

AURAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE

TERRITOIRES EN MOUVEMENT > DÉVELOPPEMENT DURABLE - URBANISME - PAYSAGE
DEVELOPPEMENT TERRITORIAL - URBANISME REGLEMENTAIRE - URBANISME OPERATIONNEL - ESPACE PUBLIC & MAITRISE D'OEUVRE

18 RUE THIERS 56000 VANNES - 02 97 47 58 74 - agence-tem@wanadoo.fr

Au vu du diagnostic et des enjeux d'urbanisation sur la commune, la nécessité d'encadrer le phénomène de densification qui a cours aujourd'hui implique une vigilance sur la préservation du patrimoine, tant naturel que bâti, et une réflexion en amont des opérations de construction pour définir quel type de densité peut être toléré sur le territoire de la commune. Ce développement doit par ailleurs se faire en articulation avec une politique des déplacements à l'échelle de la commune.

Les perspectives que se fixe la commune pour l'horizon 2015 est de 15 000 habitants environ. La ville d'Auray constitue en effet la ville centre du territoire du Pays d'Auray qui s'étend sur 28 communes : cette situation implique donc la présence de nombreux équipements structurants. Ce seuil de population est généralement admis comme celui qui permet à une ville-pôle d'assurer ses fonctions de centralités, conformément aux orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et au Programme Local de l'Habitat du Pays d'Auray. Ce chiffre n'est pas un objectif à atteindre en soi, mais un seuil possible et même probable, et pour lequel il faudra prévoir les équipements nécessaires.

L'ensemble des surfaces significatives dans des zones ouvertes à l'urbanisation représente près de 40 ha, parmi lesquelles on compte :

- 35 hectares en zones AU
- 6.3 hectares en zones U

sur ces surfaces, 17.6 ha accueilleront des projets qui sont en cours d'instruction ou pour lesquels des permis de construire sont déjà accordés.

Les zones 2AU, quant à elles, représentent près de 25 hectares, mais celles-ci ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que par le biais d'une modification, ce qui

permet d'éviter tout emballement dans le rythme de la croissance démographique.

Elles peuvent servir :

- de variable d'ajustement en cas de phénomène de rétention foncière sur les terrains actuellement ouverts à l'urbanisation.
- de perspective de développement pour le long terme, permettant de prévoir déjà dans les projets actuels les orientations d'aménagement permettant un aménagement rationnel dans le futur.

Le constat sur la commune est celui d'une densification progressive, avec de nombreuses opérations de logements collectifs. Si l'on part d'une hypothèse de 40 logements à l'hectare en moyenne, conformément au rythme observé sur les opérations récentes, les zones ouvertes à l'urbanisation à court terme devraient permettre d'atteindre cet objectif en une dizaine d'années, en partant sur la base d'une moyenne de deux personnes par logements.

Ce chiffre affirme donc la volonté de la commune de poursuivre le type de développement économe d'espace qui s'est vu naturellement se développer sous la pression du marché foncier.

L'objectif, toutefois, est d'acquérir des réserves foncières, notamment dans les zones d'urbanisation à long terme, pour le poursuivre dans un cadre raisonné et maîtrisé. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable acte donc cette urbanisation économe, mais cherche à se donner les moyens d'en faire un développement qualitatif, à la hauteur du cadre de vie qu'offre aujourd'hui la ville d'Auray.

Il convient toutefois de constater que ces ouvertures ne

sont pas le fait du présent document d'urbanisme, qui n'ouvre réellement que 4, 37 hectares (secteur de Kerbois) nouveaux à l'urbanisation.

Pour atteindre cet objectif, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a donc été défini autour de quatre thèmes :

1- Préserver l'environnement	3
2- Préserver le patrimoine bâti	5
3- Structurer l'agglomération	6
4- Gérer les déplacements	9

Ces quatre objectifs recoupent, à l'échelle de la ville, les objectifs de préservation énoncés dans le Schéma de Mise en Valeur de la mer, qui prévoit d'équilibrer la préservation du développement des pôles urbains et la préservation des espaces naturels. Cette philosophie reprend aussi les orientations du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan aujourd'hui en cours d'élaboration, qui insiste sur le développement d'une urbanisation économe d'espace à privilégier dans les pôles de centralité, tandis que l'accent est mis sur la protection des espaces naturels.