



PROCES-VERBAL
CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU
mardi 27 mars 2018

Convocation du Conseil Municipal

du

27/03/2018

—

—

Le Conseil Municipal d'AURAY (56) est convoqué, pour une session qui s'ouvrira le 27/03/2018 à 19 HEURES 00 à la Mairie ; une convocation comportant l'ordre du jour est adressée individuellement à chaque Conseiller.

Fait à AURAY, le

Le Maire,

M. DUMOULIN

ORDRE DU JOUR

~~~~~

- 1- DGS - APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DE CONSEIL MUNICIPAL 20 FEVRIER 2018 P.5
- 2- DU - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (S.P.R.) DE LA VILLE D'AURAY : CRÉATION DE L'AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE, APRÈS RÉVISION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER P.6
- 3- DU - APPROBATION DU PROJET DE MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DANS LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME P.12
- 4- DU - APPROBATION DU PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES DE LA VILLE D'AURAY P.20
- 5- DU - APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ DE LA VILLE D'AURAY P.29
- 6- DAC - VIE ASSOCIATIVE - APPROBATION D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE AVEC L'ASSOCIATION "L'ARGONAUTE & CO" P.69

## **SEANCE ORDINAIRE DU**

**27/03/2018**

**Le mardi 27 mars 2018 à 19 HEURES 00**, le Conseil Municipal de la Commune d'AURAY (Morbihan), légalement convoqué le mardi 20 mars 2018, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, dans la salle des délibérations sous la présidence de M. DUMOULIN Jean, Maire.

La séance a été publique.

### **Etaient Présents à la présente délibération :**

Monsieur Jean DUMOULIN, Monsieur Gérard GUILLOU, Madame Pierrette LE BAYON, Monsieur Azaïs TOUATI, Monsieur Jean-Claude BOUQUET, Monsieur Jean-Yves MAHEO, Madame Aurélie QUEIJO, Monsieur Joseph ROCHELLE, Madame Françoise NAEL, Monsieur Ronan ALLAIN, Madame Annie RENARD, Madame Marie-Joëlle MIRSCHLER, Monsieur Armel EVANNO, Monsieur Patrick GOUEGOUX, Monsieur Benoît GUYOT, Madame Fabienne HOCHET, Monsieur Maurice LE CHAMPION, Madame Valérie VINET-GELLE, Madame Valérie ROUSSEAU, Monsieur Jean-Michel LASSALLE, Madame Mireille JOLY, Madame Marina LE ROUZIC, Monsieur Laurent LE CHAPELAIN, Monsieur Jean-Pierre GRUSON, Madame Marie-Noëlle POMMEREUIL, Monsieur Roland LE SAUCE, Monsieur François GRENET, Madame Emmanuelle HERVIO, Monsieur Yazid BOUGUELLID, Monsieur Christian PELTAIS, Monsieur Mathieu LAMOUR

**Absents sans procuration :** Madame Kaourintine HULAUD, Madame Nathalie BOUVILLE

**Secrétaire de séance : Madame Marina LE ROUZIC**

**1- DGS - APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DE CONSEIL MUNICIPAL 20 FEVRIER 2018**

Monsieur Jean DUMOULIN, Maire, expose à l'assemblée :

Considérant qu'un exemplaire du procès-verbal du Conseil municipal du 20 février 2018 a été transmis avec la convocation à chaque membre avant la séance.

,

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés ( 31 voix pour),

2 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Madame HULAUD, Madame BOUVILLE

Le Conseil municipal :

- **APPROUVE** le procès-verbal de la séance du 20 février 2018.

|                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Envoyé à la Sous-Préfecture le 04/04/2018<br>Compte-rendu affiché le 04/04/2018<br>Reçu par la Sous-Préfecture le 04/04/2018 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**INTERVENTIONS :**

**M. ROCHELLE** : lors de la présentation du DOB j'avais fait une déclaration liminaire préalable à cette présentation qui n'a pas été retranscrite.

**M. LE MAIRE** : nous reprendrons l'enregistrement et apporterons la modification.

## **2- DU - SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (S.P.R.) DE LA VILLE D'AURAY : CRÉATION DE L'AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE, APRÈS RÉVISION DE LA ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER**

Monsieur Jean DUMOULIN, Maire, expose à l'assemblée :

La transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) d'Auray en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) a été rendue nécessaire à la suite du Grenelle II de l'Environnement (loi du 12 juillet 2010) et pour accompagner la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les A.V.A.P. sont des servitudes d'utilité publique qui ont pour objet de promouvoir la protection et la mise en valeur du patrimoine.  
Elles se substituent aux Z.P.P.A.U.P. dont elles conservent toutefois les principes fondateurs.

La transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) d'Auray en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) et les modalités de la concertation ont été prescrites par délibération du Conseil Municipal en date du 24 septembre 2012.

Avec la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP), les A.V.A.P. créées avant la publication de la présente loi deviennent de plein droit des Sites Patrimoniaux Remarquables (S.P.R.).

Cette même loi permet par ailleurs de mener à leur terme les A.V.A.P. en cours d'étude selon l'ancienne procédure pour être également classées en S.P.R.. A sa création, l'A.V.A.P. deviendra donc un S.P.R..

Le Conseil municipal du 28 juin 2016 a arrêté le projet d'A.V.A.P. et tiré le bilan de la concertation.

Conformément à l'article L. 123-16 du Code de l'Urbanisme, la procédure de transformation de la Z.P.P.A.U.P. d'Auray en A.V.A.P. a été soumise à un examen conjoint des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) en date du 7 novembre 2016 dont le procès-verbal a été joint au dossier d'enquête publique.

Par la suite, une enquête publique a eu lieu du 3 mai 2017 au 9 juin 2017 inclus.

La commission d'enquête a recueilli diverses observations. Une note de synthèse est annexée à la présente délibération. Elle décrit les modifications apportées au dossier entre l'arrêt et l'approbation suite à l'enquête publique et aux avis des personnes publiques associées.

Dans les conclusions de son rapport, la commission d'enquête a émis un avis favorable à la transformation de la Z.P.P.A.U.P. d'Auray en A.V.A.P. le 26 juillet 2017, sous réserve que : « soit justifiée la faisabilité du désenclavement du port au regard des dispositions réglementaires de l'A.V.A.P. ».

Le dossier d'A.V.A.P. présenté pour approbation comprend les éléments suivants :

- Un diagnostic comprenant un volet architectural, patrimonial et environnemental,
- Un rapport de présentation qui définit les objectifs de l'A.V.A.P.,
- Un règlement comprenant des prescriptions relatives à la qualité architecturale et paysagère des constructions,
- Un document graphique définissant le périmètre de la servitude d'A.V.A.P. et les différents zonages.

En application de l'article L.631-4 du Code du Patrimoine, il est donc demandé au Conseil Municipal de bien vouloir délibérer pour créer l'AVAP..

Vu le Code du Patrimoine,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle 2 »,

Vu la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 8 juillet 2016,

Vu le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine,

Vu le décret n° 2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,

Vu l'arrêté préfectoral portant avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnemental sur le dossier en date du 21 juin 2016 indiquant que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale spécifique, tel qu'annexé à la présente délibération,

Vu l'avis favorable en date du 4 juillet 2016 de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (C.R.P.S.) sur le projet d'A.V.A.P. tel qu'annexé à la présente délibération,

Vu l'arrêté du maire en date du 10 avril 2017 soumettant à enquête publique le projet d'A.V.A.P. arrêté par le conseil municipal ;

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête en date du 26 juillet 2017,

Vu l'avis favorable de la Commission Locale de l'A.V.A.P. en date du 6 novembre 2017 sur les différentes pièces du dossier de l'A.V.A.P. après enquête publique,

Vu le courrier de consultation en date du 22 février 2018 et l'avis favorable de Monsieur Le Préfet du Morbihan sur le projet d'A.V.A.P.,

Vu l'entier dossier d'A.V.A.P. tel qu'annexé à la présente délibération,

Considérant que le projet d'A.V.A.P. de la ville d'Auray, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé.

,

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés ( 24 voix pour),

7 abstention(s) :

Monsieur GRUSON, Madame POMMEREUIL, Monsieur LE SAUCE, Monsieur GRENET, Madame HERVIO, Monsieur PELTAIS, Monsieur LAMOUR

2 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Madame HULAUD, Madame BOUVILLE

Le Conseil municipal :

- **APPROUVE** le projet d'A.V.A.P. de la ville d'Auray tel qu'annexé à la présente délibération.

***L'intégralité du dossier est téléchargeable sur le site Megalis (un lien internet sera transmis par mail cinq jours francs avant le Conseil Municipal).***

***Un dossier complet est également consultable au Pôle Municipal du Penher, situé 18 rue du Penher, aux horaires d'ouverture (8h30-12h30 / 13h30-17h30, sauf le jeudi après-midi).***

***Un dossier intégral sous format papier peut-être délivré sur simple demande par la Direction de l'Urbanisme.***

*La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.*

*La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture ou sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité décrites ci-dessus.*



## ANNEXE

### Synthèse des modifications apportées au dossier de création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) entre l'arrêt et l'approbation

#### **I- Modifications graphiques :**

- Des modifications graphiques ont été apportées au plan (suppression de la localisation d'arbres devant la gare afin de faciliter une recomposition de qualité du parvis et corrections d'erreurs).
- Les parcelles AN 348 (la Madeleine) et AN 378 (Kerloch) ont été restituées en espace naturel PN (en application de la loi littoral).
- Les parcelles AM 64, AM 84 (le Rolland) et AM 515 (serres du lycée de Kerplouz) sont mises en concordance avec le PLU.

#### **II- Modifications et précisions rédactionnelles du règlement écrit :**

- Confirmation qu'aux règles de hauteurs imposées, s'ajoute la création et l'occupation des combles (clarification du règlement).
- Ouverture conditionnelle à l'usage du revêtement en bardage de bois.
- Précisions que les déblais remblais sont autorisés dans l'emprise des opérations autorisées.
- Corrections d'erreurs matérielles.

Les demandes qui relèvent de l'opérationnel à plus ou moins long terme, et rendues possibles par l'AVAP, n'ont pas justifié de prise en compte supplémentaire.

Un certain nombre de demandes susceptibles de réduire des espaces naturels et de développer du bâti en deuxième rang par rapport aux voies, dans des sites de qualité, n'ont pas été retenues (abords du monument de Cadoudal et site du vallon du Reclus).

Envoyé à la Sous-Préfecture le 04/04/2018  
Compte-rendu affiché le 04/04/2018  
Reçu par la Sous-Préfecture le 04/04/2018

## INTERVENTIONS :

**M. LE SAUCE** : les modifications présentées ce soir ne changeant pas l'architecture générale de l'AVAP, j'en resterai à la déclaration que j'avais fait au Conseil municipal du mois de juin 2016 et le vote sera de même nature, c'est à dire abstention.

**M. GRENET** : nous nous abstiendrons également pour les mêmes raisons que M. Le Sauce. Cependant, comme nous sommes sur le sujet de la valorisation de l'architecture et du patrimoine, j'en profite pour dire un mot sur la place de la République. Les travaux vont bientôt se terminer, évidemment c'est mieux qu'avant, heureusement au prix que tout cela a coûté, ceci-dit cela reste vraiment très froid. Il faudrait faire quelque chose pour y mettre plus de chaleur comme du mobilier urbain, de la végétation dans des bacs puisqu'on ne peut pas planter des arbres. Il faut faire quelque chose parce-que lorsqu'on arrive devant cette place, c'est très triste. Si l'on veut que les familles viennent avec leurs enfants se promener et si l'on veut que les touristes s'y arrêtent cet été il est urgent d'y installer du mobilier urbain. D'autant plus qu'il y a des gens qui ont besoin de s'asseoir. En effet lundi dernier cinq personnes sont tombées pendant le marché.

**M. LE MAIRE** : le chantier sera terminé fin mai. Concernant l'aménagement du parvis devant l'Hôtel de ville nous serions plutôt partisans d'y installer une belle sculpture réalisée par un alréen. Le sujet n'est pas simple, nous y réfléchissons et souhaitons lancer cela cette année. Nous avons déjà mis des bacs à fleurs le long de l'Hôtel de ville et cette place ne doit pas devenir un jardin botanique non plus. Je précise également qu'il y aura du mobilier urbain mais le projet n'est pas terminé. Je rappelle que nous avons une contrainte par rapport à du mobilier fixe et le marché du lundi qui a été redessiné afin qu'il soit mieux organisé, plus fonctionnel, et ne pénalise pas l'activité des commerces sédentaires. Il faut donc trouver un compromis entre ce que l'on peut installer comme mobilier urbain fixe et l'agencement du marché.

**M. TOUATI** : je souhaite faire un complément par rapport à la transformation de la ZPPAUP transformé en AVAP. Il y a eu des discussions pour l'agrandissement de l'AVAP, la grande modification c'est que l'avenue De Gaulle et une partie de la gare basculent dans l'AVAP avec l'avis des Bâtiments de France et ce n'est pas rien. Nous avons essayé de limiter l'AVAP sur la rue Philippe Le Gall. Au départ c'était prévu, mais il ne nous a pas semblé opportun d'aller aussi loin et de l'inscrire dans l'AVAP. Je pense également à d'autres rues comme près de Kerdrain qui ont été ajoutées dans l'AVAP. D'un côté c'est une mise en valeur du patrimoine mais la ZPPAUP qui faisait environ 220 hectares est transformée en AVAP d'environ 320 hectares et cela crée des contraintes pour les particuliers. Je pense à tout ceux qui habitent avenue De Gaulle et qui n'avaient pas à demander l'avis des Bâtiments de France et qui maintenant devront se conformer à cet avis. Évidemment cela participe aussi à l'embellissement de la ville mais ce sont non seulement des contraintes pour les particuliers mais aussi pour la vie des services avec l'importance du nombre de dossiers à venir à la direction de l'urbanisme et l'afflux de demande de dossiers auprès des Bâtiments de France.

**M. LE MAIRE** : la zone est plus grande en effet. Nous y avons beaucoup travaillé et nous avons voulu améliorer la rédaction de la ZPPAUP pour concilier la liberté des acquéreurs potentiels de propriétés sur la ville d'Auray et la protection du patrimoine. Nous avons voulu protéger mais pas figer. Nous avons un beau patrimoine, mais si vous interdisez tout, cela peut être répulsif pour des acquéreurs potentiels. Nous avons prévu 4 types de protection, dans le 1 on ne touche à rien, dans le 4 on peu détruire et entre le 2 et le 3 il y a des souplesses de modifications d'architecture et des souplesses d'extensions.

**M. LE SAUCE** : ce que j'avais dit au mois de juin 2016 recoupe ce que vous venez de porter à la connaissance du Conseil municipal. Concernant le tracé de la voirie d'accès à Saint-Goustan, je l'avais identifié comme problématique et c'est repris dans le dossier par rapport aux remarques portées par les personnes publiques associées. L'autre aspect concerne l'agrandissement du périmètre et les moyens accordés aux services pour traiter les dossiers. Je crois qu'il faut y être attentifs puisque les règles sont plus contraignantes et les délais de réponses aux propriétaires sont allongés. Il faudra être attentif à assurer le service de manière correcte et complémentaire aux demandes des alréens.

### **3- DU - APPROBATION DU PROJET DE MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES DÉLIMITÉS DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES DANS LE CADRE DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Monsieur Azaïs TOUATI, 3ème Adjoint, expose à l'assemblée :

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code du Patrimoine, notamment ses articles L 621-30, L 621-31, R 621-92 et suivants ;

Vu la Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, et ses dispositions qui impliquent de demander formellement l'avis des propriétaires des monuments historiques sur les périmètres délimités des abords ;

Vu la délibération du conseil municipal du 14 mai 2012 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2016 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2016 arrêtant le projet de modification des périmètres délimités des abords des monuments historiques dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté du maire en date du 10 avril 2017 soumettant à enquête publique le projet de modification des périmètres délimités des abords des monuments historiques ;

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête en date du 26 juillet 2017 ;

Vu la synthèse et le dossier complet de périmètre délimité des abords, tels qu'annexés à la présente délibération ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique n'ont pas pour conséquence de modifier le projet ;

Considérant que le projet de modification des périmètres délimités des abords des monuments historiques tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé ;

,

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés ( 31 voix pour),

2 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Madame HULAUD, Madame BOUVILLE

Le Conseil municipal :

- **APPROUVE** le projet de modification des périmètres délimités des abords des monuments historiques tel qu'annexé à la présente délibération.

***L'intégralité du dossier est téléchargeable sur le site Megalis (un lien internet sera transmis par mail cinq jours francs avant le Conseil Municipal).***

***Un dossier complet est également consultable au Pôle Municipal du Penher, situé 18 rue du Penher, aux horaires d'ouverture (8h30-12h30 / 13h30-17h30, sauf le jeudi après-midi).***

***Un dossier intégral sous format papier peut-être délivré sur simple demande par la Direction de l'Urbanisme.***

*La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.*

*La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture ou sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité décrites ci-dessus.*

# Annexe: synthèse des P.D.A.

## PPM°1 & 9

### Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif au Monument de Cadoudal et à la maison de Cadoudal (ou manoir de Kerléano)

Le monument est situé dans le hameau de Kerléano, constitué de maisons à caractère rural, de la maison bourgeoise de Cadoudal et d'un grand parc arboré.

La maison de Cadoudal date du 18<sup>e</sup> siècle et vit naître en 1771 Georges Cadoudal. Entre le plancher du premier étage et la cheminée du rez-de-chaussée se trouve une cachette de Chouans.

La maison est accompagnée d'un jardin d'agrément devant la façade principal et d'un parc arboré situé à l'arrière du bâtiment.

#### Contenu du périmètre

- 1°) Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.
- 2°) Le parc arboré dans lequel est inséré le monument constitue un environnement de qualité et un écrin indissociable du monument de Cadoudal. L'allée plantée de marronniers qui mène au monument dirige les vues sur le mausolée. Cette allée et l'ensemble du parc sont ainsi intégrés au périmètre.
- 3°) La maison de Cadoudal, le mausolée et les maisons rurales appartiennent à une entité bâtie cohérente : le hameau de Kerléano. L'ensemble du hameau est donc intégré au périmètre.
- 4°) Les maisons d'habitation qui bordent le site de Kerléano appartiennent aux abords directs ou indirects des monuments. L'évolution du tissu végétal peut, avec le temps, dégager des vues paysagères du monument sur le front bâti. Elles sont intégrées au périmètre.

#### Le périmètre délimité des abords

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu dans l'espace cadré par l'ensemble du hameau et du parc arboré et par les premiers rangs de bâti qui bordent les sites.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

## PPM n°2

### Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à l'ancienne chapelle d'Hospitaliers du Saint-Esprit

Construite au XIII<sup>e</sup>s et agrandie au XV<sup>e</sup>s, la chapelle fut un des établissements principaux de l'ordre hospitalier du Saint-Esprit.

#### Contenu du périmètre

- 1°) Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. La présence du monument est importante en raison de la morphologie des lieux et de la hauteur de l'édifice; Le périmètre est donc assez étendu. Il comprend le Golherez, la place Ussel, la place du Four Mollet, la place Notre-Dame, la place des Quatre Vents et les rues qui mènent à la Chapelle du Saint-Esprit (rue des Fèves, rue du docteur Alexandre Jardin, rue Jean Bernard, rue du Gailllec) depuis lesquelles les perspectives sur le bâti sont importantes.
  - 2°) Un rapport étroit de composition urbaine lie le monument au tissu urbain ancien qui l'entoure.
  - 3°) Prise en compte du rapport entre l'église Saint-Gildas et la Chapelle du Saint-Esprit.
- Conseil municipal de la ville d'Auray du 27 mars 2018

### **Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu dans la Ville Haute, et s'inscrit dans le paysage urbain des premiers rangs d'îlots bâtis et dans les perspectives entre l'église Saint-Gildas et la rue Henri Dunant.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

### **PPM n°7**

#### **Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à la Croix de Saint-Fiacre**

Le calvaire, dit « Croix de Saint-Fiacre » date du 16<sup>e</sup> siècle. Il est situé quai sur le quai Neuf et est orné d'une Piéta. Le socle est sculpté de têtes humaines. Sur le fût, on retrouve un symbole évangélique sur chaque face.

#### **Contenu du périmètre**

- 1°) Le bâti aux abords immédiats du calvaire Saint-Fiacre
- 2°) Son inscription dans le paysage depuis le Pont de Terre Rouge.

### **Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est implanté sur une rive de la rivière d'Auray et prend en compte le paysage entre les rives.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

### **PPM n°3**

#### **Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à l'église paroissiale Saint-Gildas**

C'est à l'architecte Gilles Monsay qu'est confié en 1636 le programme de la reconstruction de l'église paroissiale.

Le clocher de l'église Saint-Gildas constitue le principal point d'appel et repère dans la Ville Haute. C'est un élément fort du paysage urbain. Il est visible depuis les rues qui convergent vers l'église, depuis quelques espaces dégagés (square de Keriolet notamment) et depuis le lointain ; il convient donc de relativiser les distances pour inscrire dans le périmètre ce qui le caractérise, à savoir son rapport à la ville ancienne dont il constitue un pôle et les abords immédiats de la cité.

#### **Contenu du périmètre**

- 1°) Les vues lointaines directes sont très importantes en raison de la morphologie des lieux ; le clocher de l'église Saint-Gildas constitue le principal point d'appel et repère de la ville haute. Le périmètre est donc très étendu.
- 2°) L'ensemble du cœur historique de la ville Haute, s'est organisé autour de l'église Saint-Gildas et du Château. L'Église et le cœur historique forment ainsi un ensemble urbain cohérent.
- 3°) Le dialogue entre les deux noyaux urbains, entre le quartier de Saint-Goustan et la Ville Haute, constitue un point d'appel et de repère de la ville d'Auray, participe à l'identité de la ville d'Auray.

### **Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est implanté, historiquement, dans la ville Haute et les nombreuses perspectives sur le clocher de l'église Saint-Gildas, principal point d'appel de la ville d'Auray et référence de sa silhouette urbaine.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

### **PPM n°5**

#### **Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à l'église paroissiale Saint-Sauveur**

L'église paroissiale de Saint-Goustan est située dans le quartier de Saint-Goustan situé sur la rive gauche de la rivière d'Auray, en face de la ville Haute. L'église aurait été construite au 3e quart 15e siècle, en 1469.

Un incendie en 1886 détruit le chœur.

#### **Contenu du périmètre**

1°) L'ensemble du quartier de Saint-Goustan (ville basse), s'est organisé autour de l'église Saint-Sauveur et du Château. L'Église et le quartier Saint-Goustan forment ainsi un ensemble urbain cohérent.

2°) Les vues lointaines directes sont très importantes en raison de la morphologie des lieux ; le clocher de l'église Saint-Sauveur constitue un principal point d'appel majeur dans le quartier de Saint-Goustan, avec le clocher de la Chapelle Notre-Dame de Lourdes. Le périmètre est donc très étendu. Il comprend la rivière d'Auray et ses rives et le versant opposé desquelles on perçoit la flèche de l'église, de la route nationale au Sud, jusqu'au Pont Rouge au Nord.

3°) Le versant opposé au quartier de Saint-Goustan, depuis lequel on a des vues plongeantes sur le quartier de Saint-Goustan, et son église.

### **Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est implanté dans le quartier de Saint-Goustan et les nombreuses perspectives sur le clocher de l'église.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

### **PPM n°11**

#### **Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à la maison du 21 rue du Docteur Alexandre Jardin**

Édifice de la 2e moitié du 16e siècle, orné d'animaux et têtes humaines sur la corniche du mur gouttereau. Maison d'angle à 1 façade en pan de bois et une façade en granit taillé

#### **Contenu du périmètre**

1°) Le périmètre prend en compte la cohérence de l'implantation du bâti dans la morphologie des lieux; le périmètre est donc réduit. Le monument est visible depuis le parking de la chapelle d'Hospitaliers du Saint-Esprit, et depuis les rues adjacentes.

2°) Prise en compte des bâtiments implantés dans les rues adjacentes.

### **Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie la manière dont le monument joue un rôle dans la forme urbaine et par sa perception dans l'espace cadré par l'ensemble urbain périphérique de la rue Alexandre Jardin et de la rue des Fèves.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.



**PPM n°10****Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif au Manoir de Kerdrain**

Le manoir présente tous les caractères d'une harmonieuse construction renaissance :

**Contenu du périmètre**

1°) Les perspectives paysagères sont réduites par la morphologie des lieux ; le périmètre est donc très réduit.

2°) Le périmètre est réduit aux bâtiments situés dans le même îlot urbain que le Manoir de Kerdrain et aux premiers rangs de maison qui bordent l'autre côté de la rue Louis Billet.

**Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu dans l'espace cadré par l'ensemble urbain périphérique de la rue Louis Billet.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

**PPM n°4-12-13-14-24**

**Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à**  
**- l'Hôtel de Ville**  
**- maison 5 place de la République**  
**- maisons 27, 29, 31 place de la République**  
**- maison 1 rue du Belzic, 47 place de la République**  
**- Petit Théâtre**

Le périmètre est défini par la participation des édifices à l'ensemble urbain cohérent et est motivé par l'approche de son environnement.

**Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu dans l'espace cadré par l'ensemble urbain périphérique de la place de la République.

**Contenu du périmètre**

1°) Le cadre paysager et historique est réduit par la morphologie des lieux ; le périmètre est donc très réduit. La visibilité depuis le nord et l'est se prend depuis plus de 100 m du monument.

L'ensemble du site présente l'intérêt d'offrir une place cadrée par des fronts bâtis continus.

2°) Un rapport étroit de composition urbaine lie les monuments au tissu urbain ancien constitué en front bâti continu. Ces édifices ne peuvent se justifier isolément ; le cadre dans lequel ils s'insèrent doit être préservé.

3°) L'épaisseur des îlots périphériques de la place, avec ses immeubles et toitures, constituent un enjeu environnemental et culturel.

**Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu dans l'espace cadré par l'ensemble urbain périphérique de la place et le début des rues qui y accèdent.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 27 mars 2018

---

## PPM n°15-16-17-18-19-20-21-22-23

### Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif à

- maison, 1 rue du Port
- maison 1,3 place Saint-Sauveur
- maison 5 place Saint-Sauveur
- maison 19 place Saint-Sauveur, 2 rue du Petit Port
- maison, 21 place Saint-Sauveur, 1 quai Franklin
- maison « Le Pavillon d'en-bas »
- maison, 1 rue Saint-René, 2 rue Neuve
- maison 3, 5 rue Saint-René
- maison, 1 rue Saint-Sauveur

La localisation des monuments, sur les rives de la rivière d'Auray, entre la Ville Haute et la Ville Basse, génère de nombreuses vues sur cet ensemble urbain depuis les versants, et notamment depuis les rampes du Loch. Ils participent au paysage entre les deux rives, de part et d'autre du pont.

#### Contenu du périmètre

- 1°) Les vues d'ensemble sont très importantes en raison de la morphologie des lieux ; Le périmètre est donc assez étendu. Il comprend la rue du château, les rampes du Loch, les rues du quartier Saint-Goustan qui mènent à la place Saint-Sauveur, depuis lesquelles les perspectives sur le bâti sont importantes.
- 2°) Un rapport étroit de composition urbaine lie les monuments au tissu urbain ancien. Ces édifices ne peuvent se justifier isolément ; le cadre dans lequel ils s'insèrent doit être préservé.

#### Le périmètre délimité des abords

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu depuis les versants qui encadrent le pont.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

## PPM n°8

### Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif au Pont de Saint-Goustan

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est perçu depuis les versants qui encadrent le pont.

#### Contenu du périmètre

- 1°) Les vues lointaines directes sont très importantes en raison de la morphologie des lieux ; le pont est situé entre la Ville Haute et la Ville Basse, au niveau de la boucle de la rivière d'Auray. Le périmètre est donc très étendu. Il comprend la rivière d'Auray et ses rives depuis la route nationale au Sud, jusqu'au Pont Rouge au Nord.
- 2°) La présence du pont donne tout son sens historique au lieu et à l'environnement qui s'est constitué à ses abords.
- 2°) Les versants construits de la ville haute et de Saint-Goustan, qui dominent la rivière et son pont.

#### Le périmètre délimité des abords

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est implanté à l'articulation entre la ville haute et la ville basse, qui s'étage sur les versants qui bordent la rivière d'Auray et les nombreuses perspectives sur le mettent en valeur.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

---

**PPM n°6****Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) relatif au prieuré de Saint-Cado**

Le prieuré de Saint-Cado, ensemble datant du XVI<sup>e</sup> siècle composé d'une chapelle, d'un bâtiment conventuel et d'une fontaine, s'est implanté à proximité d'un gué, passage aisé du ruisseau du Reclus.

**Contenu du périmètre**

- 1°) L'ensemble du petit hameau du Reclus, constitué autour du prieuré et les lotissements situés aux abords directs de l'ancien prieuré
- 2°) Les vues sur le prieuré Saint-Cado depuis la route du Reclus
- 3°) Le vallon du Reclus aux abords du prieuré

**Le périmètre délimité des abords**

La modification du champ de protection se justifie par la manière dont le monument est implanté, historiquement, dans le fond de vallon et les perspectives depuis les voies qui longent le prieuré.

Le périmètre prend en compte l'ensemble cohérent qui accompagne le monument ou qui est susceptible de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

Envoyé à la Sous-Préfecture le 04/04/2018  
Compte-rendu affiché le 04/04/2018  
Reçu par la Sous-Préfecture le 04/04/2018

#### **4- DU - APPROBATION DU PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES DE LA VILLE D'AURAY**

Monsieur Azaïs TOUATI, 3ème Adjoint, expose à l'assemblée :

Vu la Loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 ;

Vu la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques, n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 ;

Vu la Loi portant engagement national pour l'environnement, n° 2010-788 du 12 juillet 2010 ;

Vu le décret n° 2012-616 du 2 mai 2012 relatif à l'évaluation environnementale des plans et programmes ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L 2224-10 et R 2224-8 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 14 mai 2012 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de la concertation ;

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne en date du 17 octobre 2016 tel qu'annexé à la présente délibération ;

Vu la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2016 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2016 arrêtant le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales ;

Vu l'arrêté du maire en date du 10 avril 2017 soumettant à enquête publique le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales ;

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête en date du 26 juillet 2017 ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique n'ont pas pour conséquence de modifier le projet ;

Considérant que le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé ;

,

Conseil municipal de la ville d'Auray du 27 mars 2018

Après délibération et à l'unanimité des suffrages exprimés ( 31 voix pour),

2 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Madame HULAUD, Madame BOUVILLE

Le Conseil municipal :

- **APPROUVE** le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales tel qu'annexé à la présente délibération.

*L'intégralité du dossier est téléchargeable sur le site Megalis (un lien internet sera transmis par mail cinq jours francs avant le Conseil Municipal).*

**Un dossier complet est également consultable au Pôle Municipal du Penher, situé 18 rue du Penher, aux horaires d'ouverture (8h30-12h30 / 13h30-17h30, sauf le jeudi après-midi).**

**Un dossier intégral sous format papier peut-être délivré sur simple demande par la Direction de l'Urbanisme.**

*La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.*

*La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture ou sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité décrites ci-dessus.*



Mission régionale d'autorité environnementale

**BRETAGNE**

**Avis de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de BRETAGNE sur  
l'élaboration du zonage d'assainissement des eaux  
pluviales de la commune d'Auray (56)**

n° MRAe 2016-004310

Avis n° 2016-004310 rendu par délégation le 17 octobre 2016

Conseil municipal de la ville d'Auray du 27 mars 2018

environnementale de BRETAGNE

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Bretagne a été saisie pour avis par la maire de la Ville d'Auray, sur le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune d'Auray (56). Cette saisine étant conforme à l'article R. 122-21 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article R. 122-17 IV du même code, il en a été accusé réception le 27 juillet 2016. Selon l'article R. 122-21 IV du même code, l'avis doit être formulé dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 122-21 II du code de l'environnement, la MRAe a consulté, par courrier du 2 août 2016, l'agence régionale de santé, délégation territoriale du Morbihan, et a pris connaissance de son avis en date du 26 août 2016.

L'évaluation environnementale du zonage d'assainissement pluvial de la commune fait suite à la décision rendue par l'autorité environnementale (Ae), le 7 mars 2016, prescrivant la démarche d'évaluation pour le projet de zonage après un examen dit au « cas par cas », notamment aux motifs que :

- la surface ouverte à l'urbanisation par le projet de plan local d'urbanisme (en cours de révision) est relativement importante et qu'elle induit potentiellement une augmentation significative du ruissellement des eaux pluviales,
- le choix de définir le débit de fuite maximal des eaux de ruissellement à 3 l/s/ha, valeur définie par défaut par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Loire-Bretagne, ne garantit pas qu'elle soit in fine la plus adaptée au territoire de la commune,
- le projet de zonage s'inscrit uniquement dans un objectif de réduction des effets de l'imperméabilisation par la mise en place de mesures compensatoires et qu'il n'envisage pas de mesure permettant de limiter cette dernière,
- la mise en place de mesures compensatoires nécessite particulièrement d'être évaluée au regard de la sensibilité et de la complexité des paramètres environnementaux identifiés sur le territoire.

En vertu de la délégation qui lui a été donnée, la présidente de la mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable (CGEDD) de la région Bretagne rend l'avis qui suit sur le projet susvisé, dans lequel les recommandations sont portées en italiques et gras pour en faciliter la lecture.

*Il est rappelé ici que, pour tous les projets de plans et programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » (Ae) désignée par la réglementation doit donner son avis. Cet avis doit être mis à disposition de la personne publique responsable, de l'autorité administrative et du public.*

*L'avis de l'Ae ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable ; il vise à permettre d'améliorer le projet et à favoriser la participation du public.*

*Conformément à l'article L. 122-9 du code de l'environnement, la personne publique responsable doit informer l'Ae de l'approbation de son projet et lui transmettre une version du document approuvé ainsi qu'une déclaration résumant, entre autres, la manière dont il a été tenu compte de son avis.*

## Synthèse de l'avis

L'élaboration, par la commune d'Auray, d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales répond aux perspectives de développement de l'urbanisation inscrites dans le projet de plan local d'urbanisme (PLU) en cours de révision.

Les dispositions du projet de zonage et du futur PLU, visant à limiter l'imperméabilisation des sols, à favoriser l'infiltration des eaux et à réguler les flux à la parcelle ou à l'échelle des zones d'urbanisation future, permettront de limiter l'impact négatif potentiel des aménagements à venir sur les volumes et la qualité des eaux de ruissellement rejetées.

L'évaluation environnementale du projet de zonage, telle qu'elle ressort du rapport présenté, apparaît complète dans sa forme – allant jusqu'à la définition d'indicateurs de suivi – mais encore à l'état d'ébauche. Elle demande à être poursuivie et confortée, en ce qui concerne notamment :

- la caractérisation de l'état des milieux récepteurs et de l'incidence des rejets d'eau pluviale actuels,
- la prise en compte dans l'analyse de l'ensemble des dispositions prévues par la collectivité vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales, y compris celles non directement incluses dans le projet de zonage,
- la réflexion menée et la motivation des choix réalisés, et la démonstration de leur adéquation avec les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne relatives à la gestion intégrées des eaux pluviales.

L'Ae souligne l'intérêt des mesures de suivi prévues et recommande d'y apporter tout le soin nécessaire, de façon à pouvoir évaluer les progrès réalisés au regard des objectifs poursuivis d'amélioration de la qualité des eaux et de prévention des inondations, et définir si besoin des mesures supplémentaires adaptées.



## Avis détaillé

### I – Présentation du projet et de son contexte

La commune d'Auray se situe à l'embouchure du ruisseau du Loc'h, qui marque l'entrée de la rivière d'Auray, qui s'ouvre sur le Golfe du Morbihan une dizaine de kilomètres en aval. Le territoire de la commune est d'une superficie assez réduite de 691 ha et en majeure partie urbanisé. L'agglomération se situe entre la vallée du Loc'h, côté est, et celle adjacente du Reclus, côté ouest, qui recueille une partie importante des eaux pluviales. Le Reclus rejoint également la rivière d'Auray.

En lien avec la révision de son plan local d'urbanisme (PLU), la commune d'Auray a élaboré un projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales, dont l'objet, selon l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, est de définir :

- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

Dans le cas d'Auray, la gestion des eaux pluviales présente des enjeux particuliers liés à la présence de zones conchylicoles à l'aval des rejets dans la rivière d'Auray, et à des problèmes d'inondation récurrents sur le cours du Reclus. Le zonage a donc vocation à prévenir la pollution physico-chimique et bactériologique du milieu issue des rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, et à limiter et réguler les volumes d'eau rejetés afin de réduire le risque d'inondation.

Le projet de zonage présenté prévoit l'obligation, pour les nouvelles constructions ou extensions, de compenser l'imperméabilisation des sols ainsi générée, en privilégiant la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration comme les noues, tranchées, puits ou bassins d'infiltration. Il détermine l'implantation de bassins de stockage et d'infiltration pour dix zones d'urbanisation comptant au total pour une superficie de bassin versant de 17,8 ha. Le projet de PLU fixe par ailleurs des coefficients d'emprise au sol (CES) pour certaines zones à urbaniser.

Le projet de zonage s'inscrit dans le cadre d'un schéma directeur des eaux pluviales établi en 2014.

### II – Qualité de l'évaluation environnementale

#### Qualité formelle du dossier

La présentation du projet de zonage et de son contexte est assez succincte. Certaines informations font défaut dans les documents fournis, comme l'indication des différents bassins versants pluviaux de la commune et de leurs exutoires, des caractéristiques du réseau existant, des dysfonctionnements constatés et des ouvrages de régulation existants, de la correspondance entre les secteurs retenus pour l'implantation des nouveaux bassins de stockage et d'infiltration et les zones de renouvellement ou d'extension urbaine identifiées dans le projet de PLU.

***L'Ae recommande de compléter les éléments de présentation du projet et de son contexte, pour en permettre une bonne compréhension.***

## **Qualité de l'analyse**

Le rapport environnemental décrit l'articulation du projet de zonage avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion de eaux Loire-Bretagne (SDAGE), avec les enjeux identifiés dans le schéma d'aménagement et de gestion de eaux Golfe du Morbihan et Ria d'Etel (SAGE, en cours d'élaboration), avec le projet de PLU et avec le schéma de cohérence écologique du Pays d'Auray. En particulier, les principes de gestion intégrée des eaux pluviales fixés par le SDAGE sont rappelés en détail dans le document, mais l'adéquation du projet de zonage avec l'ensemble de ces principes demanderait à être davantage étayée.

***L'Ae recommande de montrer de façon plus précise comment les dispositions du projet de zonage répondent aux préconisations du SDAGE Loire-Bretagne en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.***

Le rapport présente un état initial assez large de l'environnement dans ses dimensions physiques, naturelles et humaines. Le diagnostic gagnerait à être développé en ce qui concerne les aspects liés plus spécifiquement à la gestion des eaux pluviales de la commune.

***L'Ae recommande de rappeler les données existantes de caractérisation du milieu et des incidences actuelles de la gestion des eaux pluviales, pour permettre de mieux appréhender les problématiques de qualité de l'eau de la rivière d'Auray et de risque d'inondations auxquelles répond le projet de zonage.***

Concernant la motivation des choix réalisés, le rapport souligne l'intérêt du projet de zonage vis-à-vis de la protection des milieux récepteurs, dans ses dispositions relatives à la limitation des ruissellements et à la régulation des débits et l'épuration des eaux avant rejet. Il donne peu d'indications, cependant, sur la réflexion ayant mené, dans le détail, aux options retenues, comme le choix de dimensionnement des ouvrages (période de retour et débit de fuite), le type de mesures préventives préconisées, les valeurs de CES retenues et les zones où elles s'appliquent.

Par ailleurs, l'évaluation des effets sur l'environnement du projet de zonage se limite aux zones à urbaniser. Ces effets devraient être appréciés à l'échelle de la gestion des eaux pluviales dans son ensemble – y compris les démarches menées sur les réseaux existants et travaux d'aménagement en cours ou prévus, brièvement évoqués dans le document – afin de montrer dans quelle mesure le projet de zonage permettra de répondre aux enjeux identifiés de prévention des pollutions du milieu récepteur et de maîtrise du risque d'inondation.

***L'Ae recommande de mieux rendre compte de la motivation des choix ayant conduit à la définition du projet de zonage, et d'en caractériser les bénéfices attendus vis-à-vis des objectifs poursuivis d'amélioration de la qualité des eaux de la rivière d'Auray et de prévention des inondations, dans le contexte de la gestion des eaux pluviales dans sa globalité.***

Des mesures de suivi de la mise en œuvre et de l'efficacité de la gestion des eaux pluviales sur la ville d'Auray sont définies, incluant la réalisation d'un « point zéro » sur l'apport de pollution au milieu récepteur, suivi de vérifications périodiques annuelles ou tous les 5 ans (pour les rejets non problématiques) et, le cas échéant, la recherche de l'origine des mauvaises qualités d'eau constatées (branchements défectueux...). Ce dispositif de suivi, quoique brièvement décrit, apparaît pertinent.

## **III – Prise en compte de l'environnement**

Les dispositions du projet de zonage et du futur PLU, visant à limiter l'imperméabilisation des sols, à favoriser l'infiltration des eaux et à réguler les flux à la parcelle ou à l'échelle des zones d'urbanisation future, vont dans le sens de la protection des milieux récepteurs et d'une meilleure maîtrise des écoulements. Le projet de zonage devrait ainsi permettre, au moins, d'éviter que les nouveaux aménagements entraînent une augmentation des effets négatifs de la gestion actuelle des eaux pluviales sur l'environnement.

Les éléments présentés ne permettent cependant pas d'apprécier dans quelle mesure le projet de zonage, associé aux autres mesures menées dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales, permettra d'améliorer la situation actuelle et de répondre aux enjeux identifiés relatifs à la qualité de l'eau et aux inondations. L'évaluation, de ce point de vue, demande à être poursuivie, comme indiqué ci-dessus.

***L'Ae recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale entreprise, de façon à vérifier que les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales permettent, dans leur ensemble (y compris concernant l'usage de produits phytosanitaires), d'atteindre les objectifs fixés et, à défaut, à être en capacité de définir les mesures complémentaires nécessaires pour y parvenir.***

Les travaux et ouvrages liés à la mise en œuvre du zonage sont susceptibles d'avoir, en eux-même, des effets négatifs sur l'environnement. Selon les indications du dossier, les bassins de rétention des eaux pluviales seront à pentes douces, implantés en dehors des zones humides, intégrés au paysage, enherbés et entretenus par fauchage tardif. D'autres mesures sont mentionnées dans le rapport sous forme de brèves recommandations (partie 7.5), suffisantes à ce stade.

Fait à Rennes, le 17 octobre 2016

Pour la présidente de la MRAe de Bretagne,



Agnès Mouchard

Envoyé à la Sous-Préfecture le 04/04/2018  
Compte-rendu affiché le 04/04/2018  
Reçu par la Sous-Préfecture le 04/04/2018

## **5- DU - APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISÉ DE LA VILLE D'AURAY**

Monsieur Jean DUMOULIN, Maire, expose à l'assemblée :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et, notamment, ses articles L. 2121-10, L. 2121-12, L. 2121-13 et L. 2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et, notamment, ses articles L. 153-33, L. 153-21 et L. 153-22 ;

Vu le Schéma de Mise en Valeur de la Mer du Golfe du Morbihan approuvé le 10 février 2006 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray approuvé le 14 février 2014 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 14 mai 2012 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la délibération du conseil municipal du 7 avril 2015 prenant acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Vu la délibération du conseil municipal du 20 septembre 2016 intégrant le contenu modernisé des PLU ;

Vu la délibération du conseil municipal du 15 novembre 2016 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation ;

Vu les avis émis par les personnes publiques associées et autres organismes consultés ;

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne en date du 23 mars 2017 tel qu'annexé à la présente délibération (annexe 1) ;

Vu les avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 5 avril 2017 et du 14 décembre 2017 tels qu'annexés à la présente délibération (annexes 2 et 3) ;

Vu les avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en date du 29 avril 2016 et du 7 février 2018 tels qu'annexés à la présente délibération (annexes 4 et 5) ;

Vu l'arrêté du maire en date du 10 avril 2017 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le conseil municipal ;

Vu le rapport et les conclusions de la commission d'enquête en date du 26 juillet 2017 ;

Vu l'entier dossier du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'annexé à la présente délibération ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique et de la consultation des personnes publiques associées justifient des ajustements au PLU, présentés dans le document annexé à la présente délibération (annexe 6) ;

Considérant que le projet de PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé ;

,

Après délibération et à la majorité des suffrages exprimés ( 22 voix pour),

1 voix contre :

Monsieur ROCHELLE

8 abstention(s) :

Madame QUEIJO, Monsieur GRUSON, Madame POMMEREUIL, Monsieur LE SAUCE, Monsieur GRENET, Madame HERVIO, Monsieur PELTAIS, Monsieur LAMOUR

2 absent(s) n'ayant pas donné procuration :

Madame HULAUD, Madame BOUVILLE

Le Conseil municipal :

- **APPROUVE** le PLU tel qu'annexé à la présente délibération.

***L'intégralité du dossier est téléchargeable sur le site Megalis (un lien internet sera transmis par mail cinq jours francs avant le Conseil Municipal).***

***Un dossier complet est également consultable au Pôle Municipal du Penher, situé 18 rue du Penher, aux horaires d'ouverture (8h30-12h30 / 13h30-17h30, sauf le jeudi après-midi).***

***Un dossier intégral sous format papier peut-être délivré sur simple demande par la Direction de l'Urbanisme.***

*La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle fera également l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs.*

*La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture ou sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité décrites ci-dessus.*

**Avis délibéré de la Mission régionale  
d'autorité environnementale de BRETAGNE  
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé  
de la commune d'AURAY (56)**

n°MRAe 2017-004647

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

*Par délibération du 14 mai 2012, le conseil municipal d'Auray a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU), approuvé en septembre 2007.*

*Le PLU d'Auray doit faire l'objet d'une évaluation environnementale (articles R. 104-9 et R. 104-10 du code de l'urbanisme), parce que c'est une commune littorale au sens de la Loi Littoral et que son territoire est concerné par le site Natura 2000 : Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys (Zone Spéciale de Conservation-Directive Habitats).*

*Conformément aux articles R. 104-21 à R. 104-25 du même code, le Maire de la commune d'Auray a sollicité l'avis de l'Autorité environnementale sur le projet de PLU, arrêté par délibération du conseil municipal du 15 novembre 2016.*

*L'Autorité administrative (Ae) compétente en matière d'environnement est la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) (article R. 104-21).*

***L'Ae a accusé réception du dossier reçu le 11 janvier 2017 (article R. 104-23). A compter de cette date de réception, l'Ae dispose d'un délai de 3 mois pour fournir son avis (R. 104-25). Consultée sur le projet arrêté, l'agence régionale de santé, délégation territoriale du Morbihan, a transmis à l'Ae son avis daté du 24 février 2017.***

*La MRAe s'est réunie le 23 mars 2017. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet susvisé.*

***Étaient présents et ont délibéré :*** Alain Even, Françoise Burel, Françoise Gadbin et Agnès Mouchard.

*En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.*

*Après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italiques gras pour en faciliter la lecture.*

*Il est rappelé ici que, pour tous les projets de document d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la collectivité territoriale, de l'autorité administrative et du public. Cet avis est inclus dans le dossier d'enquête publique.*

*L'avis de l'Autorité environnementale porte à la fois sur l'évaluation environnementale contenue dans le dossier et sur la prise en compte de l'environnement par le projet de document. L'Ae n'intervient pas dans le processus même de décision liée au document et son avis ne préjuge pas du respect des autres réglementations applicables à ce document.*

*L'Ae s'assure que les incidences éventuelles du projet sur l'environnement ont bien été évaluées, pour tenir compte des préoccupations visant à contribuer à la préservation, à la protection et à l'amélioration de la qualité de l'environnement, à la protection de la santé des personnes et à l'utilisation prudente et rationnelle des ressources naturelles.*

*Conformément à l'article 9 de la Directive européenne 2001/42/CE du 27/06/2001, la commune informera l'Ae de la façon dont son avis a été pris en considération dans le projet adopté.*



# Synthèse de l'avis

Auray, pôle principal de la communauté de communes *Auray-Quiberon-Terre Atlantique* et du SCoT du Pays d'Auray, dispose d'un territoire de 691 hectares, déjà aux 2/3 urbanisés. Son projet propose néanmoins un développement démographique et urbain conséquent, en relation avec l'ambition affichée d'être une commune structurante en termes de développement économique, commercial et résidentiel, chargée « d'affirmer l'ensemble du Pays au sein des espaces sud-bretons ».

Pour construire 1 650 logements d'ici 2028 et accueillir à terme 14 200 habitants, la commune a tenu compte de la sensibilité écologique de son territoire, articulée autour des vallées du Loch et du Reclus, qui alimentent la rivière d'Auray, comprise dans le site Natura 2000 du Golfe du Morbihan.

Elle a également analysé ses capacités de renouvellement urbain et de densification, tout en intégrant la volonté de préserver son patrimoine bâti au sein d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du Paysage (AVAP) élaborée conjointement au PLU et y figurant en annexe.

Son projet repose sur des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui révèlent la volonté communale de respecter ses objectifs en matière de développement durable.

***L'Ae recommande à la commune de vérifier la fiabilité de son hypothèse de croissance démographique.***

***L'Ae recommande à la commune de compléter son dossier et sa démarche d'évaluation environnementale sur ces quelques points :***

- ➔ ***formaliser sur les cartes et sur les plans la réalité de l'intercommunalité ;***
- ➔ ***accorder plus d'importance aux déplacements dans son projet et se doter d'un plan communal de déplacements ;***
- ➔ ***renforcer son dispositif de suivi des projets urbains ;***
- ➔ ***appliquer des règles d'inconstructibilité plus strictes dans les zones naturelles classées Na et Na-a ;***
- ➔ ***aborder la transition énergétique de façon plus positive et volontariste ;***
- ➔ ***vérifier la compatibilité de la station d'épuration intercommunale avec les volumes d'effluents collectés et prévisibles par les autres communes ;***
- ➔ ***poursuivre la réflexion engagée dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales ;***
- ➔ ***intégrer dans son règlement des prescriptions spécifiques visant à prévenir les risques de submersion marine ;***
- ➔ ***aborder les champs électromagnétiques émis par les 3 stations radioélectriques présentes sur la commune.***

# Avis détaillé

## I - Présentation du projet et de son contexte

Auray est une commune de 691 hectares, qui s'est développée historiquement autour de la vallée du Loch. Située entre deux pôles importants de la côte Sud de Bretagne, Lorient et Vannes, desservie par la RN 165 (axe Quimper–Nantes) et la voie ferrée Paris-Quimper, Auray est la ville centre de la communauté de communes *Auray Quiberon Terre Atlantique* (AQTA) qui constitue, avec celle de *Belle-Ile-En-Mer*, le territoire du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays d'Auray. La ville d'Auray en est le pôle principal, structurant en termes de développement économique, commercial et résidentiel, chargé « d'affirmer l'ensemble du Pays au sein des espaces sud-bretons ».

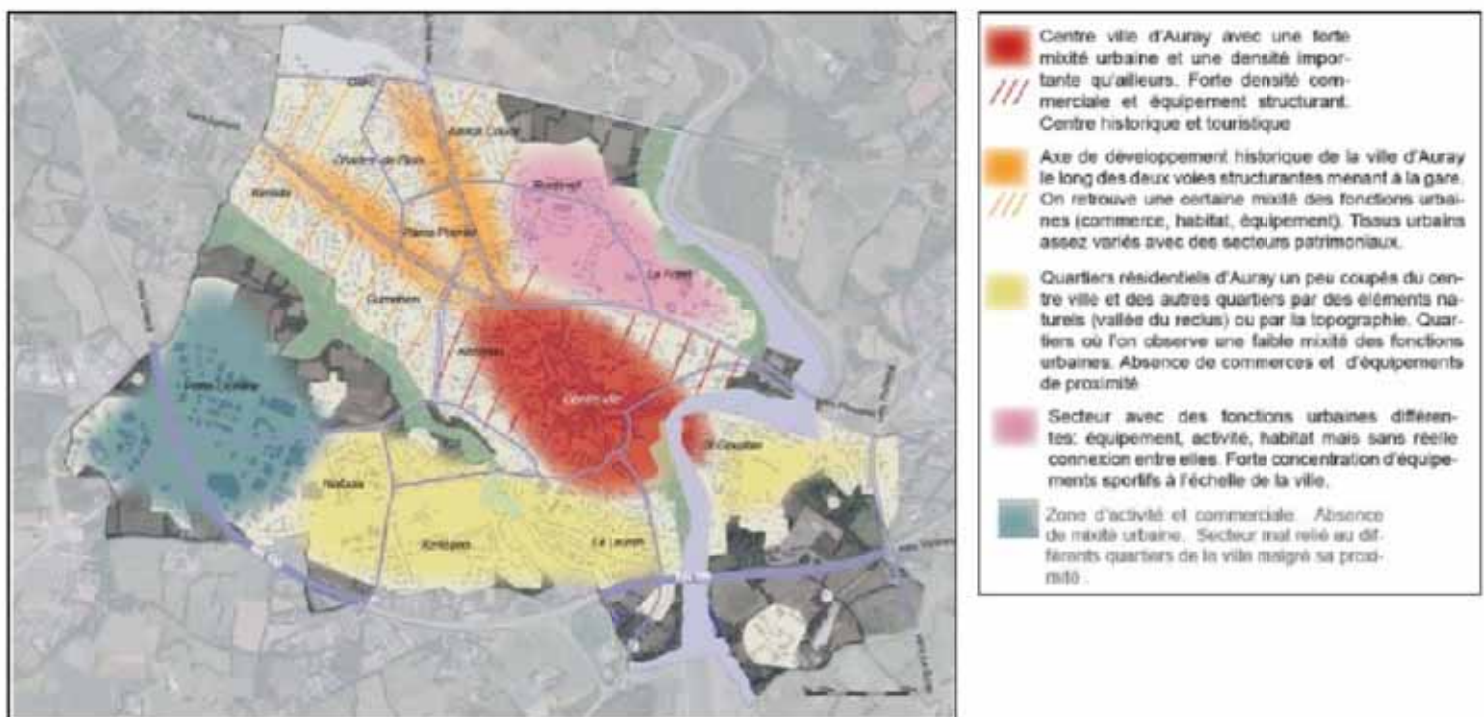
*Ci-dessous : 2 cartes situant la ville d'Auray en Bretagne-sud et le territoire communal d'Auray au sein d'AQTA (extraits du dossier de PLU arrêté)*



Sa population est de 12 536 habitants<sup>1</sup> (population légale 13 299 habitants, référence INSEE 2013) en croissance continue et relativement stable depuis 50 ans, à raison d'une centaine de nouveaux habitants par an en moyenne. Auray a une population qui présente des revenus modestes, en comparaison des intercommunalités d'Auray et de Vannes. Les prix du foncier sont néanmoins relativement importants, obligeant la commune à proposer des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété si elle veut pouvoir garder sa population. La part des résidences secondaires est stable depuis les années 1990 autour de 5 %. Le taux de vacance des logements est en légère augmentation à 7 %, avec un taux plus important, 11,7 %, dans le centre-ville.

Auray est un pôle d'emplois qui s'affirme, avec une croissance de l'emploi et un indice de concentration de l'emploi<sup>2</sup> en hausse. Mais le taux d'actifs travaillant sur la commune est de 41,6 %, taux qui paraît assez faible pour une ville-centre et qui génère d'importants flux domicile-travail. L'activité présentielle domine avec 78,2 % des emplois. L'agriculture apparaît comme marginale avec 3 sièges d'exploitation dont 2 maraîchers. Quant à l'activité touristique, elle est principalement basée sur l'attractivité du petit port de Saint-Goustan, situé sur le Loch qui prend ensuite le nom de rivière d'Auray. Un autre ruisseau, le Reclus, affluent de la rivière d'Auray, traverse la commune d'Ouest en Est. Ces deux vallées du Loch et du Reclus comportent des milieux naturels, boisements et zones humides en particulier, qui en font à la fois les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques majeures du territoire communal, en lien direct avec le site Natura 2000 du Golfe du Morbihan.

Ces deux vallées ont également organisé le développement de l'urbanisation. La vallée du Reclus forme une rupture paysagère forte. À l'Est de la vallée, on trouve la partie du territoire « habitée » où se situe le centre historique qui s'est développé de part et d'autre du Loch avec le port de Saint-Goustan. À l'Ouest de la vallée, on trouve une ambiance urbaine différente avec un grand secteur d'activité, ainsi qu'une urbanisation plus récente.



Ci-dessus : carte de la structure urbaine d'Auray (extrait du dossier de PLU arrêté)

<sup>1</sup> Population en 2011 – rapport de présentation – partie 1, page 42

<sup>2</sup> C'est le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire

Dans ce contexte, le projet de développement de la commune propose, parmi les grandes orientations retenues :

- la redynamisation du commerce en centre-ville et l'aménagement du pôle gare autour du projet de pôle d'échange multimodal (PEM), tout en confortant les zones d'activités actuelles ;
- la préservation de son patrimoine naturel, bâti et paysager, pour le maintien de la trame verte et bleue, l'amélioration de la qualité de la rivière d'Auray, la valorisation de l'identité touristique autour de son caractère maritime, la qualité du cadre de vie des habitants ;
- la poursuite d'un développement maîtrisé, avec une croissance annuelle de population d'environ 1 % sur la durée du PLU soit à l'horizon 2028, la production d'environ 1 650 logements (150 logements/an) diversifiés par la taille, le type et le mode d'occupation, dont seulement 300 logements en extension urbaine réduite à 9 hectares.

## **II - Qualité de l'évaluation environnementale**

*L'évaluation environnementale d'un PLU est un exercice qui doit contribuer à placer l'environnement au cœur du processus de décision. Elle accompagne la construction du document d'urbanisme et permet de l'ajuster tout au long de son élaboration. L'évaluation environnementale doit permettre de vérifier que le PLU répond aux critères de cohérence entre les différentes pièces du dossier et les différentes politiques exprimées, de pertinence des orientations au regard des enjeux environnementaux et d'efficacité par les moyens qu'il met en œuvre.*

### **■ Qualité formelle du dossier**

Le PLU d'Auray devant faire l'objet d'une évaluation environnementale, le contenu du rapport de présentation (RP) doit se référer à l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. De manière formelle, le dossier présenté à l'Ae est organisé pour y répondre.

Concernant la représentation graphique du territoire communal, les plans et cartes du rapport de présentation et du règlement graphique présentent très souvent la commune de façon isolée sans faire paraître les liens avec les communes limitrophes.

Cette méthode masque les différentes conurbations qui existent avec Plunéret et Brech. Elle ne permet pas non plus de situer la station d'épuration intercommunale de Lann Pont Douar située juste au sud du territoire communal et de la RN 165.

D'une manière générale, l'exiguïté du territoire communal d'Auray, 691 hectares, et sa volonté de rayonner sur l'ensemble de l'AQTA, imposent une réflexion en relation avec les communes périphériques. Ainsi l'aménagement du pôle gare autour du projet de PEM, situé en limite nord de la commune et qui constitue une orientation forte du PADD, ne pourra se concevoir sans incidence sur le territoire de Brech et au-delà sur l'accès à la presqu'île de Quiberon et du littoral.

***L'Ae recommande à la collectivité de formaliser sur les cartes et sur les plans la réalité des territoires qui l'entourent.***

À noter que le dossier comporte deux pièces spécifiques :

- l'AVAP<sup>3</sup> ou aire de mise en valeur de l'architecture et du paysage, dont la procédure d'élaboration a été lancée conjointement au PLU en 2012 et le dossier arrêté le 28 juin 2016, qui délimite à la fois des secteurs bâtis et d'autres naturels ou à dominante végétale ; l'AVAP est intégrée dans les servitudes d'urbanisme du PLU ; ses secteurs sont identifiés à des zonages,

<sup>3</sup> À noter que la loi du 7 juillet 2016 a créé le **site patrimonial remarquable**, dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. Ce classement a le caractère juridique d'une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Il se substitue à l'AVAP, aux ZPPAUP (zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) et aux secteurs sauvegardés.

indicés -a, dans le règlement graphique et littéral ;

– une étude paysagère dite « Loi Barnier » destinée à justifier la diminution de la marge de recul en deux endroits au nord de la RN 165 : Kerbois Nord et Plaisance.

## ■ Qualité de l'analyse

Le projet communal se caractérise principalement par son ambition démographique afin d'atteindre 14 200 habitants environ à l'horizon 2028. Ce scénario, que le rapport qualifie d'« ambitieux », correspond à une croissance soutenue de la population, supérieure même à celle prévue dans le SCoT du Pays d'Auray. Il implique la construction d'environ 1 650 logements sur la durée du PLU, dont 1 485 en résidences principales.

Cette prévision tient compte du desserrement prévisible des ménages qui représente près de 100 logements annuels. Elle est également appuyée par une analyse précise du foncier disponible pour l'habitat, en particulier au sein de l'enveloppe actuellement bâtie, qui permet d'envisager une répartition de la production de logements à hauteur de 81 % à l'intérieur de la partie urbanisée et 19 % en extension à long terme, ce qui représente neuf hectares.

Par ailleurs, son caractère littoral lui impose de tenir compte de la préservation des espaces remarquables, des activités agricoles et maritimes, ainsi que de la fréquentation prévisible des espaces naturels par le public. Le projet se fixe comme objectif de préserver la place de l'agriculture, orientée vers le maraîchage, en maintenant les parcelles concernées dans un zonage à vocation agricole. Quant aux espaces remarquables du littoral, ils sont protégés dans leur périmètre quasi identique à celui proposé au début des années 1990 par le Préfet du Morbihan et repris par la commune dans ses documents d'urbanisme successifs.

Par ailleurs, la commune a prévu des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur neuf secteurs à urbaniser. Certaines OAP sont thématiques et applicables sur l'ensemble des secteurs, d'autres sont spécifiques à chaque secteur. Elles portent notamment sur la typologie des logements à construire, sur la densité à respecter, sur l'accessibilité en voiture et en mode doux, sur la qualité urbaine, architecturale et environnementale des projets. Une OAP, essentielle, impose que toutes ces zones devront faire l'objet d'une opération d'ensemble, même si elle doit être réalisée en plusieurs fois. Ces OAP sont de nature à permettre la mise en œuvre des principes d'aménagement fixés par la commune. Elles constituent un **mode de gouvernance** adapté aux objectifs de la commune basés sur certains enjeux de développement durable comme l'économie d'espace ou la mixité urbaine.

La présentation de ce projet communal peut cependant être renforcée sur quelques aspects :

– **Le taux de croissance moyen de la population retenu est de 1 % annuel.** Ce taux est largement supérieur à celui constaté entre 2006 et 2011 et est à valider au regard des dernières données INSEE pour confirmer ou infirmer l'hypothèse retenue dans le projet.

– Le diagnostic confirme qu'Auray est bien desservie par le réseau routier et ferroviaire, mais constate également que la voiture est encore le mode de déplacement majoritaire sur la commune, avec peu d'alternatives au tout-voiture, faisant subir au centre-ville un important trafic de transit et générant une zone de conflit d'usage. L'augmentation prévisible de la circulation mérite d'avoir une place plus importante, à la fois dans ses effets attendus, dans les solutions apportées et dans les critères d'acceptabilité du projet de développement par le territoire communal.

– Les indicateurs de suivi proposés semblent plus destinés à une mise à jour permanente de l'état initial de l'environnement, qu'au pilotage du PLU et à l'analyse de ses effets sur l'environnement. Ainsi, la notion d'économie d'espace n'est abordée que par la donnée des surfaces ouvertes à l'urbanisation, sans corrélation avec la destination de cet espace, nombre et typologie de logements par exemple.

– Enfin, au-delà des aspects cartographiques évoqués supra, le développement démographique et urbain de la commune d'Auray ne peut être envisagé sans qu'il soit défini en cohérence avec l'urbanisation existante des communes périphériques et plus globalement avec

Conseil municipal de la ville d'Auray du 27 mars 2018

Avis délibéré n° 2017-004847 adopté lors de la séance du 23 mars 2017

les objectifs de l'ensemble du **territoire intercommunal** de l'AQTA. La compatibilité du projet avec les documents de référence supra-communaux ne doit pas exonérer la commune de l'évaluer au regard de ses propres caractéristiques et d'envisager, le cas échéant, d'autres hypothèses.

***L'Ae recommande à la commune de renforcer les bases de son projet en proposant des explications complémentaires sur l'importance de son taux de croissance démographique prévu. Elle envisagera des solutions alternatives, y compris à l'échelle intercommunale, pour mieux justifier ses choix. Elle pourra également accorder plus d'importance aux déplacements et renforcer son dispositif de suivi.***

### **III - Prise en compte de l'environnement par le projet**

#### **■ La préservation de la trame agro-naturelle**

*Le PLU a vocation à fixer le cadre opérationnel de la préservation de la trame agro-naturelle du territoire communal, faite d'espaces protégés, de cours d'eau, de zones humides, d'espaces boisés, de terres agricoles de qualité, d'espaces non bâtis, constituant un maillage agro-écologique et paysager, respectant ainsi l'environnement naturel dans lequel se situe l'urbanisation.*

La commune a procédé à l'inventaire des espaces remarquables du littoral, des zones humides, des cours d'eau et des boisements sur l'ensemble du territoire communal. Elle en tire une cartographie de la trame verte et bleue de la commune<sup>4</sup> qui s'appuie sur les cours d'eau du Loch et du Reclus.

Cette trame agro-naturelle est reprise dans le plan de zonage réglementaire, qui est le principal outil à la disposition de la commune pour marquer son intention de la renforcer, à court ou long terme. Elle est classée principalement en zone Nds (espaces remarquables du littoral), Nzh ou Nzh-a (zones humides), Na ou Na-a (protection stricte des sites, milieux naturels et paysages), Nla ou Nla-a (espaces naturels de loisirs) ou encore Ab ou Ab-a (secteurs agricoles). Cependant, le règlement des zones naturelles Na et Na-a offre des possibilités de constructions, en particulier celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, qui peuvent s'avérer incompatibles avec le maintien de la biodiversité et des connexions écologiques. L'Ae considère que ce règlement est trop permissif au regard de l'objectif de protection stricte des sites, milieux naturels et paysages assigné à ce zonage.

***L'ae recommande à la commune d'appliquer des règles d'inconstructibilité plus strictes dans les zones Na et Na-a afin de renforcer la protection des sites, milieux naturels et paysages constitutifs de la trame verte et bleue du territoire. Il serait possible d'envisager de s'appuyer sur un zonage « corridor » qui est mieux adapté à l'objectif.***

#### **■ Une urbanisation compacte et de qualité**

*Le PLU a vocation à organiser une urbanisation compacte et de qualité, grâce au développement de nouvelles formes urbaines variées, plus denses, renforçant les centralités, rapprochant l'habitat des services et de l'emploi, permettant des modes de déplacement alternatifs, favorable à la mixité sociale et générationnelle, organisant la « ville des proximités » .*

L'élaboration conjointe de l'AVAP et du PLU a permis un parfait recoupement entre les secteurs respectifs. Le PLU encadre la vocation des sols et les éventuels droits à construire tandis que l'AVAP encadre l'aspect des constructions. Dans les deux règlements, l'objectif de limiter la consommation foncière est présent. Il est d'ailleurs indispensable dans la mesure où la commune d'Auray s'inscrit sur un territoire de petite taille déjà majoritairement urbanisé, à environ 70 % en 2013. La commune a pris plusieurs dispositions allant dans ce sens, en identifiant les espaces constructibles au sein des zones actuellement urbanisées et en proposant des orientations

<sup>4</sup> Cf. rapport de présentation – partie 4 – page 12

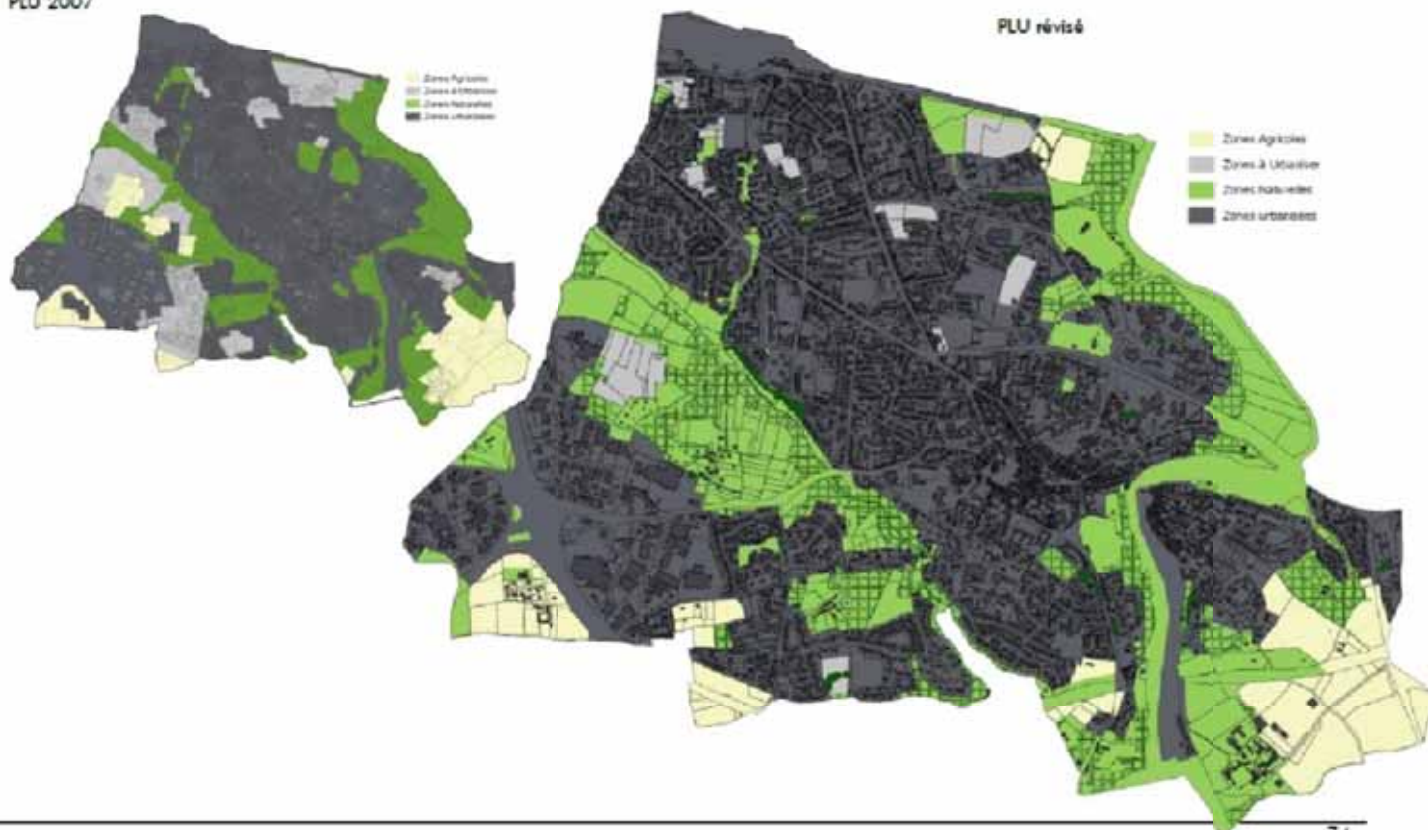
d'aménagement et de programmation (OAP) sur l'ensemble des secteurs classés en zone à urbaniser.

Quant à l'étude paysagère dite « Loi Barnier », elle comporte des prescriptions en matière d'aménagement paysager et d'implantation du bâti pour garantir un aménagement de qualité le long de la RN 165.

L'Ae considère que l'ensemble de ces mesures sont favorables aux objectifs fixés par le PADD et susceptibles de permettre leur mise en œuvre effective.

PLU 2007

PLU révisé



Version arrêt

74

### ■ La transition énergétique

*Le PLU a vocation à traduire les objectifs pour réussir la transition énergétique et lutter contre le réchauffement climatique, à savoir la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et de la consommation d'énergie, l'augmentation de la production d'énergie renouvelable, en visant la création d'un territoire à énergie positive.*

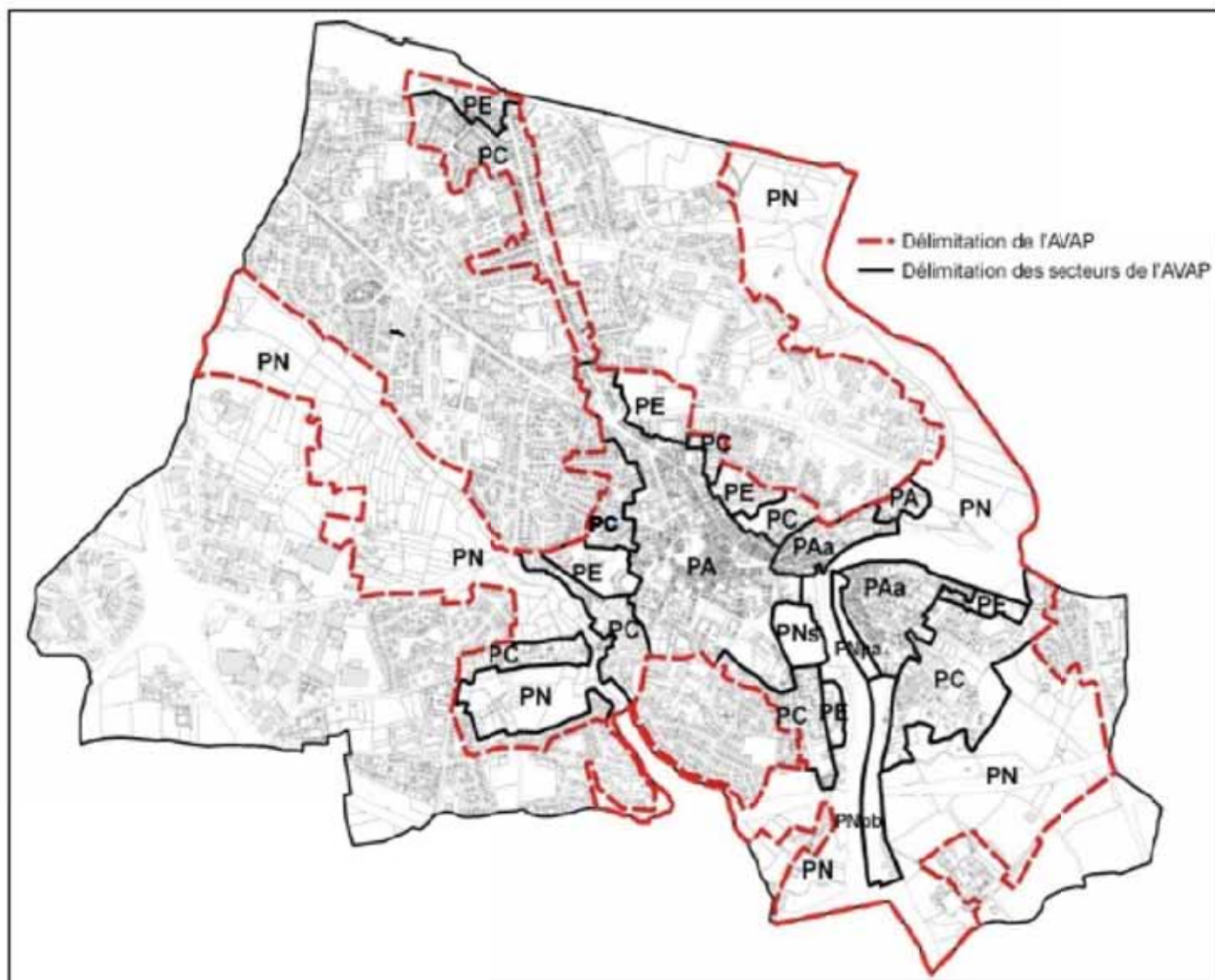
Un schéma de développement éolien terrestre a été lancé en 2007 par Auray communauté. Le territoire de la commune d'Auray, étant donné son caractère très urbain, n'a pas été retenu comme pouvant accueillir une zone de développement éolien (ZDE).

Concernant les installations de captation solaire, le règlement de l'AVAP, dont le périmètre couvre une grande partie du secteur bâti de la commune, ne les autorise que sur des pans de toiture non visibles depuis le domaine public et sous certaines conditions. Pour les autres secteurs urbains, le règlement du PLU les autorise sous réserve qu'ils soient intégrés à la toiture ou à la façade. Quant aux OAP, elles prônent des formes compactes et plus économes des bâtiments afin de réduire la consommation d'énergie.

Conseil municipal de la ville d'Auray du 27 mars 2018

Avis délibéré n° 2017-004647 adopté lors de la séance du 23 mars 2017

**L'Ae recommande à la commune d'aborder la performance énergétique des bâtiments et la production d'énergie renouvelable de façon plus positive et volontariste, en y consacrant, par exemple, un chapitre spécifique dans les dispositions générales du règlement du PLU.**



Au niveau des **déplacements**, le projet affiche la volonté de favoriser les circulations douces par des emplacements réservés sur le règlement graphique et par des orientations applicables sur les secteurs à urbaniser. En outre, un travail important sur les stationnements se traduit par des règles fixées dans les dispositions générales du PLU, visant à la fois à favoriser l'accès aux commerces et la mutualisation des places.

Ces dispositions ne peuvent répondre totalement au défi qu'Auray, commune touristique et pôle principal de son intercommunalité, doit relever dans le domaine des déplacements.

**L'Ae recommande à la commune de se doter dans un proche avenir d'un plan communal de déplacements, dans le cadre d'une réflexion au niveau de l'AQTA, qui lui permettra de renforcer son action et la cohérence de l'ensemble des orientations en matière de déplacements, qu'ils soient pendulaires ou occasionnels, automobiles, actifs ou collectifs.**

Conseil municipal de la ville d'Auray du 27 mars 2018

Avs d'endets n° 2017-004647 adopté lors de la séance du 23 mars 2017



## ■ Une gestion durable de l'eau

*Le PLU a vocation à traduire une approche durable de l'eau, permettant d'économiser la ressource naturelle et de gérer les conséquences de l'activité humaine, en visant la protection de l'eau dans ses milieux naturels tout en évitant les pollutions.*

La ville d'Auray dispose d'un réseau de collecte des eaux usées qui concerne la quasi-totalité des secteurs bâtis, dans la mesure où on ne dénombre que 88 installations d'assainissement non collectifs, réparties sur les villages de Kerbois et Keropert, aucune n'étant caractérisée par un bon fonctionnement. Les eaux usées collectées sont dirigées vers la station d'épuration intercommunale de Lann Pont Houar, implantée sur la commune de Crach. Cette station reçoit les effluents d'Auray, de Brech, de Crach, de Pluneret et de Sainte-Anne-d'Auray. Son exutoire est le Reclus et la totalité des boues produites par la station sont épandues. Le fonctionnement de la station ne présente pas de dépassement sur la charge nominale (32 400 équivalents-habitants (EH) en 2014 pour une capacité globale de traitement de 40 000 EH) ni sur la charge hydraulique (5 073 m<sup>3</sup>/j pour un débit de référence de 6 620 m<sup>3</sup>/j).

Le développement de la commune ne devrait pas remettre en cause ce fonctionnement. Cependant, le rapport de présentation du PLU ne prend pas en compte l'évolution des communes adjacentes raccordées sur cette station.

***L'Ae recommande à la commune de chiffrer l'impact de la totalité des nouveaux habitants des cinq communes à l'horizon 2028 afin de connaître réellement la capacité de la station d'épuration intercommunale à traiter ces flux.***

Un schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales est intégré au dossier de PLU. Il présente le programme de travaux envisagé pour pallier les problèmes de débordements des réseaux pluviaux et des cours d'eau. Il est daté de juillet 2016.

C'est donc le même document que celui sur lequel l'Ae a formulé un avis en date du 17 octobre 2016. Pour mémoire, l'Ae avait, dans cet avis, souligné la qualité de l'évaluation environnementale du document et l'intérêt des mesures de suivi prévues, tout en recommandant à la collectivité de poursuivre la démarche.

***L'Ae reprend sa recommandation formulée, sur le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales dans un avis en date du 17 octobre 2016, de poursuivre la démarche sur plusieurs points :***

- *caractérisation de l'état des milieux récepteurs et de l'incidence des rejets d'eau pluviale,*
- *prise en compte dans l'analyse de l'ensemble des dispositions prévues par la collectivité vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales, y compris celles non directement incluses dans le projet de zonage,*
- *la réflexion menée et la motivation des choix réalisés, la démonstration de leur adéquation avec les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne relatives à la gestion intégrée des eaux pluviales.*

## ■ Risque et santé

*Le PLU a vocation à contribuer au bien être et à l'amélioration du cadre de vie des habitants, mais également de réduire l'exposition de la population aux risques (naturels et technologiques) et aux polluants environnementaux.*

La commune d'Auray est concernée par le risque inondation :

- par saturation du réseau d'eau pluviale, débordement des cours d'eau et coulées de boues, trois arrêtés de catastrophe naturelle de ce type ayant déjà été déclarés,
- par submersion marine, aux abords de la rivière d'Auray (et du Loch).

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales évoqué supra propose des mesures pour limiter l'augmentation des volumes d'eaux pluviales rejetés, en privilégiant la mise en œuvre d'ouvrages d'infiltration et en fixant un débit de rejet maximum de 3litres/seconde/hectare pour la pluie décennale.

Concernant la submersion marine, le dossier reprend les cartes transmises aux communes par les services de l'État, datant de septembre 2011. Le règlement littéral fait référence, dans les dispositions générales, aux divers documents officiels relatifs à la mise en œuvre des mesures de protection qui sont intégrés dans les annexes du PLU, mais pas annexés au règlement écrit comme affirmé dans le document.

**L'Ae recommande à la commune :**

- ➔ **de caractériser, à l'aide d'un inventaire précis, les constructions concernées par le risque de submersion marine,**
- ➔ **d'introduire dans son règlement écrit des prescriptions spécifiques visant à prévenir les risques de submersion marine, sans attendre l'adoption d'un plan de prévention du risque littoral (PPRL).**

Par ailleurs, la ville d'Auray est équipée de trois stations radioélectriques. Le dossier ne fait pas mention de ces ouvrages, ni des champs électromagnétiques qu'ils émettent. Ces informations sont accessibles sur le site cartoradio.fr géré par l'agence nationale des fréquences (ANFR) qui permet, d'une part, de connaître leur emplacement sur un territoire et, d'autre part, d'accéder pour un site donné aux résultats de mesure de champs électromagnétiques.

**L'Ae invite la commune à compléter son dossier sur ses 3 stations radioélectriques et sur les champs électromagnétiques qu'elles émettent, en termes de connaissance et d'évaluation des incidences potentielles**

Fait à Rennes, le 23 mars 2017

La Présidente de la MRAe de Bretagne,



Françoise GADBIN

# ANNEXE 2



PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Service Économie Agricole

Affaire suivie par : Maryvonne TILLY  
ou Hélène LANDA

Tél. : 02.56.63.74.25. ou 02.56.63.74.14.  
courriel : [maryvonne.tilly@morbihan.gouv.fr](mailto:maryvonne.tilly@morbihan.gouv.fr)  
ou [helene.landa@morbihan.gouv.fr](mailto:helene.landa@morbihan.gouv.fr)

Objet : Commission Départementale de la  
Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et  
Forestiers (CDPENAF).

Vannes, le **5 AVR. 2017**

Le préfet du Morbihan  
à

Monsieur le Maire d'Auray

100 place de la République  
B.B. 10610  
56406 AURAY Cedex

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a inscrit la mise en œuvre, dans chaque département, d'une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) à compter du 1er août 2015.

Conformément aux articles L.153-17, L151-12 et L 151-13 du code de l'urbanisme, vous avez transmis pour avis à la CDPENAF, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal d'Auray le 15 novembre 2016, reçu dans mes services le 7 mars 2017.

Celle-ci s'est réunie le 29 mars 2017.

La commission a émis :

- **au titre du L153-17 du code de l'urbanisme un avis favorable sous réserve :**
  - de mettre le règlement de la zone N (Nds-a) en conformité avec le R151-25 du CU,
  - de suivre l'avis de la CDNPS.

Rappel du R151-25 du CU :

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

- **au titre du L151-12 du code de l'urbanisme pour le règlement en zones agricoles ou naturelles des bâtiments d'habitation existants qui peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, un avis favorable sous réserve :**
  - que l'emprise au sol des extensions des bâtiments d'habitation respecte les recommandations de la charte d'agriculture et d'urbanisme (30 %, 30m<sup>2</sup>)
  - de rajouter au mot « annexes » le mot « d'habitation », aux pages 64 et 71 du règlement écrit.

La phrase devient donc « les annexes d'habitations peuvent être autorisées aux deux conditions suivantes :..... ».

- qu'il soit précisé que l'extension des bâtiments d'habitation et les annexes d'habitations doivent se réaliser dans les règles de réciprocité de l'article 111-3 du code rural et sans création de nouveau logement,
  - que la hauteur des annexes aux habitations existantes soit limitée à 3,00m (quelle que soit l'emprise au sol).
- **au titre du L151-13** du code de l'urbanisme pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) un **avis favorable** pour la délimitation des 3 STECAL zonés en Nhe, Nhi et Nhv.

La CDPENAF émet ces avis sans préjudice de l'application des autres législations en vigueur, et notamment la loi littoral.

Cet avis est à joindre au dossier d'enquête publique.

Par délégation du préfet,  
le directeur départemental des territoires  
et de la mer.

Patrice BARRUOL

Adresse : Place du général de Gaulle – BP 501 – 56019 Vannes Cedex

Standard : 02 97 54 84 00 – Courriel : [prcfcture@morbihan.gouv.fr](mailto:prcfcture@morbihan.gouv.fr)

Accueil du public : du lundi au vendredi de 9 h à 11 h 30 et de 14 h à 16 h 30 ou sur rendez-vous

Site internet : [www.morbihan.gouv.fr](http://www.morbihan.gouv.fr)

# ANNEXE 3



PREFET DU MORBIHAN

Direction départementale  
des territoires et de la mer  
du Morbihan

Service Économie Agricole

Affaire suivie par : Laurence CHAUVET  
ou Hélène LANDA  
Tél. : 02.56.63.74.25. ou 02.56.63.74.14.  
courriel : [laurence.chauvet@morbihan.gouv.fr](mailto:laurence.chauvet@morbihan.gouv.fr)  
ou [helene.landa@morbihan.gouv.fr](mailto:helene.landa@morbihan.gouv.fr)

Objet : Commission Départementale de la  
Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et  
Forestiers (CDPENAF)

Vannes, le 14 DEC. 2017

Le préfet du Morbihan  
à

Monsieur le maire d'AURAY  
100, place de la République  
B.P. 10610  
56406 AURAY Cedex

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 a inscrit la mise en œuvre dans chaque département d'une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) à compter du 1er août 2015.

Au titre de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, vous avez transmis pour avis à la CDPENAF le projet d'extension d'une zone urbanisée (Uc) sur une zone agricole (A) suite aux demandes de particuliers lors de l'enquête publique du PLU arrêté d'Auray.

Celle-ci s'est réunie le 12 décembre 2017.

La commission a émis au titre du L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime un avis :

- **défavorable** à la demande de classement en zone urbanisée (U) des parcelles AW800, AW87 et AW90 ; ces parcelles sont maintenues classées en zone agricole (A), tel que le PLU arrêté le prévoit.
- **favorable** à la demande de maintien du classement en zone agricole (A) des parcelles AW70, AW84, AW85 et AW86, tel que le PLU arrêté le prévoit.

Pour le préfet et par délégation,  
Le secrétaire général

M. Cyrille LE VELY

Adresse : Place du général de Gaulle – BP 501 – 56019 Vannes Cedex  
Standard : 02 97 54 84 00 – Courriel : [prefecture@morbihan.gouv.fr](mailto:prefecture@morbihan.gouv.fr)

# ANNEXE 4



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction départementale

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  
mairie  
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 L.531-14 à L.531-16 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

Conseil municipal de la ville d'Auray du 27 mars 2018

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)

46/81

# ANNEXE 5

PREFET 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 56 63 73 93  
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 25 janvier 2018

Vannes, le **7 FEV. 2018**

Le préfet du Morbihan

à

Monsieur le maire  
56400 – AURAY

Vous m'avez transmis pour examen par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, le projet de suppression d'un espace boisé classé situé sur le site du « Pratel » à Auray.

Cette instance, lors de sa séance du 25 janvier 2018, a formulé un avis favorable au déclassement de cet espace boisé en vue de la réalisation d'un EHPAD.

Toutefois, il est demandé au maître d'ouvrage que le projet, pour lequel le permis de construire sera instruit et accordé par l'État, présente une insertion paysagère de qualité en conservant du mieux possible les boisements existants et en prévoyant de nouvelles plantations.

Le préfet,  
Par délégué  
Le secrétaire général  
  
Cyrille LE VELY

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

Conseil municipal de la ville d'Auray du 27 mars 2018

#### 3.1 Evolution du règlement graphique

| Type de modification | Ajustements apportés                                                                                                                                                                                                                                                      | Origine de la demande                                          |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Zonage               | 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.<br>Suppression des EBC.                                                                                                                    | Enquête Publique<br>Validation par le CDPNS du 25 janvier 2018 |
|                      | 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<br>Correction erreur matérielle zonage bassin de rétention dans zone d'activité : fermeture du zonage Na                                                            | PPA<br>Enquête Publique                                        |
| 50/81                | 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<br>Zonage Uif-a créé sur les voies ferrées à l'est                                                                                                                                          | Enquête Publique<br>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 |
| Emploiment Réserve          | 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<br>Municipal de la ville d'Auray du 2 mars 2018 | Correction des erreurs matérielles relevées par la Commune.<br><br>Remplacement de la liste des plantes invasives de 2011 par celle de 2016 (disponible sur le site du Conservatoire Botanique National de Brest.)<br><br>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. »<br><br>Création d'un 4 <sup>ème</sup> secteur pour le stationnement.<br><br>En annexe, ajout du guide d'application de R111-2<br><br>Zones A et N : suppression de la possibilité de réaliser des annexes. | Commune<br><br>PPA<br><br>PPA |
| Dispositions particulières aux différentes zones                       | 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> .<br><br>Zone N, retrait de l'autorisation « d'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | PPA<br><br>PPA                |
| Zones Nhe et Nhi                                                       | 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)<br><br>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<br><br>PPA                |
| Secteurs Uaa ; Uab ; Uac ; Uad ; Uba ; Ubc ; Uc ;                      | Le règlement des STECAL est modifié : la limitation des extensions est à 30% de l'emprise des constructions pour le Nhe et le Nhi<br><br>Ajout d'une précision concernant l'article 1-2B : « le recul par rapport à celle-ci [la limite séparative latérale] sera de 1,40 m minimum, pour les façades ne comportant pas d'ouverture créatrice de vue, et d'1,90m pour les façades avec ouvertures créatrices de vue. »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | PPA<br><br>PPA                |
| 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. »<br><br>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              |
| 5281<br>Zones Ui ; Uif ; Uif-a                                         | Suppression de la possibilité de réaliser des logements de fonction en zone Ui<br><br>Limitation à 35m <sup>2</sup> de surface de plancher la construction de loges de gardien en zone Ui                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PPA<br>PPA                    |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                    |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|            | <p><b>Reformulation de la vocation de la zone Ui (AQTA) :</b> « tertiaire, commerciale, artisanale et industrielle » remplace « professionnel, commercial et artisanal »</p> <p><b>Reformulation des constructions autorisées sous réserve en tous secteurs (AQTA)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à l'activité principale de l'entreprise autorisée par le présent règlement ;</li> <li>• 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> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Enquête Publique                                   |
|            | <p>Reformulation de la destination des zones à la demande de SNCF immobilier et AQTA :</p> <p><b>La zone Uif</b> est réservée aux activités ferroviaires et de transports collectifs, <del>aux activités, aux commerces et bureaux complémentaires</del> nécessitant la proximité immédiate du Pôle d'Exchange 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.</p> <p><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.</p> <p>Limitation à 3m du recul minimum du bâti par rapport aux voies en zone Ui au lieu de 5m.</p> <p>Autorisation des clôtures de type défensif d'une hauteur de 2m en limite d'emprise ferroviaire.</p> <p>Suppression du règlement Ulb, correspondant au camping « les pommiers », requalifié en Uc.</p> <p>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. »</p> | PPA/enquête publique                               |
| Ua, Ub, Uc |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Enquête publique<br>PPA<br>Enquête publique<br>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 :<br>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 Municipal de la ville d'Auray du 27 mai 2008 | Ajout d'un second accès principal rue de la Paix                                                                                             | Enquête Publique      |
| OAP                                              | Suppression de l'ER 2 (propriété communale)                                                                                                  | Enquête Publique      |
| OAP                                              | Décalage de la liaison douce par rapport à la limite séparative                                                                              | Enquête Publique      |
| OAP                                              | 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) |
| 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                                                          |
| 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)                |
| 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                               |

### 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 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> » |
| 54/81                                                          | 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)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
|  | 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
|  | → Explication 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<br>Enquête Publique |
|  | → Mise à jour du chapitre 1- III- moyens mis en œuvre pour respecter le PADD<br>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<br>Enquête Publique |
|  | → Mise à jour du chapitre 2- I- les choix retenus pour établir les dispositions réglementaires<br>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<br>Enquête Publique |
|  | → Mise à jour du tableau des zonages : ajout du zonage Uif-a ; Suppression du zonage U1b ; modification de règlement en A et N.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | PPA<br>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 que par les emplacements réservés. » | PPA                     |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|  | <p>Chapitre 2 : III.3.2 La compatibilité avec la Loi Littoral</p> <p>→ Sur les coupures d'urbanisation, ajout de la RN 165 par rapport aux secteurs de Moncan et Kerloch : « 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. »</p> <p>→ Renvoi à la partie II du rapport de présentation pour les critères de délimitation des Espaces Proches du Rivage.</p> <p>→ Suppression des articles L121-9 et L121-14 du Code de l'Urbanisme concernant les campings</p> <p>Chapitre 2 : III.3.2 La compatibilité avec la Loi Littoral</p> <p>→ Renvoi à la partie II du rapport de présentation pour les critères de délimitation des Espaces Proches du Rivage.</p> <p>→ Concernant l'évolution des espaces remarquables, la mention concernant la réduction de la zone Nds au-dessus de l'AFPA a été supprimée.</p> | PPA<br>PPA<br>Enquête Publique<br>PPA<br>PPA       |
|  | <p>Chapitre 2 : III.3.3 Compatibilité avec les lois ENE, ALUR et LAAAF</p> <p>→ Retrait de l'ancien zonage Ulb du calcul des zones de loisirs.</p> <p>→ Justification de la mise en place des STECAL</p> <p>Chapitre 2 : III.3.4 Autres documents supra communaux</p> <p>Justifications supplémentaires de la compatibilité avec le SCoT et du PLH, notamment concernant les logements sociaux et les logements en accession aidée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | PPA<br>Enquête publique<br>PPA<br>Enquête 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                                                |

Conseil municipal de la ville d'Auray du 27 mars 2024

• **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 minimale 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 :

*Noter 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 zone 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<br>arrêt | Aa    | Ab-a  | Ab     | TOTAL |
|--------------------------|-------|-------|--------|-------|
|                          | 18,39 | 25,31 | 15,14* | 58,84 |

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

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

| Zones Naturelles<br>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<br>arrêt | Nhi | Nhv  | Nhe  | TOTAL |
|-----------------|-----|------|------|-------|
|                 | 0,6 | 1,22 | 4,12 | 5,94  |

| STECAL<br>approbation | Nhi | Nhv  | Nhe  | TOTAL |
|-----------------------|-----|------|------|-------|
|                       | 0,6 | 1,22 | 5,32 | 7,14  |

**Les STECAL** ont été agrandis 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   | Ubc   | Uc    | Uae   | TOTAL  |
|------------------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
|                                    | 48,76 | 26,66 | 17,26* | 14,34 | 24,83 | 85,74 | 62,54 | 17,63 | 354,41 |
| Zones urbaines habitat approbation | Uaa   | Uab   | Uac    | Uad   | Uba   | Ubc   | Uc    | Uae   | TOTAL  |
|                                    | 47,52 | 26,56 | 17,23  | 13,32 | 25,11 | 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 Kerberbery : 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 1659 logements possibles au lieu de 1650 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.**

Envoyé à la Sous-Préfecture le 04/04/2018  
Compte-rendu affiché le 04/04/2018  
Reçu par la Sous-Préfecture le 04/04/2018

## **INTERVENTIONS :**

**M. LE SAUCE :** nous arrivons au terme de la révision du PLU engagée par la précédente municipalité en 2013. Comme je l'ai dit lors de précédents conseils municipaux lors de l'examen du PADD ou arrêt du PLU, si certaines dispositions de ce PLU vont dans le bon sens, il n'en reste pas moins vrai que celui-ci reste le vôtre. Il porte votre marque politique. Aussi, comme précédemment nous nous abstiendrons lors du vote de ce bordereau, restant fidèles à notre démarche. Je voudrais néanmoins saluer le travail mené par les uns et les autres. De nombreuses réunions de travail se sont échelonnées depuis 2013. Pour y avoir participé, c'était un travail assez fastidieux mais intéressant permettant de connaître sa ville. J'ai eu maintes occasions de faire part de mes remarques, propositions et interrogations qui pour certaines ont été suivies d'effets, à l'exemple de la compatibilité avec le PLH de la communauté de communes AQTA pour les 10 % de logements en accession sociale. Lors de mon intervention au Conseil municipal du mois de novembre je l'avais identifié, cela a été repris par la suite dans l'enquête, nous y avons apporté une réponse aujourd'hui et cela me satisfait. D'autres restent toutefois sans réponses satisfaisantes. En matière de développement économique notamment, je pense que vous n'êtes pas allés assez loin dans la réflexion concernant le foncier commercial qu'il faut localiser en priorité dans les centralités, l'urbain habité et non en zone d'activité. Il y a certes la charte commerciale non opposable, la servitude de linéaire commercial, qui sont deux outils intéressants, et sont à conforter mais quid du foncier commercial bien identifié et appelé à muter à l'avenir pour répondre aux besoins du territoire face aux capacités de développement existantes dans les zones d'activités de la périphérie alréenne. Les deux servitudes d'attentes prévues au PLU sont pour moi une opportunité à saisir pour favoriser l'implantation de commerces et/ou d'activités servicielles et tertiaires utiles aux habitants d'Auray, les professions libérales par exemple. Je reste toutefois interrogatif quant à la pertinence du périmètre de la servitude d'attente du quartier gare. Je reste toujours interrogatif sur le dessin que nous avons adopté, pour moi il n'est pas pertinent, il est insuffisant, mal identifié et je ne pense pas que nous pourrions en faire grand chose.

**M. LAMOUR :** La lecture du rapport de présentation du bureau d'étude permet de bien mesurer les atouts de notre territoire mais aussi les enjeux de demain. Nous avons été particulièrement sensibles à l'un des points de vigilance soulignés dans le rapport, à savoir le développement nécessaire des cheminements doux. C'est là un défi à relever pour que le "bien-vivre à Auray" soit efficient pour tous les alréens, pour ceux qui, par contrainte, ne peuvent pas ou, par choix, ne souhaitent pas recourir au "tout-voiture".

Le rapport constate en effet que les cheminements doux sont inégalement répartis sur le territoire. Il souligne par ailleurs que les déplacements vélo ne sont pas tous sécurisés (certaines pistes cyclables ne sont d'ailleurs en ce moment pas respectées par les automobilistes pour cause de travaux, aux abords de l'école du Loch, mais la fin des travaux devraient solutionner ce problème). La vallée du Reclus, qui traverse Auray de nord en sud, est une opportunité qui mérite d'être davantage valorisée.

Nous souhaiterions donc connaître les projets de la municipalité sur cette problématique des connexions douces entre les différents quartiers. Une information sur les cheminements doux existants peut-elle être envisagée dans un prochain magazine municipal (que je trouve à titre personnel très bien réalisé tant sur le fond que sur la forme). Et, surtout, des investissements sont-ils prévus à moyen si ce n'est à court terme ?

**M. GRENET** : c'est vrai qu'il était préconisé dans le rapport de se doter d'un plan communal de déplacement, à savoir qu'au niveau d'AQTA il va y avoir un plan climat air/énergie avec un schéma de circulation pour tout ce qui est déplacement doux, vélo. C'est un enjeu important, l'avenir c'est peut-être dans nos villes d'avoir des déplacements à pied et à vélo électrique. Je pense qu'il y a une grande partie de la population jeune et moins jeune aussi à qui cela rendrait grandement service. J'en connais d'ailleurs ici qui se déplacent en vélo électrique.

**M. TOUATI** : je commencerai mon propos comme Monsieur Le Sauce par des remerciements. Vous l'avez indiqué tout à l'heure, cette révision du PLU a été initiée par l'ancienne municipalité et je tiens ici à rendre hommage aux prédécesseurs par rapport au nombre de réunions et à l'approche environnementale de l'urbanisme que Monsieur Roussel a mis en place dans la révision du PLU. Je tiens à remercier ce travail parce qu'il a contribué aussi à l'arrivée ici de ce document et, comme vous l'avez précisé tout à l'heure, effectivement c'est notre PLU puisque dès que nous sommes arrivés nous avons repris le PADD. Notre nouvelle équipe arrivant nous avons essayé de mettre en place un PADD qui était plus dans nos convictions. Donc remerciements pour le travail qui avait été réalisé et je le répète pour la concertation qui a été mise en place et que nous avons poursuivi au travers de nombreuses réunions. Mes remerciements aussi au service départemental de l'architecture et le travail réalisé par Monsieur Garreta et Madame D'hauteville dont le travail sert la ZPPAUP mais aussi le PLU puisqu'il a fallu essayer de trouver cette complémentarité avec le PLU. Ils nous ont apporté plus qu'une aide en étant des piliers dans l'AVAP qui a été créée et dans le PLU. Remerciements à Monsieur Wagon, le bureau d'études que vous aviez missionné en son temps qui m'a fait découvrir un très grand professionnel et avec cette vision du patrimoine intéressante et intarissable d'idées et de possibilités. Remerciements à Madame Dominique du Cabinet Eol pour sa contribution ici dans le PLU qui n'était pas non plus forcément simple avec des réunions à mener parfois houleuses. Enfin remerciements à la direction de l'urbanisme et sa directrice qui a su faire preuve parfois aussi de patience mais surtout de professionnalisme et aussi pour le fait que par rapport à l'agrandissement de l'AVAP et des périmètres cela ne va pas être de tout repos par la suite après l'approbation du PLU.

S'agissant de l'architecture de ce PLU. Ce n'est jamais un document parfait et ça ne le sera pas, il faudra certainement apporter plus tard certaines modifications comme dans tout document d'urbanisme. Nous sommes arrivés au bout d'un processus, est-ce que ce document va faire l'unanimité, pas forcément. Je ne peux que souscrire moi à son architecture et de par ma délégation en tant qu'adjoint à l'urbanisme je ne peux qu'émettre un avis favorable à l'architecture de ce document. Ceci étant, comme vous le savez, Madame Dominique a fait état d'un certain nombre de discussions. Nous sommes élus et nous sommes face à un document qui doit être digéré, à un certain nombre de lois et ce PLU est le réceptacle de l'ensemble des lois supérieures. Vous avez parlé de la loi littoral qui en est une ainsi que le loi Alur, la loi littoral étant la loi qui pèse sur ce document. Mon propos ici n'est pas d'essayer de revenir comme un dernier baroud d'honneur, mais je dirai ici Monsieur le Maire qu'il y a encore des choses sur lesquelles on aurait pu peut-être aller beaucoup plus loin Je dirai également que vis à vis des services de l'Etat il faut savoir aussi montrer non pas notre détermination, parcequ'ici tout le monde l'est, mais il y a parfois des interprétations sur lesquelles nous pouvons aller au delà et nous pouvons faire valoir notre point de vue sans compromettre l'économie générale du document ou encore l'intérêt général. Bien-évidemment nous parlons ici de particuliers, mais l'enquête publique participe à cela et permet aux administrés de pouvoir faire valoir un point de vue sur un document et c'est le cas ici. Il est difficile de se battre sur des choses comme la loi littoral ou de la jurisprudence cependant Monsieur le Maire, je le dis, il n'est jamais trop tard pour revenir sur certains secteurs comme Kerbois par exemple même après l'approbation du PLU. Si on regarde le secteur de Kerbois, on peut avoir une lecture réglementaire des représentants de l'Etat, mais on peut aussi avoir une autre interprétation en pensant raisonnablement que nous sommes dans un secteur urbanisé et qu'on ne compromet pas le PLU ou le PADD avec cette interprétation. Autre exemple, celui de Kerloch. Là aussi l'interprétation du représentant de l'Etat de par la jurisprudence et sa vision de la loi Alur, indique qu'on est pas dans un secteur urbanisé puisqu'il y a une coupure d'urbanisation liée à la 4 voies. Ici aussi on peut avoir une autre interprétation en disant que ce secteur reste dans le secteur urbanisé. Une entreprise ainsi que des particuliers seront frappés par cette proposition d'inconstructibilité. Comme vous le savez il est toujours difficile de revenir sur ce genre d'interprétation par rapport à la loi et par rapport à la loi littoral. Je voulais simplement dire Monsieur le Maire qu'il n'est pas encore trop tard pour revenir sur ces 2 positions pour pouvoir entériner, certes en le justifiant et en le motivant sur ces 2 secteurs. Je vous remercie.



**M. ROCHELLE** : comme cela a déjà été dit ce PLU fait suite à beaucoup de réunions et beaucoup de réflexions auxquelles je suis ravi d'avoir participé. Ce qui me pose problème dans ce qui nous est proposé ce soir, c'est le fait que dans notre décision, nous allons apporter une valeur nulle à certains terrains achetés à grand prix sur lesquelles il y a des maisons actuellement construites par les acquéreurs de ces terrains ou encore des maisons acquises par leurs parents ou grands-parents. Dire aujourd'hui que ces terrains ne valent plus rien me pose problème. Le PLU précédent avait été approuvé le 18 septembre 2007 alors que la loi littoral était déjà en vigueur puisqu'elle date du 23 janvier 1986. En 2007 il y avait donc des secteurs dans l'état dans lesquels ils se trouvent aujourd'hui et pour lesquels les représentants de l'Etat ne nous ont pas objecté que nous étions dans un espace inconstructible. Il y a eu certes de la jurisprudence depuis, des décisions de certains tribunaux, encore que tous n'ont pas fait l'objet d'appel. Il n'y a aucune raison aujourd'hui de dire oui aux demandes de l'Etat de déclasser ces secteurs Kerloch et Kerbois qui ont été construits à une époque où la loi était applicable. C'est quelque chose de très important pour les gens de considérer que du jour au lendemain leur propriété ne vaut plus rien. C'est la raison pour laquelle je voterai contre ce PLU.

**M. LE MAIRE** : je vais tout d'abord répondre à la minorité puis ensuite à Monsieur Rochelle qui semble ignorer ce qu'est la notion de jurisprudence en matière de lois d'urbanisme.

Monsieur Le Sauce vous vous arguez la défense du PLH et des 10 % d'accession aidée. Pardonnez moi mais en tant que conseiller communautaire et dans le cadre de la préparation du PLH j'avais remonté l'impossibilité pour la ville d'Auray d'un point de vue pratique d'imposer 10 % d'accession aidée dans une ville très dense et très urbaine. Vous le savez l'accession aidée en matière d'appartements ne fonctionne pas, l'histoire l'a démontré. Un projet du Logis Breton dans le quartier du Gumenen a été abandonné par le promoteur à l'époque puisque l'accession aidée en matière d'appartement ne marche pas. Pour autant, le PLH a été voté et nous avons été obligé de l'appliquer et nous nous sommes surtout projetés dans les OAP pour accepter ces 10 % d'accession aidées, très porteurs pour les jeunes et les primo-accédants.

Vous avez parlé de pérennisation du commerce et vous avez ré-évoqué la charte. Je crois en effet qu'au niveau des PLU, actuellement, et même si des grandes agglomérations comme Nantes ont imposé les 300 mètres carrés dans leur PLU, ces agglomérations sont en risque, la jurisprudence n'étant pas assez avancée. Nous référons une charte, même si elle n'est pas opposable, celle-ci a porté ses fruits depuis 2014. Au moins les promoteurs qui proposent un programme commercial sur les grandes zones d'activité viennent nous consulter pour nous demander ce que l'on accepte ou pas. En matière de pérennisation du commerce nous avons instauré des règles de stationnement qui dans le passé étaient trop strictes. Par exemple pour toute acquisition de commerce ou de logement dans l'hyper centre on imposait 2 stationnements alors que pratiquement c'était irréalisable, nous avons donc assoupli cette règle, c'est une bonne chose et je crois que vous-même vous l'approuvez. Il a été rappelé tout à l'heure que nous avons considérablement assoupli les règles de stationnement dans l'hyper centre, nous les avons modérées dans la périphérie et dans le centre-ville élargi nous avons adopté vos anciennes règles. Tout ceci va dans le sens de la pérennisation du commerce qui aujourd'hui malgré les travaux présente peu de vacance et on s'en réjouit.

Pour répondre à Monsieur Lamour sur la question des cheminements doux. Il faut distinguer les chemins doux dans le territoire du Pays d'Auray, c'est une compétence d'AQTA et cela avance. Améliorer les liaisons vélo entre la ville d'Auray, le bord de mer et même l'intérieur des terres est tout à fait louable. Nous avons beaucoup travaillé sur le contrat d'attractivité de la ville qu'on est en train de préparer et que nous allons vraisemblablement sortir à la fin de cette année ou en début 2019. Dans ce contrat, les cheminements doux et les liaisons vélo pour la ville d'Auray sont importants. Nous avons aussi un projet avec la Compagnie des Ports du Morbihan qui a mis en service à titre d'essai cet été la location de vélos sur le port de Saint-Goustan. Nous voudrions aller plus loin soit avec une société privée soit avec la Compagnie des Ports pour proposer diverses liaisons vélos et en ce qui concerne Saint-Goustan la location de vélos électriques. On pense à l'intérêt pour un touriste de louer un vélo électrique et d'avoir des liaisons entre la gare, Saint-Goustan et la Porte Océane. Cela ne se fera pas en 2 jours mais nous sommes convaincu de l'intérêt des ces cheminements doux. Vous parlez de la vallée du Reclus, beaucoup de ce foncier est la propriété du Département et nous ne faisons pas ce que nous voulons. Cependant, à la lueur d'une réunion que nous avons menée hier soir, nous avons décidé de lancer très sérieusement et le plus rapidement possible la liaison douce entre le quartier du Gumenen et la Porte Océane. C'est un chemin qui est très fréquenté avec environ 43 000 passages par an. C'est un magnifique projet entre la ville haute, la vallée du Reclus et la ville basse.

Monsieur Grenet, vous prêchez pour avoir un plan communal de liaisons douces. Nous l'avons ébauché dans le cadre de nos réunions de travail sur le contrat d'attractivité. Vous prêchez le vélo électrique, nous allons essayer de lancer tout cela.

La position de Monsieur Rochelle me semble un peu facile et je voudrais faire une déclaration avant ce vote et vous exprimer que nous avons eu un groupe majoritaire où un certain nombre d'élus se sont interrogés sur certaines contraintes imposées par la loi. Je voudrais rappeler qu'en tant qu'élus nous devons de respecter la loi et nous n'avons pas le rôle de l'interpréter. Nous avons eu la liberté de construire ce PLU avec la liberté des hauteurs, la liberté dans les OAP que nous avons défini et qui est la ville de demain, la liberté dans la définition de notre projet politique du PADD par rapport à une autre contrainte qui est la loi Alur. Pour autant dans la déclaration que je fais ce soir, beaucoup de travail a été fait. Monsieur Touati a remercié l'ensemble des acteurs de ce travail. Nous avons fait un travail considérable, le PLU n'est sûrement pas parfait, mais il doit être voté pour ne pas figer la ville et surtout mettre en exergue et en œuvre toutes les bonnes choses qui en sont ressorties, notamment la protection de l'AVAP avec toutes les souplesses que j'ai rappelé tout à l'heure et les OAP ciblées par quartier. Cette balance nous pousse à faire avancer ce PLU qui est sûrement révisable dans les années qui viennent et comme Monsieur Touati l'a rappelé n'est pas parfait. J'insiste, nous ne sommes pas là pour faire les lois mais pour les respecter. Certains alréens seront pénalisés par ce nouveau PLU par la loi littoral et la protection de la bande des 100 mètres, que l'Etat nous impose, qui est assez contraignante et, la notion de continuité d'urbanisation qui peut soulever des interprétations et des discussions sans fin. L'Etat dont le représentant local est la préfecture a un double levier de décision. Le premier, c'est la possibilité de retoquer notre PLU, notamment si nous n'avons pas respecté les remarques qu'ils nous ont faites dans le cadre de la consultation des PPA. Ensuite, à supposer que ce PLU passe, par rapport à la jurisprudence, et je rappelle à Monsieur Rochelle, qu'entre une loi de 2007 qui était plus qu'imparfaite et une loi aujourd'hui qui s'est durcie dans son application cela s'appelle la jurisprudence. Une loi imparfaite, nourrie par la jurisprudence se durcie toujours. Alors dire que nos prédécesseurs en 2007 avaient un œil plus complaisant qu'aujourd'hui, je m'inscris en faux sur le sujet. Ce qui s'est passé entre 2007 et aujourd'hui c'est la jurisprudence des tribunaux. Je porte comme l'ensemble des élus majoritaires une conscience absolue que certains alréens vont être pénalisés, dont certains élus autour de la table j'ose le dire. Pour autant, nous ne sommes pas en charge de voter les lois, nous ne sommes pas là pour les contester, nous ne sommes pas là pour les interpréter, cependant nous pouvons solliciter nos parlementaires pour faire évoluer ces lois qui sont encore imparfaites et qui se sont durcies depuis 2007. Nous en avons bien-sur parlé à nos parlementaires, notre sénatrice est active sur le sujet ainsi que notre ancien sénateur. Vous savez que beaucoup d'associations sont nées sur le territoire et notamment Les PLUmés. Un adjoint au Maire de Carnac s'investit beaucoup également. J'ai personnellement adhéré à cette action et ce soir nous avons le choix d'appliquer ce PLU qui est sûrement imparfait mais qui se doit de respecter la loi telle qu'elle nous a été imposée. Si d'aventure nous ne respectons pas les remarques qui nous sont faites, nous prenons le risque que la préfecture le retoque, nous prenons également le risque du recours des tiers, enfin si la préfecture laisse passer ce PLU, la première chose que la DDTM va regarder c'est de voir si leurs remarques ont bien été respectées et c'est normal. En tant qu'élus et pour défendre derrière ce vote de ce soir nos concitoyens et les alréens qui sont pénalisés, je m'engage en tant que Maire et avec le groupe majoritaire, et je crois qu'on est tous d'accord sur le sujet, à défendre les intérêts des alréens et faire évoluer cette loi dans le bon sens. Ça c'est pour l'aspect loi littorale.

Concernant le quartier de Kerbois, cela correspond à un choix politique de notre part qui a été traduit dans le PADD. C'est à dire que les 2 quartiers que nous avons privilégiés pour l'extension d'urbanisation et dans le cadre de la loi Alur qui nous imposait d'afficher une restriction de consommation foncière par rapport au passé. Comme l'a dit Monsieur Touati, tout cela n'est pas fermé. Aujourd'hui Kerbois, dans les 2 ou 4 ans qui viennent, ne sera vraisemblablement pas urbanisable. Mais pour en avoir discuté et travaillé ensemble dans le comité de pilotage de ce PLU, l'urbanisation de Kerbois passera par une réflexion de notre part sur une urbanisation intelligente entre le côté Crac'h, pavillonnaire et le côté trop dense du quartier de Kerfanny. Il faut penser à une urbanisation intelligente, progressive entre un quartier pavillonnaire et un quartier beaucoup trop dense. Il faudra aussi réfléchir sur une liaison parallèle entre la rue Alain Gerbault et l'amorce d'une rue qui avait été envisagée dans le passé. Cela veut dire qu'il faut travailler sur une OAP avant d'envisager l'urbanisation de l'ensemble. Nous avons présenté quelque chose qui était peut-être un peu bâtard, c'est à dire l'urbanisation d'un "L" et ça nous a été refusé. Monsieur Touati dit qu'on peut faire fi d'un avis, cependant passer au delà d'un avis défavorable d'une commission c'est s'attirer des ennuis. Je crois qu'il vaut mieux poser le crayon, laisser passer 2, 3, 4 ans, urbaniser par ce nouveau PLU les 2 quartiers qui ont été ciblés en extension foncière, c'est à dire Rostevel et la Porte Océane et nous devons nous préparer pour les années à venir à organiser l'urbanisation du quartier de Kerbois qui est légitime d'un point de vue du patrimoine des riverains qui ont fait remonter cette demande et j'aurais sans doute fait pareil à leur place, cependant l'urbanisation du quartier de Kerbois est prématurée.

## **6- DAC - VIE ASSOCIATIVE - APPROBATION D'UNE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE AVEC L'ASSOCIATION "L'ARGONAUTE & CO"**

Monsieur Gérard GUILLOU, 1er Adjoint, expose à l'assemblée :

L'association alréenne « l'Argonaute & Co » a sollicité la Ville d'Auray afin de développer son projet innovant de « tiers lieu » autour de la mutualisation, du partage et de la synergie pour des artisans créateurs, des artisans d'art, des créatifs et des indépendants autour d'espaces de travail partagés : espaces ateliers, espaces bureaux, open space ouvert à tous, salles de cours ou de formation, espaces de réception d'événements.

L'ensemble des activités sont animées et coordonnées par les membres de l'association autour de trois axes : promouvoir et développer le savoir-faire local, organiser des événements pour rendre le lieu attractif et créer un lieu fédérateur.

Pour ce faire, l'association s'est rapproché du Fab Lab actuellement installé à l'Hôtel Dieu auquel elle aurait souhaité se joindre.

Néanmoins, les contraintes d'aménagement de l'Hôtel Dieu ne permettent pas actuellement de répondre aux besoins d'accueil des activités de l'association : le projet de réhabilitation globale du lieu étant important, il est prévu sa réalisation sur plusieurs années.

En conséquence, la Ville a proposé à l'association de pouvoir amorcer son projet en mettant à sa disposition temporairement un immeuble situé rue Redien ; cet immeuble faisant l'objet d'un projet de mise en vente pour la réalisation d'une opération immobilière non encore déterminée.

La nouvelle convention triennale définit les modalités d'occupation de l'Argonaute au 12, rue Redien 56400 Auray, avec une prolongation de la mise à disposition gracieuse jusqu'au 31 décembre 2018, et de la perception d'une redevance d'occupation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, à hauteur de 1,50 € / m<sup>2</sup> et par mois pour une surface de 550 m<sup>2</sup>.

Ladite convention remplace et annule l'avenant soumis au conseil municipal du 16 décembre 2017.

Un vote à bulletin secret est demandé.

Article 21 du règlement intérieur du Conseil municipal : "Lorsqu'il y a simultanément entre une demande de vote au scrutin public et une demande de vote au scrutin secret, c'est la demande de vote au scrutin secret qui l'emporte dès lors que le scrutin est réclamé par le tiers des membres présents, même si la demande de vote au scrutin public est formée par un nombre plus élevée de conseillers".

Treize conseillers municipaux se prononcent pour un vote à bulletin secret.  
Après délibération et à la majorité des suffrages exprimés à bulletin secret (16 voix contre),

14 voix pour, 1 abstention,

2 absent(s) n'ayant pas donné procuration :  
Madame HULAUD, Madame BOUVILLE

Le Conseil municipal :

- **N'APPROUVE PAS** la convention d'occupation temporaire.
- **N'AUTORISE PAS** le Maire à la signer.



## **CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE entre la VILLE D'AURAY ET L'ARGONAUTE**

Entre les soussignés :

La Ville d'Auray, représentée par son Maire, Monsieur Jean DUMOULIN, autorisé par délibération du conseil municipal du 27 mars 2018 ;  
ci-après désignée comme la Ville  
d'une part,

et l'association l'Argonaute & co, association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 dont le siège social est situé 9 rue du Parco à Auray et représenté par son Président, M. ROSE Basile, mandaté par son conseil d'administration en date du 19 avril 2016 , ci-après désignée comme l'association,  
d'autre part,

### **Exposé préalable :**

L'association l'Argonaute a sollicité la Ville d'Auray afin de développer son projet innovant de « tiers lieu » autour de la mutualisation, du partage et de la synergie pour des artisans créateurs, des artisans d'art, des créatifs et des indépendants autour d'espaces de travail partagés : espaces ateliers, espaces bureaux, open space ouvert à tous, salles de cours ou de formation, espaces de réception d'événements. L'ensemble des activités serait animé et coordonné par les membres de l'association autour de trois axes : promouvoir et développer le savoir-faire local, organiser des événements pour rendre le lieu attractif et créer un lieu fédérateur

Pour ce faire, l'association s'est rapprochée du Fab Lab actuellement installé à l'Hôtel Dieu auquel elle aurait souhaité se joindre.

Néanmoins, les contraintes d'aménagement de l'Hôtel Dieu ne permettent actuellement pas de répondre aux besoins d'accueil des activités de l'association : le projet de réhabilitation globale du lieu étant important, il est prévu sa réalisation à moyen terme.

De fait, la Ville a proposé à l'association de pouvoir amorcer son projet en mettant à sa disposition temporairement un immeuble situé rue Redien ; cet immeuble faisant l'objet d'un projet de mise en vente pour la réalisation d'une opération immobilière non encore déterminée.

La présente convention est donc conclue à titre précaire aux fins de préciser les conditions d'occupation de l'immeuble en question. Elle remplace et annule l'avenant n°2 du 13 décembre 2017.

### **Article 1 : Objet de la convention**

Cette convention a pour objet la mise à disposition à titre temporaire de locaux au bénéfice de l'association d'un immeuble situé 12 rue Redien à Auray implanté sur la parcelle cadastrée

## Article 2 : Description des locaux

L'immeuble est composé des espaces suivants :

Bâtiment principal :

rez-de-chaussée :

- hall d'accueil : 9 m<sup>2</sup>
- bureau A : 9,7m<sup>2</sup>
- bureau B : 12,8m<sup>2</sup>
- bureau C : 11,8 m<sup>2</sup>
- bureau D : 8,8 m<sup>2</sup>
- bureau E : 15,8 m<sup>2</sup>
- salle de réunion : 28,2 m<sup>2</sup>
- sanitaires : 5 m<sup>2</sup>

1er étage :

- salle de réunion G : 19,3 m<sup>2</sup>
- bureau H : 13,6 m<sup>2</sup>
- bureau I : 12,8 m<sup>2</sup>
- salle de réunion J : 28 m<sup>2</sup>
- bureau K : 16 m<sup>2</sup>
- bureau L : 20,3 m<sup>2</sup>
- sanitaires
- salle d'eau : 6,9 m<sup>2</sup>

2e étage :

- bureau M : 11 m<sup>2</sup>
- bureau N : 6,75 m<sup>2</sup>
- bureau O : 12 m<sup>2</sup>
- cuisine salon : 26 m<sup>2</sup>
- deux espaces de stockage
- sanitaires
- salle de bains

Un 2<sup>e</sup> bâtiment contenant 3 appartements

La surface de cet immeuble est estimée à 300m<sup>2</sup> (hors sous-sols).

La présente convention tiendra également compte des locaux supplémentaires d'une surface de 250 m<sup>2</sup> décrit à l'avenant n°1 de la convention du 13 décembre 2016.

L'immeuble est mis à disposition sans mobilier.

## Article 3 : Destination des locaux

L'immeuble situé 12 rue Redien sera utilisé par l'association afin d'accueillir les activités conformes à ses statuts et exposées en préambule.

Conformément aux échanges préalables à la conclusion de la présente convention, l'association s'engage à ne pas accueillir d'activités d'ores et déjà développées par les services municipaux ou créant une situation de concurrence par rapport à des activités déjà représentées dans le centre ville.

## Article 4 : Entretien et réparation des locaux

Les droits et obligations des deux parties sont réglés conformément aux dispositions du code civil et particulièrement les articles 1720, 1754 et 1755 et aux usages locaux pour tout ce qui n'est pas expressément prévu par la convention.

Pour la Ville :

La Ville s'engage notamment à tenir les lieux clos et couverts à y faire tous les gros travaux prévus à l'article 1720 du code civil et à veiller à la conformité de la réglementation régissant les Établissements Recevant du Public (ERP).

Il est à noter que seul le rez-de-chaussée du bâtiment est accessible aux PMR.

La Ville effectuera les vérifications périodiques obligatoires (alarmes incendie, extincteurs, électricité, ...) conformément à la réglementation en vigueur.



Par ailleurs, compte tenu du futur projet de la Ville envisagé pour le bâtiment sis 12 rue adjudant Redien, il est entendu entre les deux parties, que la Ville n'opérera aucun investissement supplémentaire dans les locaux précités, pendant la durée de l'occupation de l'association.

#### Pour l'association :

L'association devra tenir les lieux en bon état d'entretien, effectuer les réparations prévues par les articles 1754 et 1755 du code civil auxquels les parties entendant se référer même si la présente convention ne constitue en aucun cas un bail et les usages locaux en concertation avec les services techniques municipaux à titre de conseil le cas échéant. Elle devra immédiatement avertir la Ville de toute réparation à sa charge qui pourrait devenir nécessaire. A sa sortie, l'association rendra les locaux en bon état de réparations locatives.

Tout projet de modification de l'agencement intérieur devra faire l'objet d'un accord formel de la Ville.

### **Article 5 : Sécurité et tranquillité**

L'association devra s'assurer que les effectifs admissibles dans le bâtiment soient compatibles avec la largeur et le nombre d'issues dont dispose le bâtiment.

L'association devra veiller à la tranquillité du voisinage dans le cadre de l'exercice de ses activités.

### **Article 6 : Assurances**

L'association devra assurer :

- ses propres responsabilités, pour les dommages causés aux tiers, liées à l'exercice de ses activités dans les locaux mis à disposition (accidents)
- ses propres biens (vols, cambriolage ou autres actes délictueux)
- ses propres préjudices financiers (perte d'exploitation, perte de jouissance, etc.)

L'association et son assureur devront, réciproquement, renoncer à tout recours contre la ville et son assureur.

Les recours restent maintenus contre les personnes physiques en cas de sinistre intentionnel de leur part.

L'association devra produire à la Ville, avant et pour toute la durée de l'occupation des locaux, une attestation de son assureur sanctionnant ces dispositions (responsabilité civile)

### **Article 7 : Durée et renouvellement**

La présente convention est conclue pour une durée d'un an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Elle remplace et annule l'avenant du 13 décembre 2017.

Sous réserve de l'évolution de la situation exposée en préambule, elle pourrait être renouvelée explicitement pour la même durée ; les conditions financières sont décrites à l'article 9 de la présente convention.

### **Article 8 : Bilan d'activité**

L'association s'engage à fournir trois mois au moins avant le terme de la présente convention un bilan d'ensemble qualitatif et quantitatif des actions engagées selon les trois axes développés en préambule : promouvoir et développer le savoir-faire local, organiser des événements pour rendre le lieu attractif, créer un lieu fédérateur auxquels la collectivité souhaite s'associer et apporter son concours au regard de l'article L.2121-9 du code général des collectivités territoriales.

### **Article 9 : Conditions financières, charges, impôts et taxes**

#### Conditions financières :

La présente convention est établie sur la base d'une redevance d'occupation de 1,50 € le m<sup>2</sup> par mois, pour une surface de 550m<sup>2</sup>.

Il est convenu entre les parties que compte tenu du projet porté par l'association, de son caractère innovant, expérimental et d'intérêt général, considérant également les investissements réalisés par l'association, la Ville accepte à titre d'accompagnement pour l'année 2018, d'accorder une mise à disposition à titre gracieux.

Cette mise à disposition gracieuse s'étendra jusqu'au 31 décembre 2018. De ce fait, la présente convention remplace et annule l'avenant du 16 décembre 2017.

A compter de 2019 la redevance susmentionnée sera due avec une première redevance d'occupation qui sera transmise à l'association à terme échu de chaque année soit début janvier 2020 pour l'année 2019 et

janvier 2021 pour l'année 2020.

#### Charges

La Ville d'Auray souscrit les abonnements gaz eau et électricité et assure le paiement des factures correspondantes.

L'association assure les dépenses de consommation des fluides eau gaz et électricité ainsi que la téléphonie et les accès internet.

L'association prend également en charge l'entretien ménager des locaux et l'entretien des abords.

#### Impôts et taxes

L'association acquittera tout impôt, taxe et contribution de toute nature que la loi met à la charge des occupants.

### **Article 10 : Résiliation**

#### Résiliation de plein droit

La convention sera résiliée de plein droit en cas de :

-destruction des locaux par cas fortuit ou de force majeure

- non-respect par l'une des parties de l'une des obligations contenues dans la présente convention ; pour une telle circonstance, la résiliation prendrait effet à l'expiration d'un délai de 30 jours suivant l'envoi par l'autre partie d'une lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet.

La résiliation de plein droit ne donne en aucun cas lieu à indemnisation.

#### Résiliation volontaire

L'association pourra à tout moment résilier la présente convention avec un préavis de trois mois adressé par courrier en recommandé avec accusé de réception au Maire d'Auray.

La Ville pourra résilier la présente convention avec un préavis de trois mois adressé par courrier en recommandé avec accusé de réception au Président de l'association.

En cas de réalisation du projet de vente de l'immeuble, la Ville pourra résilier la présente convention avec un préavis de trois mois adressé par courrier en recommandé avec accusé de réception au Président de l'association.

En cas de constat de carence, de faute ou de dysfonctionnement ou pour tout autre motif d'intérêt général survenant en cours d'exécution de la convention, la Ville après étude de la situation et entretien avec les représentants de l'association se réserve la possibilité de dénoncer la convention par courrier en recommandé avec accusé de réception avec un préavis de trois mois prenant effet à la date de réception du dit courrier. La résiliation de la convention entraîne la récupération des locaux mis à disposition par la Ville à compter de la fin du préavis.

### **Article 11 : Dissolution de l'association**

La dissolution de l'association met automatiquement fin aux engagements respectifs des deux parties.

### **Article 12 : Élection de domicile**

Pour l'élection de la présente convention, les parties font respectivement élection de domicile :

La Ville d'Auray à l'Hôtel de Ville : 100 place de la République 56406 AURAY

L'association en son siège : 9 rue du Parco, 56400 AURAY

### **Article 13: Compétence juridictionnelle**

Tout litige résultant de l'exécution de la présente convention est du ressort de la juridiction territorialement compétente.

Fait à Auray en double exemplaire le 28 mars 2018

Pour la Ville d'Auray  
le Maire  
Jean DUMOULIN

Pour l'association  
le Président  
Basile ROSE



**Direction de l'Action Culturelle**

Conseil municipal de la ville d'Auray du 27 mars 2018

Espace Alhena - place du Gohlérez - 56400 Auray  
vie.associativo@ville-auray.fr • 02 97 24 48 15  
www.auray.fr

74/81

Envoyé à la Sous-Préfecture le 04/04/2018  
Compte-rendu affiché le 04/04/2018  
Reçu par la Sous-Préfecture le 04/04/2018

## INTERVENTIONS :

**M. GRENET** : Cette association bénéficie d'une mise à disposition des locaux rue de Redien à titre gratuit. La ville avait décidé d'accompagner son projet. Ce qui était une bonne idée pour un lancement de cette activité. Aujourd'hui, il est question d'approuver de nouveau une convention d'occupation.

En commission développement économique, nous en avons débattu et j'avais fait d'ailleurs la remarque que cela était difficile de se décider sans avoir la convention écrite et avec peu d'informations financières. Nous avons alors conclu, à l'unanimité, pour une convention d'un an avec une redevance de 550 € par mois (soit 1€ le m<sup>2</sup>) et donc de continuer cet accompagnement sur cette durée mais en gardant la possibilité de revoir la convention l'année prochaine.

Vous nous proposez aujourd'hui de voter une nouvelle gratuité jusqu'à la fin décembre 2018 puis une redevance de 550 €/mois pour l'année 2019 mais à terme échu : soit pour l'association en janvier 2020 puis en janvier 2021 pour l'année 2020 avec également la prise en charge des abonnements et factures en gaz, eau et électricité. Il faut savoir que cette association n'a pas vraiment un but non lucratif, les artisans disposant d'un espace payent un loyer (125 € à 330 €/mois) et l'association loue également les salles 12 € ou 20 €/l'heure suivant les salles. On peut consulter tout cela sur leur site internet.

Nous ne remettons pas en cause l'aide de lancement à cette initiative, mais au vu de ces éléments, il nous semble qu'un loyer modéré pour cette année 2018 serait logique et raisonnable et qu'ensuite un loyer plus conséquent serait justifié. Et ce aussi pour une bonne raison, il ne faudrait pas que nous ayons une concurrence déloyale par rapport à d'autres artisans de la commune. Nous ne voterons pas pour ce bordereau et je demanderai même la possibilité d'avoir un vote à bulletin secret parce-que j'ai l'impression que dans la salle tout le monde n'est pas sur la même longueur d'ondes.

**M. GUILLOU** : il y a un élément que vous n'aviez pas puisque je n'ai pas pu assister à la commission développement économique et à l'époque Monsieur Allain n'avait pas les éléments que j'ai en main ici ce soir c'est à dire les résultats de leur exercice 2017. Le résultat de 2017 est un résultat positif de 2 125 euros après avoir eu un mécénat de 7 500 euros. C'est au vu de cette situation que nous présentons cette convention. Nous leur avons demandé en effet de revoir leurs tarifs et d'augmenter les tarifs de location. Nous avons bien dit que l'évolution de l'association était d'aller ailleurs et en l'occurrence à l'Hôtel Dieu. Mais, il faut que le modèle économique tienne et dans l'état actuel des choses il ne tient pas. Nous travaillons avec Monsieur Allain de manière très étroite avec l'association et très sincèrement les responsables de l'association ont la volonté de payer un loyer dès que ce sera possible. Pour nous il est très clair que ce sera la cas au 1<sup>er</sup> janvier 2019 mais il nous paraissait utile de leur donner un bol d'oxygène sur l'année 2018 qui est déjà bien entamée et où les révisions de tarifs sont à l'étude actuellement.

**M. GRENET** : je ne comprends pas comment l'association n'arrive pas à équilibrer le budget avec les rentrées d'argent qu'il y a.

**M. GUILLOU** : la surface existante aux prix de locations actuels ne le permet pas. Les responsables se versent chacune à peine un SMIC pour 2017.

**M. GRENET** : elles se payent un SMIC mais sont également artisans et ont une activité à côté.

**M. GUILLOU** : non, elles se consacrent au développement de l'activité de l'association. Entre le téléphone, la recherche de clients, vous savez que pour une nurserie il faut bien plus que ce montant là pour prospecter. Ici se sont uniquement ces 2 personnes par leur travail qui ont réussi à faire en sorte que ces locaux soient rénovés et utilisés. Il y a des personnes qui ont fait le choix de venir à Auray parce que ces locaux existent. Je considère que lorsque quelqu'un démarre une entreprise comme celle-ci il est de notre ressort d'essayer de l'aider un peu et aussi d'être exigeants à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Je rappelle que la MAL par exemple a commencé à payer un loyer il y a 1 an alors qu'elle a une vingtaine d'année d'existence. Nous sommes à 1,50 euros/m<sup>2</sup> pour la MAL, c'est la même situation, il y a une activité de paiement, les personnes qui assistent à des activités à la MAL payent.

**M. GRENET** : la MAL est un ancien service de la ville à l'origine et a une activité qui n'a rien à voir avec l'Argonaute. La MAL agit dans le bien des alréens avec un aspect éducatif et social très important. Il ne faut pas comparer les deux.

**M. LE SAUCE** : Ce bordereau appelle plusieurs commentaires. Il avait été acté deux choses en conseil municipal en 2016 et en 2017 :

1. que la ville mettait à disposition les locaux de manière temporaire car en vente, vente pour rappel que nous avons unanimement votée ;
2. que la ville les mettait à titre gracieux pour une année et qu'ensuite l'association paierait une redevance annuelle de 1 500 €

Aujourd'hui vous nous demandez de revenir sur ces dispositions pour 2018 et les années suivantes, mais qui nous garantit qu'il n'en sera pas de même l'an prochain ?

De plus, les nouvelles dispositions sont plus défavorables pour la ville, nous passons d'une redevance de 1 500 € à 825 € à partir de 2019, et la notion temporaire disparaît, tout en restant, au profit d'une convention triennale selon le bordereau, et d'une durée d'un an selon l'article 7 de ladite convention. Il y a un réel problème de relecture des documents dans cette municipalité. Ce n'est pas la première fois que je relève une anomalie de ce type. Et au fait, le bâtiment ne serait-il plus en vente ? Vous avez quand même engagé des moyens financiers pour reloger les associations de Redien et aujourd'hui l'opération n'est pas finalisée.

Pour rappel, les conditions d'occupation à titre gratuit du domaine public sont strictement encadrées par la loi ; vous l'avez dit Monsieur le Maire nous devons respecter la loi, en l'espèce quand bien même nous avons à faire à une association loi 1901, l'objet de cette dernière relève plutôt du champ commercial, on pourrait l'assimiler à une pépinière d'entreprises ; donc on peut affirmer que l'actuelle occupation des locaux ne revêt pas en totalité un caractère d'utilité publique et de plus cette occupation constitue, semble t'il, une source de recettes indirectes à certains occupants. En conséquence, de mon point de vue, la convention que vous nous soumettez comporte quelques fragilités réglementairement.

Il est clairement établi de par la loi que lorsque le domaine public est occupé en vue de l'exercice d'activités commerciales, le chiffre d'affaires réalisé sert de base de calcul pour la redevance en sus du montant de la valeur locative du bien occupé. Et cette redevance est payable d'avance et annuellement.

Avec votre proposition nous en sommes bien loin, d'autant plus que la ville garde à sa charge les coûts des abonnements gaz, électricité et eau, l'association ne payant que les consommations. Certaines associations alréennes se satisferaient de pareilles convenances, plus le mériteraient au regard de leurs actions menées pour les habitants d'Auray.

Je voudrais aussi relever la contradiction qu'il y a à l'article 4 au regard de l'entretien des locaux et des travaux à réaliser si besoin, la ville se doit de respecter la loi en tant que propriétaire aussi dire qu'elle ne fera plus d'investissement est contraire à la loi. Cependant si la toiture brûle par exemple il faudra bien la refaire.

Pour finir, au delà de ces aspects réglementaires, votre conception de la démocratie m'interpelle : la commission développement économique a unanimement rejeté cette convention en formulant une autre proposition concernant le montant de la redevance ; elle ne vous sied pas semble t'il.

Maintenant vous nous faites état d'éléments chiffrés, il eut été intéressant que la commission ait les éléments. C'est quand même difficile de faire voter un document alors que tout en amont n'a pas été fait correctement. On peut comprendre la problématique mais néanmoins il y a un réel problème. Si l'on ajoute les contradictions entre les textes cela fait beaucoup.

En l'état, nous voterons donc contre cette convention.

**M. GUILLOU** : je ne rentrerai pas dans les détails des textes que vous évoquez. Je pense en effet qu'il y a quelques fragilités. Les fragilités qui existent aujourd'hui sont surtout celles de cette petite organisation qui s'est lancée avec beaucoup de cœur pour développer l'activité. Je conviens qu'il y a des choses qui peuvent être améliorées, c'est évident. Nous ferons tout ce qui est nécessaire pour les faire évoluer. Nous avons pensé que compte tenu, des résultats financiers qui n'étaient pas connus à l'époque et c'est nous qui les avons demandés ainsi que rencontré l'expert comptable afin de valider ces chiffres, compte tenu de la subvention prévue de la part de l'Etat qui ne leur a pas été versée et des aléas auxquels elles ont dû faire face, nous pourrions vous présenter ce bordereau ce soir et je ne vois pas d'inconvénient à procéder à un vote à bulletin secret.

**M. LASSALLE** : M. le Maire, M. le rapporteur,

Quelle ne fût pas ma surprise à la lecture de ce bordereau et de cette convention, de découvrir que vous avez omis de mentionner l'avis négatif de la trop rare commission développement économique du 1<sup>er</sup> mars dernier !

En effet lors de cette réunion la commission composée de deux anciens chefs d'entreprise, d'un directeur d'école, du Vice-président chargé du développement économique à Aqta et d'un chef d'entreprise en activité s'est penchée sur le sujet et à rejeté à l'unanimité pour cette association l'idée même de la gratuité pour cette année ainsi que le montant bien trop faible demandé par la ville pour les 3 prochaines années car elle fonctionne comme une entreprise privée en sous louant depuis décembre 2016 le bâtiment de 550 m<sup>2</sup> que la mairie met à sa disposition gratuitement rue Redien au prix fort (autour de 10 euros mensuel le mètre carré) et en rémunérant ses membres.

Elle a en plus demandé le bilan de cette association qui n'était pas à notre disposition pour pouvoir proposer une solution équitable.

Malgré cet avis négatif et l'attente des documents si je résume ce bordereau et cette nouvelle convention présentés aujourd'hui sans être repassés par la commission comme il aurait été nécessaire, vous souhaitez que l'on valide une nouvelle période de gratuité, puis l'année prochaine et ce pour trois ans une location mensuelle d'un euro cinquante par m2 alors que l'association en touche 10 et enfin que la ville investisse lourdement dans l'Hôtel-Dieu pour offrir à cette association un nouveau lieu plus spacieux alors même que la compétence développement économique n'est plus de notre ressort et que notre communauté de communes, financée par nos impôts, vient d'investir à Auray pour ouvrir une pépinière d'entreprise de 700 m2 incluant un espace de co-working.

M. Le Maire, M. le Rapporteur j'avoue ne pas bien suivre votre logique car elle entraîne inéluctablement une distorsion de concurrence envers tous les professionnels de la location d'espace ou envers les commerçants et artisans qui louent ou achètent à prix d'or le mètre carré à Auray pour exercer leur activité et qui fait payer une deuxième fois aux Alréennes et aux Alréens pour une compétence qui n'est plus la notre !

Alors même si tout le monde s'accorde à reconnaître la belle initiative de l'Argonaute il n'en reste pas moins que la ville dans ce cas précis ne peut offrir un lieu gratuitement ou pour une somme symbolique et investir lourdement sans en retirer un revenu réel, réaliste et équitable.

Aussi M. Le Maire et M. le rapporteur je voterai contre le principe même de la gratuité qui n'a que trop duré depuis ces 16 derniers mois, contre le montant bien trop faible proposé pour les 3 prochaines années, et contre l'investissement lourd qui se dessine derrière tout cela à l'Hôtel Dieu. Merci.

**M. LE MAIRE** : que je sache l'investissement lourd de l'Hôtel Dieu n'est pas encore décidé et nous ne parlons pas de budget ce soir ni de l'Hôtel Dieu.

**M. LASSALLE** : c'est pourtant noté dans la convention et le bordereau.

**M. LE MAIRE** : je crois que nous allons simplifier la situation et ne pas faire de polémique sur la commission économique qui n'avait pas les bilans à cette époque là. Nous allons passer au vote.

**M. GRENET** : pour une fois que plusieurs personnes s'expriment en Conseil municipal, ça serait dommage de s'arrêter là.

**M. LE MAIRE** : vous avez eu la parole, chacun a eu la parole et maintenant je réponds et puis on va conclure. C'est la démocratie on va voir ce que donne le vote. L'Argonaute est un beau projet, c'est un projet moderne. Bien évidemment il est hors de question que la location soit gratuite dans le temps. Je crois que la problématique est très simple. Soit le modèle économique tient la route et on continue. Soit le modèle économique ne tient pas la route et on arrête. Si le modèle économique est viable, et je pense qu'il doit l'être et qu'il peut l'être, parce-que le projet est moderne et intéressant, ils paieront le loyer qui correspondra au marché puisque ce sera une activité commerciale. Nous sommes élus et sensés respecter la loi mais je crois aussi qu'en tant qu'élus nous sommes également dans un rôle d'amorceur. Vous avez parlé de la pépinière d'entreprises et vous n'avez pas parlé de l'incubateur économique. L'Argonaute rue Redien, c'est une situation transitoire et provisoire qui n'a pas vocation à perdurer. D'abord parce-que c'est un bien de la ville que nous avons décidé de mettre en vente et c'est toujours d'actualité. Le soutien au démarrage ne peut être que temporaire au même titre que dans les conventions de la pépinière d'entreprises et dans les conventions d'occupation de l'incubateur, les occupants sont destinés à ne rester que 2 ou 3 ans. Une fois que l'incubation est faite, une fois que la pépinière d'entreprise à sorti son pépin, le pépin fait un fruit et quand le fruit est mûr il doit voler de ses propres ailes. On ne va pas passer la nuit à discuter, nous n'avons pas les documents pour la commission développement économique. Soit le modèle économique est viable, on continue et ils payent le prix locatif juste et qui ne présente pas de concurrence déloyale, et je vous donne raison Monsieur Grenet, soit le modèle économique n'est pas viable et on arrête. Nous avons besoin de 1 ou 2 mois supplémentaires pour consolider. En cas de de vote défavorable nous retournerons voir l'Argonaute et les mettrons face à la réalité économique et à la réalité de notre devoir d'élus.

**M GUILLOU** : je n'ai aucun problème de ce point de vue là. Je fais partie de ceux qui ont vécu le système économique et qui ont contribué à le faire fonctionner. Nous les avons d'ailleurs rencontrées avec Monsieur Allain justement pour faire en sorte que les tarifs proposés soient similaires à ce que propose la communauté de communes AQTA. Depuis le départ, nous avons réussi à les maintenir sur Auray parce qu'autrement ils partaient ailleurs. Nous pensions et pensons toujours que c'est un beau projet, mais la démocratie est ainsi faite et c'est intéressant qu'elle existe et on se pliera à ce qui sortira du vote. Je n'en voudrai à personne du résultat et je continuerai à faire mon travail avec autant de cœur.

A 21h25, l'ordre du jour étant épuisé et aucune autre question n'étant posée, M. Le Maire lève la séance.

### **Signature des Présents en séance**

Monsieur DUMOULIN :

Monsieur GUILLOU :

Madame LE BAYON :

Monsieur TOUATI :

Monsieur BOUQUET :

Monsieur MAHEO :

Madame QUEIJO :

Monsieur ROCHELLE :

Madame NAEL :

Monsieur ALLAIN :

Madame RENARD :

Madame MIRSCHLER :

Monsieur EVANNO :

Monsieur GOUEGOUX :

Monsieur GUYOT :

Madame HOCHET :

Monsieur LE CHAMPION :

Madame VINET-GELLE :

Madame ROUSSEAU :

Monsieur LASSALLE :

Madame JOLY :

Madame LE ROUZIC :

Monsieur LE CHAPELAIN :



---

Monsieur GRUSON :

---

Madame POMMEREUIL :

---

Monsieur LE SAUCE :

---

Madame HULAUD : ABSENTE sans procuration

---

Monsieur GRENET :

---

Madame BOUVILLE : ABSENTE sans procuration

---

Madame HERVIO :

---

Monsieur BOUGUELLID :

---

Monsieur PELTAIS :

---