



COMMUNE D'AURAY
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

REVISION DU P.L.U.
2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE : P.A.D.D

Vu pour être annexé à la délibération municipale du

Le Maire

EOL



APPROBATION

Les dispositions obligatoires du P.A.D.D. selon le Code de l'Urbanisme - article L. 123-1-3 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de (...) la commune.

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

Les grands axes du PADD de la ville d'Auray sont :

Axe 1 : Rendre la ville plus attractive _____ 3

Carte de synthèse

Axe 2 : Valoriser le cadre de vie _____ 6

Carte de synthèse

Axe 3 : Poursuivre un développement maîtrisé _____ 10

Carte de synthèse

AXE 1 : RENDRE LA VILLE PLUS ATTRACTIVE

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

► Garantir les équilibres entre les polarités commerciales de la ville

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

► Redynamiser le commerce en centre-ville

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

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

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

► Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'emploi

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

► Valoriser les espaces publics

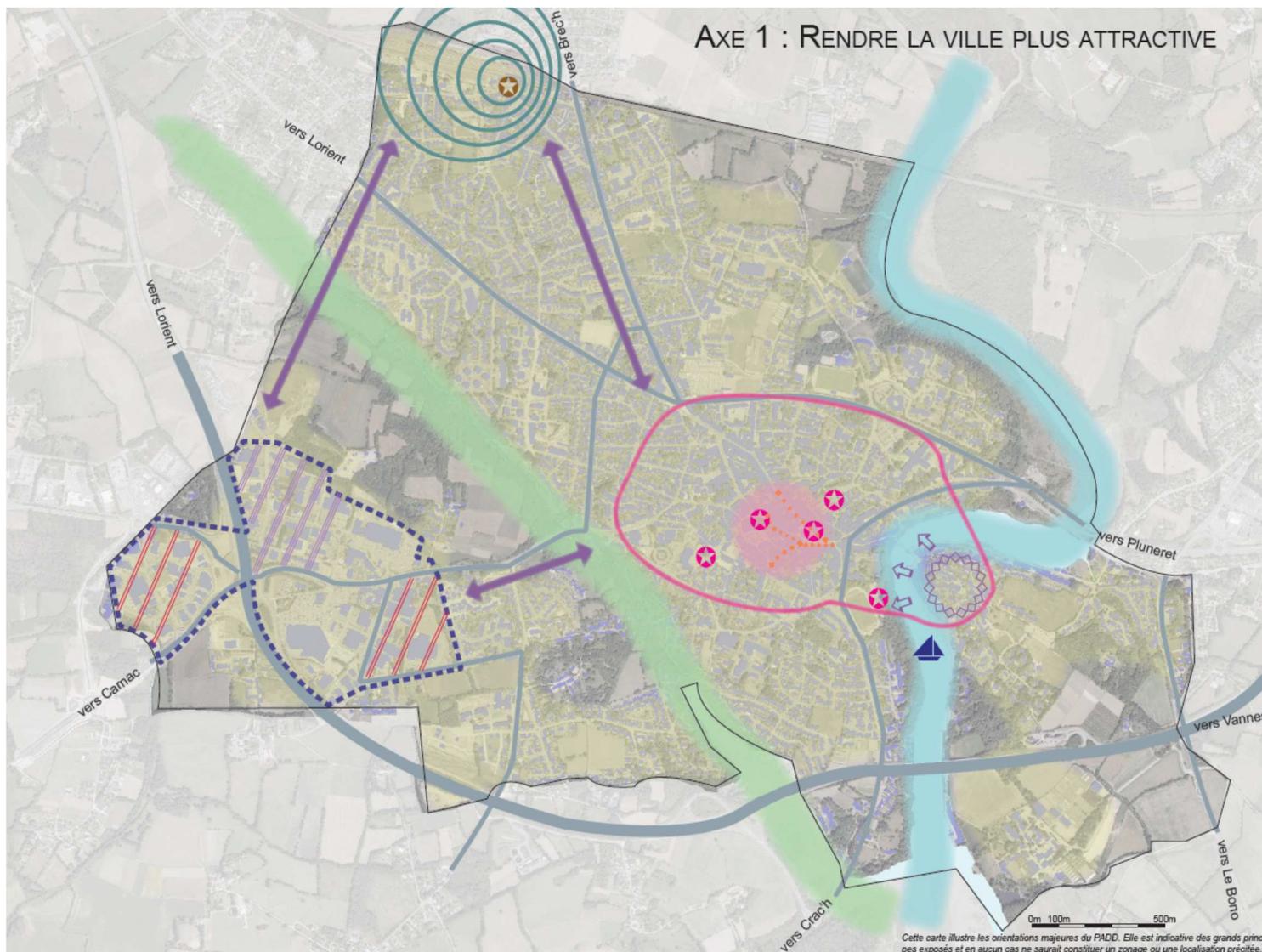
L'attractivité d'une ville repose également sur des espaces publics qualitatifs notamment dans le centre-ville où ils possèdent une dimension emblématique pour le territoire. Afin d'offrir un cadre urbain animé et de qualité, nécessaire aux commerces et au tourisme, il faut aménager les espaces publics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

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

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

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

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



- Circuit marchand du centre ville à conforter
- Linéaire commercial du circuit marchand à conforter
- ★ Espace public à valoriser
- Optimiser le foncier disponible en centre ville pour créer du logement
- Organiser la complémentarité des activités commerciales entre les polarités

- ZACOM stratégique à l'échelle du Pays
- Permettre la densification de Porte Océane afin d'accueillir de nouvelles activités tertiaires
- Maintenir les activités artisanales et industrielles sur les ZA existantes

- Aménager le pôle gare comme une vitrine économique à destination des activités tertiaires
- ★ S'assurer de la qualité architecturale et d'une conception urbaine afin d'assurer un effet vitrine : porte d'entrée de la ville et du pays d'Auray.
- ⬇ Développer l'identité touristique de la ville en faisant rayonner le poids de St Goustan sur le reste de la ville
- Affirmer le caractère maritime d'Auray.

AXE 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE

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

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

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

► Préserver les espaces naturels et agricoles

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

► Prévoir des espaces de respiration en ville

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

► **Préserver les paysages et valoriser les entrées de ville,**

La ville souhaite conserver et préserver la diversité des paysages sur son territoire en maintenant les ruptures d'urbanisation (notamment le long des grands axes), en préservant les perspectives et en intégrant au mieux l'urbanisation par l'utilisation du relief et des composantes naturelles (prise en compte des co-visibilités). Par ailleurs, les entrées de ville constituent les premières impressions d'un territoire pour un visiteur et elles sont utilisées chaque jour par les habitants. A ce titre, elles font partie intégrante du cadre de vie. Aujourd'hui, si certaines sont relativement préservées, d'autres doivent être aménagées et valorisées notamment en préservant les espaces de nature présents le long de certains axes (haies, bois,...) car ils constituent des espaces de respiration visuelle.

► **Mettre en valeur le patrimoine bâti**

La commune d'Auray dispose d'un patrimoine bâti remarquable, marqué par son histoire et lié aux différentes étapes de son développement. La commune dispose d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager, qu'elle transforme en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à cet effet. Le PLU devra accompagner l'AVAP dans son rôle de préservation du patrimoine bâti afin de valoriser l'architecture locale des constructions et de réglementer leurs évolutions. La ville souhaite également mettre en valeur les éléments les plus remarquables du patrimoine en requalifiant les espaces publics autour des bâtiments les plus emblématiques (chapelle du Saint Esprit...).

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

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

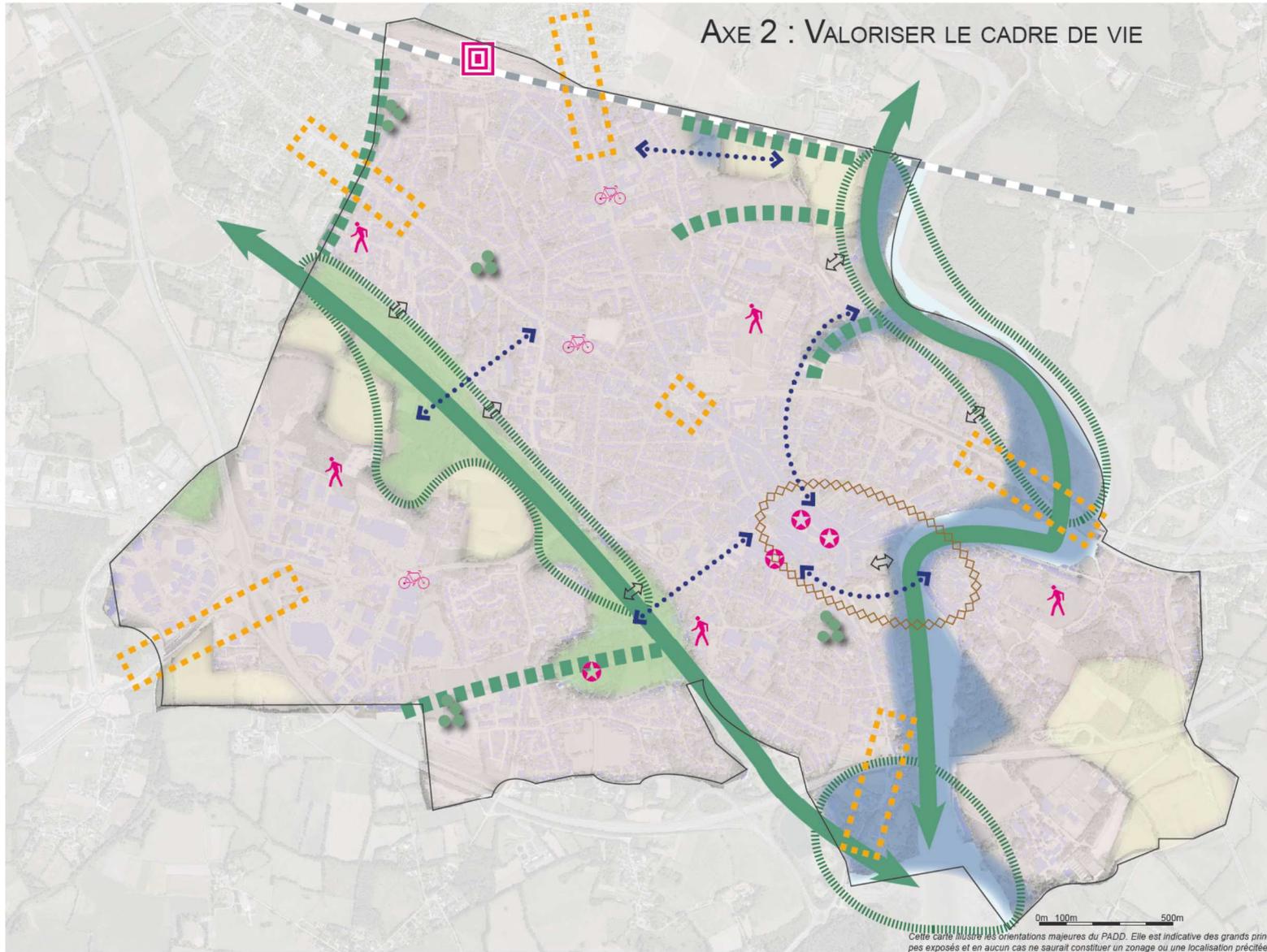
► **Promouvoir des déplacements alternatifs afin de limiter l'émission des gaz à effet de serre.**

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

► **Encourager la sobriété énergétique et promouvoir les énergies renouvelables**

Afin de répondre aux enjeux de sobriété énergétique et contribuer à cet effort collectif, la ville d'Auray souhaite poursuivre les actions déjà engagées : nouvelle politique d'éclairage public, renouvellement du parc de voitures municipales par des voitures électriques, réseaux de chaleur collectif (chaufferie bois). Par ailleurs la ville souhaite favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants et l'efficacité énergétique des constructions neuves : promouvoir les formes urbaines compactes, prendre en compte les caractéristiques naturelles du site (ensoleillement, ...), favoriser les dispositifs qui concourent à une amélioration thermique des bâtiments.

AXE 2 : VALORISER LE CADRE DE VIE



- Espace urbanisé
- Espaces naturels à protéger (vallée du reclus)
- Espaces naturels à protéger (vallée du Loch)
- Espaces agricoles

- Réservoir de biodiversité à protéger
- Les continuités fonctionnelles à protéger

- Les espaces de nature en ville à préserver et à renforcer (élément ponctuel ou linéaire)
- Ouvrir et valoriser les espaces naturels sur les différents quartiers
- Créer des circuits pour accéder aux espaces de nature notamment depuis le centre ville

- En lien avec l'AVAP, protéger le patrimoine bâti
- Mise en valeur des éléments emblématiques du patrimoine et de leurs abords
- Mise en valeur des entrées de villes

- Réaliser le pôle d'échange multimodal
- Promouvoir les déplacements alternatifs

AXE 3 : POURSUIVRE UN DEVELOPPEMENT MAITRISE

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

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

La ville d'Auray souhaite poursuivre une croissance démographique maîtrisée afin d'asseoir son rôle de ville centre au sein de la grande intercommunalité et de limiter les effets de la périurbanisation. La ville veut pouvoir accueillir de jeunes ménages afin d'infléchir le vieillissement de la population et de conserver une mixité générationnelle.

La ville a retenu un scénario correspondant aux prévisions du SCOT à savoir une croissance annuelle de la population d'environ 1% par an. Ainsi, en lien avec le Programme Local de l'Habitat et le SCOT, le PLU a pour ambition la production annuelle moyenne de 137 logements sur la durée de vie du PLU, soit à l'horizon 2028, une production totale de 1650 logements. La réalisation de ces logements devra être maîtrisée et échelonnée dans le temps.

- ▶ Promouvoir un parcours résidentiel complet en favorisant la diversité des logements.

Pour répondre aux différentes attentes et besoins des alréens d'aujourd'hui et de demain, les futurs logements devront être diversifiés tant sur la taille, le type et que le mode d'occupation. Cette offre doit être un compromis tenant compte des évolutions démographiques (taille de ménage qui diminue, vieillissement de la population,...), du marché immobilier et de la volonté de la ville de permettre aux jeunes ménages de s'installer à Auray. Le PLU devra donc promouvoir la réalisation de logements adaptés pour les personnes âgées dépendantes ou autonomes, de logements correspondant aux attentes de jeunes ménages avec enfants (maisons de ville, logement intermédiaires,...), de logements aidés conformément aux règles du SCOT.

- ▶ Encourager la mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle.

La mixité générationnelle, sociale et fonctionnelle est nécessaire à l'équilibre d'une ville et à l'animation de ses différents quartiers. Ainsi, la ville souhaite favoriser la vie de quartier et les liens inter-quartiers par le maintien ou l'installation de commerces, services et activités tertiaires, par la qualité des espaces publics ainsi que par le développement des circulations douces.

► Gérer durablement le foncier encore disponible.

Le territoire de la ville est déjà fortement urbanisé et les possibilités de développement se réduisent. En effet, le développement est contraint par la taille de la commune et par la nécessité de conserver des espaces naturels et agricoles. La ville doit mettre en place un nouveau mode de développement pour réussir le compromis entre croissance sur un foncier qui se raréfie, préservation de l'identité alréenne et de ses quartiers et protection des espaces naturels qui participent à la qualité du cadre de vie. La ville souhaite mettre en œuvre plusieurs actions :

- Optimiser le foncier encore disponible. L'étude du foncier résiduel au sein de l'enveloppe urbaine, a permis d'identifier un potentiel représentant plus de 3/4 des besoins en logements (dent creuse, cœur d'îlot, renouvellement). Cette production de logements devra correctement s'intégrer aux quartiers et îlots existants par la mise en place d'une politique de gestion adaptée des densités.
- Réhabiliter les logements inoccupés grâce à la réhabilitation des logements vacants favorisée par une OPAH intercommunale.

► Limiter la consommation foncière

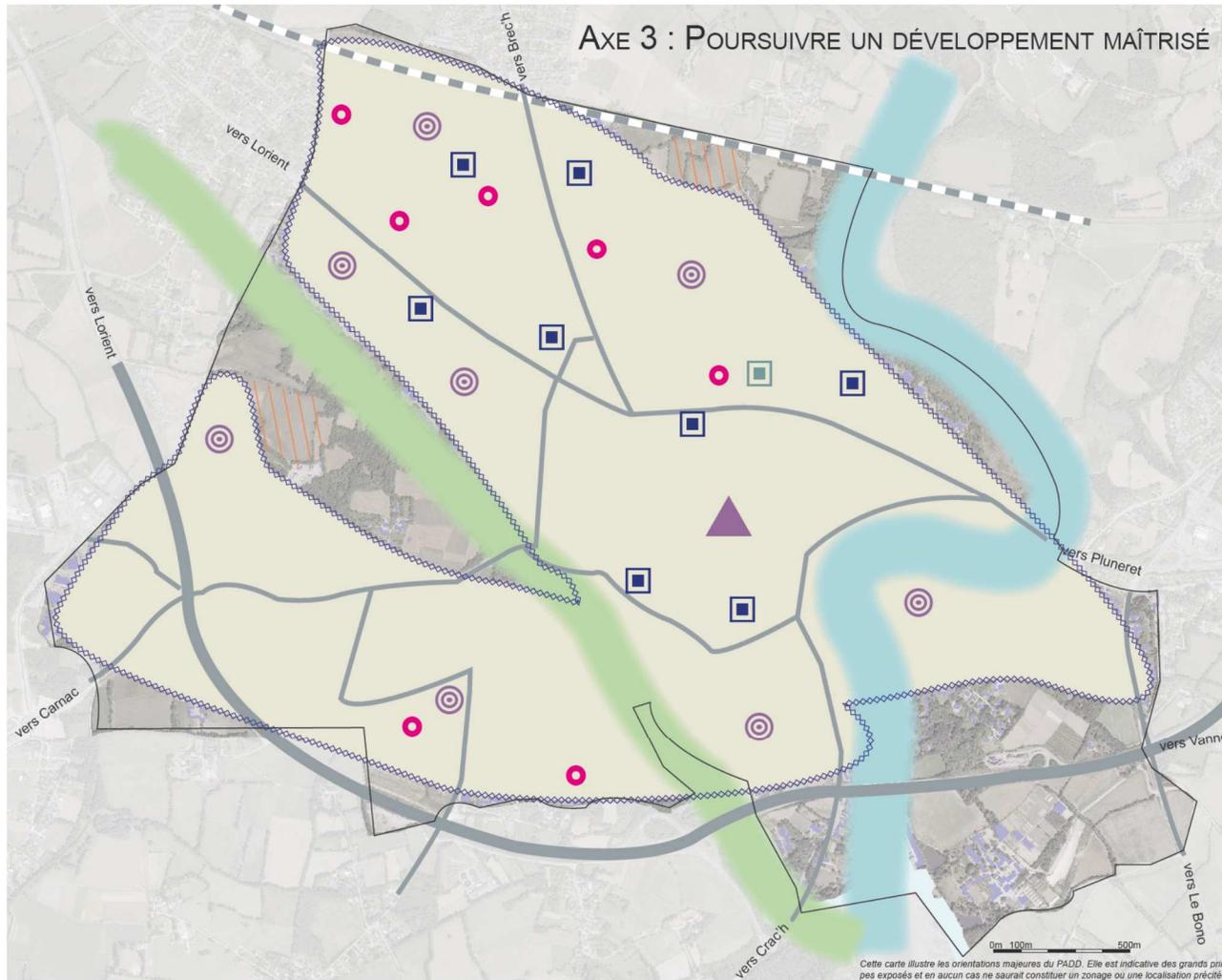
La consommation foncière a été importante ces 10 dernières années que ce soit pour les logements, les équipements ou les activités économiques. La ville souhaite réduire fortement cette consommation pour à la fois conserver des réserves pour le très long terme et assurer la pérennité de l'espace naturel et agricole.

- Limitier les extensions aux besoins identifiés pour le développement démographique et économique. De 1999 à 2013, la consommation foncière a été importante puisque 68 ha ont été consommés en extension pour l'habitat et les activités économiques. Face à ce constat la commune souhaite revoir le développement urbain pour qu'il soit moins consommateur de foncier. Par rapport à la période 1999-2013, la commune souhaite diminuer de plus de 50% sa consommation foncière prévue.
Concernant l'habitat, les extensions prévues au PLU ont été calibrées en fonction des besoins, à savoir réaliser environ 300 logements en extension sur la période 2017- 2028. Par conséquent, la commune doit mobiliser 9ha en extension. Concernant les activités, il reste aujourd'hui des possibilités en densification au sein de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins de développement des activités et des équipements.
- Prévoir des « réserves foncières » au sein de l'enveloppe urbaine pour des équipements futurs.

► Assurer une offre qualitative et diversifiée en équipements (culturels, scolaires, sportifs, associatifs, touristiques...)

La mise en œuvre du PLU devra contribuer à satisfaire les besoins de la population actuelle et future en matière d'équipements dans tous les domaines : culturels, scolaires, sportifs, associatifs, touristiques... Cette offre devra répondre aux attentes de tous les habitants (les plus jeunes comme les plus âgés) et tous les usagers de la ville (entreprises, touristes,...).

AXE 3 : POURSUIVRE UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ



-  VALLÉES STRUCTURANT LE TERRITOIRE : VALLÉES DU RECLUS ET DU LOCH
-  OPTIMISER LE FONCIER ENCORE DISPONIBLE AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE
-  Aménagement et renouvellement des sites stratégiques pour la centre ville
-  Coeurs d'îlot stratégiques
-  Extension de l'enveloppe urbaine à prévoir
-  ASSURER L'OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIÉE ET ÉQUIPEMENT SUR TOUT LE TERRITOIRE
-  Favoriser la vie de quartier (espace public, mixité,...)
-  Prévoir des réserves foncières à long terme pour les loisirs
-  Maintenir les pôles d'équipements reconnus et structurants pour le territoire (sportif, scolaire, périscolaire,...)

Cette carte illustre les orientations majeures du PADD. Elle est indicative des grands principes exposés et en aucun cas ne saurait constituer un zonage ou une localisation précisée.