particulièrement important, ainsi que le nombre de logements vacants du fait d'un pic de constructions de logements collectifs.

Ces chiffres ont permis la construction de 4 scénarios différents :

- Scénario 1 correspond à un scénario au fil de l'eau dans la continuité de la période 2006-2011 soit une croissance démographique faible.
- Scénario 2 correspond à une croissance modérée de la population.
- Scénario 3 correspond à une croissance franche de la population liée à la projection inscrite au SCOT (2014-2029).
- Scénario 4 correspond à une croissance soutenue de la population liée aux projections du SCOT et du PLH.

		Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
INSEE 2011	Population totale	12 536			
	Nb de personnes/ménages	1,89			
	Nb de ménages	6374			
HYPOTHESES ANNUELLES	Taux de croissance moyen de la population	0,2%	0,5%	0,8%	1%
	Taux du desserrement	-0,6%	-0,6%	-0,6%	-0,6%
	Résidences secondaires et logements vacantes	10%	10%	10%	10%
PROSPECTIVE 2028	Population totale	12969	13443	13932	14268
	Nb de personnes/ménages	1,68	1,68	1,68	1,68
	Besoin en logements	787	1102	1427	1650

**Scénario retenu : scénario 4**

Le scénario retenu se base sur les hypothèses suivantes :

- Une croissance de la population totale de 0,2%/an jusqu'en 2016, puis une croissance de population totale de 1% **par an** (taux de croissance annuel moyen, à ne pas confondre avec une croissance de 1% sur la période 2012-2018), hypothèse qui correspond à l'objectif d'accroissement de la population projeté par le SCoT. Sur cette hypothèse, la population totale serait de 12 662 habitants en 2016 et 14 268 habitants en 2028.
- Une décroissance de la taille des ménages de 0,89%/an jusqu'en 2016, ce qui porterait la taille des ménages de 1,89 en 2011 à 1,81 en 2016, puis un rythme de desserrement des ménages qui s'atténue pour passer à -0,6% par an en raison de la volonté communale d'accueillir des familles. En 2028, la taille des ménages serait de 1,68 personnes.
- Une part des logements secondaires + logements vacants qui se réduit à 10% des nouveaux logements. On peut en effet considérer que la vacance se réduira d'environ 2%, passant de 8% à 6% du parc de logement total, du fait de la mise en location des appartements récemment construits et de la limitation des extensions d'urbanisation qui favorise la réhabilitation des logements existants.
- Une évolution de population hors ménage estimée à la baisse, comme pendant la période précédente : 3,5% de la population totale estimée en 2016, 3% de la population totale estimée en 2028, ce qui correspond 438 personnes environ.

	INSEE 2011	HYPOTHESES ANNUELLES 2011- 2016	PROSPECTIVE 2016	HYPOTHESES ANNUELLES 2017- 2028	PROSPECTIVE 2028
Population totale	<b>12 536</b>	+ 0,2% par an	<b>12 662 (+126 habitants)</b> <i>12536 x (0,2% /an)</i>	+ 1% par an	<b>14 268 (+1606 habitants)</b> <i>12662 x (1% /an)</i>
Population des ménages	12068	438 personnes hors ménages	12 244 <i>(12 662 – 438)</i>	438 personnes hors ménages	13 830 <i>(14 268 – 438)</i>
Nb de personnes/ménages	1,89	-0,89% par an	<b>1,81</b> <i>1,89x (-0.89% /an)</i>	-0,6% par an	<b>1,68</b> <i>1,81x (-0.6% /an)</i>
Nb de ménages (= nbre de résidences principales)	6373		6765 (+392) <i>(12 244/1,81)</i>		8232 (+1485) <i>(13 830/1,68)</i>
Résidences secondaires et logements vacants	878	10 % des nouveaux logements	919 (+ 41)	10 % des nouveaux logements	1103 (+165)
Nb de logements total	<b>7269</b>		<b>7684 (+415)</b>		<b>9334 (+1650)</b>

Les besoins en logements pour la période 2017-2028 s'élèvent à 1650 résidences, dont 1485 résidences principales. 165 logements correspondent à la compensation de la vacance et des résidences secondaires. Si ces logements étaient des résidences principales occupées, les besoins se limiteraient à 1485 logements. Si l'on ne prévoit que la construction de 1485 logements, seuls 1307 environ viendraient augmenter le parc de résidences principales, la différence allant mécaniquement dans le parc de résidences secondaires et en compensation de la vacance.

## ► La répartition des logements futurs sur le territoire :

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

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

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

Secteur	classement	surface totale (ha)	densité brute (logts/ha)	Nbre logts prévisionnel attendu	agrandissement de l'aire bâtie	Logements sociaux	Logements en accession aidée
Rue de la Paix	1AU	1,17	50	58	0	11,6	0
Rue Marc Lucien	1AU	0,6	33	20	0	4,00	4
Kerberdery	1AU	0,8	25	20	0	4,00	14
Rue Charles de Blois	1AU	0,95	40	40	0	8	4
Rue le Garrec	1AU/1AU-a	1,7	65	113	0	22,6	9
Rue du Printemps	1AU	1,7	21	38	0	7,6	4
Kerléano	1AU	1,3	25	30	0	6	3



<b>Total OAP</b>		<b>8,22</b>	<b>37</b>	<b>319</b>	<b>0</b>	<b>63,8</b>	<b>38</b>
------------------	--	-------------	-----------	------------	----------	-------------	-----------

**DENSIFICATION : Foncier résiduel diffus**

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

**Zones à urbaniser en 2 AU**

Secteur	classement	surface totale (ha)	densité brute (logts/ha)	Nbre logts prévisionnel attendu	agrandissement de l'aire bâtie	Logements sociaux	Logements en accession aidée
Rostevel	2AU	3,55			3,55	20%	15%
Porte Océane	2AU	5,45			5,45	20%	15%
<b>Total zones à urbaniser</b>		<b>9</b>	<b>33,33</b>	<b>300</b>	<b>9</b>	<b>60</b>	<b>45</b>

Au total, le PLU permet la production de 1185 logements, dont 173 logements sociaux programmés (15%) et 118 logements en accession aidée programmés (10%). La production de logements sociaux s'effectue également par le biais du règlement, qui impose 20% de logements sociaux pour toute opération de plus de 10 logements.

L'aire bâtie va être augmentée de 9ha.

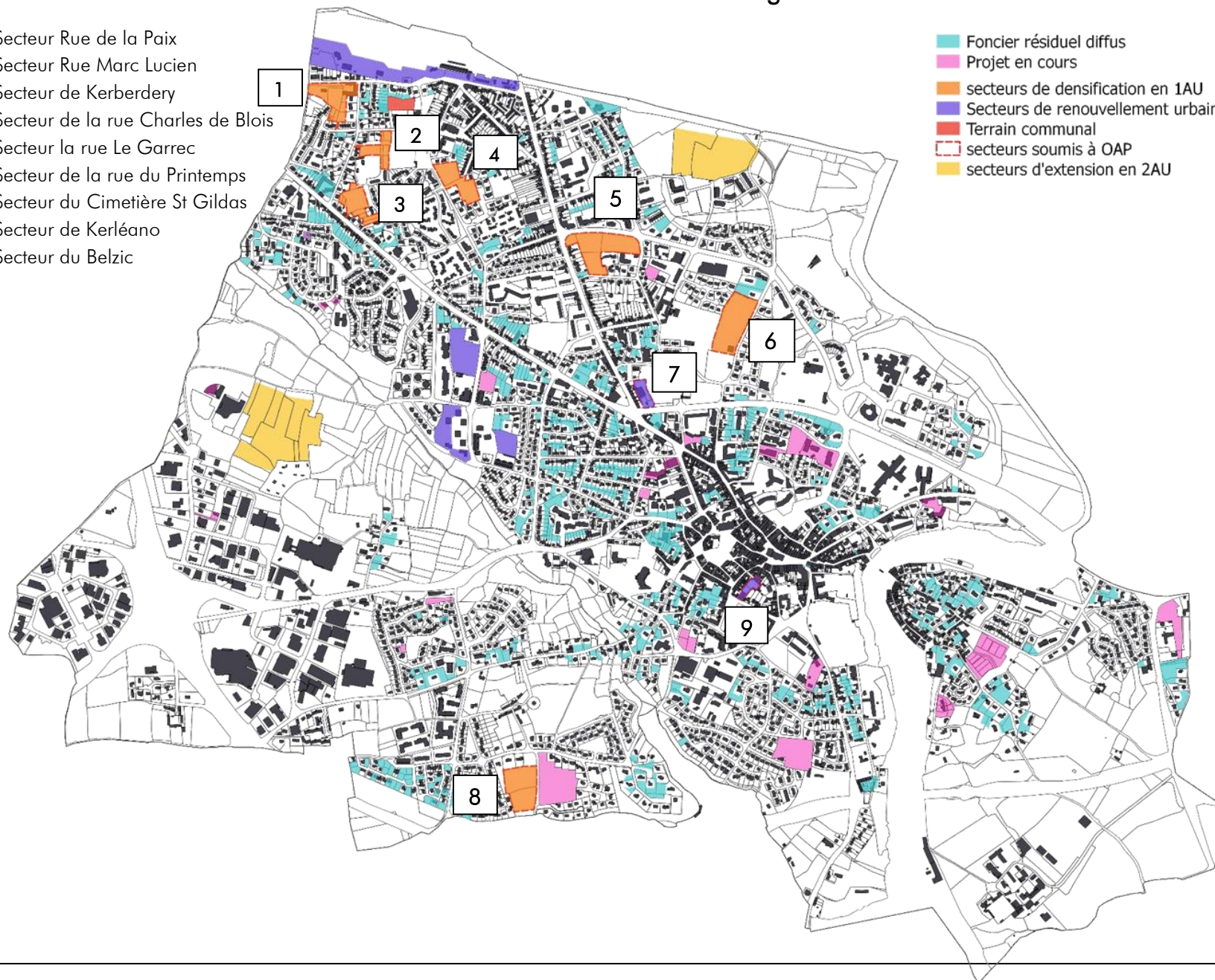
La densité minimale dans les secteurs d'extension est supérieure à 30 log/ha, qui est la densité minimale demandée par le SCoT.

La répartition de la production de logements se résume ainsi :

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

Carte de localisation des logements futurs sur le territoire.

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



### III. LES MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR RESPECTER LE PADD

#### Orientation 1 : Rendre la ville plus attractive

7 objectifs sont inscrits au PADD :

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

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

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

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

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

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

Le PLU prend ces objectifs en compte par :

- La mise en place d'un linéaire commercial au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme dans les rues du centre-ville et sur le secteur touristique de Saint Goustan présentant un linéaire commercial dense : La Place de la République, la rue du lait, la rue Jean-Marie Barré, la Rue Georges Clémenceau, Rue du Belzic, la place aux Roues, la place Saint Sauveur, la rue du Château. La place Raoul Dautry, devant la gare, est également protégée.

- L'instauration d'une servitude d'attente de projet au titre de l'article L 151-41 dans le secteur de la gare qui vient s'ajouter au périmètre de veille foncière porté par AQTA afin de permettre au mieux la réalisation du projet du PEM et du projet de renouvellement du secteur de l'ancien Hôtel Dieu.
- Le zonage Ui identifie les parties du territoire destinées aux activités y compris incompatibles avec l'habitat afin qu'elles puissent s'y développer au mieux et que le territoire puisse accueillir toutes les opportunités.
- La mise en place de l'AVAP conjointement à l'élaboration du PLU permettra d'assurer la qualité des espaces publics lors de projet de réaménagement.
- Les règles de stationnement sont différenciées en fonction de 3 secteurs distinguant notamment les parties centrales et péricentrales et le secteur de la gare. Les règles de stationnement sont assouplies dans les secteurs 1 et 2 afin de ne pas limiter l'installation de nouveaux commerces, l'installation de professions libérales (professionnels de la santé cherchant à revenir au centre-ville) ou la construction/réhabilitation de nouveaux logements.
- L'encouragement au recours à la mutualisation du stationnement.
- Le zonage Uap délimite le port et ses activités spécifiques.
- Le zonage Uap permet les activités nécessitant la proximité de l'eau. Un zonage comparable existait dans le PLU de 2007.
- Le zonage Nhi permettra l'agrandissement des locaux d'une activité existante.

## Orientation 2 : Valoriser le cadre de vie

8 objectifs sont inscrits au PADD

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

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

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

Le PLU prend ces objectifs en compte par :

- Une superposition du zonage urbain avec les sous-secteurs de l'AVAP afin de rendre plus fluides les liens entre les deux documents. Les zones Ua correspondent aux sous-secteurs identifiés par l'AVAP. Les parties à urbaniser comprises dans le périmètre de l'AVAP sont identifiées par l'indice –

- a(1AU-a). Les parties agricoles et naturelles incluses dans le périmètre de l'AVAP sont identifiées par l'indice –a (exemple : Na-a). Le règlement du PLU renvoie directement au règlement de l'AVAP afin qu'il n'y ait pas de redondance entre les deux documents.
- Le maintien et la mise à jour de l'annexe patrimoine afin d'inventorier et protéger les éléments de patrimoine bâtis non couverts par le périmètre de l'AVAP. Les éléments identifiés font l'objet de prescriptions particulières en cas de rénovation, ou d'extension. Comme dans le PLU en vigueur, leur démolition est interdite, sauf raisons de sécurité. Cette continuité entre les 2 documents permet une cohérence de la politique de préservation du patrimoine de la Ville.
  - Les continuités écologiques sont protégées par les dispositions réglementaires correspondant le mieux à leurs caractéristiques :
    - o Nds-a pour les espaces remarquables au sens de la loi Littoral (articles L 121-23 à L121-25 et R121-4 du Code de l'Urbanisme) ;
    - o Nzh et Nzh-a pour les zones humides ;
    - o Na et Na-a pour les zones naturelles en fonction de leur inscription ou non dans l'AVAP ;
    - o Aa, Ab, Ab-a pour les parties exploitées et entretenues par l'agriculture qu'elles soient inconstructibles ou constructibles ;
    - o EBC pour les bois constituant des réservoirs de biodiversité ;
    - o Classement au titre des éléments du paysage à préserver du réseau bocager dont la densité est significative et des haies isolées qui mettent en relation des réservoirs de biodiversité.
    - o La mise en place d'une trame de préservation de continuité écologique dans le secteur de Rosteval au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme.
  - Des secteurs de respiration en ville sont mis en place dans le projet de PLU : les espaces verts en ville non protégés par l'AVAP ont été repérés en Na, zonages Nla et Nla-a pour les espaces naturels de loisirs et Nlb et Nlb-a pour les espaces boisés à vocation récréative intégrés au tissu urbain. L'OAP de la Rue le Garrec impose la mise en place d'un mail qui aura la fonction de square, l'OAP de la Rue Charles de Blois impose aussi un alignement d'arbres à planter et des franges végétales à maintenir.
  - Le PLU protège les arbres isolés ayant un fort impact paysager soit au titre des EBC, soit au titre du paysage ;
  - Le règlement écrit impose la plantation d'arbres dans les aires de stationnement ; il complète les dispositions de l'AVAP, qui protègent certains jardins en ville, par l'obligation d'accompagner tout projet d'aménagement et de construction dans le centre-ville (secteurs Ua) de plantations permettant de renforcer la présence végétale en ville.
  - Le foncier utilisé par l'agriculture est identifié par le zonage Aa ne permettant que les constructions liées à l'activité agricole et l'extension limitée des habitations existantes, ainsi que les installations et changements de destination de bâtiments existants dont l'intérêt architectural ou patrimonial est avéré, nécessaires à des fins de diversification des activités d'une exploitation agricole. Les zonages Ab et Ab-a sont inconstructibles y compris pour des installations agricoles du fait qu'ils se situent en espace proche du rivage compris ou non dans le périmètre de l'AVAP.
  - Un travail fin réalisé dans les OAP sur les catégories des cheminements doux permet à la fois d'assurer un maillage au sein des secteurs qui vont être urbanisés et des emplacements réservés permettront d'assurer des continuités à une échelle plus large.
  - Des emplacements réservés sont prévus afin d'aménager des cheminements doux pour permettre une alternative à l'automobile et envisager davantage de déplacements à pied ou en vélo.
  - Les OAP intègrent un schéma illustrant les principes de l'urbanisme durable et stipulent que l'implantation des bâtiments devra prendre en compte les apports solaires.

**Orientation 3 : Poursuivre un développement maîtrisé :**

6 objectifs inscrits au PADD.

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

Le PLU prend ces objectifs en compte par :

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

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

**Le choix des zones 2AU a fait l'objet d'un temps de travail entre élus.** 4 secteurs principaux d'extension ont été repérés : Rostevel, Keropert, Kerbois et Nord Porte Océane.

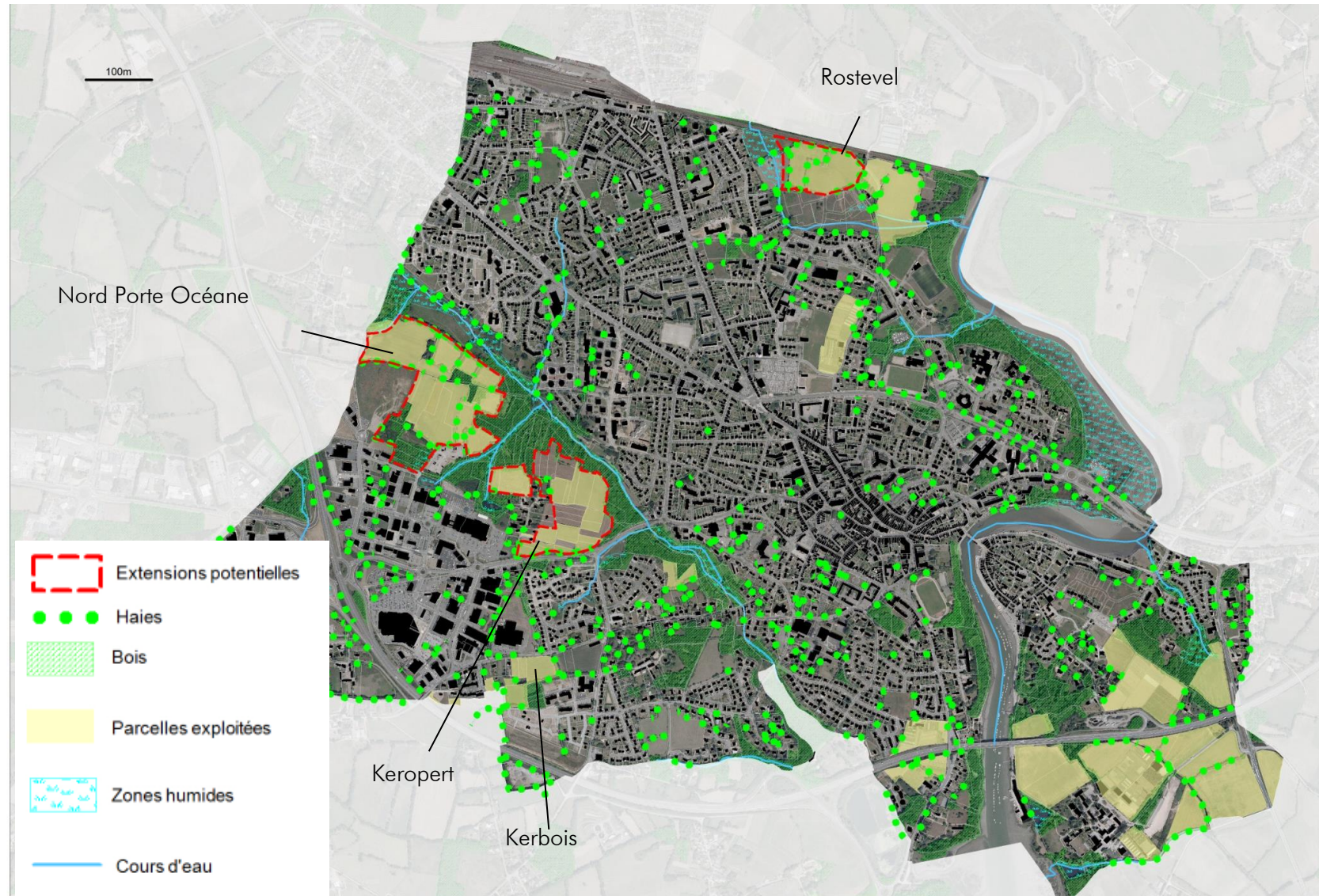
Le choix des secteurs en extension s'est fait à partir de différents critères :

- ✓ La proximité des commerces, services, activités et équipements
- ✓ La proximité des transports en commun, notamment autour du futur Pôle d'Echange Multimodal.
- ✓ La nécessité et la possibilité de créer du lien entre les différents quartiers du territoire, par l'aménagement de liaisons douces notamment.
- ✓ En fonction de leur impact sur les exploitations agricoles et sur les espaces naturels

Les secteurs de Rostevel et de la Porte Océane ont semblé les plus intéressants au vu de ces critères et il a été décidé de retenir le site de Rostevel de 3 ha environ et de retenir 6ha environ sur le site de Porte Océane.

- Ces secteurs étaient déjà constructibles au PLU de 2007 : le secteur de Rostevel, au Nord Est de la commune, à proximité du quartier de la gare et des espaces naturels du Loch ; le secteur de Porte Océane, dans la continuité du secteur d'activité et d'équipements (piscine et cinéma). Leur délimitation a été revue en fonction des besoins de foncier en extension déterminés par le scénario de développement retenu et tient compte des franges naturelles présentes sur les sites. Les parties déclassées ont été reclassées soit en agricole, soit en naturel en fonction de la nature des parcelles concernées.







**PARTIE 3 : LE PROJET DE P.L.U**  
**CHAPITRE 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS**

## I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### 1.1 Choix retenus pour établir le règlement écrit et graphique

Le règlement écrit et graphique du PLU en cours de révision d'Auray a été conçu en prenant en compte plusieurs logiques issues du PADD :

- Faire coïncider les zonages de l'AVAP et du PLU. Les deux procédures ont été élaborées en parallèle afin de faire coïncider au mieux les secteurs du PLU et de l'AVAP. Cela correspond à l'objectif de mise en valeur du patrimoine bâti affiché au PADD.

Les 2 documents se complètent. Le PLU encadre la vocation des sols et les éventuels droits à construire. L'AVAP encadre l'aspect des constructions et assure le respect des différents éléments du paysage construit et du paysage naturel ayant une valeur patrimonial forte. Le règlement du PLU renvoie à celui de l'AVAP pour les parties concernées.

**Les secteurs urbains de l'AVAP sont retranscrits dans le PLU par les zones Ua.**

- Les secteurs PA et PAa de l'AVAP correspondent aux zones Uaa du PLU. Il s'agit des tissus urbains anciens très denses. Les parcelles ont souvent une emprise au sol réelle proche de 100%. Les constructions se situent à l'alignement, et sont construites sur toute la façade de la parcelle. Il s'agit d'un secteur à densifier.

*Le secteur PC de l'AVAP « quartiers nouveaux, diffus ou lotis » a été distingué en plusieurs sous-secteurs « Ua » dans le PLU car les tissus urbains ne répondaient pas tous aux mêmes caractéristiques :*

- Les secteurs Uab comportent l'axe historique de développement (Avenue De Gaulle) mais aussi des secteurs denses avec de l'habitat des années 30 de forme pavillonnaire majoritairement. Une densification modérée du tissu urbain est envisagée dans le projet de PLU pour préserver le patrimoine.
- Les secteurs Uac présentent une moindre densité de constructions même s'il y a une présence d'équipements et qu'ils fonctionnent avec les espaces centraux. Comme le secteur Uab, seulement une densification modérée est attendue.
- Les secteurs Uad sont des espaces à dominante résidentielle, ou la densité des constructions est vraiment très lâche : moins de 30% d'emprise au sol réelle. La densification permise sera limitée.
- Les secteurs Uae correspondent aux secteurs PE de l'AVAP : c'est-à-dire à des lieux mutables et à projet. Ils ont été déterminés en fonction des intentions de la commune. Ils comprennent notamment le secteur de la Gare, et du Tripode ou des projets de renouvellement urbain importants sont en cours de définition.
- Le secteur Uap correspond au secteur Pnp de l'AVAP (secteur portuaire). Les limites diffèrent sensiblement au niveau des quais. L'AVAP inclus les quais dans la partie urbanisée de Saint-Goustan (secteur PAa) de façon à pouvoir encadrer réglementairement les traitements de sol. Le PLU suit

une logique de vocation et inclus les quais dans le zonage portuaire. Un zonage habitat suggérerait une constructibilité non compatible avec la loi Littoral.

**Les secteurs paysagers de l'AVAP sont retranscrits dans le PLU par l'indice -a.** Ces secteurs se répartissent entre parties naturelles zonées N et parties agricoles zone A. En fonction de la vocation de la zone, on trouve les zonages suivants :

- Ab-a : parties de territoire affectées aux activités des exploitations agricoles, forestières et extractives intégrées au périmètre de l'AVAP, non constructibles.
  - Na-a : parties du territoire consacrées à la protection stricte des sites, des milieux et des paysages inclus dans le périmètre de l'AVAP.
  - Nds-a : espaces naturels remarquables terrestres et marins au titre de la loi littoral (Art L 121-23 à 25 du Code de l'Urbanisme) inclus dans le périmètre de l'AVAP.
  - Nzh-a : zones humides recensées dans l'inventaire validé le 27 février 2012 en Conseil Municipal intégrées au périmètre de l'AVAP.
  - Nla-a : espaces naturels de loisirs intégrés au périmètre de l'AVAP.
  - Nlb-a : secteurs naturels récréatifs ou non à caractère boisés intégrés au périmètre de l'AVAP.
- **Le zonage du PLU de 2007 n'a pas été conçu sur la simple différence des tissus urbains mais plutôt sur un objectif de densification et de gestion de cette densification. Le PLU en cours de révision conforte cette logique de densification. Cela correspond à toute la partie de l'axe 3 du PADD « Poursuivre un développement maîtrisé ». Les zones concernées sont les zones urbanisées en dehors de l'AVAP, il s'agit des zones Ub et Uc.**
- Les secteurs Uba sont proches dans leurs caractéristiques du secteur Uab, il s'agit aussi d'un axe historique de développement (Rue de l'Abbé Philippe Le Gall), où l'on trouve une mixité fonctionnelle dans le tissu urbain et une forte présence de maisons des années 1930. De la même manière, une densification modérée du tissu est envisagée.
  - Les secteurs Ubb correspondent à des secteurs de mixité typologique et fonctionnelle, où la densité est importante car il existe une majorité de logements collectifs : dans les secteurs du Gumenen, de Rostevel, ou autour des rue G. Pompidou et F. Mitterrand. A l'image du secteur Uaa, une forte densification y est encouragée par le PLU.
  - Les secteurs Ubc correspondent à des tissus urbains présentant une mixité typologique mais où la mixité fonctionnelle n'est plus très présente. Ce zonage va aussi dans le sens d'une mixité modérée du tissu urbain.
  - Les zonages Uc correspondent à des tissus urbains non intégrés à l'AVAP mais souvent en frange d'urbanisation à proximité des espaces naturels. Le tissu urbain y est moins dense, principalement résidentiel pavillonnaire. Les secteurs Uca correspondent à une emprise au sol des constructions réelle en majorité de 30%. Une densification douce est envisageable avec le PLU en cours de révision.

- Afin de maintenir une trame verte et bleue sur le territoire, la préservation des deux espaces naturels structurants la commune : La Vallée du Reclus et du Loch est assurée. Ces espaces naturels doivent conserver leurs caractéristiques paysagères et écologiques et ne peuvent donc pas être urbanisables. Ils sont protégés par des zonages N ou A. Cela correspond à l'axe 2 du PADD qui tend à valoriser le cadre de vie en préservant la trame verte et bleue et les espaces naturels (N) et agricoles (A).
  - Les zonages Nzh et Nzh-a sont issus des zones humides repérées dans l'inventaire des Zones humides approuvé en février 2012 et réalisé par le syndicat mixte du Loch. Les zones humides correspondant à des bassins de rétention dans les zones d'activité sont considérées comme des équipements de la zone et seront rebasculés dans un zonage Ui.
  - Les zones Na-a correspondent aux espaces naturels de l'AVAP « PN » : secteur agricole ou naturel. Leurs délimitations sont issues du travail de diagnostic de l'AVAP et certaines correspondent aux zones Naz du PLU de 2007.
  - Les zones Na sont des espaces naturels à préserver qui ont été en partie reprises du PLU de 2007 et qui constituent une trame écologique à protéger.
  - Les zones Nlb correspondent à des emprises boisées en milieu urbain qui ne répondaient pas totalement aux critères de classement des EBC, mais que la commune souhaite protéger afin de conserver, comme l'indique le PADD, des espaces de respiration en ville. Ces zones peuvent avoir une vocation récréative ou non.
  - Les zones Nds-a correspondent aux milieux remarquables à protéger au titre de la loi Littoral (Art L 121-23 à 26 du Code de l'Urbanisme) comprenant les secteurs classés en Natura 2000. C'est le cas du sud de la rivière d'Auray au niveau du pont de Kerplouz. Leur zonage est issu du PLU de 2007 et en fonction de la délimitation des secteurs Natura 2000.
  - Les zones Aa correspondent aux parties agricoles sur le territoire d'Auray, situées en dehors des Espaces Proches du Rivage. Elles se basent sur le diagnostic agricole. Les zones A du PLU précédent ont donc été ajustées du fait de l'évolution du foncier agricole et des exploitations. Ces zones sont ainsi consacrées à l'agriculture et permettent de maintenir l'activité.
  - Les zones Ab correspondent aux parcelles agricoles qui se situent en Espaces Proches du Rivage, donc inconstructibles y compris pour l'activité agricole, et qui ne sont pas intégrées au périmètre de l'AVAP. L'indice -a indique que le secteur est intégré au périmètre de l'AVAP (secteurs PN).
- L'un des objectifs du PADD est de limiter la consommation foncière. Cela se traduit par une volonté forte de limiter les extensions de la part de la municipalité. Cela a été traduit dans le zonage par une part importante de l'urbanisation future qui se fera au sein de l'enveloppe urbaine, les zones 1AU. Il n'y a pas de foncier réservé pour les activités économiques en dehors du Port de Saint Goustan (Uap), l'arrivée de nouvelles activités sur le territoire se fera par densification de la zone d'activités (Ui) ou au sein de l'enveloppe urbaine (U) pour les activités compatibles avec l'habitat.
  - L'ensemble des zones 1AU se situe dans l'enveloppe urbaine.
  - La prise en compte des capacités d'accueil résiduelles dans le tissu urbain a permis de contenir les extensions d'urbanisation.
  - Les zones en extension ont été zonées en 2AU : leur ouverture est conditionnée à une modification ou à une révision de PLU.

- Afin d'éviter l'enclavement du foncier résiduel, les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.
- Le Secteur Ui correspond aux zones d'activités d'Auray : Kerbois, Toul Garros, et Porte Océane, il reprend en bonne partie le zonage du PLU de 2007 qui correspond aux emprises foncières des secteurs d'activités. La zone 1AU<sub>i</sub> du PLU de 2007 aujourd'hui aménagée a été logiquement transformée en Ui.
- Le secteur Uif est réservé aux activités ferroviaires et de transports collectifs, aux activités, aux commerces et bureaux complémentaires au Pôle d'Echange Multimodal. Les équipements d'intérêt collectif sont également autorisés. Il ne correspond pas exactement à la zone Uif du PLU de 2007. Le bâtiment de la gare et ses alentours ont été zonés en Uae dans le PLU en cours de révision pour correspondre aux secteurs de l'AVAP. Le secteur Uae de la gare correspond à la double ambition d'aménager le Pôle d'Echange Multimodal et de maintenir la forte qualité patrimoniale. Le secteur Uif correspond par ailleurs à l'emprise foncière de la SNCF nécessaire à son fonctionnement et les voies de chemin de fer. La partie de voies ferrées à l'Est de la commune, qui est incluse dans les espaces paysagers de l'AVAP (PN), est zonée en Uif-a.
- Un STECAL à vocation d'activité a été créé dans le secteur de Kerbois, avec un zonage N<sub>hi</sub> : ce secteur permet le maintien et l'extension mesurée d'une activité existante, évitant ainsi un déplacement et la création d'une friche artisanale.

## 1.2 Les critères nécessaires à la viabilisation

La section 3 du règlement par zone permet de préciser les conditions d'équipement et de réseaux nécessaires à la construction : voirie, électricité, eau, assainissement, téléphone, gestion des eaux pluviales.

Toutes les zones constructibles sont, soit viabilisées, soit les réseaux existants sont à proximité immédiate.

En matière de voirie, les voies ne peuvent être inférieures à 3,50m pour permettre l'accès aux engins de secours. Toutefois, cette largeur peut être réduite, sous réserve de l'avis favorable des services compétents en matière de sécurité incendie.

En matière d'accès, pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sur voie publique ou privée. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes. Les réseaux de voirie doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, pour leur accès, leurs dimensions, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Le long des voies ouvertes à la circulation, pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic, les débouchés directs doivent être limités, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les voies en impasse ne devront pas desservir plus de 50 logements, et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

En matière d'alimentation en eau potable, pour être constructible, un terrain doit être desservi par une conduite suffisamment dimensionnée et raccordée au réseau public d'adduction en eau potable.

En matière d'assainissement des eaux usées, les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement ou l'assainissement doit se faire par un dispositif individuel adapté à la topographie et la pédologie du terrain, conformément au plan de zonage d'assainissement annexé au présent PLU. Un réseau collecteur sera réalisé à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de raccordement au réseau collectif, un réseau collecteur en attente devra être réalisé chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau sont connues.

En matière d'eaux pluviales, le zonage d'assainissement prévoit que la gestion de celle-ci se fasse à la parcelle, prioritairement par infiltration directe dans le sol ou par un moyen de récupération. Le règlement écrit ainsi que le zonage d'assainissement annexé au PLU détaillent les modalités à mettre en œuvre pour la gestion des eaux pluviales. Pour tout projet de construction nouvelle y compris annexe et extension de plus de 12m<sup>2</sup> de surface de plancher et inclus ou non dans une opération d'aménagement d'ensemble pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre, le porteur de projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise de l'aménagement projeté. Le zonage d'assainissement pluvial détermine les débits maximum admis à l'exutoire. La mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin de d'infiltration) Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre. Les règles sont également prévues pour anticiper une imperméabilisation a posteriori des demandes d'autorisation d'urbanisme. Les ouvrages à réaliser pour gérer les eaux pluviales devront tenir compte des surfaces construites ainsi que des surfaces de voirie et de stationnement.

En matière de réseaux de communication, toute opération d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipement haut débit, et très haut débit. Le raccordement réseau sera fait en sous-terrain à la charge du maître d'ouvrage.

### **1.3 Les critères définissant les formes urbaines**

Le règlement aborde la question des formes urbaines dans sa section 2 portant sur les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Cela comprend la volumétrie et l'implantation, la performance environnementale et énergétique, l'aspect extérieur des constructions et des aménagements de leurs abords, l'aspect des clôtures, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. Le projet de PLU a pour objectif de mettre en place un urbanisme durable en permettant la densification des tissus avec notamment les zones 1AU situées dans l'enveloppe urbaine, tout en protégeant et en mettant en valeur le cadre de vie de la commune, et en préservant les espaces naturels et le patrimoine.

La performance environnementale et énergétique ne donne pas lieu à prescription particulière. Les réglementations thermiques étant amenées à imposer rapidement la construction passive, la commune n'a pas souhaité anticiper ces évolutions.

La volumétrie est déterminée par le CES et les hauteurs. Ils ont été déterminés en fonction de la densification attendue pour chaque secteur.

L'implantation par rapport à la voie dépend du tissu urbain dans lequel la construction s'insère. Les points de repère donnés sont soit l'alignement, soit un recul similaire à l'environnement bâti. Dans les zones à urbaniser (1AU), les opérations d'ensemble devront définir les règles à appliquer en cohérence avec les OAP.

L'implantation par rapport aux limites séparatives dépend du tissu urbain dans lequel la construction s'insère. Il faut soit jouxter la limite séparative, soit observer un retrait de 1,40m minimum, cette distance correspondant à la norme de passage pour une Personne à Mobilité Réduite. Dans les zones à urbaniser (1AU), les opérations d'ensemble devront définir les règles à appliquer en cohérence avec les OAP.

La densité : elle découle des autres dispositions réglementaires.

L'aspect architectural : la commune souhaite promouvoir une architecture de qualité et permettre l'innovation. Les élus et le service urbanisme sont très présents dès l'amont des études. La stratégie réglementaire retenue énonce quelques grands principes permettant d'assurer une bonne insertion dans l'environnement sans réduire le champ d'expression architectural.

*Pour toutes les constructions :*

- Les transformations du bâti existant et les constructions neuves devront présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel elles s'inscrivent, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les constructions devront présenter une volumétrie simple, permettant une bonne articulation volumétrique avec l'existant.
- Leur implantation devra s'adapter au mieux au terrain naturel, de manière à minimiser les déblais et les remblais.
- Les systèmes de captation de l'énergie solaire à l'instar des châssis de toit seront intégrés à la toiture ou à la façade. Les cadres et les panneaux seront de couleur sombre sur les toitures en ardoises ou adaptés à la couleur de la toiture ou de la façade.
- Les matériaux de façade sont limités à 3 par construction (hors menuiserie et couverture).

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

*Pour les clôtures :*

Les clôtures sur voies et emprises publiques participent à un ensemble qui délimite les voies, places, ou franges de l'urbanisation, et influent de façon importante sur la qualité urbaine et paysagère des quartiers. Les clôtures doivent tenir compte du contexte pour s'inscrire dans un paysage commun, qu'il soit urbain ou rural. Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux
- En cherchant la simplicité des formes et des structures
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m maximum. Jusqu'à 1,10m de haut, les clôtures pourront être pleines. Au-dessus, elles devront être ajourées, c'est-à-dire comporter des jours d'au moins 2 cm entre les parties pleines. Toutefois les murs en pierres pourront avoir une hauteur différente en fonction de l'environnement.

Sont interdits :

- Les végétaux artificiels ;
- Les grillages seuls sans accompagnement végétal ;
- Les toiles et films plastiques aérés ou non ;
- L'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (maçonnerie en aggloméré de béton non enduit interdit par exemple).

La plantation d'espèces invasives est fortement déconseillée. Pour les zones autres qu'à dominante d'habitat (sports, loisirs, activités...), les types de clôtures existants ont été reconduits pour garantir une harmonie d'ensemble. En limite d'espace naturel et agricole, les prescriptions reprennent celles de l'AVAP ou celle du PLU de 2007 selon le contexte.



1.4 Tableaux récapitulatifs

1.4.1 Les secteurs d'habitat

► Les secteurs denses et à densifier

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

**Hauteurs** : Limitée à 4 niveaux architecturalement lisibles à condition que le 4<sup>ème</sup> niveau ne représente pas plus de 50% de la surface de l'emprise au sol.  
Égout de toiture : 10m ; Acrotère / Faîtage : 13m

► **Les secteurs à densité modérée**

	Vocation	Principes de délimitation	Caractéristiques
<b>Uac</b>	Secteurs centraux moins denses avec présence d'équipements – fonctionne avec les espaces de centralité	Tissu urbain peu dense de l'AVAP permettant une densification modérée du tissu.	<b>Implantation par rapport à la voie</b> : <u>Voir Règlement AVAP</u>
			<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> : Les constructions principales ou les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m.
			<b>CES :</b> Hors EPR : Habitat : 60% Activités : 80% En EPR : 40% Toutefois si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.
			<b>Hauteurs</b> : <u>Voir Règlement AVAP</u>
<b>Uab</b>	Axe historique de développement : secteur dense avec de l'habitat années 30, commerces et services.	Tissu urbain peu dense de l'AVAP permettant une densification modérée du tissu.	<b>Implantation par rapport à la voie</b> : <u>Voir Règlement AVAP</u>
			<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> : les constructions devront s'appuyer sur une limite séparative au moins. Lorsque la construction ne jouxte pas l'autre limite, le recul par rapport à celle-ci sera de 1,40 m minimum.
			<b>CES :</b> Hors EPR : Habitat : 60% Activités : 80% En EPR : 40% Toutefois si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.
			<b>Hauteurs</b> : <u>Voir Règlement AVAP</u>
<b>Uae</b>	Secteurs d'équipement et	Secteurs mutables identifiés	<u>Voir Règlement AVAP</u>

	secteurs à projets, susceptibles de muter à vocation de mixité fonctionnelle.	dans le projet d'AVAP et repris dans le projet de PLU.	<p><b>CES :</b>  <b>Hors EPR :</b> Pas de CES  <b>En EPR :</b> 60% ; un CES supérieur pourra être accepté notamment quand le bâti existant a une emprise au sol supérieure à 60% ou pour s'adapter l'environnement urbain, architectural ou paysager.</p>
<b>Uba</b>	Axe historique de développement hors du périmètre de l'AVAP : secteur dense comportant de l'habitat des années 1930, des commerces et services. Une zone mixte à destination principale d'habitation.	Tissu urbain majoritairement pavillonnaire comportant de nombreux éléments patrimoniaux ne permettant qu'une densification modérée	<p><b>Implantation par rapport à la voie :</b>                      Implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant.</p>
			<p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b>                      Parcelles dont la largeur sur voie est :                      • &lt; 15m : les constructions devront s'appuyer sur une limite séparative au moins. Lorsque la construction ne jouxte pas l'autre limite, le recul par rapport à celle-ci sera de 1,40 m minimum.                      • &gt; ou égale à 15 m : les constructions pourront jouxter les limites séparatives ou être en recul de 1,40 m minimum.</p>
			<p><b>CES :</b>  <b>Hors EPR :</b> habitat : 60% ; activités : 80%  <b>En EPR :</b> 40%. Toutefois, si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction existante est admise.</p>
			<p><b>Hauteurs :</b> Limitée à 3 niveaux architecturalement lisibles                      Egout de toiture/ Acrotère : 10m -Faîtage : 13m</p>
<b>Ubc</b>	Secteur en 2ème couronne des pôles de centralité, présentant une mixité typologique. Une zone mixte à destination principale d'habitation.	Tissu urbain pavillonnaire d'une densité moyenne où une densification modérée est autorisée.	<p><b>Implantation par rapport à la voie :</b> implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant.</p>
			<p><b>Implantation par rapport aux limites séparatives :</b> les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m.</p>
			<p><b>CES :</b>  <b>Hors EPR</b> Habitat : 50% Activités : 80%  <b>En EPR :</b> 40% Toutefois si les constructions existantes atteignent déjà un CES de</p>

		40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.
		<b>Hauteurs</b> : Limitée à 3 niveaux architecturalement lisibles Égout de toiture/ Acrotère : 10m ; Faîtage : 13m

► **Les secteurs à faible densité**

	Vocation	Principes de délimitation	Caractéristiques
Uad	Secteurs en frange d'urbanisation principalement à vocation résidentielle et présence en majorité de pavillons.	Tissu urbain peu dense de l'AVAP permettant une densification légère du tissu.	<b>Implantation par rapport aux voies</b> : <u>Voir Règlement AVAP</u>
			<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> : Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m.
			<b>CES</b> : Hors EPR : Habitat : 30% En EPR : 20% Toutefois si les constructions existantes atteignent déjà un CES de 20%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.
			<b>Hauteurs</b> : <u>Voir Règlement AVAP</u>
Uc	Secteurs en frange d'urbanisation principalement à vocation résidentielle et présence en majorité de pavillons.	Tissu urbain peu dense permettant une densification légère du tissu.	<b>Implantation par rapport aux voies</b> : implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant.
			<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> : Les constructions principales ou les annexes, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,40m.
			<b>CES</b> : Hors EPR : Habitat : 50% Activités : 80% En EPR : 40% Toutefois si les constructions existantes atteignent déjà

			un CES de 40%, une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue est admise.
			<b>Hauteurs :</b> Limité à 2,5 niveaux architecturalement lisibles Egout de toiture/Acrotère : 7m-Faîtage : 11m

**1.4.2 Les secteurs d'activités économiques**

	Vocation	Principes de délimitation	Caractéristiques
Ui	Zone consacrée aux activités existantes de caractère professionnel, commercial et artisanal ne présentant pas d'inconvénients ou de dangers importants pour l'environnement, pouvant être densifiée. Les équipements d'intérêt collectif y sont également autorisés.	Les zones d'activités de Kerbois, Toul Garros et Porte Océane.	<b>Implantations par rapport aux voies :</b> Les constructions neuves s'implanteront en recul de 3m minimum. Dans le cas où une construction existante régulièrement autorisée est implantée à une distance inférieure à 3m, l'éventuelle extension de cette construction pourra se faire dans le prolongement de la construction existante, sans pouvoir réduire le recul par rapport à la voie ou emprise publique.
			<b>Implantations par rapport aux limites séparatives :</b> Les installations soumises à déclaration au titre des installations classées doivent respecter une marge d'isolement de 20 m par rapport aux limites des secteurs à usage d'habitation et de 50 mètres par rapport aux habitations existantes. Toutefois, dans ces marges d'isolement pourront être admises les constructions à usage administratif, social ou d'habitation liées aux activités, ainsi que les aires de stationnement.
			Pas de CES, Hauteurs non réglementées.
Uif	Zone consacrée aux activités ferroviaires et de transports collectifs, aux activités, aux commerces et bureaux complémentaires au Pôle d'Echange Multimodal. Les équipements d'intérêt collectif sont également autorisés.	Reprise en partie de la délimitation de la zone Uif du PLU de 2007. Le bâtiment de la Gare a été sorti du périmètre Uif pour être intégré au zonage Uae : secteur de projet de l'AVAP.	Sont autorisées les locaux d'activités, de commerces et de bureaux complémentaires au Pôle d'Echange Multimodal, les constructions et aménagement en lien avec le PEM et liées aux activités ferroviaires et de transport.
Uif-a	Zone de voies ferrées situées à l'est de la commune et couverte par les espaces paysagers de l'AVAP.		Sont autorisées les activités ferroviaires et de transports collectifs, couverte par le périmètre de l'AVAP. Sont autorisées les constructions de toute nature, installation, dépôt et ouvrage nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire. Les équipements d'intérêt collectif sont également

			autorisés.
<b>Uap</b>	Secteur portuaire	Délimitation de la partie Est de la rivière et des quais accueillant des installations portuaires, la partie Ouest étant naturelle.	La construction de logements y est interdite. <u>Voir règlement AVAP</u> <b>La zone Uap</b> correspond au secteur portuaire. Y sont autorisés : •Les aménagements, installations et constructions sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités pour lesquelles la proximité immédiate de l'eau est directement nécessaire. •L'arrimage des embarcations et l'ancrage des pontons en bordure des quais.
			<b>CES :</b> <b>Hors EPR :</b> pas de CES <b>En EPR :</b> 60% ; un CES supérieur pourra être accepté notamment quand le bâti existant a une emprise au sol supérieure à 60% ou pour s'adapter à l'environnement urbain, architectural ou paysager.

1.4.3 Les secteurs de loisirs

	Vocation	Principes de délimitation	Caractéristiques règlementaires
Ula	L'accueil des activités sportives, de loisir, des équipements culturels ou des installations temporaires liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur	Sites de loisirs existants, aménagés ou à aménager.	<p><b>Sont autorisés uniquement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et aménagements correspondant à la vocation de la zone ;</li> <li>• Les constructions à usage de « loges de gardien », de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur ;</li> <li>• Les constructions à usage de logement de fonction destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur.</li> <li>• Les équipements d'intérêt collectif.</li> </ul>
			<p><b>Implantations par rapport aux voies :</b> en recul ou en limite</p>
			<p><b>Implantations par rapport aux limites séparatives :</b> Non réglementé</p>
			<p><b>Hauteurs :</b> constructions à usage d'habitation : 6m égout de toiture ou acrotère Pas de hauteurs maximales fixées pour les constructions à usage d'activités sportives et de loisirs.</p>
<p><b>Nla (hors AVAP)</b> <b>Nla-a (dans AVAP)</b></p>	<p>Espaces naturels de loisirs : équipements sportifs et de loisirs de plein air. L'édification, la rénovation, la reconstruction et l'extension limitée des constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, à condition que l'ensemble des constructions ne dépasse pas 20% de la superficie du</p>	<p>Sites de loisir existants, aménagés ou à aménager. <b>Nla-a :</b> voir le règlement de l'AVAP</p>	<p><b>Sont autorisés uniquement :</b> L'édification, la rénovation, la reconstruction et l'extension limitée des constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air, à condition que l'ensemble des constructions ne dépasse pas 20% de la superficie du terrain ; Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.</p>
			<p><b>Implantations par rapport aux voies :</b> Les constructions peuvent s'implanter en limite comme en retrait.</p>
			<p><b>Implantations par rapport aux limites séparatives :</b> Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m (<math>d &gt; H/2</math>).</p>



	terrain ; Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.		<p><b>CES</b> : Non limité pour constructions et installations d'intérêt collectif sinon 20%.</p> <p><b>Hauteurs</b> : Non limitées pour constructions et installations d'intérêt collectif sinon</p> <p>Egout de toiture : 4m, Faîtage : 9m, Acrotère : 4m</p>
<p><b>Nlb</b> (hors AVAP) <b>Nlb-a</b> (dans AVAP)</p>	<p>Secteur naturel, récréatif ou non, boisé en milieu urbain</p>	<p>Secteurs boisés non classés en EBC intégrés au tissu urbain. <b>Nlb-a</b> : voir le règlement de l'AVAP</p>	<p><b>Sont autorisés uniquement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La réalisation d'aménagements paysagers, notamment de cheminements doux, de parcours sportifs, de terrasses d'agrément, d'observatoires de la faune, etc... y est possible sous réserve d'un traitement en rapport avec la qualité du site, ne compromettant pas le caractère boisé de la zone.</li> <li>• L'implantation d'annexes de moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol y est admise, sous réserve de ne pas compromettre le caractère boisé de la zone.</li> </ul>
			<p><b>Implantation par rapport à la voie</b> : Idem Nla</p>
			<p><b>Implantation par rapport aux LS</b> : Idem Nla</p>
			<p><b>CES</b> : Non limité pour constructions et installations d'intérêt collectif sinon 12m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Hauteurs</b> : Non limitées pour constructions et installations d'intérêt collectif sinon 3m au point le plus haut.</p>

1.4.4 Les secteurs agricoles

	Vocation	Principes de délimitation	Caractéristiques règlementaires
Aa	Parties du territoire affectées aux activités des exploitations agricoles et forestières et extractives	Secteurs agricoles non situés en espace proche du rivage ni intégré au périmètre de l'AVAP.	Interdiction de toute construction ou installation non nécessaire à l'exploitation agricole ou du sous-sol, autres que les cas suivants : les extensions des habitations existantes à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'emprise au sol des extensions ne doit pas dépasser 30% de la construction existante, sans pouvoir dépasser 30m<sup>2</sup>. Le calcul des extensions s'effectue à compter de la date d'approbation du PLU révisé.</li> <li>✓ Elles doivent se réaliser dans les règles de réciprocité de l'article 111-3 du Code Rural et sans création de nouveau logement.</li> </ul>
Ab		Secteurs situés en espace proche du rivage mais non intégrés au périmètre de l'AVAP.	<p><b>Sont interdits toutes constructions et installations autres que les cas suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les extensions des habitations existantes à condition :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'emprise au sol des extensions ne doit pas dépasser 30% de la construction existante, sans pouvoir dépasser 30m<sup>2</sup>. Le calcul des extensions s'effectue à compter de la date d'approbation du PLU révisé.</li> <li>✓ Elles doivent se réaliser dans les règles de réciprocité de l'article 111-3 du Code Rural et sans création de nouveau logement.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Sous condition d'une bonne intégration à l'environnement tant paysagère qu'écologique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile ;</li> <li>• Les canalisations et postes de refoulement liés à la salubrité publique (eaux usées - eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, ainsi que la réalisation d'aménagements liés au déploiement du réseau numérique, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer ;</li> <li>• Les retenues d'irrigation permises dans le cadre de la Loi sur l'Eau.</li> </ul>
Ab-a		Secteurs situés en espace proche du rivage et intégrés au périmètre de l'AVAP <u>Voir le règlement de l'AVAP</u>	

1.4.5 Les secteurs naturels

	Vocation	Principes de délimitation	Caractéristiques règlementaires
Nds-a (inclus dans l'AVAP)	Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.	Délimitation des espaces terrestres et maritimes sur la base du zonage Nds du PLU de 2007 et de la zone Natura 2000 « Golfe du Morbihan- côte ouest de Rhuys ». Un ajustement a été fait au sud-est de la commune à proximité du bâtiment de l'AFPA pour permettre la réalisation d'un projet de développement du Port de plaisance.	Application de l'article L 121-23 à 26 du code de l'urbanisme, interdiction de toute urbanisation sauf aménagements légers nécessaires à leurs gestions et à leurs mises en valeur ou à leur ouverture au public, à condition de permettre un retour du site à l'état naturel.  <u>Voir le règlement de l'AVAP</u>
Nzh (Hors AVAP) Nzh-a (inclus dans l'AVAP)	Zones humides en application des dispositions du SDAGE Loire Bretagne ;	Protection des zones humides issues de l'inventaire des zones humides validé par le conseil municipal du 27 février 2012.	<b>Sont interdits en secteur Nzh et Nzh-a :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction, extension de construction existante, ou aménagements à l'exception des cas expressément prévus au paragraphe suivant ;</li> <li>• Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers,</li> <li>✓ création de plans d'eau.</li> </ul> </li> </ul> <p>A l'exception des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale, à la sécurité civile, à la salubrité publique (eaux usées – eaux pluviales) ainsi que les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative à démontrer,</li> <li>- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : <ul style="list-style-type: none"> <li>a) lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à</li> </ul> </li> </ul>

			<p>l'information du public, les postes d'observation de la faune, b) lorsqu'ils sont nécessaires à la conservation ou à la protection de ces espaces ou milieux humides.</p> <p>Sont également autorisés sous réserve de bonne insertion dans le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Travaux nécessaires pour des raisons impératives majeures</li> <li>• Installations ouvrages nécessaires à la défense nationale ou protection civile</li> <li>• Canalisation et postes de refoulement liés à la salubrité publique</li> <li>• Les aménagements légers</li> </ul> <p>Nzh-a : voir le règlement de l'AVAP (clôtures)</p>
<p><b>Na</b> (Hors AVAP)</p> <p><b>Na-a</b> (inclus dans l'AVAP)</p>	<p>Parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages.</p>	<p>Secteurs naturels ou à dominante végétale de l'AVAP non inventoriés comme zones humides et non exploités par l'agriculture, identification des EBC.</p>	<p><b>Sont interdits toutes constructions et installations autres que les cas suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces, certains ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative ;</li> <li>• Les ouvrages relatifs à la gestion des eaux pluviales ;</li> <li>• Les aires naturelles de stationnement ;</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques qui ont pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général,</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>• Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions, à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</li> <li>✓ L'emprise au sol des extensions ne doit pas dépasser 30% de la construction existante. Le calcul des extensions s'effectue à compter de la date d'approbation du PLU révisé.</li> <li>✓ Na-a : <u>voir le règlement de l'AVAP</u></li> </ul> </li> </ul>

1.4.6 Les STECAL

	Vocation	Principes de délimitation	Caractéristiques règlementaires
Nhe	Secteur à vocation d'équipement d'intérêt collectif : lycée agricole de Kerplouz.	Secteur bâti du lycée de Kerplouz où se situent les bâtiments susceptibles d'évoluer dans le temps, situé hors AVAP.	<b>Implantation par rapport aux voies</b> : implantation soit en limite, soit avec recul similaire au bâti environnant.
			<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> : lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3m ( $d > H/2$ ).
			<b>CES</b> : L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU.
			<b>Hauteurs</b> : Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et au faîtage de la construction qu'elle viendrait jouxter.
Nhi	Secteur accueillant une activité existante	Emprise foncière de l'entreprise.	<b>Hauteurs</b> : Les extensions de constructions existantes ne peuvent excéder la hauteur à l'égout de toiture, à l'acrotère et au faîtage de la construction qu'elles viendraient jouxter.
			<b>Implantation par rapport aux voies</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>•Le long des voies du domaine public très fréquentées ou appelées à le devenir, les constructions nouvelles doivent respecter la marge de recul minimale, dont la largeur par rapport à l'axe de la voie est définie sur les plans de zonage.</li> <li>•Dans les marges de recul figurant au plan de zonage, pourront être autorisés l'aménagement, la reconstruction après sinistre ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier.</li> <li>•Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou</li> </ul>

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

### 1.5 Tableau récapitulatif des surfaces du PLU au moment de l'arrêt

Zones agricoles et naturelles : 235,66 ha

Zones agricoles	Aa	Aba	Abb	TOTAL
	18,39	25,31	15,08	58,78

Zones Naturelles	Na-a	Na	Nds-a	Nzh/Nzh-a	TOTAL
	87,97	18,16	56,01	14,74	176,88

Zones aménagées mais non dédiées à de l'habitat : 5,94ha

STECAL	Nhi	Nhv	Nhe	TOTAL
	0,6	1,22	4,12	5,94

**Zones à vocation de loisirs : 19,88 ha**

Espaces naturels de Loisirs	Nla/ Nla-a	Nlb /Nlb-a	Ula	Ulb	TOTAL
	10,44	0,97	7,8	0,67	19,88

**Zones dédiées à l'habitat : 350,21 ha**

Zones urbaines	Uaa	Uab	Uac	Uad	Uba	Ubb	Ubc	Uca	Uae	TOTAL
	48,76	26,66	13,06	14,34	24,83	56,65	85,74	62,54	17,63	350,21

**Zones d'activités : 91,58 ha**

Zones d'activités	Ui	Uif	Uap	TOTAL
	72,12	11,15	8,31	91,58

**Zones à urbaniser : 17,72 ha**

Zones à urbaniser	1AU/1AU-a	2AU	TOTAL
	8,72	9	17,72

### 1.6 Critères retenus pour établir les Orientations l'Aménagement et de Programmation

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

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

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

Par secteur, les prescriptions concernent :

- Les accès
- Les voies structurantes
- Les cheminements doux

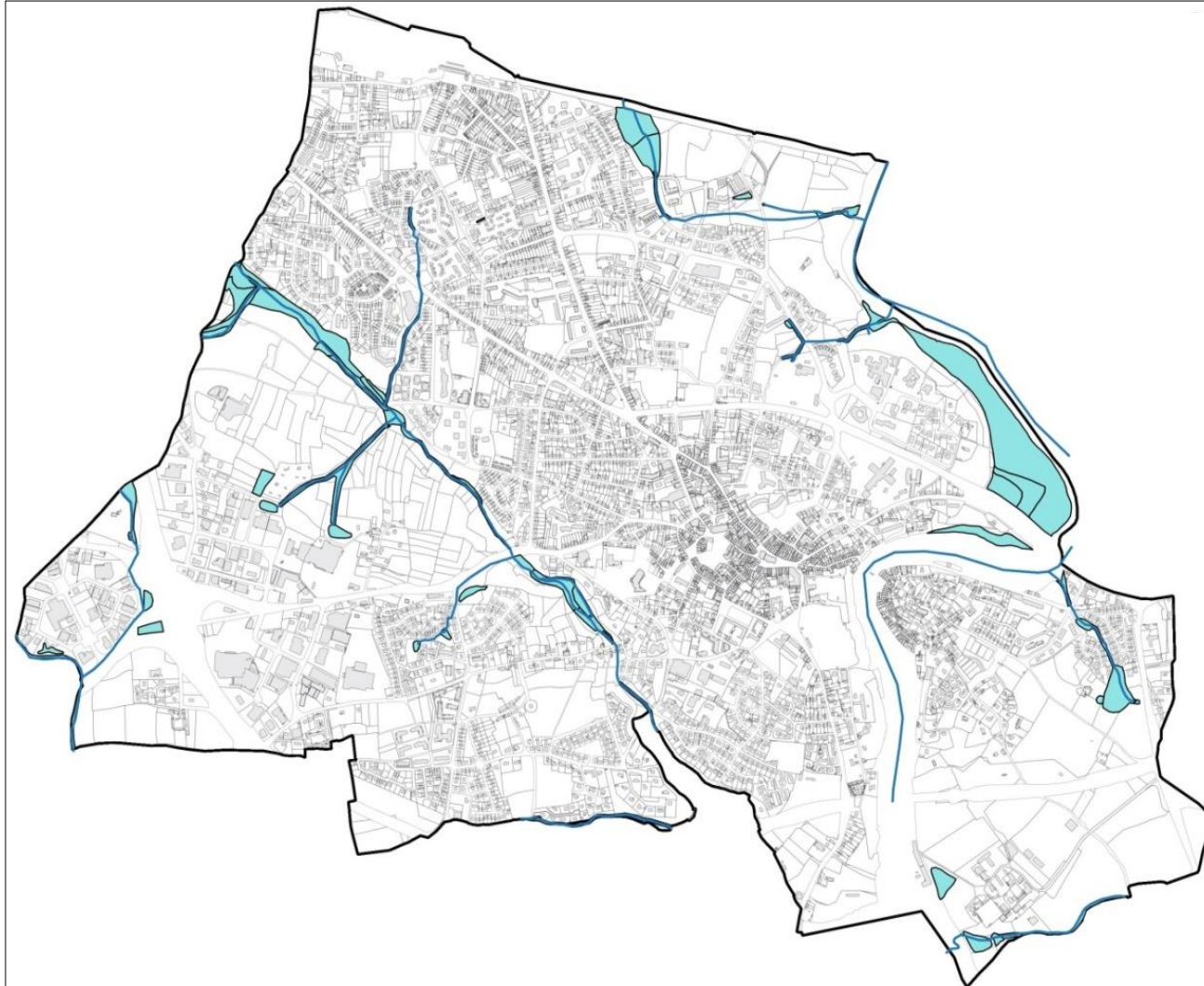
- Le traitement des eaux pluviales
- Les espaces végétalisés
- La densité minimum attendue, exprimée en nombre de logements/ha
- L'implantation et la typologie du bâti

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



## II. LES INFORMATIONS UTILES ET PERIMETRES DE PROTECTION

### 2.1. Les Zones Humides et les cours d'eau



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

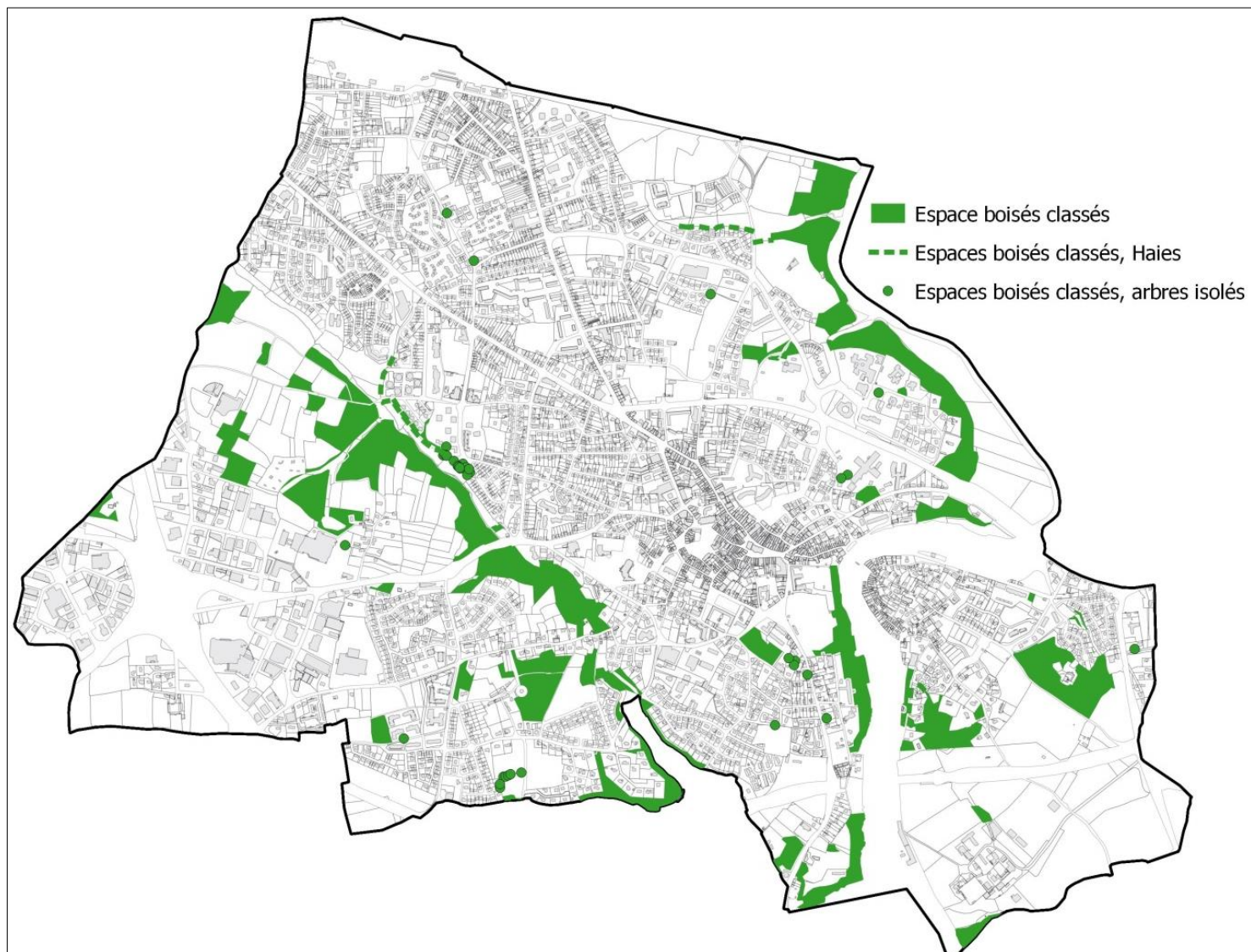
La protection des zones humides est assurée par un zonage Nzh et Nzh-a et par le zonage Nds-a. Celui-ci étant plus protecteur, les zones humides n'ont plus besoin d'être délimitées réglementairement.

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

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

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

## 2.2. Les EBC



Un périmètre de protection de certains boisements se superpose au zonage du PLU. Les obligations réglementaires liées à cette protection sont détaillées dans les dispositions générales du règlement écrit qui s'imposent à toutes les zones et dans chaque partie consacrée à une zone dans les dispositions générales et dans le Chapitre « traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ». Les boisements classés sur le territoire alréen représentent une surface de 54 ha.

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

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

Le nombre d'arbres protégés est de 36.

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

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

Au moins 2 critères sur les 3 suivants :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Concernant les arbres isolés, l'intérêt paysager a été l'élément déterminant pour leur analyse. Leur caractère remarquable a été apprécié au regard de la qualité biologique des sujets et/ou de leur impact visuel dans le paysage urbain. La proposition de classement en EBC a été soumise à la CDNPS le 19 avril 2016. La carte proposée prend en compte les ajustements demandés. L'avis de la CDNPS quant au projet de classement en EBC des boisements significatifs, des haies et des arbres isolés figure ci-dessous.



Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Service Urbanisme et Habitat  
Unité Animation Filière Planification

Affaire suivie par : Francine CREAC'H

Tél. : 02 97 68 13 96

Mél : [francine.creac'h@morbihan.gouv.fr](mailto:francine.creac'h@morbihan.gouv.fr)

Objet : Classement au PLU des espaces boisés les  
plus significatifs (EBC)

Réf : art. L 121-27 du code de l'urbanisme – séance  
de la CDNPS du 19 avril 2016

Vannes, le **29 AVR. 2016**

Le préfet du Morbihan

à

Monsieur le maire

56406 – AURAY

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

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

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

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

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

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

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

Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général

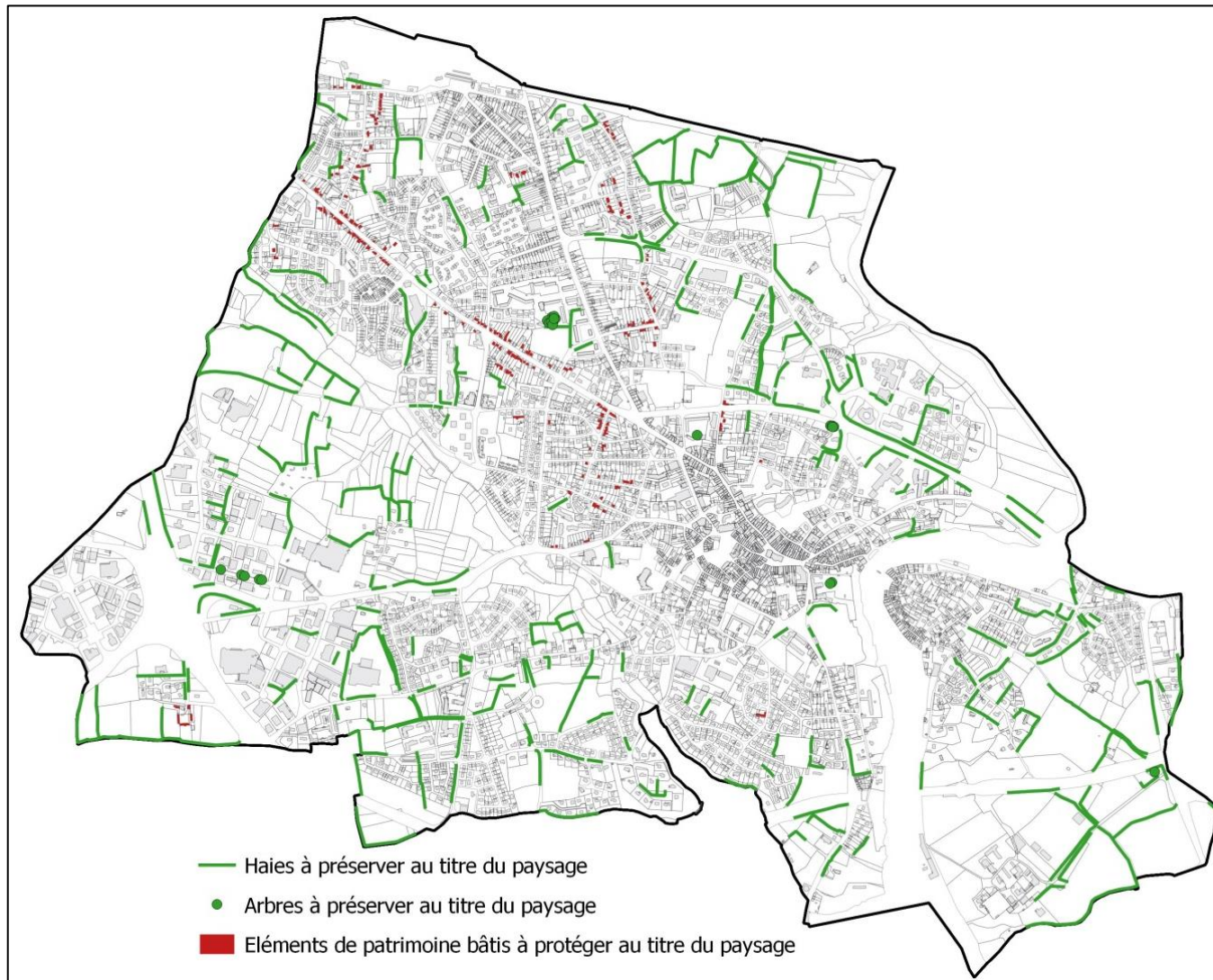
Jean-Marc GALLAND

Adresse : 8, rue du Commerce - BP 520 - 56019 Vannes Cedex  
Standard : 02 97 68 12 00 – Courriel : [delm@morbihan.gouv.fr](mailto:delm@morbihan.gouv.fr)

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



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

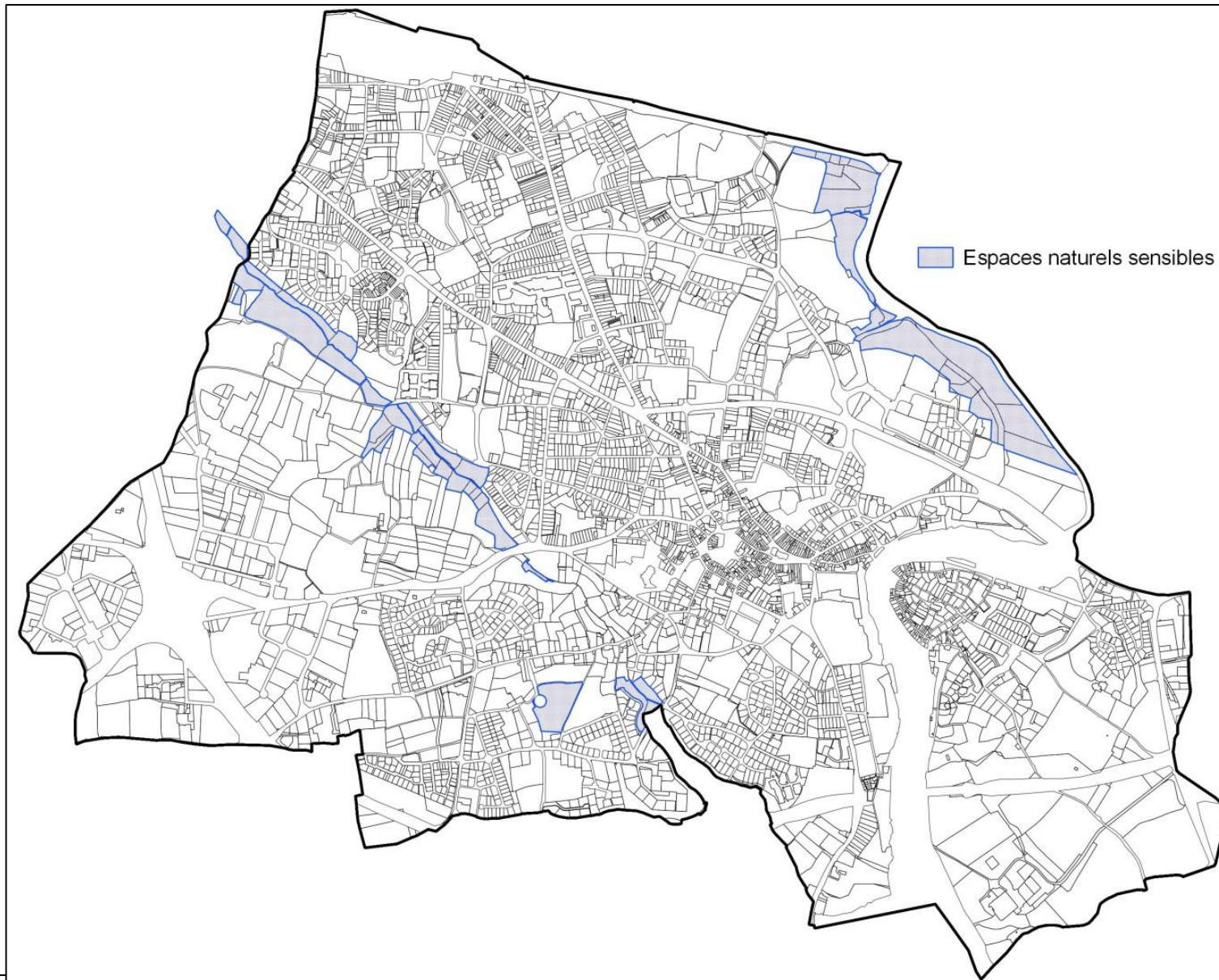


Les éléments du patrimoine bâti et du paysage sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Sur la commune d'Auray, sont concernés par cette protection :

- Haies répertoriées sur orthophotographie et un travail de terrain. Le classement de ces éléments s'est fait conjointement avec le classement EBC. Ce classement permet plus de souplesse. Les obligations réglementaires sont précisées dans le règlement écrit.

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

## 2.4. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

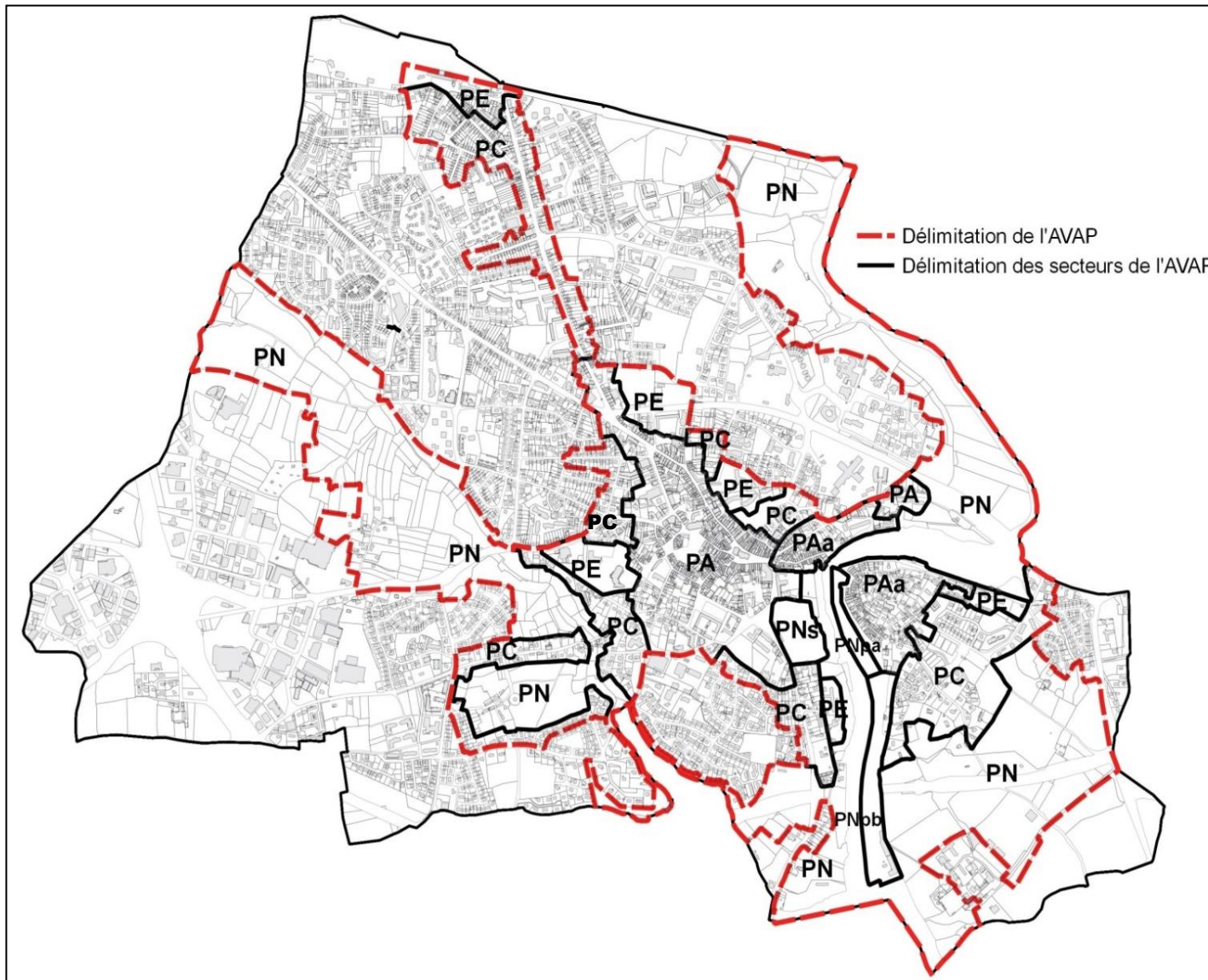


Les espaces naturels sensibles des départements sont un outil de protection des espaces naturels. Les ENS représentés sur la carte sont les secteurs acquis par le Conseil Départemental du Morbihan.

Le projet de PLU assure leur protection avec la mise en place d'un zonage naturel protecteur : Na-a, Nds-a.



## 2.5. L'AVAP



La procédure d'élaboration de l'AVAP a été lancée conjointement au PLU en 2012.

A l'intérieur de l'enveloppe de l'AVAP, plusieurs secteurs ont été délimités :

- PA : Ville et Saint-Goustan
- PAa : Versants sur la rivière d'Auray
- PC : Quartiers neufs
- PE : Lieux mutables, lieux à projet
- PN : Secteur naturel ou à dominante végétale

- PNpa : Espace portuaire en site historique urbain

- PNpb : Espace portuaire de plaisance en site naturel protégé.

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

- Pour les zonages urbains : Uaa, Uab, Uac, Uad, Uae, Uap ;

- Pour les secteurs à urbaniser : l'indice –a a été utilisé : 1AU-a pour distinguer les zones 1AU ou parties de secteur 1AU comprises dans le périmètre de l'AVAP de celles qui en sont exclues.

- Pour les secteurs Agricoles et Naturels : l'indice –a a été utilisé pour les parties comprises dans le périmètre de

l'AVAP : Ab-a, Na-a, Nds-a, Nzh-a, Nla-a, Nlb-a.

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

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

## 2.6. Les emplacements réservés

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

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

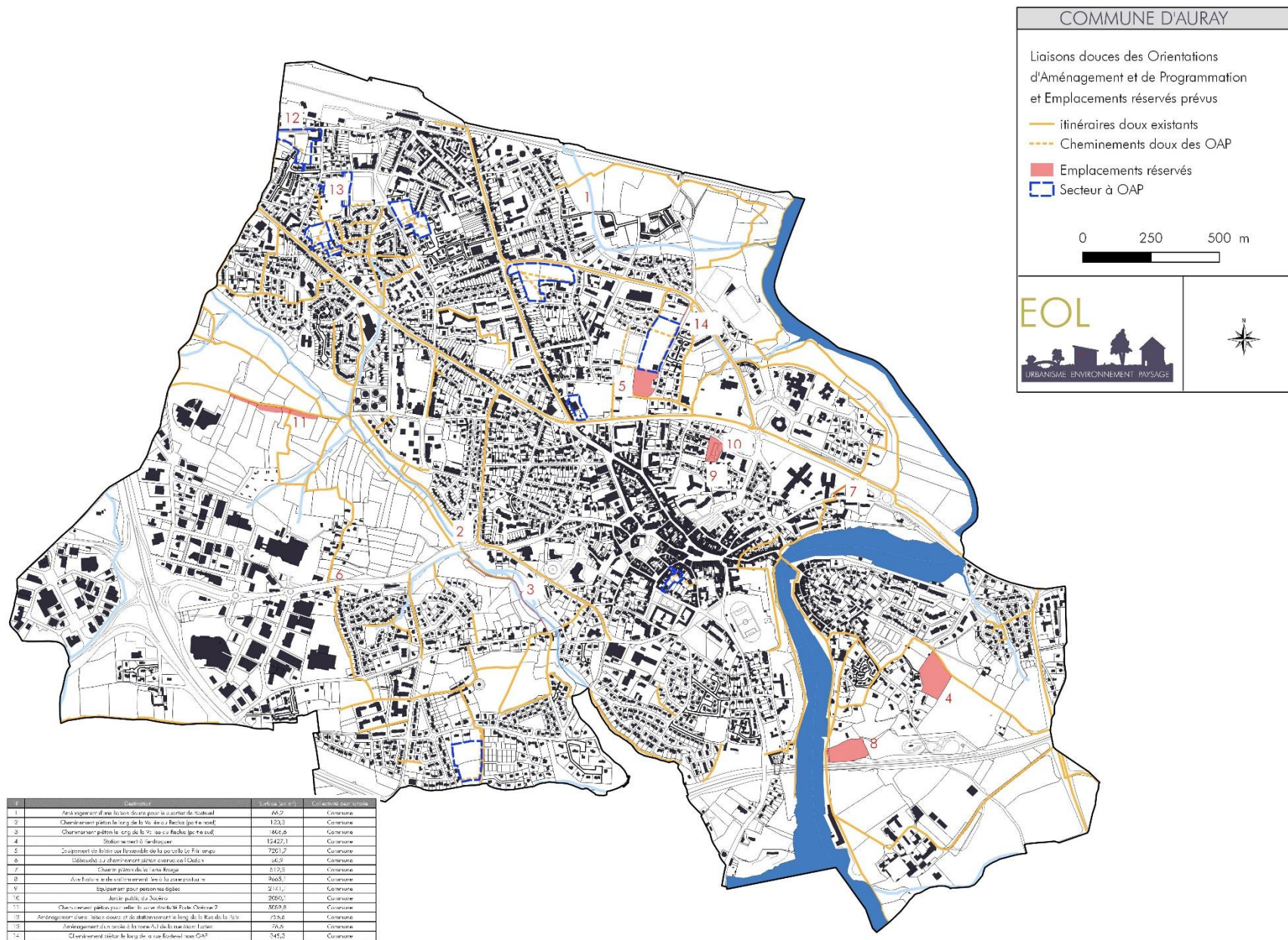
Ci-dessous la liste des emplacements réservés présents sur la commune :

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



11	Jardin Public du Bocéno	2079,6	Commune
12	Cheminement piéton pour relier la Zone d'activité Porte Océane 2	5294,1	Commune
13	Aménagement d'une liaison douce et de stationnement le long de la Rue de la Paix	756,4	Commune
14	Aménagement d'un accès à la zone AU de la rue Marc Lucien	76,9	Commune
15	Cheminement piéton le long de la rue Rostevel hors OAP	345,2	Commune

Ajoutés aux cheminements doux prévus dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une partie des emplacements réservés doit permettre une meilleure desserte des quartiers en favorisant les déplacements non motorisés. Ils permettent également des circulations dans les espaces naturels du territoire, comme la vallée du Reclus. La carte suivante permet de repérer ces cheminements prévus, tant par les OAP que par les emplacements réservés.



N°	Désignation	Surface (m²)	Commune
1	Zone végétative de la forêt domaniale pour le circuit de football	66,2	Commune
2	Cheminement piéton le long de la Voie des Bœufs (partie nord)	120,3	Commune
3	Cheminement piéton le long de la Voie des Bœufs (partie sud)	166,6	Commune
4	Stationnement à vélo	17427,1	Commune
5	Stationnement à vélo au bord de la route de la Chapelle	7201,7	Commune
6	Stationnement à vélo au bord de la route de la Chapelle	48,2	Commune
7	Quartier piéton de la rue Royale	517,3	Commune
8	Zone piétonne de stationnement des vélos	2663,7	Commune
9	Stationnement pour personnes âgées	2741,7	Commune
10	Stationnement pour personnes âgées	2669,7	Commune
11	Cheminement piéton piétonnier le long de la rue de la Chapelle	5669,8	Commune
12	Aménagement d'un espace ouvert et de stationnement le long de la Rue de la Chapelle	75,6	Commune
13	Aménagement d'un espace ouvert et de stationnement le long de la Rue de la Chapelle	76,6	Commune
14	Cheminement piéton le long de la rue Royale	545,3	Commune

## 2.7. Les Servitudes D'utilité Publique

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

14 servitudes d'utilité publiques grèvent le territoire communal :

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

## 2.8. La Prise en compte des submersions marines

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

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

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

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

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

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

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

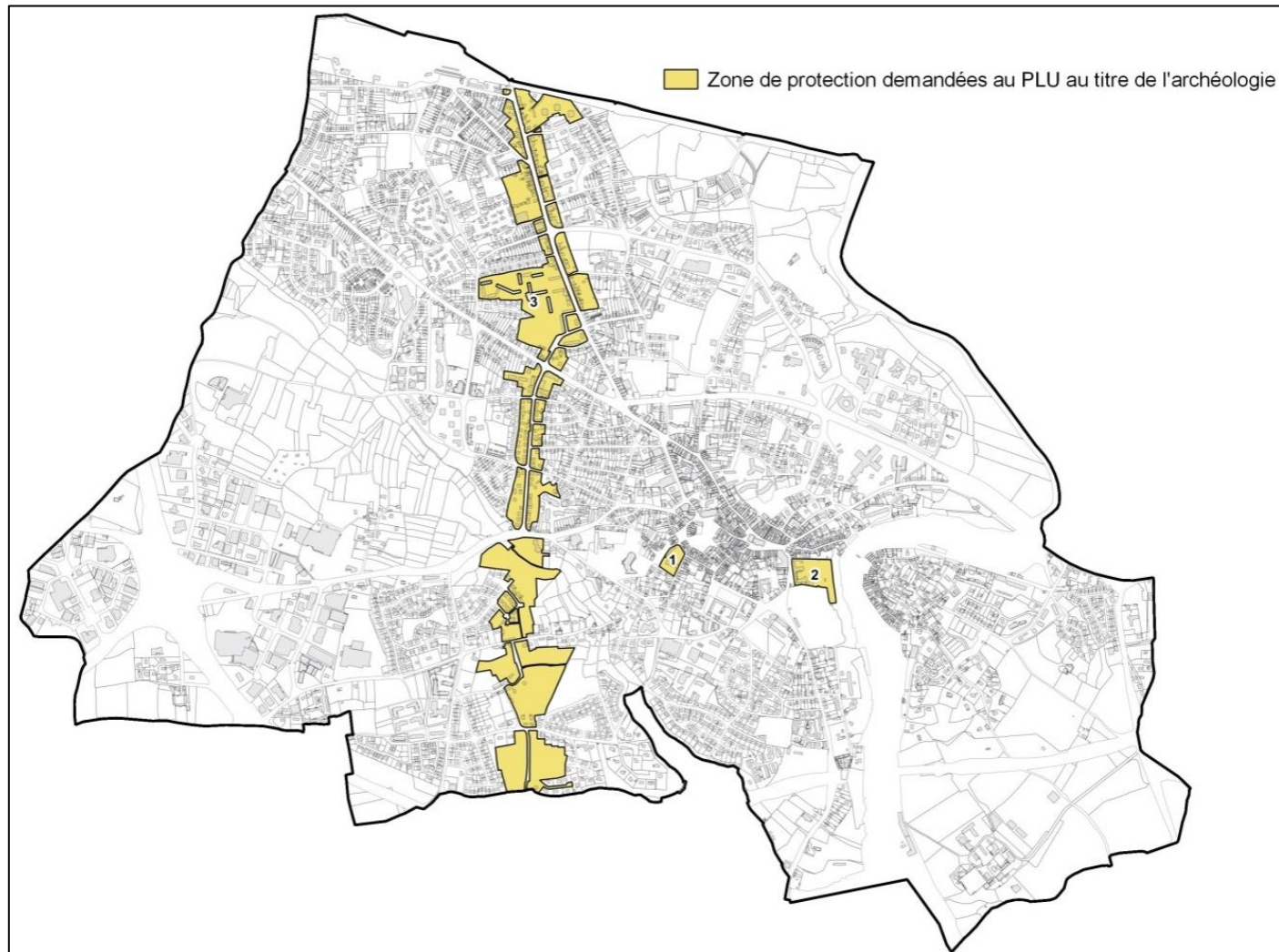
Cet arrêté impose des normes de construction par rapport à l'isolation acoustique des bâtiments présents dans les secteurs concernés. La carte et l'arrêté sont annexés au PLU.

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

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



## 2.10. La protection des sites archéologiques



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

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

Un classement en Na été demandée pour les zones de protection 1 et 2. Le secteur 2 a bien été zoné en N~~L~~ et Na. La zone 1 est restée en U. Le secteur est intégré au périmètre de l'AVAP : Uaa.

La commune prévoit de réaménager les abords de la Chapelle Saint-Esprit en reconstituant le jardin du cloître et en construisant. Ce projet a émergé lors des réunions de travail d'élaboration de l'AVAP.

Le zonage N sur le secteur 1 empêcherait la mise en œuvre d'aménagement et de constructions destinées à revaloriser des sites d'intérêt patrimonial. La municipalité a pour objectif de mener ces réaménagements à court terme.

N°	Mode de protection	Parcelles	Identification de l'entité archéologique
1	Zone N du PLU au titre de l'archéologie	2012 : AP.953	2559 / 56 007 0001 / AURAY / COMMANDERIE DU SAINT-ESPRITSAINT- ESPRIT / CASERNE DUGUESCLIN / chapelle / couvent / Bas moyen-âge – Époque moderne
2	Zone N du PLU au titre de l'archéologie	2012 : AP.743 ; AP.787	2112001 / 56 007 0004 / AURAY / LE CHATEAU / LE CHATEAU / Moyen-âge
3	Prescription archéologique dans une zone autre que N du PLU	2012 : AB.33 ; AB.336 ; AB.38à49 ; AB.477- 478 ; AB.486à488 ; AB.496 ; AB.7 ; AC.103à107 ; AC.137à141 ; AC.14-15 ; AC.150 ; AC.152à162 ; AC.16à23 ; AC.27 ; AC.30 ; AC.31 ; AC.343 ; AC.388 ; AC.425 ; AC.426 ; AC.553 ; AC.554 ; AC.599 ; AC.603- 604 ; AC.606à609 ; AC.681 ; AC.688-689 ; AD.1 ; AD.210 ; AD.211 ; AD.212	20652 / 56 007 0003 / AURAY / VOIE CASTENNEC / LOCMARIAQUER / Section unique de Penhouet à Kerleano / route / Gallo-romain - Période récente

### III. LE RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU P.L.U.

#### 3.1. La prise en compte des principes généraux de L'urbanisme

- L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie ».*

- L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :  
1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

- **L'article L.101-3 du Code de l'Urbanisme**

*« La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.*

*La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation du sol sur l'ensemble du territoire français, à l'exception des collectivités d'outre-mer régies par l'article 74 de la Constitution, de la Nouvelle Calédonie et des Terres australes et antarctiques françaises, conformément aux dispositions spécifiques régissant ces territoires. »*

- **Le PLU dans le Code l'Urbanisme**

**Article L131-4**

*Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :*

*1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1;*

*2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;*

*3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;*

*4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;*

*5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.*

**Article L131-5**

*Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.*

**Article L131-6**

*Lorsque le plan local d'urbanisme, le document en tenant lieu ou la carte communale a été approuvé avant l'un des documents énumérés aux 1° à 4° de l'article L. 131-4, il est, si nécessaire, rendu compatible avec ce document :*

*1° Dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu ;*

*2° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un schéma de mise en valeur de la mer ou d'un plan de déplacements urbains ;*

*3° Dans un délai de trois ans s'il s'agit d'un programme local de l'habitat, ramené à un an si ce programme prévoit, dans un secteur de la commune, la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements nécessitant une modification du plan. Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.*

**Article L151-1**

*Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5.*



**Article L151-2**

*« Le plan local d'urbanisme comprend :*

- 1° Un rapport de présentation ;*
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
- 4° Un règlement ;*
- 5° Des annexes.*

*Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »*

**Article L151-4**

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.*

*Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

*Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »*

**Article L151-5**

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

---

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

**Article L153-1**

*« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :*

*1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;*

*2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un tel établissement public.*

*Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »*

### 3.2. La compatibilité avec la Loi Littoral

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	moyennes et grandes surfaces)			
Parc d'activités	Une zone d'activité de taille importante concentrée sur un seul secteur.	Pérennisation et développement des activités possibilité de densification des secteurs d'activité existants.	Confortement et augmentation de la capacité d'accueil pour les activités économiques.	Les zones d'activités ne sont pas étendues. Le PLU permet l'installation d'activités compatibles avec l'habitat dans les tissus urbains existants.
<b>EQUIPEMENTS</b>				
Scolaires	7 écoles 1 collège 3 lycées	Pérennisation des structures existantes et possibilité d'aménagement de nouveaux équipements en fonction des besoins dans le tissu urbain.	L'accueil de population va permettre d'augmenter la fréquentation des équipements.	Le PLU permet l'installation d'équipement dans le tissu urbain existant.
Sociaux	EHPAD Foyer logement Hôpital			
Culturels	Salles polyvalentes Médiathèque Centre culturel Théâtre			
Sportifs et de loisirs	Terrains de sport de plein air Salles de sports			
<b>PATRIMOINE NATUREL</b>				
Sites protégés	1 partie du territoire en site Natura 2000 1 partie en ZNIEFF 1 partie du territoire est en zone RAMSAR. Présence d'ENS	Protection des sites, milieux naturels et paysages faisant partie des périmètres d'inventaire		Le projet de PLU applique un zonage N sur les sites protégés sur territoire. L'évolution des surfaces s'explique par une meilleure prise en compte de l'occupation du sol (zones humides, exploitation agricole), mais maintient l'inconstructibilité des secteurs
Espaces remarquables du littoral	Zones Nds = 52,95 ha au PLU de 2007	Zones Nds-a = 56,46 ha au PLU		
Boisements	<b>55,2 ha</b> de boisements protégés dont 45,5 en EBC et	<b>54ha</b> classés en EBC au projet de PLU		Meilleure prise en compte des boisements et de leur caractère significatif

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

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

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

*« Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. »*

La structure paysagère d'Auray crée naturellement des coupures d'urbanisation que sont les vallées du Reclus et le Loch. Ces deux vallées sont protégées dans le projet du PLU via les zonages Na-a, Nds-a.

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

La RN 165 forme une coupure d'urbanisation importante au sud de laquelle les secteurs ne sont plus zonés U mais A ou N. La cité Moncan est considérée en continuité d'urbanisation en raison de sa localisation au nord de cette coupure d'urbanisation, en revanche, le secteur de Kerloch est zoné N car situé au sud de la RN.

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

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

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

Le PLU ne prévoit pas d'opération d'aménagement à proximité du rivage susceptible d'en grever l'accès.

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

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

*« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. »*

*« Par dérogation aux dispositions de l'article L. 121-8, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »*

*« Les dispositions de l'article L. 121-8 ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus. »*

*« Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.*

*Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.*

*La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L. 321-2 du code de l'environnement. Le plan local d'urbanisme peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre. »*

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

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

On dénombre trois hameaux sur le territoire d'Auray :

- Keropert,



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

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

La partie habitation du hameau de Keropert est zonée en Na-a et le hameau de Kerbois est zoné en Aa. Dans ces secteurs seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.

La partie activité du hameau de Kerbois est zonée en Nhi. Son règlement n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes.

Le lycée de Kerplouz est zoné en Nhe. Son règlement n'autorise que les extensions limitées des constructions existantes.

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

*« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

*Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.*

*En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le plan local d'urbanisme respecte les dispositions de cet accord.*

*Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, l'autorisation prévue à l'article L. 122-19 vaut accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat au titre du troisième alinéa du présent article.»*

*« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article L. 121-13 relatives à l'extension limitée de l'urbanisation. »*

*« Les dispositions de l'article L. 121-13 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. »*

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

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

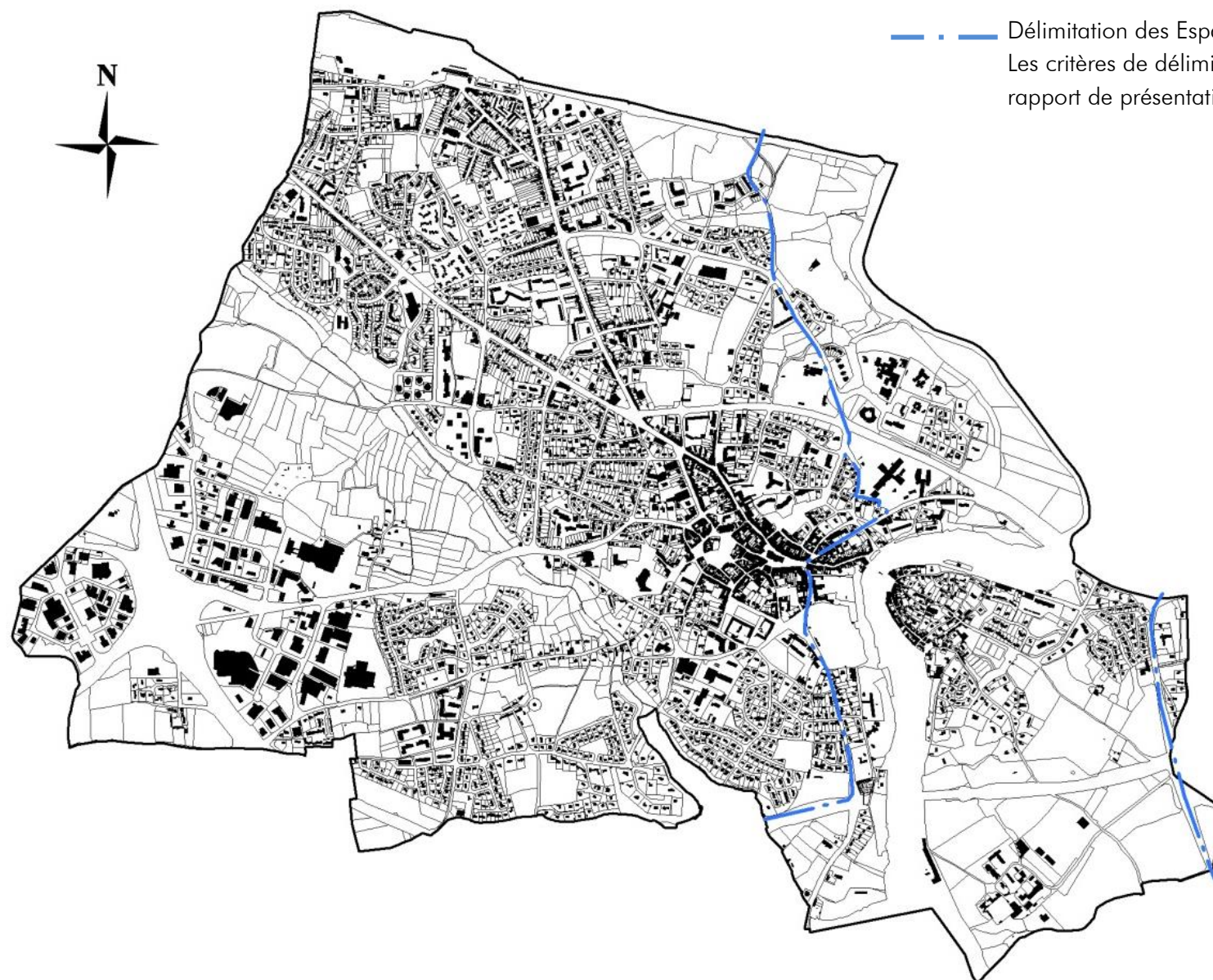
Une méthodologie a été utilisée prenant en compte différents critères et en les évaluant en fonction du degré de risque juridique. Cette méthodologie est présentée dans la partie 2 du rapport de présentation : Territoire et Population.

La délimitation des espaces proches du rivage inclut une partie importante de secteurs destinés à l'habitat qui correspondent à différents zonages. Les zones Uaa, Uab, Uac, Uad, Uae, Uap, Ubb, et Uc. Ces secteurs correspondent à des types de tissus urbains variés et différents les uns des autres. Des espaces agricoles sont aussi concernés : Ab et Ab-a.

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

- L'emprise au sol est nécessairement inférieure à celle appliquée hors espace proches du rivage.
  - Dans les zones Uaa, Uae et Uap, en espace proche du rivage le CES autorisé est de 60%, un CES supérieur pourra être accepté notamment quand le bâti existant a une emprise au sol supérieure ou égale à 60% ou pour s'adapter à l'environnement architectural, urbain et paysager.
  - Dans les zones Uab, Uac, Ubb et Uc, en espace proche du rivage le CES autorisé est de 40%, toutefois si la construction a déjà un CES de 40%, il est autorisé une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue.
  - Dans les zones Uad, en espace proche du rivage le CES autorisé est de 20%, toutefois si la construction a déjà un CES de 20%, il est autorisé une extension limitée à 30% du CES de la construction étendue.
- Les hauteurs devront être adaptées de manière à assurer une densité limitée de l'urbanisation, comme le précise le code de l'urbanisme.
- En secteur agricole afin de préserver le paysage à proximité du rivage, la construction d'installations agricoles de tous types est interdite.

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



- . — Délimitation des Espaces Proches du Rivage  
Les critères de délimitations sont explicités dans la partie II du rapport de présentation.

- **Articles L121-16 à L121-20 du Code de l'Urbanisme : interdiction de construire dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés**

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

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

*La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.*

*La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »*

*« L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. »*

*« Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »*

*« Les dispositions des articles L. 121-16 à L. 121-19 s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. »*

Le projet de PLU ne prévoit pas de constructions dans la bande des 100m en dehors des espaces urbanisés. Seule l'agglomération peut être concernée mais elle est considérée comme urbanisée. Le tissu urbain inclus dans la bande des 100m est celui du centre ancien, parfois très dense (Uaa). La majorité des rives du Loch sont zonées en zones naturelles (Nla-a, Na-a et Nds-a).

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

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

*« Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment*

*économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public.*

*Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.*

*Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »*

*« Dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie.*

*Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.*

*Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*

*L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions. »*

*« La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »*



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



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

-Il est à noter que la délimitation communale du PLU de 2007 ne prenait pas en compte 2 ha du territoire. Ces 2 ha ont été rajoutés lors de la révision du PLU et sont zonés en Nds.

-Le périmètre de la zone Nds-a au sud de la RN 165 a été aussi ajusté pour recouvrir la totalité du périmètre Natura 2000 de la Zone Spéciale de Conservation Golfe du Morbihan.

Les zones Nds passent d'une surface de 52,95 ha au PLU de 2007 à 56,46 ha du fait de ces ajustements.

L'article L121-7 du Code de l'Urbanisme impose aussi la protection des espaces boisés les plus significatifs de la commune. Auray a présenté son projet de classement en Commission départementale de la nature, des paysages et des sites le 19 avril 2016. Suite à cette commission et à l'avis rendu, des ajustements ont été réalisés. La méthode et les critères de classement sont présentés dans le chapitre 3 partie 3 du rapport de présentation : Les informations utiles et périmètres de protection.

### 3.3. Compatibilité avec les lois ENE, ALUR et LAAAF

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

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

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

Elle aboutit à la conclusion suivante :

« Le Plan Local d'Urbanisme d'Auray prend en compte les enjeux environnementaux du territoire. Les choix opérés par la commune visent à :

- Préserver les milieux naturels et les paysages,
- Maintenir les activités ayant une incidence bénéfique pour les milieux naturels,
- Limiter les incidences négatives de l'urbanisation sur l'environnement :
  - o En limitant et assurant le traitement des rejets urbains,
  - o En limitant la consommation du foncier,
  - o En favorisant les économies d'énergie au niveau des bâtiments et des déplacements »

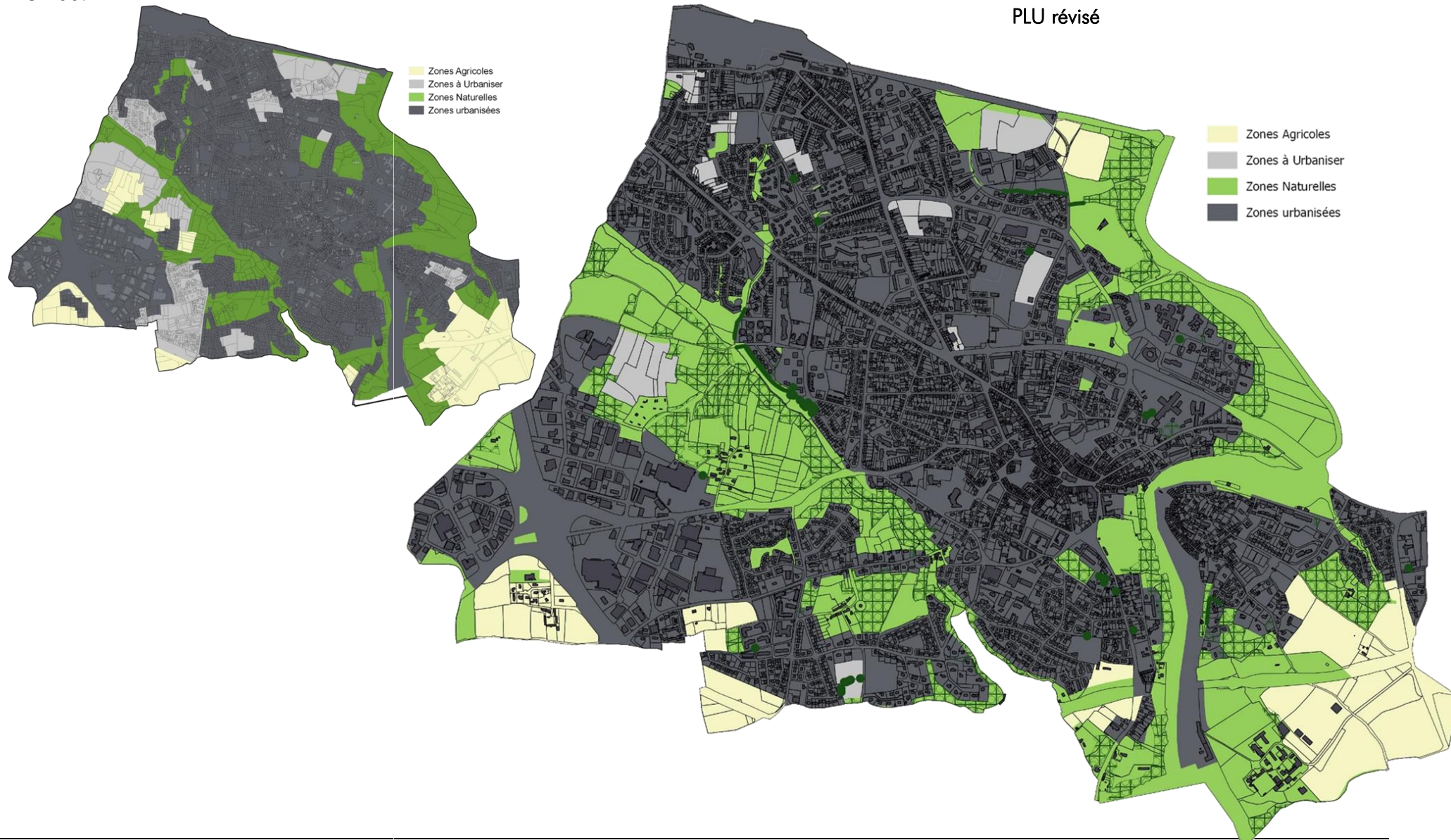
En outre, « La mise en œuvre du PLU fera l'objet d'un suivi environnemental afin de s'assurer de l'efficacité des mesures retenues et choix de développement opérés sur les enjeux environnementaux du territoire. A cette fin, une liste d'indicateurs est proposée sur les différentes thématiques de l'environnement.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

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



PLU 2007

PLU révisé





La juxtaposition de ces deux cartes permet de visualiser les efforts fournis par la commune afin de prendre en compte les dernières évolutions réglementaires et les documents supra communaux. La Partie 4 présente comment le projet de PLU est compatible avec les documents à prendre en compte.

Les éléments présentés ci-après détaillent les impacts du projet de PLU sur les milieux agricoles et naturels et dressent le bilan de la consommation foncière prévue par le projet de PLU. Cette partie du rapport pourra servir de support pour l'analyse du projet par la CDPENAF.

- Les besoins fonciers pour le logement, les activités économiques et les loisirs.

#### **Méthode employée et résultats pour définir la production de logements pour les 10 prochaines années :**

Le nombre de logements à prévoir correspond au nombre de nouveaux ménages à accueillir sur le territoire d'Auray d'ici à 2028. Le PLU sera approuvé en 2017 et il est prévu pour durer une dizaine d'années.

L'analyse met en avant deux phénomènes dans l'apport de nouveaux ménages sur le territoire. D'une part, il s'agit des ménages issus des apports migratoires et de l'autre des ménages issus du desserrement. Le desserrement des ménages est un phénomène national qui s'observe sur l'ensemble du territoire national depuis plus d'une quarantaine d'années. Le rythme du desserrement peut varier en fonction de spécificités locales.

L'analyse des chiffres INSEE s'est appuyée sur trois indicateurs, les taux de croissance annuel moyen de la population totale et de la population des ménages et le taux du desserrement.

- Entre 2006 et 2011 : la variation annuelle de la population d'après les chiffres INSEE est de 0.28% par an.
- Entre 2006 et 2011 : la variation annuelle de la population des ménages d'après les chiffres INSEE est de 0.19% par an.
- Entre 2006 et 2011 : la variation annuelle du desserrement d'après les chiffres INSEE est de - 0.89% par an.

Entre 2006 et 2011, la création de logements sans effet démographique, soit les logements créés qui ont servis à absorber le desserrement, représente 469 logements, soit environ 98 par an. La création de logements avec effet démographique représente 87 logements soit 17 par an.

Cette période a été particulière sur la commune. Le desserrement y a été particulièrement important, avec un effet de seuil, ainsi que le nombre de logements vacants, dû à un pic de constructions de logements collectifs encore non occupés au moment du recensement.

Ces chiffres ont permis la construction de 4 scénarios différents :

- Scénario 1 correspond à un scénario au fil de l'eau dans la continuité de la période 2006-2011 soit une croissance démographique faible.
- Scénario 2 correspond à une croissance modérée de la population.
- Scénario 3 correspond à une croissance franche de la population liée à la projection inscrite au SCOT (2014-2029).
- Scénario 4 correspond à une croissance soutenue de la population liée aux projections du SCOT et du PLH.

		Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3	Scénario 4
INSEE 2011	Population totale	12 536			
	Nb de personnes/ménages	1,89			
	Nb de ménages	6374			
HYPOTHESES ANNUELLES	Taux de croissance moyen de la population	0,2%	0,5%	0,8%	1%
	Taux du desserrement	-0,6%	-0,6%	-0,6%	-0,6%
	Résidences secondaires et logements vacants	10%	10%	10%	10%
PROSPECTIVE 2028	Population totale	12969	13443	13932	14268
	Nb de personnes/ménages	1,68	1,68	1,68	1,68
	Besoin en logements	787	1102	1427	1650

Le choix de la municipalité s'est porté sur le scénario 4. Un scénario ambitieux dont l'objectif est d'affirmer le rôle de ville-centre d'Auray au sein du territoire supracommunal : Auray Quiberon Terre Atlantique. La commune vise un poids démographique de 14 000 habitants environ.

Ce scénario suggère une reprise de la croissance démographique qui suppose une amélioration de l'attractivité de la commune et notamment auprès des familles.

La population totale est évaluée à 14 268 habitants en 2028 soit 1732 habitants supplémentaires ce qui correspond à l'accueil de 157 habitants/ an sur la durée du PLU.

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

Sont pris en compte pour atteindre cet objectif :

- Les projets en cours, qui représentent 465 logements ;
- Le renouvellement urbain, qui représente un potentiel d'environ 400 logements ;
- L'analyse de la capacité d'accueil du foncier résiduel mobilisable sur le temps du PLU, qui représente environ 150 logements en diffus et 330 logements en cœur d'îlots.

L'analyse du foncier résiduel nous permet d'afficher environ 80% de la production de logements sur la durée du PLU au sein même du tissu urbain.

Les extensions ne représentent que 9ha, ce qui représente 20% de la production de logements à venir sur Auray. La densité minimum dans ces extensions est de 33 logements/ha.

Répartition de la production de logements :

REPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS		Nombre de logements estimés
Renouvellement urbain		413
Foncier résiduel	Secteurs soumis à opérations d'ensemble (1AU dans le tissu urbain = OAP)	319
	Foncier résiduel diffus : densification spontanée	153
Ouverture à l'urbanisation		300
TOTAL PRODUCTION DE LOGEMENTS (*)		1185

(\*) Les Projets en cours ne sont pas comptabilisés dans ce tableau.

#### **Evolution des surfaces à dominante d'habitat entre le PLU de 2007 et le PLU révisé :**

Zones à vocation d'habitat	PLU 2007	PLU révisé	Evolution
Urbanisées	322,48 ha	348,83 ha	+ 26,35 ha
A urbaniser (1AU+1AU-a+2AU)	74,51 ha	17,77 ha (*)	- 56,74 ha
TOTAL	397 ha	367,8 ha	- 29,2 ha

(\*) Les zones 1AU sont intégrées au tissu urbain, elles n'empièteront pas sur les espaces naturels et agricoles

Les zones urbanisées constituent l'agglomération d'Auray qui est le noyau bâti le plus conséquent du territoire. Sa surface a augmenté de 27,68 ha par rapport à 2007, ce qui représente une augmentation de 7,9%. Ces hectares correspondent aux zones AU du PLU de 2007 qui ont fait l'objet d'opérations d'aménagement. Le PLU révisé appuie son zonage sur le cadastre de 2015 et prend en compte cette augmentation de l'aire bâtie de l'agglomération. Le projet de PLU réduit de manière importante les extensions en milieu naturel et agricole. Par rapport aux zones AU du PLU de 2007, 25 hectares ont été restitués en terres agricoles et naturelles.

#### **Méthode employée et résultats pour définir les besoins en foncier pour les activités économiques pour les 10 prochaines années**

Les zones à vocation d'activité correspondent à :

- La zone Ui du PLU de 2016 correspond aux zones d'activités de Toul Garros, Kerbois et Porte Océane.
- La zone Uif est consacrée aux activités en lien avec la gare SNCF
- La zone Uap est un secteur dédié aux activités portuaires.

Zones à vocation économique	PLU 2007	PLU révisé	Evolution
Urbanisées	93,32 ha	91,58ha	-1,42ha
A urbaniser	6,5 ha	/	0
TOTAL	99,92 ha	91,58 ha	-7,92 ha

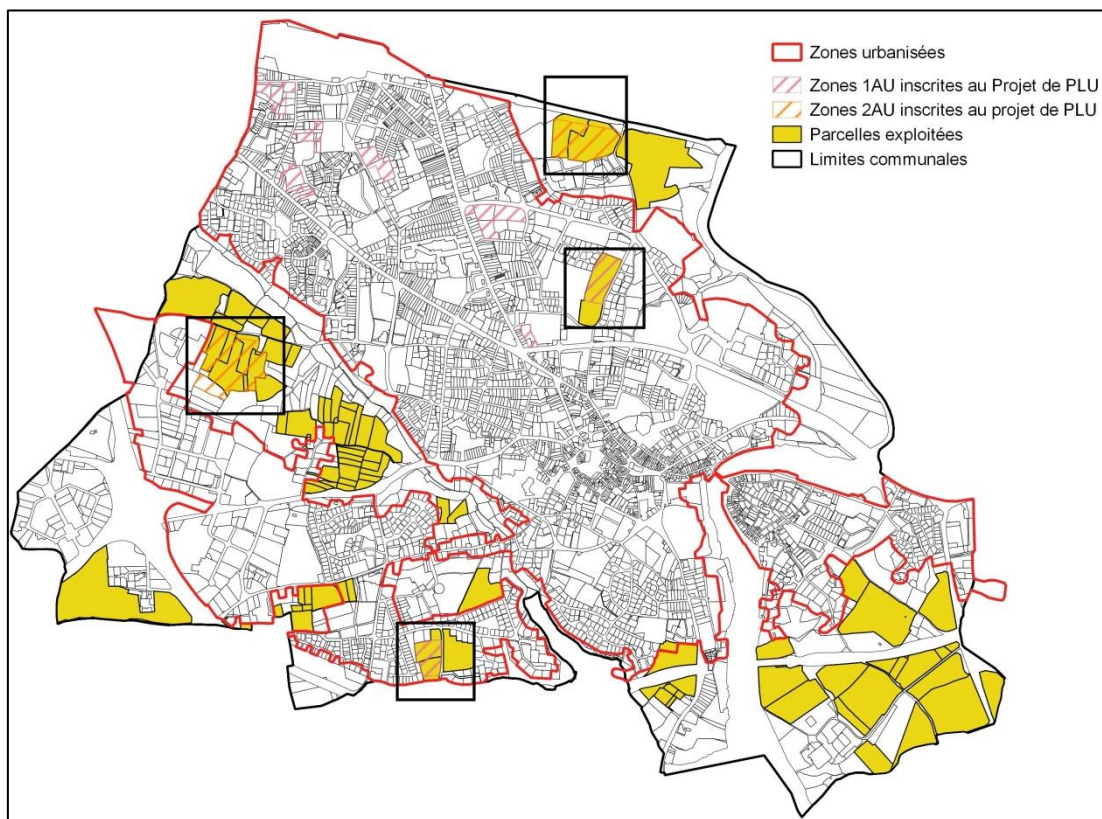
Le foncier consacré aux activités diminue malgré l'aménagement de la zone 1AU<sub>i</sub> au Nord-Ouest de Porte Océane. Cela s'explique par le fait que 4,6 ha de la zone portuaire aient été restitués aux milieux naturels afin de garantir la continuité écologique créée par le Loch. Une activité existante a aussi été zonée en N<sub>hi</sub> et non plus en U<sub>i</sub> dans le projet de PLU. Les bassins de rétention ont été classés en tant que zones humides (N<sub>zh</sub> et N<sub>zh-a</sub>). Les parties du secteur U<sub>if</sub> couvertes par le périmètre de l'AVAP ont été zonées en cohérence avec la sectorisation de l'AVAP : la gare dans la zone U<sub>ae</sub>, secteur à projet de l'AVAP ; la partie Est en secteur N<sub>a-a</sub>, zones naturelles correspondant aux secteurs paysagers de l'AVAP. On constate une différence de 8,3%.

#### **Méthode employée et résultats pour définir les besoins en foncier pour les activités de loisirs pour les 10 prochaines années**

Le projet de PLU prend en considération l'existant, c'est-à-dire les terrains de sport en plein air et installations pour activités sportives (gymnases) existants sont classées en U<sub>la</sub> et U<sub>la-a</sub>. Le site d'hébergement de plein air en limite est de la commune qui correspond au camping les « Pommiers » présent sur Pluneret fait l'objet d'un reclassement en U<sub>c</sub> en raison de la cessation de son activité. Le zonage choisi s'accorde avec celui projeté par le PLU de Pluneret, également en cours de révision ainsi qu'avec les secteurs alentours. Les espaces sportifs paysagers de plein air sont zonés en N<sub>la</sub> et N<sub>la-a</sub>. Les espaces boisés dans le tissu urbain, d'une surface limitée, à vocation récréative ou non qui n'ont pas été retenus pour un classement en EBC ont été zonés en N<sub>lb</sub> et N<sub>lb-a</sub>.

Zones à vocation de loisirs	PLU 2007	PLU 2016	Evolution
Urbanisées	26,16 ha	19,28 ha	- 6,88
TOTAL	26,16 ha	19,28 ha	- 6,88

### Impact du projet de PLU sur les espaces agricoles et naturels



Pour rappel, la surface agricole utile était de 73,58 ha en 2013, ce qui représente 10,65% de la surface totale du territoire communal. L'espace agricole est restreint sur le territoire. Cette surface représente 7 exploitations présentes sur la commune, mais seulement 3 sièges d'exploitation dont 2 maraîchers et le lycée agricole. Les autres terres exploitées dépendent d'exploitations situées en dehors de la commune.

Le projet de PLU est moins impactant sur l'espace agricole que le PLU de 2007 dans la mesure où les zones à urbaniser ont été diminuées et reclassées en A ou en N. Cela permet ainsi de maintenir une activité agricole sur le territoire.

Les zones à urbaniser du projet de PLU impactent les espaces agricoles sur 4 secteurs : les zones 2AU de Porte Océane, et de Rosteval ; les zones 1AU de Kerléano et de la rue du Printemps.

L'exploitation maraîchère de la rue du Printemps a cessé son activité et n'a pas pu trouver reprenneur, c'est pourquoi la mairie a envisagé d'urbaniser ce secteur. Les autres zones, en extension d'urbanisation, ne seront urbanisables qu'après modification ou révision du PLU.

Au total, ce sont 9,7 ha de parcelles exploitées (si l'on ne prend pas en compte l'exploitation qui s'est arrêtée) qui ont été rendues constructibles soit 13,2% de la SAU.

Le territoire alréen est assez limité pour se développer étant donné que 65,4% du territoire sont déjà urbanisés. Le projet de PLU polarise la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine : 80% des logements qui vont être produits. Seulement 9ha sont mis à disposition pour l'urbanisation à long terme en extension. Le projet de PLU sanctuarise les espaces naturels et agricoles qui ne sont pas concernés par l'urbanisation à travers plusieurs leviers d'action réglementaires.

- La mise en place de zonages agricoles spécifiques en fonction de la situation de la zone et de leurs vocations : Aa, Ab, Ab-a. Le détail réglementaire de ces zones est visible dans la partie « Les choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit » (p22 du présent rapport).
- La mise en place de zonages naturels : Na-a, Na, Nds-a, Nzh et Nzh-a. S'ils sont inconstructibles, ils n'empêchent en rien que ces secteurs soient exploités par l'agriculture : cultures, ou élevage.
- D'autres protections d'éléments naturels sont mises en place dans le projet de PLU : les boisements à travers les EBC, les haies bocagères, les arbres remarquables... Les zones humides inventoriées en 2012 sont protégées à travers un zonage spécifique Nzh et Nzh-a, lorsqu'elles ne se situent pas en espaces remarquables (Nds-a).

Vocation des zones	PLU 2007	PLU 2016	Evolution
Agricoles	68,48	58,78	-9,7
Naturelles	126,43	175,74	+ 49,31
TOTAL	194,91	234,52	+ 39,61

Les surfaces des zones agricoles ont reculé au profit des zones naturelles notamment sur la Vallée du Reclus et non pas au profit de l'urbanisation. Pour autant, les espaces restent utilisables par l'agriculture comme expliqué ci-dessus.

Les zones naturelles ont aussi vu augmenter leurs surfaces à travers une redistribution des zones AU du PLU de 2007 en espaces naturels, comme le hameau de Keropert par exemple.

Bien que le projet de PLU ne donne pas la possibilité de réaliser de nouvelles constructions en zones agricoles et naturelles (en dehors des constructions agricoles en Aa), il tient compte des habitations existantes dans ces secteurs et permet de faire évoluer le bâti. Ainsi, il est possible de réaliser, sous certaines conditions et de façon limitée :

- Des extensions aux constructions principales existantes, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de ne pas dépasser 50% de l'emprise au sol du bâtiment étendu à la date d'approbation du présent PLU.
- Des annexes sont possibles, si l'emprise au sol (construction principale, + extension + annexe) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus, elles doivent être édifiées sur le même îlot de propriété avec le souci d'éviter la dispersion des constructions et à une distance n'excédant pas 20m de la construction principale.
- De reconstruire à l'identique un bâtiment démoli depuis moins de 10 ans
- De restaurer à l'identique un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.

Aucun bâtiment pouvant changer de destination n'a été identifié.

**Création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée :**

Le PLU prévoit la création de 3 STECAL :

- Le secteur de Kerplouz : le lycée agricole est un équipement scolaire majeur de la commune. Ce site, de renommée régionale, présente un intérêt au-delà du contexte local et il est important de lui donner les moyens de poursuivre son activité. En effet, le site est en évolution constante et il lui est difficile d'anticiper ses besoins futurs. Pour cette raison, le zonage Nhe permet de préserver les droits d'extension des différents bâtiments qui relèvent de la vocation de la zone.
- Le secteur Nhi de Kerbois permet de soutenir une activité existante séparée de la zone d'activité de Porte Océane par la RN165 qui forme une coupure d'urbanisation. Cette activité est implantée au sein du hameau de Kerbois, à vocation principale d'habitat. L'entreprise d'aménagement paysager Atlantic Paysage, qui emploie une quarantaine de personnes dont un service travaux et un service bureau d'étude, est bien implantée dans le tissu local. Afin de permettre les évolutions nécessaires dans de bonnes conditions, un STECAL a été créé sur cette zone. Il accorde des droits spécifiques à l'implantation des bâtiments et aux règles de hauteur.
- le secteur d'accueil des gens du voyage a été repéré comme STECAL afin de permettre les aménagements spécifiques nécessaires au maintien de conditions d'accueil de ces populations. Ce secteur n'étant bâti que de locaux sanitaires, l'extension du bâti est possible à hauteur de 15% d'emprise au sol.

**3.4. Autres documents supra communaux**

*Le PLU développe les justifications par rapport au SCoT du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014. Par application de la hiérarchie des normes, le PLU étant compatible avec le SCoT, il est compatible avec les documents supérieurs au SCoT dans la hiérarchie des normes : le Schéma de mise en valeur de la Mer, approuvé le 10 février 2006, et le SDAGE Loire Bretagne.*

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

- **La Charte du PNR**

La Charte du Parc Naturel Régional Golfe du Morbihan, créé le 02 octobre 2014, s'organise en **3 Axes et rassemble 8 orientations**.

AXE 1 : FAIRE DES PATRIMOINES, UN ATOUT POUR LE TERRITOIRE
<p><b>Orientation 1 : Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du "Golfe du Morbihan"</b></p> <p>L'Etat initial de l'environnement définit une trame verte et bleue (Voir la partie 2.3 La trame verte et bleue). Le PLU préserve cette trame verte et bleue avec des zonages protecteurs : les zones agricoles inconstructibles, les zones naturelles dont les zones humides et des prescriptions : EBC, trame écologique.</p>

Ces protections recouvrent ce qui fait la richesse du patrimoine naturel d'Auray : les zones Natura 2000, les ZNIEFF, le site RAMSAR qui identifient les pôles de biodiversité.

De la même manière, l'identification des cours d'eau sur le règlement graphique, et la préservation des linéaires de haies au titre des EBC ou du paysage permet de préserver et maintenir les corridors écologiques.

### **Orientation 2 : Préserver l'Eau, patrimoine universel**

La gestion de l'eau potable sur Auray est assurée par AQTA. De plus, le PLU protège les zones humides et abords de cours d'eau sur son territoire avec un classement des zones humides en Nzh ou Nzh-a.

Le PLU intègre dans ses annexes le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il prévoit un débit de fuite maximum à respecter dès 12 m<sup>2</sup> de construction nouvelle. Par ailleurs, la mise en œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noues ou bassin d'infiltration...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

La station d'épuration de Lann Pont Houar a été mise en service en 2004, elle recueille les effluents d'Auray, Brech, Crac'h, Pluneret et Sainte-Anne-d'Auray. Elle est dimensionnée pour une capacité totale de 40 000 EqH (32 400EqH enregistrés en 2014) et son exutoire est le ruisseau du Reclus, un affluent de la rivière d'Auray. La capacité et la conformité de la station ne sont pas remises en cause.

La présence d'un schéma directeur d'assainissement pluvial et la réalisation d'un zonage d'assainissement pluvial permettent de garantir une amélioration des conditions d'épuration des eaux pluviales de la commune. La coordination entre les deux documents s'est faite au long de la procédure d'élaboration du PLU, afin de garantir une cohérence dans les prescriptions pour les aménagements futurs.

L'inventaire des cours d'eau et des zones humides a été réalisé en 2012. Les zones humides sont sanctuarisées avec la révision du PLU en Nzh, Nzh-a ou Nds-a. Les deux Vallées traversées par les cours d'eau sont zonées en Na-a et en Nds-a. Les cours d'eau situés dans le tissu urbain sont protégés aussi avec un zonage N.

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

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

Le territoire d'AURAY est partiellement couvert par une ZPPAUP depuis 1998, ce qui a contribué à la préservation des paysages naturels et bâtis emblématiques d'Auray. Le paysage alréen est caractérisé par deux vallées qui marquent de manière importante le territoire : la Vallée du Reclus et le Loch. Ces deux espaces sont logiquement préservés de toute urbanisation dans le projet de PLU avec la mise en place de zonages protecteurs sur les deux vallées : Nds-a, Na-a, Ab-a.

L'AVAP d'Auray, dont l'élaboration a été menée conjointement au PLU, remplacera la ZPPAUP. Elle est instaurée sur un périmètre plus important. Les zonages du PLU s'appuient sur la sectorisation de l'AVAP. Les secteurs paysagers de l'AVAP sont zonés en Naturel ou en Agricole inconstructible dans le PLU, en fonction de l'usage des sols. Le règlement du PLU renvoie au règlement de l'AVAP en ce qui concerne l'aspect des constructions et des clôtures.

Les parties boisées protégées par l'AVAP le sont également dans le PLU (EBC ou éléments du paysage à préserver).



Un recensement des boisements, des haies et des sujets isolés a été établi. Sur cette base, une analyse des boisements significatifs de la commune a été menée conjointement par le bureau d'études et la mairie selon une méthodologie pour estimer l'intérêt écologique et paysager des boisements. Ces boisements sont protégés au titre des espaces boisés classés. La majorité des haies sont classées au titre du paysage, 4 sont classées en EBC. Les arbres remarquables sont classés soit en EBC, soit au titre du paysage. En plus de ces classements le PLU met en avant un zonage N1b et N1b-a qui protège des boisements en zone urbaine afin de conserver des espaces d'aération dans le tissu qui font aussi la richesse du paysage alréen. Le classement proposé fait l'objet d'un dossier passé en Commission Départementale des Sites, de la Nature et du Paysage (CDNPS). Suite à la commission du 19 avril 2016, la proposition de classement a recueilli un avis favorable.

## AXE 2 : ASSURER POUR LE TERRITOIRE UN DEVELOPPEMENT SOUTENABLE

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

**Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace**

Le PLU crée les conditions de la densification et du renouvellement urbain de manière à limiter les extensions d'urbanisation et à limiter les besoins en déplacements motorisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. 81% des logements programmés par le PLU sont situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Les OAP indiquent la densité attendue par secteur soumis à opération d'ensemble. Elles précisent qu'il est recherché que l'implantation des bâtiments en cœur d'îlot doit tenir compte des ombres portées de façon à optimiser les apports solaires de l'ensemble. Les dispositions générales des OAP résument schématiquement les principes de l'urbanisme durable. Les OAP favorisent les formes d'habitats compactes.

Le PLU permet le renforcement et le développement du réseau de cheminements doux par le biais des Orientations d'Aménagement et de Programmation et d'emplacements réservés.

Des aires de covoiturage se situent aux portes d'Auray : Pluneret, Crach, Brech. Une desserte en transport en commun est assurée sur le territoire alréen par AQTA, et des lignes départementales circulent aussi sur le territoire.

La densification et la capacité d'accueil des quartiers est faite en fonction de la distance au centre-ville. Le secteur Gare sera amené à se densifier via la mise en place du projet Pôle d'Echange Multimodal.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public). Ces travaux devront être réalisés en souterrain (règlement écrit).

La concentration de la population future au sein de l'enveloppe urbaine permettra une gestion optimale des déchets ménagers. Le PLU a peu d'impact sur la question de la gestion des déchets.

## AXE 3 : METTRE L'HOMME AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE

**Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres**

Le pôle Gare va se développer via le projet PEM porté par AQTA et d'autres partenaires institutionnels. L'EPF a mis en place un périmètre de veille

foncière que le PLU complète par une servitude d'attente de projet. Le secteur à projet est inscrit au zonage Uae, correspondant aux secteurs à projet de l'AVAP, qui spécifie qu'il s'agit de lieu mutable, afin de ne pas limiter les possibilités du projet futur tout en garantissant une protection de l'architecture et du patrimoine. Le zonage du secteur gare est complété par le Uif, qui permet les activités, commerces et installations et locaux complémentaires au PEM. Les secteurs d'activités sur Auray sont ceux qui présentent la plus grande surface à l'échelle intercommunale. Son règlement est très permissif et encourage ainsi l'accueil de nouvelles activités de tous types qui seraient amenées à créer de l'emploi pour le territoire. Seulement 15% d'espace végétalisé est imposé par parcelle, sans limite de hauteur.

Toutes les zones à vocation d'habitat de la commune sont ouvertes également aux activités économiques qui ne génèrent pas de nuisances et/ou de risques, afin de favoriser la mixité fonctionnelle des tissus urbains. Le Coefficient d'emprise au sol pour les activités est toujours supérieur au coefficient pour l'habitat. Il est de 80% dans les secteurs centraux et de confortement du centre.

Le projet de renouvellement urbain du Tripode sera aussi l'occasion d'installer de nouveaux locaux dédiés aux activités tertiaires en centre-ville dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

La commune d'Auray dispose d'un centre-ville proposant une offre commerciale diversifiée tant au niveau du commerce de proximité alimentaire que de l'équipement de la maison ou de la personne. Les quais de Saint-Goustan offrent également un linéaire commercial, principalement axé sur la restauration. Les zones d'activités commerciales situées au Sud-Ouest de la commune proposent davantage une offre commerciale qui correspond à des grandes et moyennes surfaces. Le PLU affirme la vocation commerciale du centre-ville en y appliquant un linéaire commercial sur les axes les plus commerçants. La charte commerciale de la ville d'Auray est un outil efficace pour éviter l'installation de petits commerces sur les secteurs périphériques, bien que non opposable.

La mise en place du linéaire commercial joue ce rôle pour affirmer le dynamisme du centre-ville et de Saint-Goustan. De même, une réflexion a été faite sur le stationnement et des règles ont été définies en fonction des secteurs.

Le cœur de ville, Saint Goustan et le secteur gare ainsi que les secteurs du Tripode et de la périphérie du centre ont des règles moins contraignantes que sur le reste de la commune afin de favoriser l'installation de nouveaux commerces ou activités.

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

Le PLU n'a pas de levier d'action sur cette orientation.

- **Le Schéma de cohérence territorial (SCoT)**

**UNE VOCATION ECONOMIQUE RENFORCEE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITES INTRINSEQUES DU PAYS D'AURAY**

UN LIEN RENFORCE ENTRE ACTIVITES AGRICOLES ET TERRITOIRE POUR UNE VALORISATION MUTUELLE

Maîtriser l'artificialisation des sols pour préserver un espace agricole fonctionnel  
Mettre en place une gestion foncière stratégique au service de l'espace agricole

**Soutenir l'évolution des exploitations et le rôle des activités agricoles dans l'atteinte des objectifs de qualité territoriale**

- Auray est une commune majoritairement urbanisée à 64%. Cette urbanisation se concentre au sein d'une seule enveloppe agglomérée. Une analyse fine de repérage et de hiérarchisation du foncier résiduel en densification afin de limiter les besoins en extensions a été réalisée conjointement avec la communauté de communes AQTA. La majorité de l'urbanisation future programmée dans ce PLU se fera à l'intérieur du tissu urbain. Seulement 9ha sont envisagés en extension soit 20% de la production de logements à venir. L'urbanisation en extension est zonée en 2AU ce qui correspond à une urbanisation à moyen ou long terme.
- Les secteurs d'extension du projet de PLU ont été établis sur des espaces agricoles présentant une forte tension foncière déjà sous l'ancien PLU. Les secteurs d'agriculture pérenne ne sont pas impactés.
- Un zonage spécifique aux terres agricoles est mis en place dans le PLU afin de préserver l'activité agricole sur le territoire et les exploitations : le zonage Aa. Les sites peuvent évoluer en fonction de leurs besoins et de nouvelles installations agricoles peuvent être mises en place. Les zones Ab et Ab-a préservent les terres agricoles mais ne permettent pas la construction de nouvelles installations. Ces deux zones correspondent aux terres agricoles situées en espace proche du rivage. Les zonages N n'empêchent en rien que des parcelles soient cultivées.
- Une protection spécifique du lycée agricole de Kerplouz par la mise en place d'un STECAL qui lui conserve des possibilités d'extension et d'évolution spécifiques afin de contribuer au maintien du site sur le territoire.

## UNE VOCATION MARITIME REAFFIRMÉE QUI RENFORCE L'IDENTITÉ DES SECTEURS LITTORAUX

**Contribuer à l'atteinte d'une bonne qualité des eaux pour des activités maritimes pérennisées**

La commune au travers son PLU préserve les zones humides et les cours d'eau recensés contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité de l'eau. La trame bocagère qui joue un rôle dans l'épuration des eaux et le fonctionnement des sols est également protégée au PLU.

En parallèle de l'élaboration du PLU, AQTA met à jour le zonage d'assainissement eaux usées. La commune élabore également un zonage d'assainissement pluvial dont les règles vont permettre d'améliorer la gestion des eaux pluviales et ce de manière plus qualitative. Le règlement écrit et les OAP renvoient au zonage d'assainissement pluvial.

Les eaux usées d'Auray sont traitées par la station d'épuration Lann Pont Houar située sur la commune de Crach, sa capacité est de 40000 Eqh ; en 2012, elle couvrait une population d'environ 28000 habitants. Elle est encore opérationnelle pour plusieurs années.

**Accompagner les besoins fonciers de la conchyliculture à long terme – en lien avec la charte conchylicole du Morbihan**

La commune d'Auray n'est pas concernée par la conchyliculture.

**Soutenir les activités liées à la pêche**

La commune n'est pas concernée par les activités de pêche.

**Favoriser l'amélioration fonctionnelle, environnementale et urbaine des espaces portuaires**

Le secteur portuaire d'Auray s'étend du Pont de Saint Goustan, au bâtiment de l'AFPA situé à Kervalh. Il bénéficie de deux zonages particuliers : un zonage Uap permettant aux activités portuaires de se maintenir et de se développer pour répondre aux attentes des usagers sur la rive est de la rivière d'Auray. Le port est intégré au périmètre de l'AVAP, ce qui permettra de garantir la qualité de mise en œuvre des installations. La zone Uap est élargie au niveau de l'AFPA afin de permettre la réalisation d'un pôle nautique dans le but d'affirmer la vocation maritime d'Auray. Le désenclavement du Port par l'Est est à l'étude. Le PLU prévoit un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire naturelle de stationnement à proximité.

La rive ouest est zonée en Na-a afin de maintenir la protection des continuités écologiques.

### DES ACTIVITES PRODUCTIVES RENFORCEES PAR LE DEVELOPPEMENT DU TERTIAIRE POUR UNE DYNAMISATION ECONOMIQUE DE TOUT LE TERRITOIRE

**Affirmer le pôle d'Auray comme centre d'activités tertiaires majeures prenant appui sur le pôle gare**

**Exploiter les capacités urbaines au service d'une dynamisation économique de tout le territoire**

**Déployer une offre foncière et immobilière économique pour conforter les capacités d'accueil et les vocations du territoire**

- Le pôle Gare va se développer via le projet PEM porté par AQTA et d'autres partenaires institutionnels. En plus du périmètre du projet, l'EPF a mis en place un périmètre de veille foncière que le PLU complète par une servitude d'attente de projet. Le secteur à projet est inscrit au zonage Uae, correspondant aux secteurs à projet de l'AVAP, qui spécifie qu'il s'agit de lieu mutable, afin de ne pas limiter les possibilités du projet futur tout en garantissant une protection de l'architecture et du patrimoine. Le zonage du secteur gare est complété par le Uif, qui permet les activités, commerces et installations et locaux complémentaires au PEM.
- Les secteurs d'activités sur Auray sont ceux qui présentent la plus grande surface à l'échelle intercommunale. Son règlement est très permissif et encourage ainsi l'accueil de nouvelles activités de tous types qui seraient amenées à créer de l'emploi pour le territoire. Seulement 15% d'espace végétalisé est imposé par parcelle. Les zones d'activités présentes sur la commune d'Auray peuvent accueillir de nouveaux projets d'activités tertiaires puisque la densification est possible en zone Ui. Toutes les zones à vocation d'habitat de la commune sont ouvertes également aux activités économiques qui ne génèrent pas de nuisances et/ou de risques, afin de favoriser la mixité fonctionnelle des tissus urbains. Le Coefficient d'emprise au sol pour les activités est toujours supérieur au coefficient pour l'habitat. Il est de 80% dans les secteurs centraux et de confortement du centre.
- Le projet de renouvellement urbain du Tripode sera aussi l'occasion d'installer de nouveaux locaux dédiés aux activités tertiaires en centre-ville dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

### UNE ORGANISATION DU COMMERCE QUI CONTRIBUE A L'ELEVATION DU NIVEAU DE SERVICE POUR LES HABITANTS

**Organiser le commerce au sein des polarités aux vocations complémentaires**

**Intégrer les espaces commerciaux à la vie urbaine**

**Localiser préférentiellement le commerce pour le dynamisme des centres villes et des bourgs**

**Qualifier et optimiser les espaces commerciaux existants**

**Le Document d'Aménagement Commercial**

- La commune d'Auray dispose d'un centre-ville proposant une offre commerciale diversifiée tant au niveau du commerce de proximité alimentaire que de l'équipement de la maison ou de la personne. Les quais de Saint-Goustan offre un linéaire commercial principalement axé sur une offre de restauration. Les zones d'activités commerciales situées au Sud-Ouest de la commune proposent davantage une offre commerciale qui correspond à des grandes et moyennes surfaces. Le PLU affirme la vocation commerciale du centre-ville en y appliquant un linéaire commercial sur les axes les plus commerçants. La charte commerciale de la ville d'Auray est un outil efficace pour éviter l'installation de petits commerces sur les secteurs périphériques, bien que non opposable.
- La mise en place du linéaire commercial joue ce rôle pour affirmer le dynamisme du centre-ville et de Saint Goustan. De même, une réflexion a été

faite sur le stationnement et des règles ont été définies en fonction des secteurs. Le cœur de ville, Saint Goustan et le secteur gare ainsi que les secteurs du Tripode et de la périphérie du centre ont des règles moins contraignantes que sur le reste de la commune afin de favoriser l'installation de nouveaux commerces ou activités.

- Auray compte sur son territoire 3 ZACOM : Porte Océane, Kerbois, Toul Garros, Kerfontaine, toutes zonées en Ui. Le PLU a pour but de maintenir une cohésion architecturale avec les bâtiments déjà installés étant donné que l'enjeu principal de la zone sera la densification. Le règlement du PLU impose une surface minimale végétalisée de 15% sur les parcelles consacrées à de l'activité, des volumes simples sont préconisés, avec une limitation de 3 matériaux de façade par bâtiment. La qualité et l'intégration des constructions à l'environnement seront regardées pour l'ensemble des projets afin de garantir une harmonie.

### DES ACTIVITES TOURISTIQUES POUR DES RETOMBEEES ECONOMIQUES ET SOCIALES PERENNES

**Renforcer l'organisation territoriale du tourisme pour améliorer la lisibilité de l'offre**

**Développer l'évènementiel et l'animation territoriale pour élargir la fréquentation hors saison**

**Valoriser les patrimoines du Pays d'Auray pour enrichir l'offre touristique et les rendre plus accessibles à ses visiteurs et habitants**

**Promouvoir le développement d'une offre d'hébergement de qualité**

- Le projet du Tripode sera l'occasion pour la ville d'Auray de mettre en valeur l'office du tourisme.
- L'AVAP est un outil important pour valoriser le patrimoine de la commune et souligne l'intérêt porté par la commune à la protection de sa richesse patrimoniale. Le projet de mise en valeur du Centre-ville notamment de la place de la République permettra aussi une mise en valeur du patrimoine en réservant une place plus importante aux circulations piétonnes caractéristiques des touristes entre autres. Auray souhaite valoriser son port avec le projet de désenclavement, et la mise en valeur de l'AFPA et la création d'un pôle nautique. La protection du patrimoine naturel est aussi affirmée et permet de préserver des espaces remarquables.

### UN RENFORCEMENT DES CAPACITES D'ECHANGES AU SERVICE D'UNE GESTION MAITRISEE ET OPTIMISEE DES FLUX

**Conforter le pôle d'Auray comme porte d'entrée multimodale du territoire et diversifier l'offre de mobilité afin d'optimiser les flux Est-ouest et d'accompagner l'émergence d'un axe Nord-sud structurant**

**Assurer l'accessibilité du pôle d'Auray par l'ensemble des parties du territoire et améliorer les possibilités d'échanges entre les espaces de vie commune**

**Développer une offre alternative aux modes de déplacements automobiles à l'échelle des espaces de vie commune et des pôles pour accompagner la dynamisation des centres villes et des bourgs**

**Accroître les capacités de développement urbain dans les secteurs desservis par les transports collectifs**

**Assurer un niveau d'équipement numérique permettant de contribuer à la connectivité du territoire et à la diminution des besoins en déplacements**

- Le PEM actuellement en cours d'étude ne sera pas limité par l'entrée en vigueur du PLU. La mise en place de l'AVAP garantira la qualité urbaine et architecturale de cette porte d'entrée du territoire.
- Des aires de covoiturage se situent aux portes d'Auray : Pluneret, Crach, Brech. Une desserte en transport en commun est assurée sur le territoire alréen par AQTA, et des lignes départementales circulent aussi sur le territoire.

- Le réseau de cheminements doux se renforce et se développe avec la mise en place des OAP et d'emplacements réservés.
- La densification et la capacité d'accueil des quartiers est faite en fonction de la distance au centre-ville. Le secteur Gare sera amené à se densifier via la mise en place du projet PEM.
- Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public). Ces travaux devront être réalisés en souterrain (règlement écrit).

## UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY

### UNE REHABILITATION DURABLE DES RESSOURCES EN EAU POUR DES USAGES PERENNISES

#### Assurer la protection et la sécurité en eau pour les usages

La gestion de l'eau potable sur Auray est assurée par AQTA. De plus, le PLU protège les zones humides et abords de cours d'eau sur son territoire avec un classement des zones humides en Nzh ou Nzh-a.

Le PLU intègre dans ses annexes le zonage d'assainissement des eaux pluviales. Il prévoit un débit de fuite maximum à respecter dès 12 m<sup>2</sup> de construction nouvelle. Par ailleurs, la mise en œuvre de techniques alternatives doit être privilégiée (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noues ou bassin d'infiltration...). Lorsque la capacité d'infiltration des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets doivent être mises en œuvre.

#### Améliorer les conditions d'assainissement

La station d'épuration de Lann Pont Houar a été mise en service en 2004, elle recueille les effluents d'Auray, Brech, Crac'h, Pluneret et Sainte-Anne-d'Auray. Elle est dimensionnée pour une capacité totale de 40 000 EqH (32 400EqH enregistrés en 2014) et son exutoire est le ruisseau du Reclus, un affluent de la rivière d'Auray. La capacité et la conformité de la station ne sont pas remises en cause.

La présence d'un schéma directeur d'assainissement pluvial et la réalisation d'un zonage d'assainissement pluvial permettent de garantir une amélioration des conditions d'épuration des eaux pluviales de la commune. La coordination entre les deux documents s'est faite au long de la procédure d'élaboration du PLU, afin de garantir une cohérence dans les prescriptions pour les aménagements futurs.

#### Préserver le fonctionnement naturel des hydro systèmes et des zones humides

L'inventaire des cours d'eau et des zones humides a été réalisé en 2012. Les zones humides sont sanctuarisées avec la révision du PLU en Nzh, Nzh-a ou Nds-a. Les deux Vallées traversées par les cours d'eau sont zonées en Na-a et en Nds-a. Les cours d'eau situés dans le tissu urbain sont protégés aussi avec un zonage N.

### UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE POUR UNE VALORISATION PATRIMONIALE

#### Prioriser l'intensification des espaces urbanisés existants

Le PLU prévoit la production de 80% des logements attendus au sein de l'enveloppe urbaine sur les 10 années à venir soit 885 logements. Le règlement autorise la densification du tissu dans l'ensemble des secteurs à des degrés plus ou moins importants à l'exception des secteurs en espace proche du rivage. La densification est envisagée de trois façons : soit de manière spontanée, soit de manière encadrée sur des emprises foncières pouvant accueillir des opérations d'ensemble, soit sur des secteurs de renouvellement urbain.

**Maîtriser la consommation foncière des extensions urbaines**

Les extensions urbaines envisagées au PLU d'Auray qui sont représentées par les zones 2AU de Rostevel et Porte Océane ne représentent que 9ha, soit 20% de l'urbanisation future. Le PLU prend en compte la règle du SCOT qui lui impose d'avoir 60% de la production de logements dans le tissu urbain. Il est prévu la production de 300 logements en extension ce qui correspond à une densité de 33,3 log/ha. Ce chiffre va au-delà du minimum imposé par le SCOT qui est de 30 log/ha. Le PLU en limitant l'urbanisation en extension et en assurant une densité élevée affirme qu'il maîtrise la consommation foncière de ses extensions.

## UNE TRAME ECOLOGIQUE QUI SOUTIENT LA DIVERSITE BIOLOGIQUE DANS UN FONCTIONNEMENT TERRE-MER INTEGRE

**Protéger le fonctionnement des pôles de biodiversité****Assurer la connectivité des pôles de biodiversité****Conforter le maillage et la mosaïque de milieux relais**

L'Etat initial de l'environnement définit une trame verte et bleue (Voir la partie 2.3 La trame verte et bleue). Le PLU préserve cette trame verte et bleue avec des zonages protecteurs : les zones agricoles inconstructibles, les zones naturelles dont les zones humides et des prescriptions : EBC, trame écologique. Ces protections recouvrent ce qui fait la richesse du patrimoine naturel d'Auray : les zones Natura 2000, les ZNIEFF, le site RAMSAR qui identifient les pôles de biodiversité.

De la même manière, l'identification des cours d'eau sur le règlement graphique, et la préservation des linéaires de haies au titre des EBC ou du paysage permet de préserver et maintenir les corridors écologiques.

## UNE GESTION DES RESSOURCES ENERGETIQUES QUI PREPARE LE TERRITOIRE AUX EVOLUTIONS CLIMATIQUES

**Favoriser l'habitat et l'aménagement économe en énergie**

Les OAP précisent qu'il est recherché que l'implantation des bâtiments en cœur d'îlot doit tenir compte des ombres portées de façon à optimiser les apports solaires de l'ensemble. Les dispositions générales des OAP résument schématiquement les principes de l'urbanisme durable. Les OAP favorisent les formes d'habitats compactes.

**Evoluer vers des mobilités durables et moins énergivores**

La production de la majorité des logements au sein du tissu urbain est un point important pour favoriser les déplacements doux sur le territoire. Les OAP traitent d'ailleurs de manière détaillée la question des déplacements doux avec un travail fin sur les catégories de cheminements à mettre en place et comment ils sont reliés aux liaisons déjà existantes. Ces deux points mis en avant dans le projet du PLU pourront permettre de limiter l'usage de la voiture par les futurs habitants.

**Promouvoir et encourager la production locale d'énergies renouvelables.**

Le recours aux dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisé sous conditions de bonne insertion paysagère et architecturale (voir règlement du PLU et de l'AVAP).

## UN PARTI D'AMENAGEMENT AU SERVICE D'UN ESPACE MULTIPOLARISE, VIVANT ET SOLIDAIRE



## DES PAYSAGES VALORISES POUR UNE QUALITE DE VIE ET UNE IDENTITE REAFFIRMEE

**Révéler l'armature paysagère par l'inscription d'un réseau d'espaces agro-naturels**

Valoriser chacune des entités paysagères emblématiques – en articulation avec l'Atlas des paysages du Morbihan

Favoriser la préservation des boisements importants

Pérenniser le paysage agricole et les éléments bocagers

Révéler la présence de l'eau

Affirmer la qualité paysagère des limites entre espaces naturels et espaces anthropisés

Concevoir des paysages de proximité attractifs et qualitatifs

- Le paysage alréen est caractérisé par deux vallées qui marquent de manière importante le territoire : la Vallée du Reclus et le Loch. Ces deux espaces sont logiquement préservés de toute urbanisation dans le projet de PLU avec la mise en place de zonages protecteurs sur les deux vallées : Nds-a, Na-a, Ab-a. L'AVAP a aussi un rôle important de protection des espaces naturels.
- Un recensement des boisements puis une analyse des boisements significatifs de la commune a été menée conjointement par le bureau d'études et la mairie selon une méthodologie pour estimer l'intérêt écologique et paysager des boisements. Ces boisements sont protégés au titre des espaces boisés classés. En plus de ces classements le PLU met en avant un zonage Nlb et Nlb-a qui protège des boisements en zone urbaine afin de conserver des espaces d'aération dans le tissu qui font aussi la richesse du paysage alréen.  
Le classement proposé fait l'objet d'un dossier passé en Commission Départementale des Sites, de la Nature et du Paysage (CDNPS). Suite à la commission du 19 avril 2016, la proposition de classement a recueilli un avis favorable.
- Les paysages agricoles sont préservés avec les zones naturelles et agricoles inscrites au PLU. La mise en place de deux zonages particuliers affirment la vocation agricole de secteurs mais les préservent de toute nouvelle construction et installations agricoles. Il s'agit des secteurs Ab-a qui sont protégés au titre de l'AVAP et des zones Ab qui sont préservées au titre de la loi Littoral et des espaces proches du rivage. Un recensement et une analyse des haies a aussi été réalisée afin de protéger les éléments les plus importants soit au titre des EBC, soit une seconde au titre du paysage.
- Le règlement du PLU impose la mise en place de haies en bordure d'espaces naturels et agricoles. Il n'est pas non plus possible de construire en second rang en limite des espaces proches du rivage et des espaces naturels de l'AVAP.
- L'AVAP garantit la qualité des aménagements futurs. Ce sera notamment le cas sur le centre-ville, le secteur du Tripode ou encore si des aménagements sont envisagés dans la Vallée du Reclus.

## DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT QUI CONTRIBUENT A LA VALORISATION DES ESPACES LITTORAUX, URBAINS ET RURAUX

**Préserver les espaces remarquables du Pays d'Auray**

Les espaces remarquables au titre de la loi Littoral sur la commune d'Auray sont tous protégés par la mise en place d'un zonage Nds-a. Ce zonage a été repris de l'ancien PLU de 2007. Une légère modification y est apportée au niveau du port afin de pouvoir mener à terme le projet de mise en valeur des activités maritimes et portuaires.

**Assurer la continuité de l'urbanisation vis-à-vis des agglomérations et des villages**

Auray se compose d'une agglomération principale occupant une majorité du territoire communal. On peut en toute logique l'étendre et la densifier. Les extensions prévues au PLU se feront en continuité d'urbanisation. Quelques hameaux sont aussi présents sur le territoire : Keropert, Kerbois et Kerplouz.



Kerplouz est caractérisé par l'installation du lycée agricole. Les autres constructions qui ne sont pas intégrées à l'agglomération autres que des constructions agricoles pourront uniquement évoluer en fonction de certaines règles.

#### **Mettre en œuvre des coupures d'urbanisation littorales**

Le SCOT n'a pas déterminé de coupures d'urbanisation sur le territoire d'Auray. Le PLU protège les vallées qui forment de fait des coupures d'urbanisation sur le territoire.

#### **Gérer la notion d'extension limitée dans les espaces proches du rivage**

Les espaces proches du rivage ont été déterminés sur la base de la délimitation du SCOT et suite à une analyse spécifique appliquant une méthodologie prenant en compte différents critères qui permettent de préciser le risque juridique. La méthodologie et la délimitation exacte des espaces du rivage sont présentées dans la « Partie 2 : Territoire et population » du présent rapport de présentation. Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation se fait à travers la mise en place de règles spécifiques comme un coefficient d'emprise au sol moins important que dans les secteurs urbanisés. Il n'y a pas d'extension d'urbanisation dans les EPR.

#### **Affirmer l'inconstructibilité de la bande littorale au contact de l'eau**

Dans tous les secteurs non urbanisés, la bande littorale est préservée en étant zonée en Nds-a ou en Na-a.

#### **Assurer la qualité des formes urbaines à vocation économique et résidentielle**

L'AVAP assurera la qualité architecturale sur son emprise, une protection du patrimoine hors AVAP est garantie dans le PLU. Le PLU assure la qualité des formes urbaines à travers les différentes règles applicables à chaque zone. Les OAP (dispositions générales) exposent les attentes en termes de qualité architecturale.

### DES POLARITES ATTRACTIVES QUI FAVORISENT LA PROXIMITE DES FONCTIONS URBAINES ET OPTIMISENT LES MOBILITES

#### **Affirmer la vocation d'Auray, pôle majeur au service de tout le territoire**

#### **Organiser la proximité des fonctions au sein de chacun des espaces de vie commune**

#### **Inscrire les espaces de vie commune comme échelle stratégique pour le renforcement de l'offre en équipement**

- Le PLU prévoit la construction de 1650 logements sur la durée du PLU soit environ 150 nouveaux logements par an. Il s'agit d'un objectif légèrement supérieur à ceux du SCOT qui prévoient une production de 1460 logements sur la période 2018-2029. Cet objectif ambitieux traduit la volonté de pouvoir renouveler la population et d'affirmer Auray comme la ville-centre et attractive du territoire en lien avec les différents objectifs affirmés dans le SCOT. Sur ce stock de logements à produire, l'offre résidentielle pourra ainsi se diversifier.
- Le PLU facilite la mise en place du projet PEM à travers la servitude d'attente de projet, cet élément est important et permettra d'affirmer Auray en tant que porte d'entrée du territoire une fois qu'il sera concrétisé. Le maintien et les perspectives de densification dans la zone d'activité permettront d'accueillir de nouvelles activités génératrices d'emplois qui renforceront la concentration d'emplois sur le territoire.
- Le PLU assure la mise en place de secteurs multifonctionnels, en permettant l'installation d'activités compatibles avec l'habitat dans l'ensemble des secteurs principalement dédiés à l'habitat. Le renforcement de la densité induit par le PLU générera davantage de proximité sur le territoire.
- Auray présente un niveau d'équipements satisfaisant pour une ville centre. La ville fonctionne par quartiers, avec une répartition des équipements par quartiers. Le PLU ne sanctuarise pas un usage des sols pour les équipements. Ils pourront être réalisés dans toute la partie urbanisée.

### UN ENRICHISSEMENT DE L'OFFRE RESIDENTIELLE POUR UN MEILLEUR EQUILIBRE SOCIAL

**Viser des objectifs de production de logements assurant un équilibre de l'offre résidentielle****Enrichir l'offre résidentielle pour répondre à la diversité des besoins des habitants****Optimiser l'utilisation du parc existant en faveur des actifs par la mobilisation, l'amélioration, la réhabilitation des logements**

La production de logements variés est un point essentiel du renouvellement de la population sur Auray. L'offre doit proposer des logements de taille diversifiée, et de types différents : individuels, intermédiaires et collectifs. Les OAP permettent cette diversification à travers la variation des densités dans chaque secteur.

Dans toutes opérations de plus de 10 logements, il doit être prévu 20% de logements sociaux sauf dans les secteurs urbains dédiés aux logements sociaux ou l'offre atteint 100%. La commune a une politique active de diversification des logements par le dialogue avec les promoteurs en amont des autorisations.

La diversification du parc de logements attendue par les règles imposées et la politique de renouvellement urbain menée par la Ville (Le Gumenen, Le Tripode) et par AQTA (le quartier Gare) doit permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et ouvert à toutes les générations et tous les niveaux de vie.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient en outre la construction de logements en accession aidée dans plusieurs secteurs.

UNE PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS POUR UNE VULNERABILITE DU TERRITOIRE MINIMISEE

**Assurer la prise en compte des risques naturels**

La commune d'Auray est concernée principalement par le risque de submersion marine. Ce risque est pris en compte par le projet de PLU. La circulaire Xynthia et les cartes d'aléas sont annexées au règlement écrit, et l'aléa est représenté sur le règlement graphique à travers une trame. Dans tous les chapeaux de zones, il est fait mention de l'aléa submersion marine pour bien alerter les pétitionnaires.

Le guide d'application pour garantir la sécurité des biens et des personnes mis en place par la DDTM est annexé au PLU.

**Assurer la prise en compte des risques technologiques**

La commune est soumise au risque technologique lié au transport de matières dangereuses, comme toutes les communes traversées par la RN165. Des marges de recul inconstructibles de 100m de part et d'autre de cet axe de transport sont inscrites sur les planches graphiques du règlement (sauf loi Barnier, voir annexe 1.2.2 du rapport de présentation).

De plus, plusieurs sites industriels existent sur la commune. Au-delà de la réglementation spécifique qui s'impose à ce type d'installations, le PLU identifie des secteurs spécifiques dans lesquels les structures génératrices de nuisances doivent s'installer : la zone Ui. Cette zone est éloignée des secteurs à vocation d'habitat.

**Maîtriser l'exposition aux risques sonores**

Le territoire d'Auray compte sur son territoire plusieurs infrastructures terrestres de transport générant des nuisances sonores. Une annexe bruit spécifique est annexée au PLU afin de localiser les axes concernés et les marges affectées par la nuisance sonore. Les arrêtés préfectoraux seront aussi présentés.

**Favoriser une maîtrise et une valorisation de la production de déchets**

La concentration de la population future au sein de l'enveloppe urbaine permettra une gestion optimale des déchets ménagers. Le PLU a peu d'impact sur la question de la gestion des déchets.

- **Le Programme Local de l'Habitat d'AQTA (PLH)**

Le Programme Local de l'Habitat a été arrêté en novembre 2015. Il couvre les 6 prochaines années : 2016 à 2021.

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

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

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

**Objectifs :**

- Définir les objectifs quantitatifs de production adaptés aux enjeux démographiques des communes
- Permettre le développement de l'offre locative sociale sur le territoire
- Favoriser l'accession sociale et familiale à la propriété dans les zones les plus tendues.
- Inscrire la diversification de l'offre dans une politique d'aménagement durable et économe du territoire.

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

**Objectifs :**

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

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

**Objectifs :**

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

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

**Objectifs :**

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

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

**Objectifs :**

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

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

⇒ 798 logements en tout soit 133 par an

Dont, en matière de logements aidés :

- o 20% de logements locatifs sociaux soit 160 sur la durée du PLH (27/an),
- o 10% d'accession aidée soit 80 sur la durée du PLH (13/an)

Le projet de PLU d'Auray propose une programmation des logements qui assure la compatibilité avec le PLH. La production de logements sur la durée du PLU est de 1650 logements dont 173 logements sociaux minimum, hors renouvellement urbain du secteur du Gumenen. Le secteur de Kerberdery est une opération communale d'environ 20 logements partiellement consacrée à l'accession aidée.

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

Le PLU garantit une offre diversifiée des logements dans la forme à travers la mise en place des orientations d'aménagement et de programmation : des logements individuels, collectifs, intermédiaires sont ainsi proposés à la construction. Cela permet de pouvoir répondre à une demande élargie et permet aussi de renouveler la population avec notamment l'arrivée de jeunes ménages. Le renouvellement urbain du secteur du Tripode permettra également une diversification de l'offre.

La question du coût de l'accès au logement est aussi prise en compte à travers les objectifs comme annoncé plus haut. Règlementairement, le PLU impose la construction de 20% de logements sociaux dans toute opération de plus de 10 logements. Ce dispositif réglementaire a été mis en place dès le PLU de 2007. Les indicateurs de suivi de la commune montrent qu'en 2014, il existait 1629 logements sociaux sur la commune. En 2015, la commune accueillait 64 logements locatifs sociaux supplémentaires, soit 1693 logements sociaux sur la commune (24,14% du parc de logements). En 2016, l'application du règlement a permis la production de 78 logements locatifs sociaux supplémentaires, portant le nombre de logements locatifs sociaux à 1771 sur la commune. Cette augmentation en volume correspond également à une augmentation de la part des logements sociaux dans l'ensemble du parc de logement. Ils représentent 24,7% du parc de logement en 2016. D'ores et déjà, les opérations prises en compte ou programmées par le PLU en renouvellement urbain et

au travers des OAP permettent de prévoir la production de 113 logements sociaux, soit 4 années de production sur les 6 que couvre le PLH. Cette programmation représente un minimum, le nombre de logements produits par le renouvellement urbain pouvant être plus important en fonction des études opérationnelles. Au vu des années précédentes, la production de 54 autres logements locatifs sociaux ne posera pas de difficulté. En outre, les zones 2AU permettront de produire a minima 60 logements locatifs sociaux.

Dans le marché du logement au moment des études d'élaboration du présent PLU, l'accession aidée est portée par la maison individuelle. Les tentatives de production de logement en accession aidée en collectif se sont soldées par des échecs. Pour répondre aux ambitions du PADD et aux obligations de compatibilité avec le PLH, la commune a fait de choix de programmer des logements en accession aidée dans les secteurs comportant de la maison individuelle, sans toutefois empêcher la production de logements en accession aidée en habitat collectif. Le dispositif mis en place permet de programmer la production de 73 logements en accession aidée, auxquels s'ajouteront a minima 45 autres dans les zones 2AU.

L'ensemble de ces points permet d'affirmer la volonté de construire un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.

La majorité des zones à urbaniser se situent dans le tissu urbain, ce qui assure une production de 81% des logements en densification, seulement 19% des logements sur une surface de 9ha seront faits en extension à long terme. Cet effort fourni par la commune souligne la volonté de développer un urbanisme durable et un développement du territoire qui soit économe en foncier.

**PARTIE 3 : LE PROJET DE P.L.U**  
**CHAPITRE 3 : EVOLUTIONS ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION**

La ville d'Auray a arrêté son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2016. Il a été adressé le 2 décembre 2016 pour avis aux Personnes Publiques Associées. S'en sont suivis 3 mois de consultation des Personnes Publiques Associées à l'élaboration du PLU.

A l'issue de ces trois mois, les Personnes Publiques Associées ont rendu des avis sur le projet de PLU, avec un certain nombre de remarques ou de réserves dont ils souhaitaient la prise en compte avant l'approbation du PLU : Préfecture du Morbihan, Chambre de Commerce et d'Industrie du Morbihan, Commune de Pluneret, Conseil Départemental du Morbihan, Conseil régional de Bretagne, Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes. Les autres personnes publiques associées n'ont pas formulé d'avis. D'autres organismes ont été consultés et ont donné leur avis : Mission Régionale d'Autorité Environnementale Bretagne, Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des sites (CNDPS).

Une enquête publique s'est tenue du lundi 3 mai au vendredi 9 juin 2017 soit pendant une période de 38 jours consécutifs. La Commission d'Enquête a tenu huit permanences pour un total de 29 heures.

L'enquête publique a permis aux particuliers et aux associations du territoire de s'exprimer de différentes façons : demandes concernant des changements souhaités, précisions à apporter, refus de certaines dispositions, etc... Les principales difficultés concernent la densification des espaces résiduels urbains, seule alternative de développement pour un territoire de moins de 2km<sup>2</sup> déjà fortement urbanisé. Néanmoins, l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'échange avec le public.

Ces remarques ont fait l'objet d'un examen par la commission d'enquête qui s'est positionnée favorablement pour un certain nombre d'entre elles. L'avis de la commission est consigné dans son rapport.

## **I. LA PRISE EN COMPTE DES REMARQUES PPA**

Voir l'annexe 3 du rapport de présentation : Prise en compte des remarques des Personnes Publiques Associées.

## **II. LA PRISE EN COMPTE DU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique a donné lieu à 48 interventions du public pouvant être prises en compte : 13 sur le registre d'enquête, 22 par courrier postal ou déposées et 13 par courrier électronique. Certaines observations ont été présentées à plusieurs reprises. Parfois, plusieurs objets ont été

évoqués lors d'une seule intervention. L'association du « Clos de Kerberdery » ainsi que l'association « La demeure Historique » sont intervenues, ainsi que la Fédération Française de Randonnée, le bailleur Bretagne Sud Habitat et le cabinet d'architecture Régis Dallier. La Communauté de Communes AQTA ainsi que le Pays d'Auray ont également fait part de leurs remarques lors de cette enquête publique. La mobilisation était raisonnable pour un PLU d'une commune de cette échelle, probablement parce qu'il s'agit d'une révision et non d'une élaboration.

La Commission d'Enquête souligne dans son avis la complexité d'un dossier d'Enquête Publique regroupant quatre objets importants au sein d'une enquête unique (la modification des Périmètres Délimités des Abords des Monuments Historiques, l'élaboration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, l'élaboration du Schéma d'Assainissement des Eaux Pluviales et la révision du Plan Local d'Urbanisme). Il est toutefois noté l'importance du patrimoine historique de la commune et le souci permanent de préservation du bâti ainsi que celui de la qualité des espaces publics, en chantier lors de la procédure de révision.

La Commission d'Enquête a conclu à un avis favorable assorti de deux recommandations :

- Proposition d'un zonage U pour le site de Kerplouz, assorti d'un règlement lui permettant, à l'intérieur d'un périmètre comprenant la totalité des bâtiments nécessaires à l'exercice de ses activités, de pouvoir faire construire, faire des extensions ou reconstruire les bâtiments existants.
- Demande de mise en cohérence des délimitations de l'AVAP et des délimitations du PLU sur le site du port de Saint-Goustan, à savoir que les quais et places de Saint-Goustan doivent être dissociés du lit du Loch, et disposer :
  - d'un règlement graphique qui respecte la bande littorale des 100m de part et d'autre du Loch en délimitant les espaces urbanisés à partir du nu des façades des constructions avec exclusion des dents creuses (à l'identique de ce qui est fait place Saint Sauveur et quai Franklin).
  - d'un règlement écrit qui interdise les constructions de loges et d'habitations pour préserver la bande des 100m, qui prenne en considération les submersions marines et qui assure le caractère visuel du quartier historique depuis l'autre rive du Loch et les hauteurs de la ville tout en permettant l'arrimage des embarcations et l'ancrage des pontons en bordure des quais.

Ces deux recommandations ne portent toutefois pas sur des demandes dans le cadre de l'Enquête Publique mais sur des prises de position sur l'avis du Préfet. Elles n'ont pu être suivies que partiellement :

- Site de Kerplouz : les dispositions de la Loi Littoral ne permettent pas d'identifier le site du Lycée comme une zone urbanisée, n'étant ni un village, ni une agglomération au sens de la Loi. Le choix d'une identification en STECAL par un zonage Nhe a donc été à nouveau validé avec les services de l'Etat. Cependant, le périmètre de ce zonage a été agrandi de façon à intégrer les serres en continuité avec le bâti scolaire. Le règlement de la zone permet de préserver des droits d'extension des locaux pédagogiques existants jusqu'à 30% de l'existant.



- Site du Port de Saint-Goustan : les dispositions de la Loi Littoral ne rendent pas possible une superposition exacte entre les secteurs de l'AVAP et le zonage du PLU sur ce site. Il est donc maintenu tel que dans le document arrêté. Les modifications de règlement demandées ont été prises en compte.

Concernant les requêtes recueillies pendant l'enquête publique, l'avis de la Commission d'Enquête a été suivi à chaque fois que c'était possible. Certains avis n'ont cependant pas été suivis :

- Boulevard Anne de Bretagne, la haie classée sur la parcelle AO 611 était une erreur d'appréciation et a été déclassée (il s'agit en réalité d'une haie de thuyas).
- L'OAP de Kerberdery est maintenue et n'est pas reclassée en 2AU car la zone est suffisamment desservie. De plus ce secteur est stratégique pour la commune et permettra de réaliser des logements en accession aidée. Les riverains qui se sont manifestés lors de l'enquête publique ont été reçus par la Commune, et ont pu être rassurés sur les points qui les inquiétaient.
- Concernant les commerces, la Commission d'Enquête préconise l'inscription d'un seuil minimal de 300m<sup>2</sup> pour les installations commerciales hors centre-ville. Toutefois, après ré-examen, la Commune constate que la question des seuils est délicate. En effet, le centre-ville n'est pas en mesure de proposer des locaux commerciaux de telle surface. La Commune ne souhaite pas prendre le risque de ne pas pouvoir accueillir certains commerces sur son territoire. La gestion actuelle des demandes d'installation s'appuyant sur la base de la Charte Commerciale donne satisfaction, même si ce document n'est pas opposable juridiquement.

### III. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX DOCUMENTS DU PLU

#### 3.1 Evolution du règlement graphique

Type de modification	Ajustements apportés	Origine de la demande
	Suppression de l'EBC derrière le collège	Enquête Publique
	Modification du tracé de l'ER6 autour de la maison sur la parcelle AD33	Enquête Publique

	Ajout des linéaires commerciaux rue du Château et place Raoul Dautry	Enquête Publique
	Site du Pratel (CHBA) : suppression des éléments du paysage à préserver linéaires et remplacement par un EBC linéaire à créer. Suppression des EBC.	Enquête Publique Validation par le CDPNS du 25 janvier 2018
Zonage	Classement en Nds-a de la parcelle AN 378	PPA
	Classement en Na-a des parties non-urbanisées de la bande des 100m	PPA
	Classement en Na de Kerloch (avec extension limitée à 30%) ainsi que de la cité Moncan (Na-a)	PPA
	Classement en Na d'une partie du lotissement du Stanguy	PPA
	Reprise du zonage en Nds des Espaces Remarquables dont l'identification et la délimitation ont été réalisées par l'Etat après étude et notifiés par le Préfet à la commune sur un plan au 1/10000 <sup>ème</sup> le 18 février 1993 : ajout de la partie derrière l'AFPA.	PPA
	Correction erreur matérielle : le secteur Nla de Treulen est affiché en Nla-a car intégré dans l'AVAP	PPA
	Correction erreur matérielle zonage bassin de rétention dans zone d'activité : fermeture du zonage Na	Enquête Publique
	Élargissement du STECAL de Kerplouz : intégration de la parcelle maraîchère au nord (AM515) sur décision de la Commune suite à l'avis de la Commission d'Enquête	Enquête Publique
	Suppression du zonage Ulb sur le Camping des Pommiers, remplacement par du Uc	Enquête Publique

	Zonage Uif-a créé sur les voies ferrées à l'est	PPA
Modifications à la parcelle	Parcelle AC 387 : zonage Ula transformé en Uba	Enquête Publique
Modification des OAP	Correction des erreurs matérielles repérées par la commune sur le tracé des OAP	Erreurs matérielles
Emplacement Réservé	Suppression de l'ER 2 et renumérotation des ER	Enquête Publique
Lisibilité et Mise en Page	Ajout des communes limitrophes sur le cartouche ; modification du figuré des différentes protections de haies.	PPA

## 1.2 Evolution du règlement écrit

Localisation	Ajustements apportés	Origine de la demande
Dispositions générales	Correction des erreurs matérielles relevées par la Commune.	Commune
	Remplacement de la liste des plantes invasives de 2011 par celle de 2016 (disponible sur le site du Conservatoire Botanique National de Brest.)	PPA
	Définition de l'aménagement d'ensemble : « Opération d'ensemble : l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière. (Réponse n°40842 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, publiée dans le JOAN le 5 janvier 2016 - page 193). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les conditions d'emprise foncière des opérations d'ensemble garantissant la cohérence du projet. »	PPA
	Création d'un 4 <sup>ème</sup> secteur pour le stationnement.	Enquête publique
	En annexe, ajout du guide d'application de R111-2	PPA
Dispositions particulières aux différentes zones	Zones A et N : suppression de la possibilité de réaliser des annexes.	PPA
	Zones A et N : limitation des possibilités d'extension à 30% de l'existant. En zone Aa, suppression de la limitation à 30m <sup>2</sup> .	PPA
	Zone N, retrait de l'autorisation « d'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ».	PPA
	En zone A, précision que « l'extension des bâtiments d'habitation doit se réaliser dans les règles de réciprocité de l'article 111-3 du Code Rural et sans création de nouveau logement » (section 1, ch. 2.2)	PPA
	Concernant la hauteur des extensions autorisées en zone A et N : la rédaction est modifiée afin de limiter les hauteurs à 3,50 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et éviter la création d'un étage.	PPA
Zones Nhe et Nhi	Le règlement des STECAL est modifié : la limitation des extensions est à 30% de l'emprise des constructions pour le Nhe et le Nhi	PPA
Secteurs Uaa ; Uab ;	Ajout d'une précision concernant l'article 1-2B : « le recul par rapport à celle-ci [la limite séparative	PPA

Uac ; Uad ; Uba ; Ubc ; Uc ;	latérale] sera de 1,40 m minimum, <i>pour les façades ne comportant pas d'ouverture créatrice de vue, et d'1,90m pour les façades avec ouvertures créatrices de vue. »</i>	
Zone Uap	Ajout de « L'arrimage des embarcations et l'ancrage des pontons en bordure des quais. » dans les éléments autorisés et suppression de la possibilité de réaliser des constructions à usage de « loges de gardien, de bureaux et de services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités du secteur. » Sont également interdites les « constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations autorisées dans le secteur. »	Enquête Publique
Zones Ui ; Uif ; Uif-a	Suppression de la possibilité de réaliser des logements de fonction en zone Ui	PPA
	Limitation à 35m <sup>2</sup> de surface de plancher la construction de loges de gardien en zone Ui	PPA
	<b>Reformulation de la vocation de la zone Ui (AQTA) : « tertiaire, commerciale, artisanale et industrielle »</b> remplace « professionnel, commercial et artisanal »	Enquête Publique
	<b>Reformulation des constructions autorisées sous réserve en tous secteurs (AQTA)</b> •Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à l'activité principale de l'entreprise autorisée par le présent règlement ; •La création, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la présence des constructions admises dans la zone,</li> <li>✓ Que des dispositions soient prises pour éviter une aggravation des nuisances (livraison, bruit, ...) ou risques (incendie, explosion, etc.) pour le voisinage,</li> <li>✓ Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.</li> </ul>	Enquête Publique
	Reformulation de la destination des zones à la demande de SNCF immobilier et AQTA : <b>La zone Uif</b> est réservée aux activités ferroviaires et de transports collectifs, <del>aux activités, aux commerces et bureaux complémentaires</del> au nécessitant la proximité immédiate du Pôle d'Echange Multimodal. Sont autorisées les constructions de toute nature, installation, dépôt et ouvrage nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire. Les équipements d'intérêt collectif sont également autorisés. <b>La zone Uif-a</b> est réservée aux activités ferroviaires et de transports collectifs, couverte par le périmètre de l'AVAP. Sont autorisées les constructions de toute nature, installation, dépôt et ouvrage nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire. Les équipements d'intérêt collectif sont également autorisés.	PPA/enquête publique
	Limitation à 3m du recul minimum du bâti par rapport aux voies en zone Ui au lieu de 5m.	Enquête publique

	Autorisation des clôtures de type défensif d'une hauteur de 2m en limite d'emprise ferroviaire.	PPA
Ul	Suppression du règlement Ulb, correspondant au camping « les pommiers », requalifié en Uc.	Enquête publique
Ua, Ub, Uc	Ajout de la mention : Sont interdits « Hors espace urbanisé de la bande littorale des cent mètres, par rapport à la limite haute du rivage, les constructions, extensions de construction existante, installations ou changements de destination. Cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau et notamment à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions nécessaires à l'exercice des missions de service public. »	PPA
Zone Nl	Création d'un zonage Nla-a pour prendre en compte le secteur de Treulen couvert par l'AVAP.	PPA
Zone Nzh	Concernant l'entretien des bassins de rétention classés Nzh en Z.A. : Ajout d'une exception à l'interdiction d'intervenir sur une zone humide : c) pour l'entretien et la réparation d'ouvrage de régulation des eaux pluviales.	Enquête Publique

### 3.3 Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Localisation	Ajustements apportés	Origine de la demande
OAP 1	Ajout d'un second accès principal rue de la Paix	Enquête Publique
OAP 2	Suppression de l'ER 2 (propriété communale)	Enquête Publique
OAP 5	Décalage de la liaison douce par rapport à la limite séparative	Enquête Publique
OAP 6	Correction de l'erreur matérielle : remplacement d'un accès circulation douce au Nord-Ouest par un accès secondaire possible (remarque AQTA)	Enquête Publique
	Correction des erreurs matérielles signalées par la commune	Enquête

		Publique
	Ajout d'objectif de production de logements en d'accession aidée dans les OAP	PPA

### 3.4 Evolution des annexes

Evolution des annexes		
Annexe 1.2	Annexes au rapport de présentation complétées avec : 1.2.3- prise en compte des remarques des PPA (tableau) et 1.2.4 : prise en compte des remarques de l'enquête publique (tableau)	PPA Enquête publique
Annexes 6.1	Tableau et plan des Servitudes d'utilité publique remplacés par les documents fournis par la DDTM du Morbihan le 03/03/2017	PPA
Annexes 6.8.a	Erreur de date corrigée sur la note de présentation du zonage d'assainissement eaux pluviales (p.13, remplacement de la date du 28 juin 2016 par le 15 novembre 2016)	PPA
Annexe 6.11	Intégration de l'arrêté établissant les Zones de Présomption de Protection Archéologiques (DRAC, avril 2015) ; Précision de la nature du plan des ZPPA	PPA

### 3.5 Evolution du rapport de présentation

Compléments dans la partie 1 : Etat Initial de l'Environnement		
	Modification des dates dans la phrase p 29 : « Une liste nationale publiée par décret le 9 avril 2010 <i>et complétée par celles publiées le 18 mai 2011 (préfet de région), le 24 juin 2011 (préfet de l'Atlantique) et le 1er décembre 2014 (préfet de région instituant la liste de projets soumis au régime propre Natura 2000) recense les aménagements, documents de planification, programmes ou projets soumis à évaluations d'incidences et sont consultables à l'adresse internet suivante : <a href="http://www.morbihan.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Chasse-et-biodiversité/Natura-2000/Evaluation-des-incidences-Natura-2000">http://www.morbihan.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Chasse-et-biodiversité/Natura-2000/Evaluation-des-incidences-Natura-2000</a> »</i>	PPA
	p 34, modification de la légende de la carte «Espèces d'intérêt communautaire et espèces patrimoniales recensées sur la commune d'Auray et ses alentours (source : Docob Natura 2000) » (demande PNR)	PPA
	p.35 Précision concernant la loutre d'Europe : « mais sa présence au nord de la Commune est également attestée par des données plus récentes. » (demande PNR) et ajout sur les espèces susceptibles d'être présentes sur la commune.	PPA
	p 37, ajout de la précision suivante concernant la liste des espèces d'oiseaux : « (liste non exhaustive) » (demande PNR)	PPA
	Mise à jour des entités de gestion des sites natura 2000 et des objectifs associés.	PPA

	Compléments sur les habitats naturels et espèces de la vallée du Reclus (étude TBM pour le CD 56 dans le cadre des ENS)	
	Modifications du schéma de la Trame Verte et Bleue	PPA
	p.85-86 : complément d'information sur les nuisances radio-électriques.	PPA
<b>Compléments dans la partie 2 : diagnostic</b>		
	Dans la partie « projets en cours » et dans la partie « Déplacements et accès », ajout des plans du projet validé de PEM fournis par la Commune ainsi que de paragraphes explicatifs p 26 et p 42	PPA
<b>Compléments dans la partie 3 : justifications</b>		
	→Explicitation de la méthode de calcul pour les hypothèses de croissance démographique et du nombre de logements à produire	Enquête Publique
	→Mise à jour des tableaux de répartition de logements sur le territoire : ajout des objectifs de logements en accession aidée	PPA Enquête Publique
	→ Mise à jour du chapitre 1- III- moyens mis en œuvre pour respecter le PADD Ajout des linéaires commerciaux sur la rue du Château et la place Raoul Dautry ; ajout de la programmation d'objectif de production de logements en accession aidée dans les OAP ; choix des extensions d'urbanisation.	PPA Enquête Publique
	→ Mise à jour du chapitre 2- I- les choix retenus pour établir les dispositions réglementaires Précisions sur l'adéquation zonage PLU/secteurs AVAP ; Zonage Uif-a et non Na-a pour la partie est des voies ferrées ; précision sur le STECAL Nhi de Kerbois.	PPA Enquête Publique
	→ Mise à jour du tableau des zonages : ajout du zonage Uif-a ; Suppression du zonage Ulb ; modification de règlement en A et N.	PPA Enquête Publique
	Chapitre 2 : II.2.2 mise à jour des EBC en fonction de l'avis de la CDNPS du 25 janvier 2018 (modifications entre arrêt et approbation suite à enquête publique).	Enquête Publique
	→ Chapitre 2 : II.10. La protection des sites archéologiques : Ajout du tableau détaillé des sites archéologiques (demande DDTM)	PPA
	Ajout d'une carte de synthèse des cheminements doux prévus dans les OAP et des Emplacements Réservés et du paragraphe : « Ajoutés aux cheminements doux prévus dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une partie des emplacements réservés doit permettre une meilleure desserte des quartiers en favorisant les déplacements non motorisés. Ils permettent également des circulations dans les espaces naturels du territoire, comme la vallée du Reclus. La carte suivante permet de repérer ces cheminements prévus, tant par les OAP	PPA



	que par les emplacements réservés. »	
	Chapitre 2 : III.3.2 La compatibilité avec la Loi Littoral	PPA
	→ Sur les coupures d'urbanisation, ajout de la RN 165 par rapport aux secteurs de Moncan et Kerloch : « La RN 165	PPA
	forme une coupure d'urbanisation importante au sud de laquelle les secteurs ne sont plus zonés U mais A ou N. La	Enquête
	cité Moncan est considérée en continuité d'urbanisation en raison de sa localisation au nord de cette coupure	Publique
	d'urbanisation, en revanche, le secteur de Kerloch est zoné N car situé au sud de la RN. »	PPA
	→ Renvoi à la partie II du rapport de présentation pour les critères de délimitation des Espaces Proches du Rivage.	PPA
	→ Suppression des articles L121-9 et L121-14 du Code de l'Urbanisme concernant les campings	
	Chapitre 2 : III.3.2 La compatibilité avec la Loi Littoral	
	→ Renvoi à la partie II du rapport de présentation pour les critères de délimitation des Espaces Proches du Rivage.	
	→ Concernant l'évolution des espaces remarquables, la mention concernant la réduction de la zone Nds au-dessus	
	de l'AFPA a été supprimée.	
	Chapitre 2 : III.3.3 Compatibilité avec les lois ENE, ALUR et LAAF	PPA
	→ Retrait de l'ancien zonage Ulb du calcul des zones de loisirs.	Enquête
	→ Justification de la mise en place des STECAL	publique
	Chapitre 2 : III.3.4 Autres documents supra communaux	PPA
	Justifications supplémentaires de la compatibilité avec le SCoT et du PLH, notamment concernant les logements	Enquête
	sociaux et les logements en accession aidée.	publique
<b>Compléments dans la partie 4 : évaluation des impacts</b>		
	Chap 3-3 évaluations des incidences (p66)	PPA
	Chap 4-1 complément des indicateurs de suivis	PPA
	Résumé non technique : mise à jour en fonction des compléments des chapitres précédents.	PPA

• **Lisibilité des documents :**

- Surfaces du PLU : précision sur la version du PLU (PLU arrêté)
- Changement de graphisme pour les EBC et les haies préservées au titre du paysage

## IV. LE RESPECT DE L'ECONOMIE GENERALE DU PROJET

### 4.1 Evolution du nombre de logements :

Le nombre de logement n'a que légèrement évolué entre l'arrêt et l'approbation du PLU :

- le changement de zonage du camping Le Pommier, en limite de Pluneret, a ajouté une surface de 0,5 hectares aux secteurs à densifier en résiduel diffus (le secteur classé Ulb à l'arrêt est passé en Uc à l'approbation suite à la demande du propriétaire lors de l'enquête publique). Avec une densité attendue sur les secteurs en densification de 18 logements/hectare, cette modification n'impacte que faiblement la production de logement globale (+9 logements).

- afin de garantir la compatibilité avec le PLH (document supérieur au PLU), les OAP intègrent désormais des logements en accession aidée répartis selon les opérations afin de favoriser leur réalisation. Ainsi, 38 logements en accession aidée sont intégrés aux OAP sans pour autant impacter le total de production de logements.

Ces évolutions ont un impact minime sur le nombre de logements produits (+9 logements) et permettent de garantir la compatibilité avec les documents supérieurs (PLH). En ce sens, le document approuvé respecte l'économie générale du projet telle qu'énoncée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### 4.2 Evolution des surfaces entre l'arrêt et l'approbation :

*Nota : la surface de la commune mesurée sur le cadastre SIG servant de base au plan de zonage n'est pas tout à fait la même entre l'arrêt et l'approbation. La base cadastrale a été mise à jour pour l'approbation. On constate une diminution d'environ 5,27 ha entre les 2 documents, ce qui représente 0,7% de la surface de la commune. Cet écart n'est pas suffisamment significatif pour affecter l'analyse des modifications des zones A, N, U et AU entre l'arrêt et l'approbation.*

*Total arrêt : 726,47 ha*

*Total approbation : 721,2 ha*

Zones agricoles et naturelles : 235,72 ha à l'arrêt | 239,74 ha à l'approbation

Zones agricoles arrêt	Aa	Ab-a	Ab	TOTAL
	18,39	25,31	15,14*	58,84

Zones agricoles approbation	Aa	Ab-a	Ab	TOTAL
	18,39	24,44	15,04	58,08

Zones Naturelles arrêt	Na-a	Na	Nds-a	Nzh/Nzh-a	TOTAL
	87,97	18,16	56,01	14,74	176,88

Zones Naturelles approbation	Na-a	Na	Nds-a	Nzh/Nzh-a	TOTAL
	90,07	20,4	56,49	14,70	181,66

**Les zones agricoles** ont subi une légère modification de périmètre. La zone Nhe de Kerplouz a été agrandie au détriment de la zone Ab. La différence de surface des zones Ab-a sont à imputer au changement de cadastre entre les documents : la délimitation des zones n'a pas changé.

**Les zones naturelles** : l'augmentation notable des zonages naturels correspond aux modifications de zonage liées au respect de la loi littoral (zones situées dans les espaces non urbanisés de la bande des 100m) et aux modifications affectant les Espaces Remarquables au niveau de l'AFPA et de Kerloch'.

Zones aménagées mais non dédiées à de l'habitat : 5,94 ha à l'arrêt | 7,14 ha à l'approbation

STECAL arrêt	Nhi	Nhv	Nhe	TOTAL
	0,6	1,22	4,12	5,94

STECAL approbation	Nhi	Nhv	Nhe	TOTAL
	0,6	1,22	5,32	7,14

Les STECAL ont été agrandies d'environ 1 ha. La différence de surface correspond à l'agrandissement de la zone Nhe de Kerplouz, de façon à englober les bâtiments d'exploitation proches des locaux scolaires.

Zones à vocation de loisirs : 19,88 ha à l'arrêt | 19,21 ha à l'approbation

Espaces naturels de Loisirs arrêt	NLa/ NLa-a	Nlb /Nlb-a	Ula	Ulb	TOTAL
	10,44	0,97	7,8	0,67	19,88

Espaces naturels de Loisirs approbation	NLa/ NLa-a	Nlb /Nlb-a	Ula	Ulb	TOTAL
	10,44	0,97	7,8	0	19,21

Les zones de loisirs subissent une légère réduction suite à l'évolution du zonage du camping du Pommier, en cessation d'activité et dont les parcelles sur Auray sont intégrées à la zone Uc.

Zones dédiées à l'habitat : 354,41 ha à l'arrêt, 344,88 ha à l'approbation

Zones urbaines habitat arrêt	Uaa	Uab	Uac	Uad	Uba	Ubb	Ubc	Uc	Uae	TOTAL
	48,76	26,66	17,26*	14,34	24,83	56,65	85,74	62,54	17,63	354,41

Zones urbaines habitat approbation	Uaa	Uab	Uac	Uad	Uba	Ubb	Ubc	Uc	Uae	TOTAL
	47,52	26,56	17,23	13,32	25,11	56,14	84,67	56,70	17,63	344,88

**Les zones urbaines à vocation d'habitat** ont subi une réduction globale de près de 10 hectares en raison des évolutions liées au respect de la loi littoral. Le secteur de Kerloch', zoné en U habitat à l'arrêt, a été requalifié en Na car la continuité d'urbanisation n'a pas pu être démontrée. Au regard de la loi littoral, il s'agit d'une urbanisation diffuse. Les parties non urbanisées de la bande des 100m qui étaient zonées en U ont été requalifiées en N. L'affichage de ces secteurs change, mais leur constructibilité était déjà très limitée par les règles associées aux secteurs U : interdiction de construction de 2<sup>nd</sup> rang dans les espaces proches du rivage et en bordure des espaces paysagers de l'AVAP. Ces modifications impactent tous les zonages U situés en bord de rivière

Zones d'activités : 92,8 ha à l'arrêt | 92,6 ha à l'approbation

Zones d'activités arrêt	Ui	Uif	Uap	TOTAL
	72,12	12,37*	8,31	92,8

Zones d'activités approbation	Ui	Uif/Uif-a	Uap	TOTAL
	72,23	12,48	7,89	92,6

**Les zones à vocation économique restent d'une surface comparable. La diminution du zonage Uap** (réduit d'environ 0,5 hectares au niveau de l'AFPA car la commune ne dispose pas encore d'éléments de projet précis permettant de justifier une réduction des Espaces Remarquables) et l'évolution du zonage sur l'emprise des rails de voie ferrée, zonés en N à l'arrêt et transformés en Uif-a à l'approbation suite à une remarque PPA, se compensent.

Zones à urbaniser : 17,72 ha à l'arrêt | 17,63 ha à l'approbation

Zones à urbaniser arrêt	1AU/1AU-a	2AU	TOTAL
	8,72	9	17,72

Zones à urbaniser approbation	1AU/1AU-a	2AU	TOTAL
	8,63	9	17,63

Les zones à urbaniser ont subi une légère diminution, qui correspond à l'ajustement du périmètre de la zone de Kerberdery : un fond de jardin déjà bâti a été retiré du périmètre 1AU.

### 4.3 Conclusion :

Les modifications apportées au PLU entre l'arrêt et l'approbation sont des modifications à la marge.

- 9 logements supplémentaires, soit 1 659 logements possibles au lieu de 1 650 logements prévus initialement, soit une augmentation inférieure à 1%
- Les surfaces affectées à chaque zonage n'ont pas subi de grandes variations. Les zones Na et Nds ont augmenté pour assurer la légalité du PLU au regard de la loi littoral. La variation des zones naturelles représente une progression d'environ 1%. Les possibilités réelles de construction ont été peu affectées du fait de règles protectrices pour les espaces proches du rivage déjà mise en place à l'arrêt dans les zones U.
- La zone Nhe de Kerplouz a également augmenté de 1,2 ha. Cette zone ne permettant que l'extension mesurée des constructions existantes, l'impact de cet agrandissement est très limité : 348 m<sup>2</sup> de surface au sol supplémentaire possible.
- Les zones d'urbanisation futures ont été maintenues.

Le projet de PLU approuvé respecte ainsi l'économie générale du projet portée par le PADD.