



Sainte-Anne d'Auray

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## N°1 – Rapport de présentation

Approbation en date du 18 décembre 2017



# COMMUNE DE SAINTE-ANNE-D'AURAY



## SOMMAIRE

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Préambule</b>  | <b>Page 1</b>   |
| <b>Présentation de la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY</b>  | <b>Page 3</b>   |
| <b>CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE</b>   | <b>Page 5</b>   |
| 1 Les évolutions socio-démographiques   | Page 6          |
| 2 L'habitat   | Page 11         |
| 3 La situation socio-économique   | Page 18         |
| 4 Les déplacements  | Page 32         |
| 5 Le fonctionnement urbain  | Page 34         |
| <b>CHAPITRE 2 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>   | <b>Page 38</b>  |
| 1 L'environnement physique  | Page 39         |
| 2 L'environnement biologique  | Page 44         |
| 3 L'analyse paysagère   | Page 57         |
| 4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale   | Page 72         |
| 5 Les ressources naturelles et leur gestion   | Page 107        |
| 6 Les pollutions et nuisances   | Page 116        |
| 7 Les risques majeurs   | Page 118        |
| <b>CHAPITRE 3 : IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES</b> | <b>Page 122</b> |
| 1 Rappel réglementaire  | Page 123        |
| 2 Identification du potentiel de densification et de mutation   | Page 124        |
| 3 Analyse de la consommation d'espaces  | Page 128        |
| <b>CHAPITRE 4 : PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES</b>  | <b>Page 129</b> |
| 1 Les prévisions économiques  | Page 131        |
| 2 Les prévisions démographiques   | Page 126        |
| <b>CHAPITRE 5 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES</b>                                       | <b>Page 133</b> |
| 1 Les grandes orientations du PADD  | Page 134        |
| 2 La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation  | Page 138        |
| 3 La localisation de la zone affectée à l'activité économique   | Page 145        |
| 4 La localisation des zones affectées au tourisme   | Page 147        |
| 5 La définition des STECAL  | Page 148        |
| <b>CHAPITRE 6 : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT</b>  | <b>Page 153</b> |
| 1 La délimitation et le contenu des zones   | Page 154        |
| 2 Le bilan du précédent PLU   | Page 174        |
| 3 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU   | Page 175        |
| 4 Une programmation des zones d'habitat futur encadrée par des OAP  | Page 177        |
| 5 Les autres dispositions s'appliquant au PLU   | Page 182        |
| <b>CHAPITRE 7 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR</b>               | <b>Page 191</b> |
| 1 Les incidences sur la consommation de l'espace  | Page 192        |
| 2 L'impact du plan sur l'environnement  | Page 193        |
| <b>CHAPITRE 8 : COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS</b>   | <b>Page 197</b> |
| 1 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme   | Page 198        |
| 2 La compatibilité avec les documents supérieurs  | Page 202        |
| <b>CHAPITRE 9 : INDICATEURS DE SUIVI</b>  | <b>Page 208</b> |

## PRÉAMBULE

### Le rapport de présentation

L'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le « *rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

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

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

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

Le présent rapport de présentation comprend plusieurs parties, ayant pour objectif de :

- rappeler le contexte de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- rappeler le contexte législatif et réglementaire supra-communal.
- présenter les éléments de diagnostic (démographie, habitat, fonctionnement urbain, déplacements, économie et agriculture, histoire, géographie, état initial de l'environnement).
- expliquer les choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et leur traduction réglementaire.
- expliquer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement, ainsi que les mesures de préservation et de mise en valeur.

### La procédure de révision d'un PLU

Le PLU est révisé à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Les services de l'État sont associés à la révision du PLU. Cette association peut s'effectuer à l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet.

Le Conseil Régional, le Conseil Départemental, les établissements publics chargés du SCoT, de l'organisation des transports urbains, du PLH, les chambres consulaires (de Commerce et d'Industrie, des Métiers, d'Agriculture) sont également associés à la révision.

Les établissements publics voisins, les communes voisines, les associations d'usagers agréées par la Préfecture et celles agréées pour la protection de l'environnement peuvent être consultés, à leur demande.

Le Préfet est chargé de porter à la connaissance du Maire les dispositions particulières applicables au territoire communal, notamment les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), ainsi que les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national s'ils existent. Il fournit également les études techniques dont dispose l'État en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement (tel qu'un Plan de Prévention du Risque « inondation » ou « technologique » par exemple), ainsi que, au cours de la révision, tout élément nouveau utile à la mise en forme du document.

La délibération prescrivant la révision du PLU précise les modalités de la concertation du public. La concertation se déroule pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit se tenir au plus tard 2 mois avant l'arrêt du projet.

Le projet arrêté est soumis pour avis pendant 3 mois aux personnes publiques associées ainsi qu'à celles qui ont demandé à être consultées.

Le projet arrêté, accompagné des avis des personnes publiques associées, est soumis à enquête publique durant un mois minimum.

Le PLU est ensuite approuvé par délibération du conseil municipal et tenu à la disposition du public à la mairie.

### **Le contenu du PLU**

Le contenu du PLU est fixé par le code de l'urbanisme. Il comprend obligatoirement :

- un rapport de présentation.
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- un règlement (graphique et littéral).
- des annexes.

Il comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Le PLU et son PADD constituent un cadre de référence aux différentes actions d'aménagement et d'urbanisme engagées par la collectivité.

Les règles (zonages et règlement) doivent servir un projet de territoire, exprimé dans le PADD sur la base des éléments de diagnostic du rapport de présentation.

### **Les effets du PLU**

Sauf si la commune est couverte par un SCoT approuvé<sup>1</sup>, la délibération d'approbation du PLU devient exécutoire un mois suivant sa transmission au Préfet si celui-ci n'a pas demandé d'apporter des modifications au document et si les autres formalités (affichage en mairie et mention dans un journal) ont été effectuées.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation et avec leurs documents graphiques.

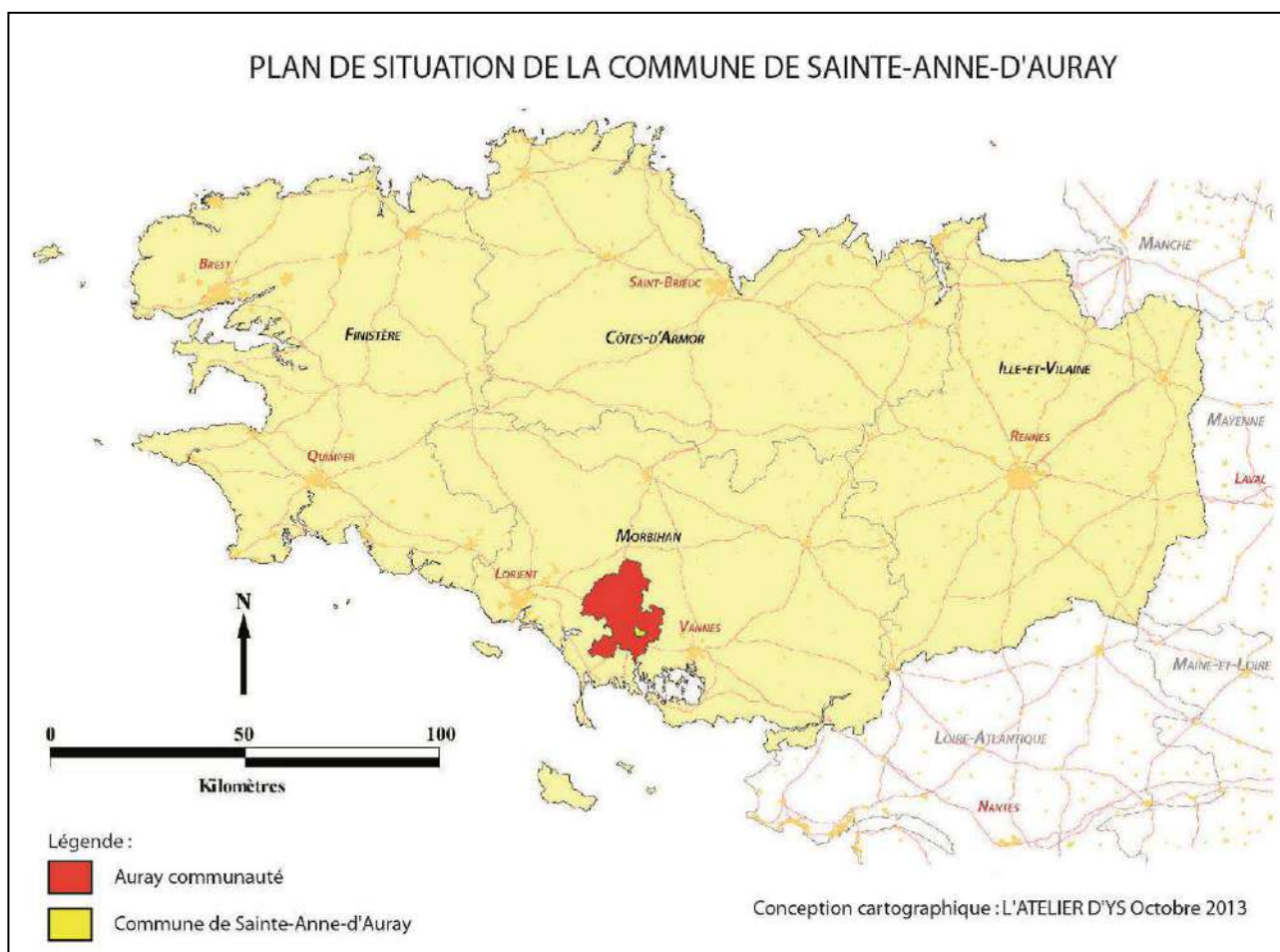
---

<sup>1</sup> Auquel cas la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité.
- 1er jour de l'affichage en mairie.
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

## PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-ANNE-D'AURAY

SAINTE-ANNE-D'AURAY se situe au sud du département du Morbihan, dans la région Bretagne.



À six kilomètres au nord d'Auray et à une quinzaine de kilomètres à l'ouest de Vannes, le territoire communal s'étend sur 497 hectares. Sa population est de 2 596 habitants en 2013, soit les caractéristiques d'une commune appartenant à l'aire urbaine d'Auray<sup>2</sup>.

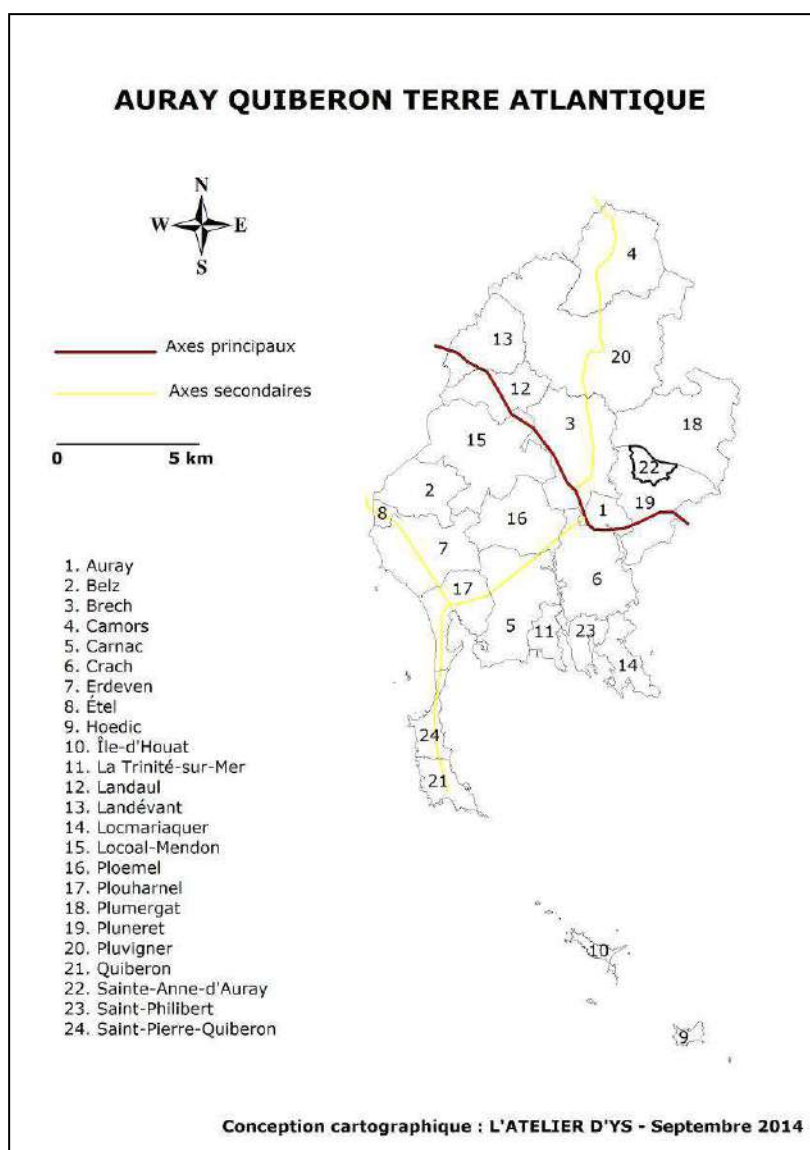
Les communes limitrophes de SAINTE-ANNE-D'AURAY sont :

- Plumergat au nord,
- Pluneret au sud.

<sup>2</sup> Codification INSEE de la commune.

SAINTE-ANNE-D'AURAY fait partie :

- d'Auray Quiberon Terre Atlantique, établissement public de coopération intercommunale regroupant 24 communes pour un total de plus de 84 400 habitants.



- du Pays d'Auray, vaste entité intercommunale fédérant 28 communes, dont le SCoT a été approuvé le 14 février 2014.

Administrativement, SAINTE-ANNE-D'AURAY appartient au canton d'Auray et est rattachée à l'arrondissement de Lorient.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 50 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 57 mètres.

**Ce nouveau Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de mieux anticiper un développement harmonieux et durable de son territoire.**

---

# **CHAPITRE 1**

## **DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

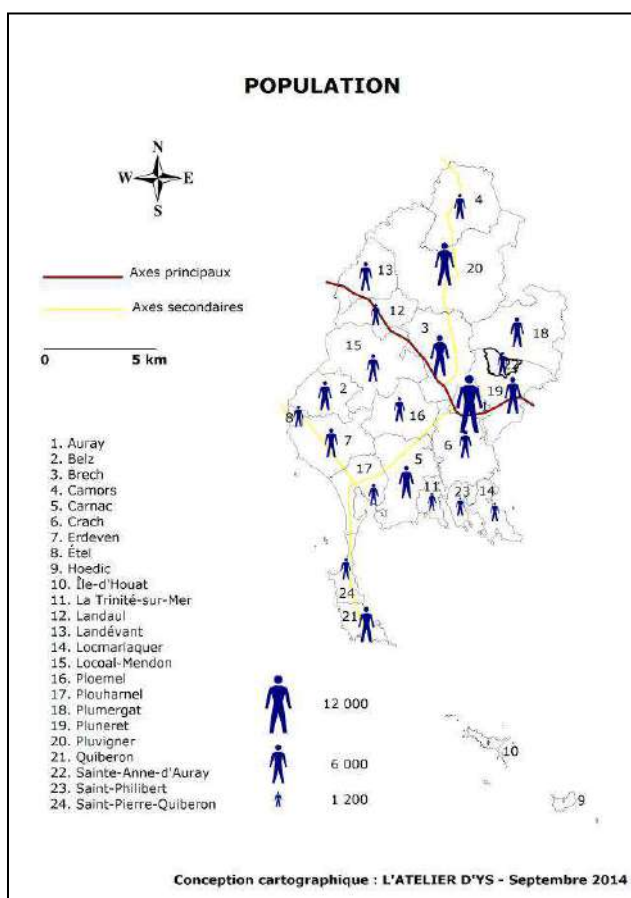
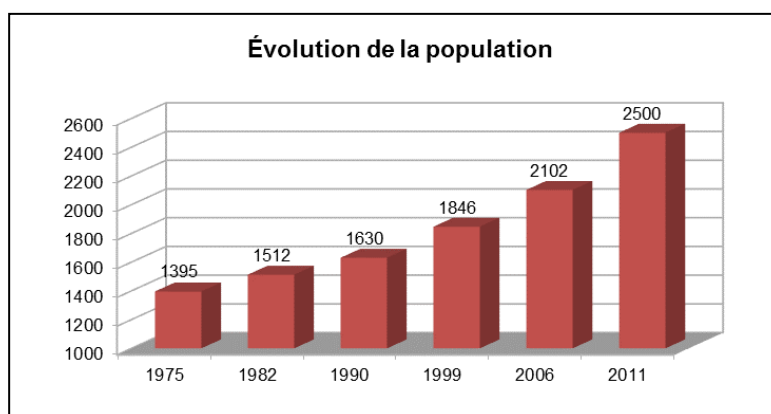
---

# 1 Les évolutions socio-démographiques

## 1.1 Une population en forte hausse...

Depuis 1975, SAINTE-ANNE-D'AURAY a connu deux cycles démographiques contrastés :

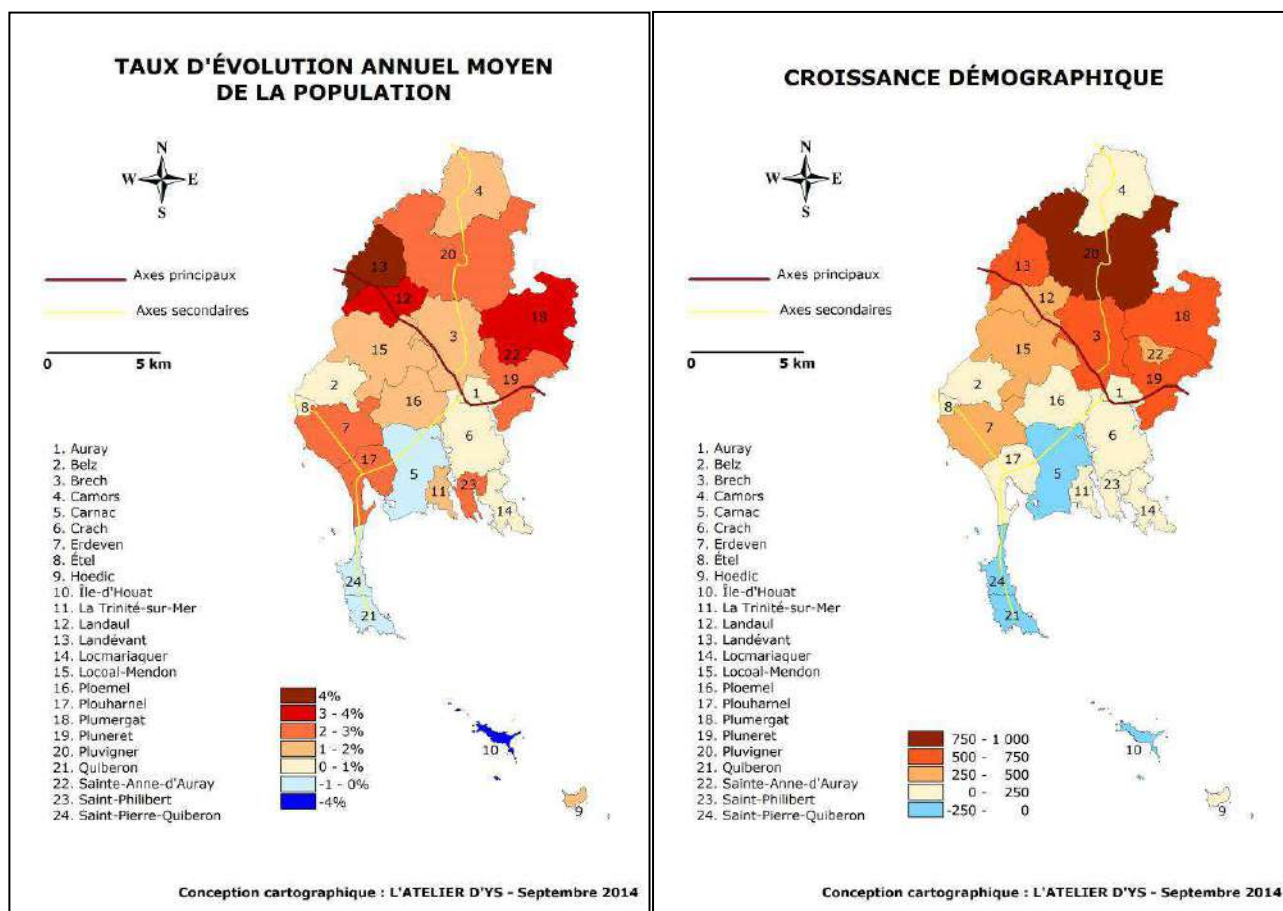
- de 1975 à 1999, une croissance démographique soutenue (+451 habitants).
- de 1999 à 2011, une augmentation de population encore plus marquée (+654 habitants).



Avec 2 500 habitants en 2011, SAINTE-ANNE-D'AURAY constitue la 10ème commune la moins peuplée de la Communauté de Communes.

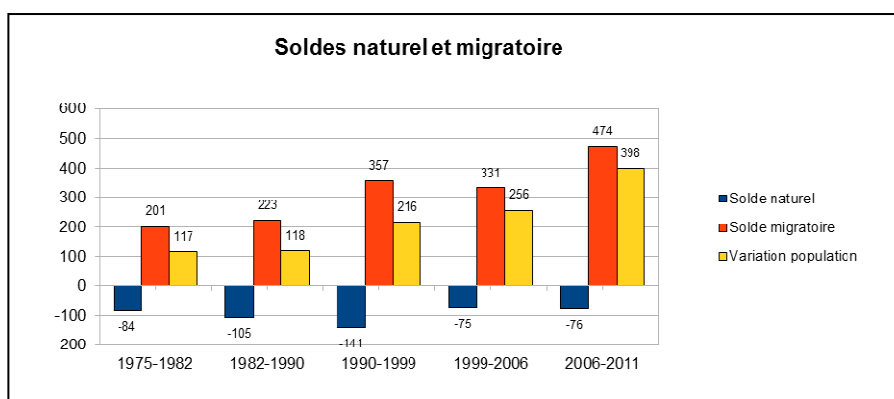


Preuve d'une croissance démographique très soutenue (2 102 habitants en 2006), son taux d'évolution annuel moyen de la population entre 2006 et 2011 est de +3,5%. Comme 20 des 24 communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique, SAINTE-ANNE-D'AURAY gagne des habitants entre 2006 et 2011.



## 1.2 ...liée à un solde migratoire très excédentaire

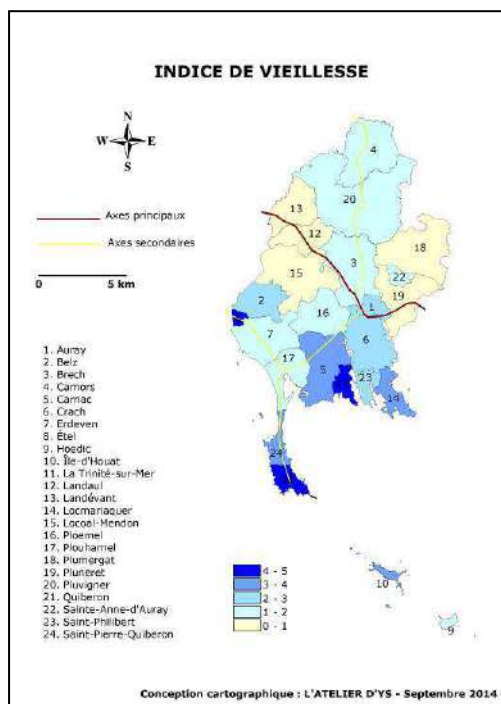
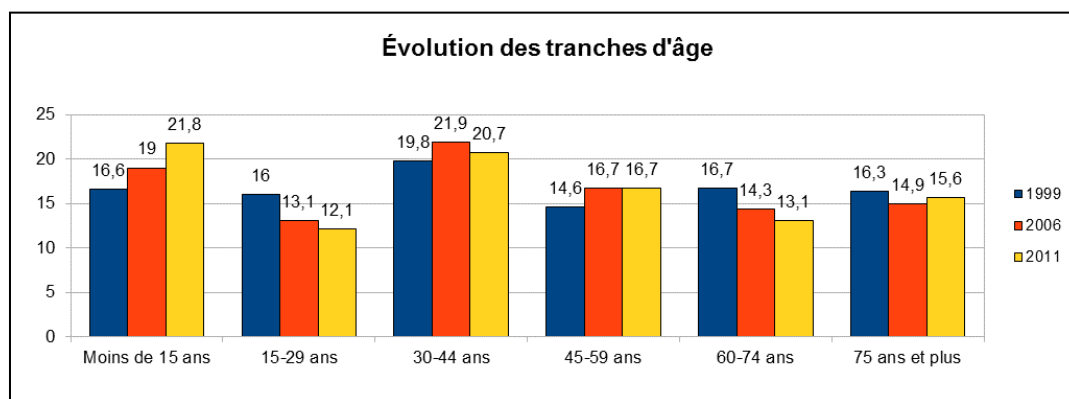
Depuis 1975, le très fort excédent du solde migratoire (différence départs-arrivées) a toujours compensé l'important déficit du solde naturel (différence décès-naissances).



### 1.3 Une population relativement âgée

En 2011, 3 indicateurs peuvent résumer la structure de la population Saintannoise :

- ✗ la proportion des moins de 15 ans a augmenté de manière significative entre 1999 et 2011 et représente désormais plus d'1 habitant sur 5. Cependant, celle-ci pourrait diminuer dans les années à venir, étant donné la baisse de représentativité de la catégorie des 15-29 ans (en partie en âge d'avoir des enfants).
- ✗ la part des 30-44 ans et des 45-59 ans s'est légèrement accrue depuis 1999.
- ✗ enfin, le pourcentage des classes d'âge supérieures (60-74 ans et 75 ans et plus) a quelque peu diminué par rapport à 1999 mais reste à un niveau élevé. Cette dernière tranche d'âge, qui représente près d'1 habitant sur 6, affiche une proportion clairement supérieure à la moyenne départementale (10%), en raison notamment de la présence de structures d'accueil pour personnes âgées.



A l'échelle intercommunale, on remarque des indices de vieillesse<sup>3</sup> très variables selon les communes, certaines communes littorales présentant des chiffres très élevés.

Avec un indice de 1,31, SAINTE-ANNE-D'AURAY se situe en-dessous de la moyenne intercommunale (1,62).

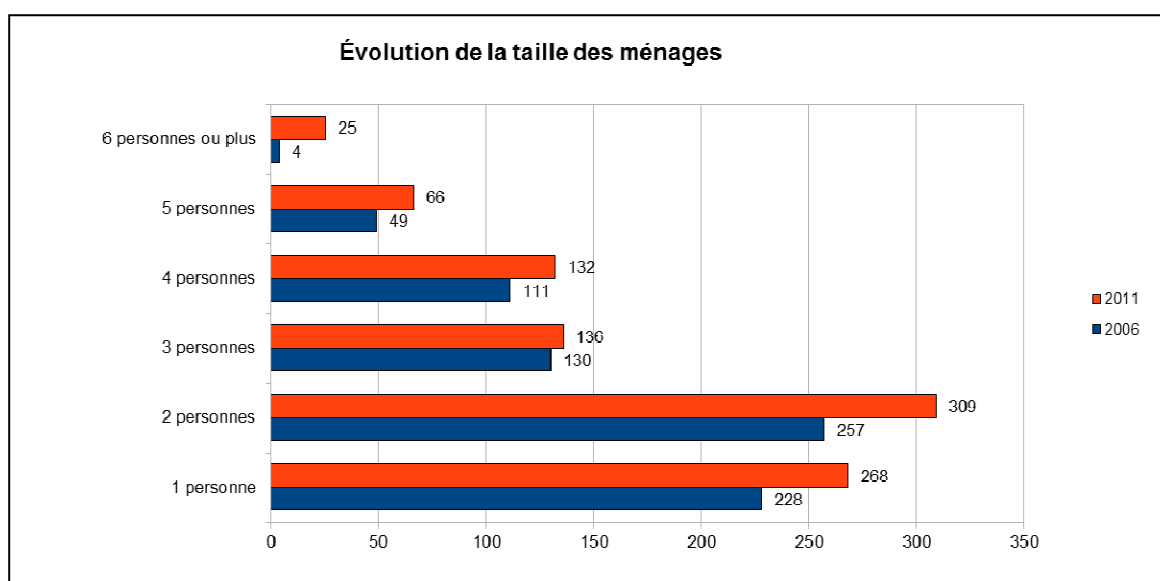
<sup>3</sup> Indice de vieillesse : ratio de personnes de 60 ans et plus sur le nombre de personnes de moins de 15 ans.

Le nombre de ménages<sup>4</sup> recensés en 2011 s'élève à 935 contre 779 en 2006, soit une progression importante. D'autre part, la taille des ménages, qui diminuait depuis plusieurs décennies, augmente à nouveau depuis 2006 (2,5 personnes par logement en 2011).

Le phénomène de desserrement des ménages, qui s'explique par la proportion de plus en plus importante des personnes seules (célibataires, personnes âgées seules...) et des foyers monoparentaux, a donc cessé.

## 1.4 De nombreux petits ménages

A SAINTE-ANNE-D'AURAY, plus de 3 ménages sur 5 sont constitués d'une ou deux personnes. Il faut également souligner que ces « petits ménages » sont en forte augmentation sur la commune.



Ces chiffres sont évidemment liés au fait que la population soit assez âgée : plus d'un tiers des ménages est constitué de retraités.

Par ailleurs, SAINTE-ANNE-D'AURAY propose une offre en hébergement pour les personnes âgées (plus de 170 lits), ce qui impacte directement la structure de sa population.

<sup>4</sup> Un ménage, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

## ANALYSE MULTISCALEAIRE

La population de SAINTE-ANNE-D'AURAY augmente très vite, à un rythme quatre fois supérieur à la moyenne départementale.

Quant à l'indice de vieillesse communal, il se situe sous les moyennes intercommunale et départementale, tout comme la part des ménages unipersonnels.

### **Quelques chiffres-clés :**

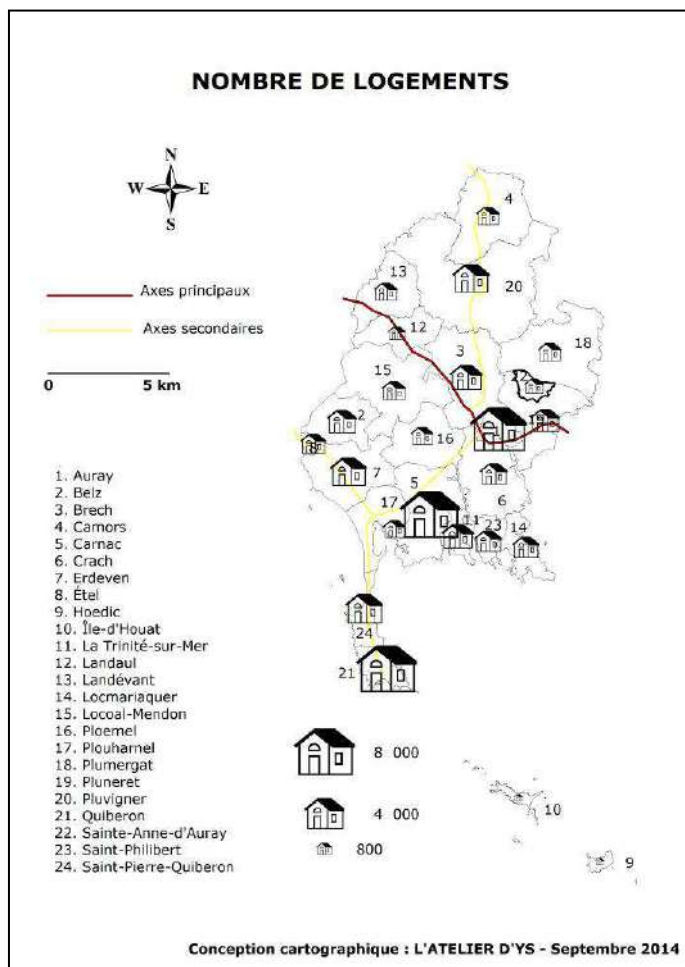
|  | <b>Commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY</b> | <b>Auray Quiberon Terre Atlantique</b> | <b>Département du Morbihan</b> |
|--|---------------------------------------|--|--------------------------------|
| Taux d'évolution annuel moyen de la population (2006-2011) | +3,5%                                 | +1,4%                                  | +0,9%                          |
| Indice de vieillesse en 2011                               | 1,31                                  | 1,62                                   | 1,51                           |
| Part des ménages d'une personne en 2011                    | 28,6%                                 | 34,2%                                  | 35,5%                          |

### **Enjeux :**

- > **Favoriser le renouvellement de population jeune pour assurer la pérennité des équipements scolaires.**
- > **Conforter l'hébergement des personnes âgées.**

## 2 L'habitat

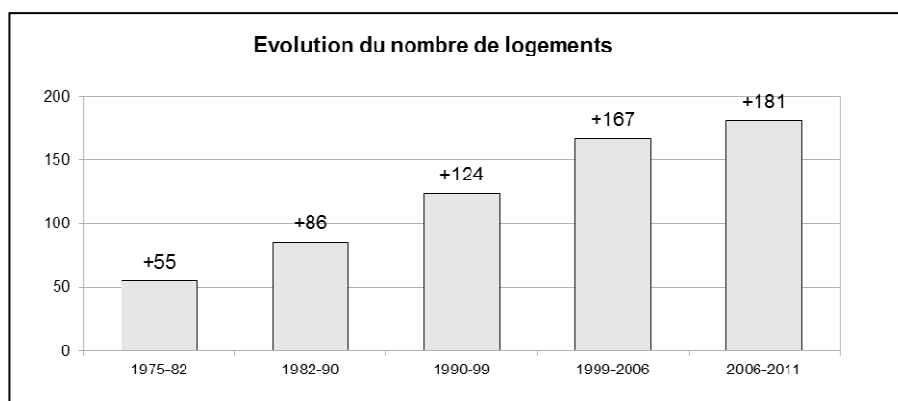
### 2.1 Composition du parc de logements



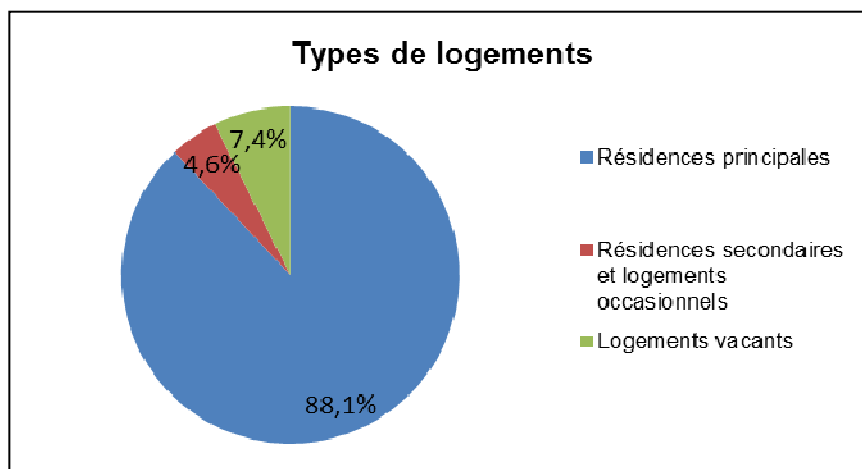
En 2011, SAINTE-ANNE-D'AURAY compte 1 057 logements dont 931 résidences principales, soit 1,7% du parc de logements intercommunal. A noter que les communes d'Auray, Quiberon et Carnac concentrent à elles seules quasiment 2 logements sur 5.

Entre 1975 et 2011, le parc de logements s'est enrichi de 613 nouvelles habitations, soit une augmentation moyenne de 17 unités par an.

On remarque que le rythme de construction Saintannois est en progression sensible depuis les années 1980, avec un paroxysme lors des deux dernières périodes intercensitaires.



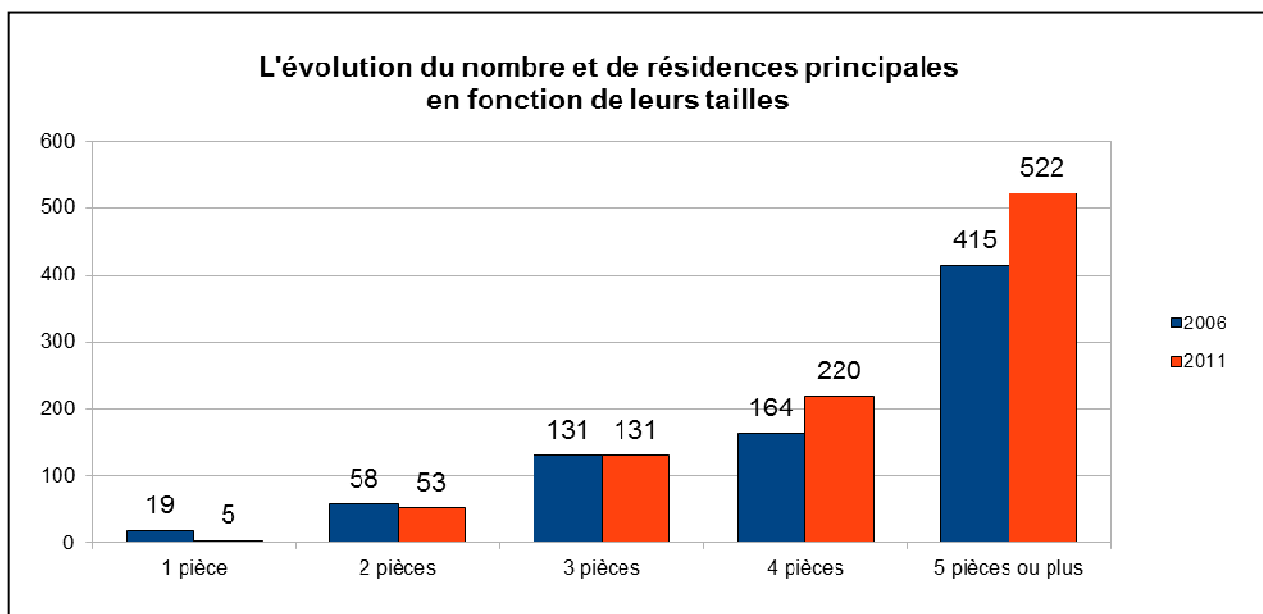
La part des résidences secondaires est faible : elle ne représente que 4,6% des logements. Quant à la vacance, elle a augmenté depuis 2006 (7,4% contre 6,7%) et touche aujourd’hui 78 logements.



## 2.2 Des logements toujours plus grands

Les logements Saintannois ont tendance à être de plus en plus grands. Ainsi, entre 2006 et 2011, le nombre des petits logements (3 pièces et moins) diminue tandis que celui des grands (4 pièces et plus) augmente considérablement.

Si l’on se penche sur ces grands logements, on dénombre aujourd’hui plus de 160 logements supplémentaires, comptant au moins 4 pièces, par rapport à 2006.



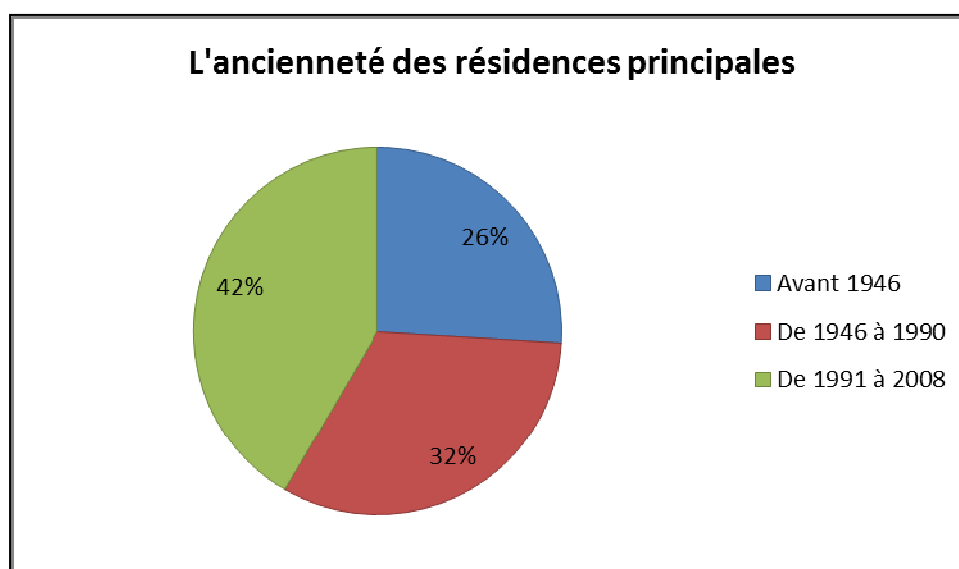
Cette hausse du nombre de pièces par logement s'explique en partie par l'importante construction de maisons individuelles lors de la dernière décennie.

Cependant, construire uniquement des grands logements peut entraîner, à terme, un risque d'inadéquation entre l'offre et la demande de logements allant à l'encontre de deux phénomènes :

- le desserrement des ménages.
- le parcours résidentiel, qui consiste à accompagner les habitants tout au long de leur vie en leur proposant des logements adaptés à leur situation (revenus), aux évolutions de la famille (naissance, départ d'un « grand enfant », décès...) et en fonction de leur âge (logement adapté à une moindre mobilité), en facilitant les mutations au sein du parc de logements.

### 2.3 Un parc de logements récent et confortable

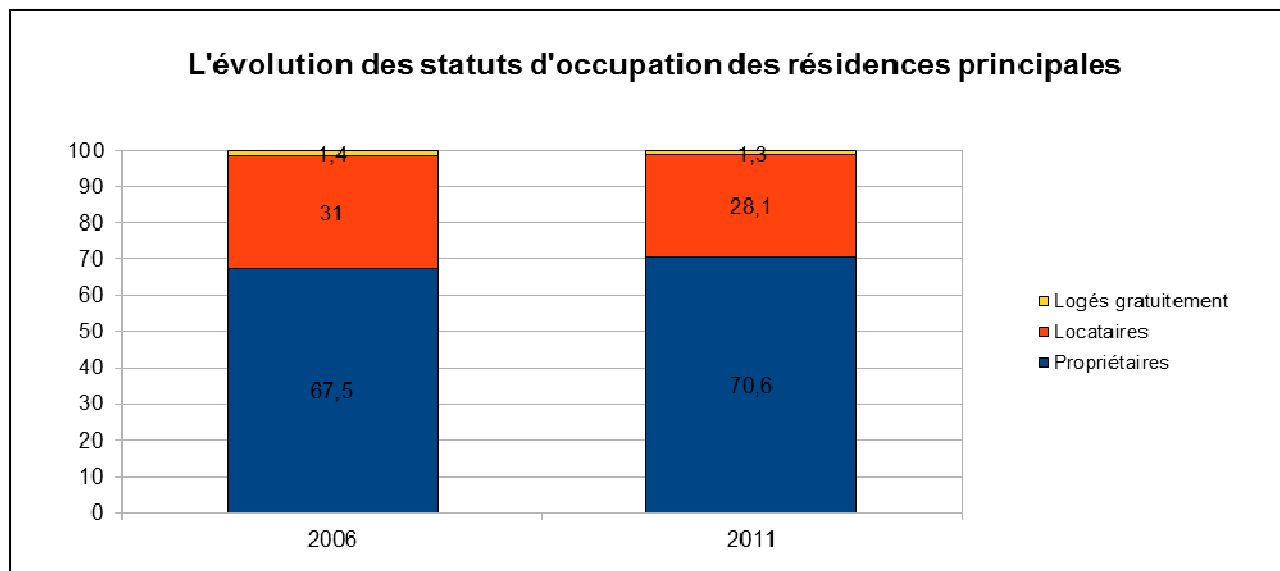
Le parc de logements Saintannois semble plutôt récent. En effet, seul 1 logement sur 4 date d'avant 1946. Et a contrario, plus de 2 logements sur 5 ont été construits lors de la période 1991-2008, qui ne constitue pourtant qu'une infime partie de l'histoire de la commune.



Par ailleurs, on ne dénombre, en 2011, que 20 résidences principales ne disposant pas de salle de bain avec baignoire ou douche.

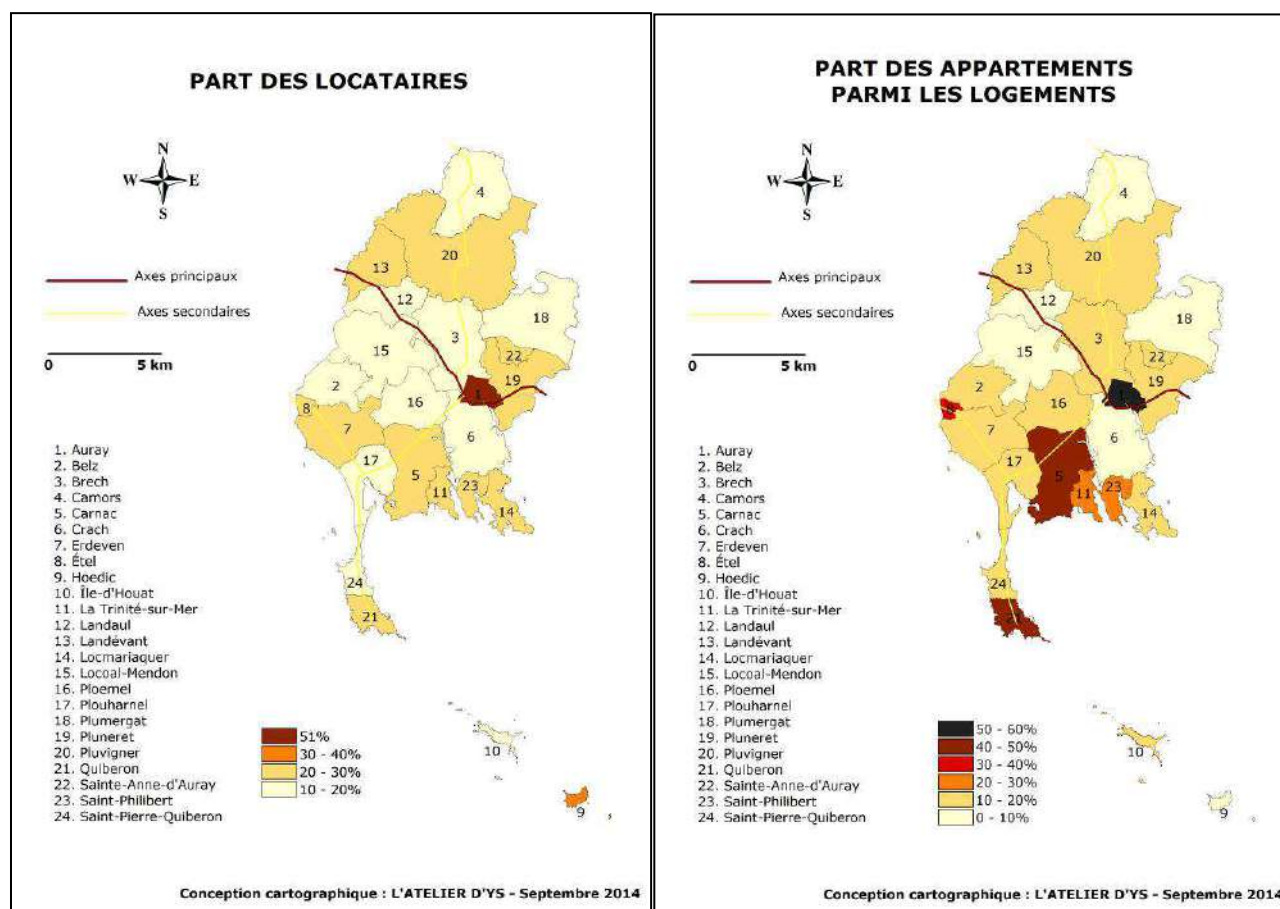
### 2.4 Une large majorité de ménages propriétaires

Une large majorité des résidences principales (70,6%) est occupée par des propriétaires. Mais la part des locataires n'est pas négligeable puisqu'elle représente plus d'1 ménage sur 4.



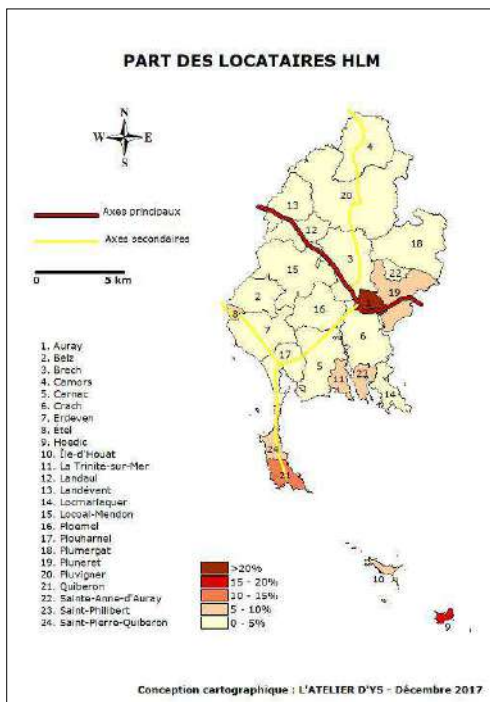
Ce taux de locataires est l'un des plus élevés d'Auray Quiberon Terre Atlantique, mais comparable à la moyenne intercommunale (28,2%).

Ceci peut être mis en lien avec la proportion d'appartements, relativement élevée sur la commune (18,1% du parc immobilier).





## 2.5 Un parc locatif social quantitativement limité



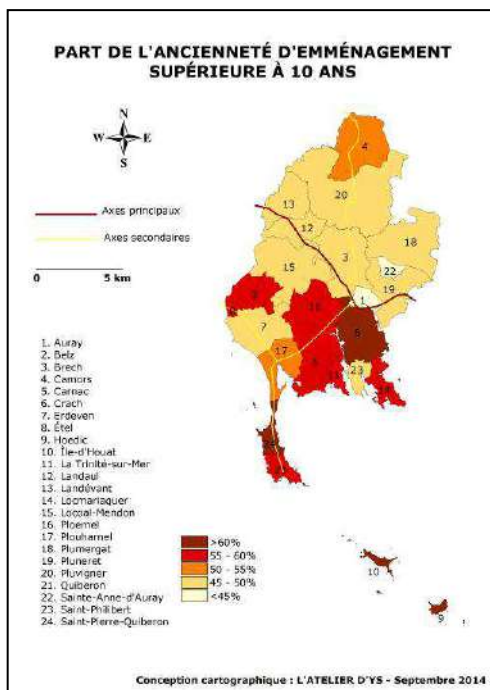
Globalement, à l'échelle d'Auray Quiberon Terre Atlantique, la part de résidences principales occupées par des locataires de logements HLM est de 7,2%.

SAINTE-ANNE-D'AURAY présente une proportion nettement inférieure (1,3%).

Sur la commune, on dénombre :

- 10 logements HLM.
- 7 logements conventionnés ANAH.

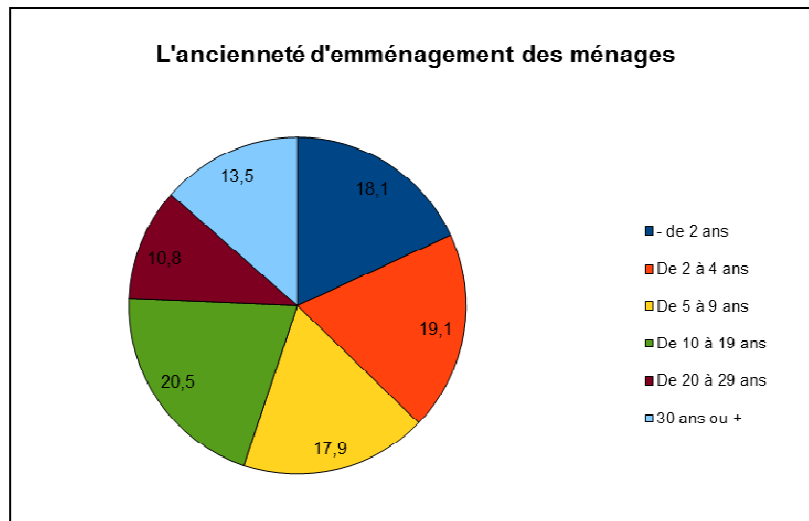
## 2.6 Des ménages mobiles



A l'échelle de l'EPCI<sup>5</sup>, seuls les ménages Alréens sont plus mobiles que les ménages Saintannois. Moins de 45% des ménages sont installés dans leurs logements depuis plus de 10 ans.

<sup>5</sup> Établissement Public de Coopération Intercommunale.

Si l'on s'intéresse aux ménages dans leurs logements depuis au moins 30 ans, cette proportion chute à 13,5%.



## ANALYSE MULTISCALEAIRE

SAINTE-ANNE-D'AURAY ne concentre que 1,7% des logements intercommunaux.

Le rythme de construction Saintannois est très élevé entre 2006 et 2011, plus de deux fois supérieur à la cadence départementale.

Par ailleurs, en ce qui concerne les résidences principales de SAINTE-ANNE-D'AURAY, elles sont légèrement plus grandes que les logements moyens intercommunaux et départementaux.

Concernant le statut d'occupation des ménages, on remarque une part de locataires comparable aux moyennes intercommunale et départementale.

### Quelques chiffres-clés :

|  | <b>Commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY</b> | <b>Auray Quiberon Terre Atlantique</b> | <b>Département du Morbihan</b> |
|--|---------------------------------------|--|--------------------------------|
| Taux d'évolution annuel moyen du nombre de logements (2006-2011) | +3,8%                                 | +0,8%                                  | +1,5%                          |
| Taille moyenne des résidences principales en 2011                | 4,7                                   | 4,4                                    | 4,4                            |
| Part de locataires en 2011                                       | 28,1%                                 | 28,2%                                  | 30,9%                          |

### Enjeux :

**> Diversifier l'offre de logements en proposant, dans les futures opérations, une plus grande part de petits collectifs, d'individuels groupés et une plus grande variété de tailles de logements afin :**

- × **de minimiser les effets de "vagues" générationnelles.**
- × **de créer un tissu intergénérationnel plus dynamique (un vieillissement de la population risquerait d'engendrer un remplissage moindre des écoles).**
- × **de fixer les jeunes qui souhaiteraient accéder à leur premier logement en restant sur la commune.**
- × **que l'habitat soit adapté à la taille des ménages.**

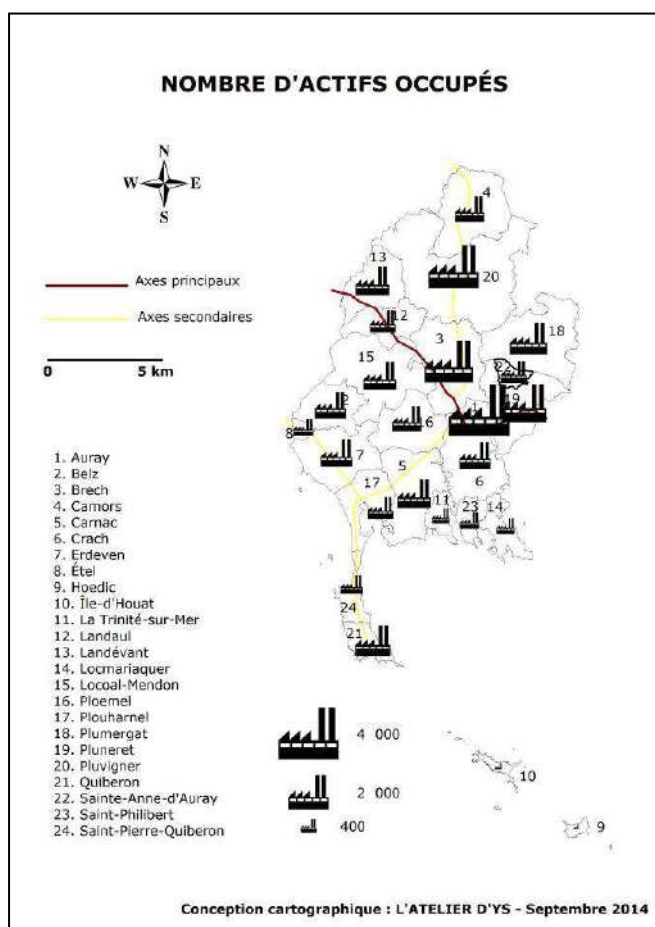
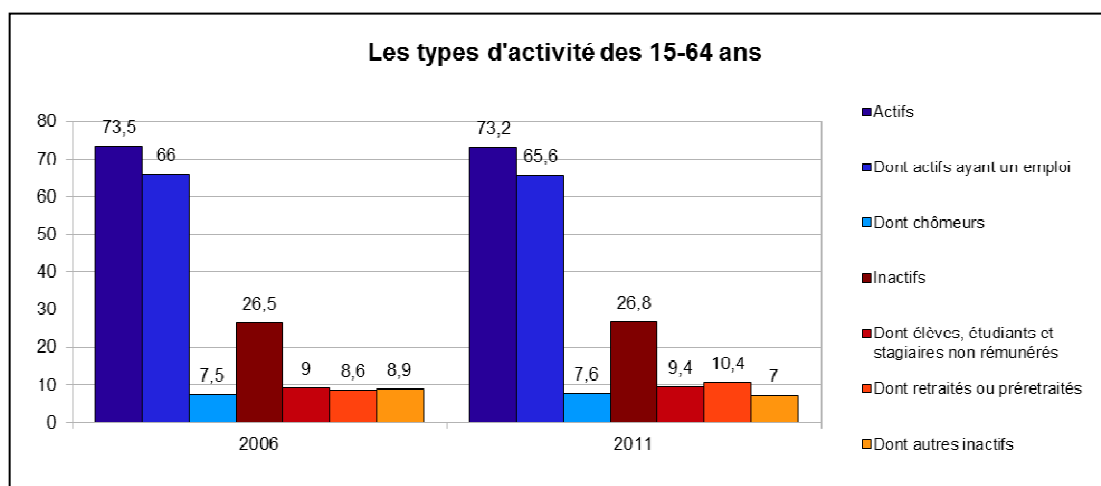
**> Favoriser la propriété en proposant des dispositifs tels que l'accession sociale à la propriété.**

**> Privilégier une densification de l'habitat (type maisons de ville) au lieu de maisons isolées sur leurs parcelles dévoreuses d'espace et ainsi créer une véritable centralité autour du bourg.**

### 3 La situation socio-économique

#### 3.1 La population active

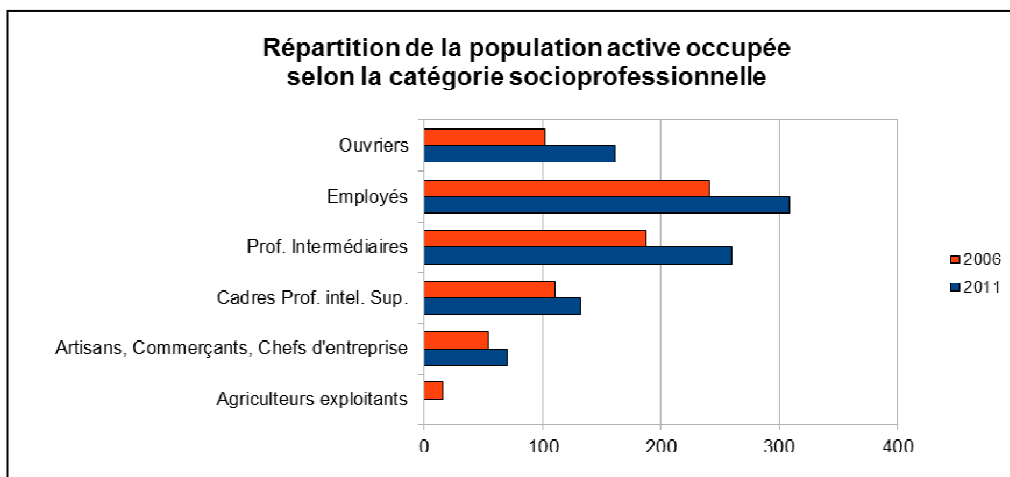
En 2011, la population active représente 73,2% de la population totale, en très légère baisse par rapport à 2006. Cette proportion est deux points supérieure à celle départementale (71,2%).



En 2011, SAINTE-ANNE-D'AURAY compte 931 actifs occupés parmi ses habitants, soit 220 de plus qu'au précédent recensement de 2006.

Parmi ces 931 actifs ayant un emploi, on remarque une prédominance des employés et des professions intermédiaires. Au niveau des tendances, on observe :

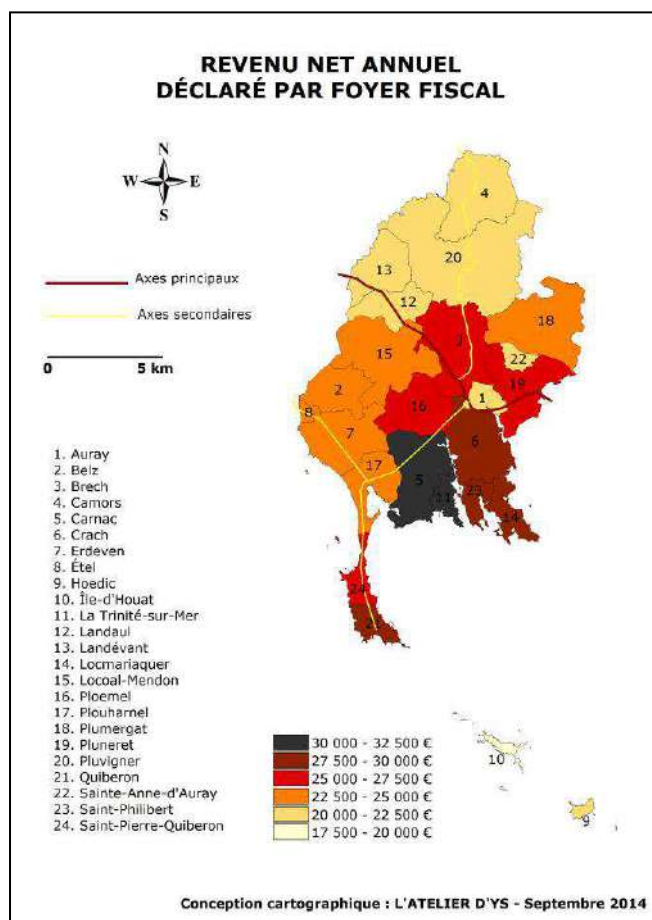
- ✗ une forte progression du nombre de professions intermédiaires (+73), d'employés (+68) et d'ouvriers (+59).
- ✗ une légère augmentation du nombre de cadres et professions intellectuelles supérieurs (+22) et d'artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+16).
- ✗ une disparition des agriculteurs exploitants.



A noter que le secteur tertiaire, qui regroupe le commerce, les transports, les services divers, l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale, concentre plus de 93% des emplois Saintannois.

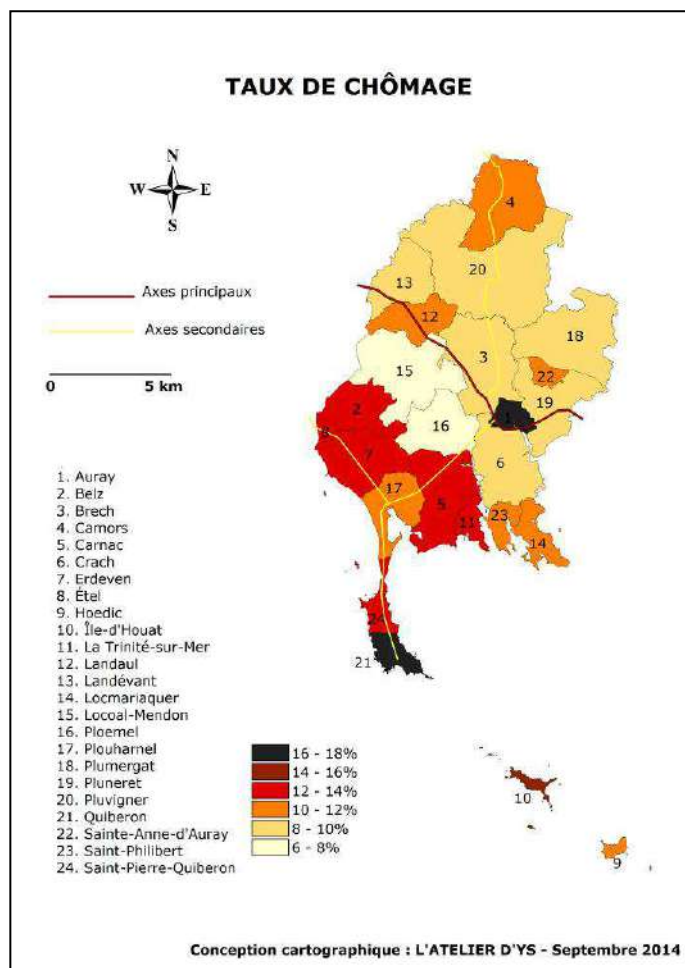
Le secteur secondaire représenté 6,1% des emplois, le secteur primaire 0,6%.

### 3.2 Des revenus plutôt faibles



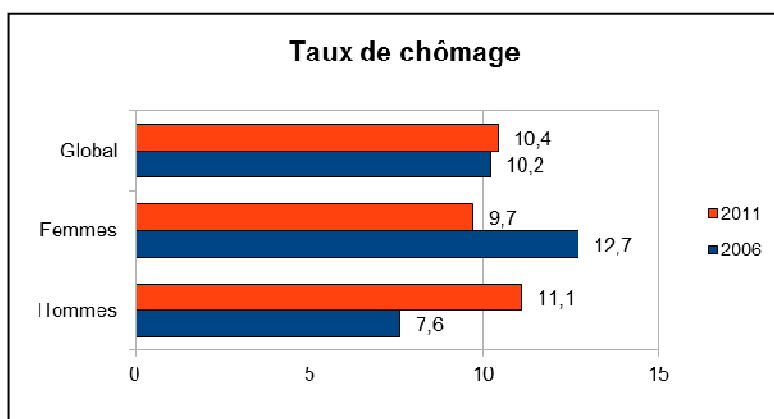
Cette structure de la population active implique des niveaux de revenus moyens. Si on les compare à ceux des autres communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique, seules 5 communes présentent des revenus moyens moins élevés, tandis que 18 communes présentent des revenus plus forts.

### 3.3 Un taux de chômage moyen



Le taux de chômage<sup>6</sup> à SAINTE-ANNE-D'AURAY connaît une très légère hausse entre 2006 et 2011 (+0,2 point). Il reste cependant quelque peu inférieur au niveau départemental (10,4% contre 10,9%).

Si l'on compare les taux de chômage masculin et féminin, on remarque une évolution très différente : le chômage masculin a augmenté de 3,5 points, tandis que le chômage féminin a baissé de 3 points.

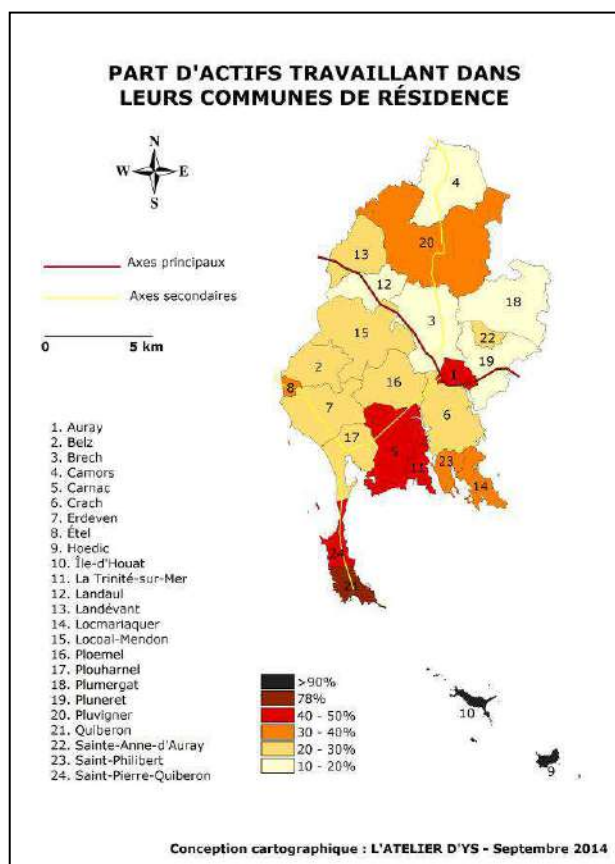
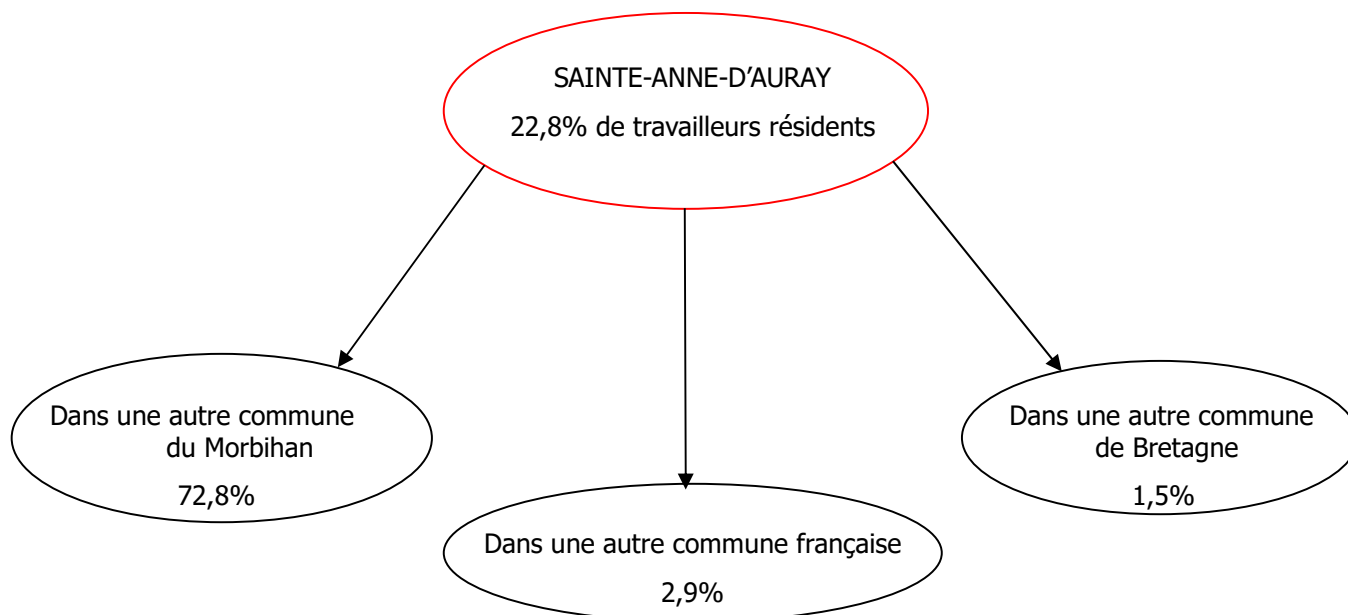


<sup>6</sup> Le taux de chômage au sens du recensement de la population est la proportion du nombre de chômeurs (personnes de 15 ans ou plus qui se sont déclarées chômeurs sauf si elles ont déclaré explicitement ne pas rechercher de travail) dans la population active (la population active comprend les personnes qui déclarent exercer une profession ; aider un membre de la famille dans son travail ; être apprenti, stagiaire rémunéré ; être chômeur à la recherche d'un emploi ; être étudiant ou retraité mais occupant un emploi ou être militaire du contingent).

### 3.4 Une mobilité professionnelle élevée

Parmi les actifs ayant un emploi en 2011, seuls 22,8% travaillent à SAINTE-ANNE-D'AURAY. Cependant, il faut souligner que cette mobilité professionnelle recule quelque peu par rapport à 2006 (22,2% d'actifs résidents).

Les autres travaillent en grande majorité dans le département.



À SAINTE-ANNE-D'AURAY, la part de travailleurs résidents est nettement inférieure à la moyenne de l'EPCI (30,5%).

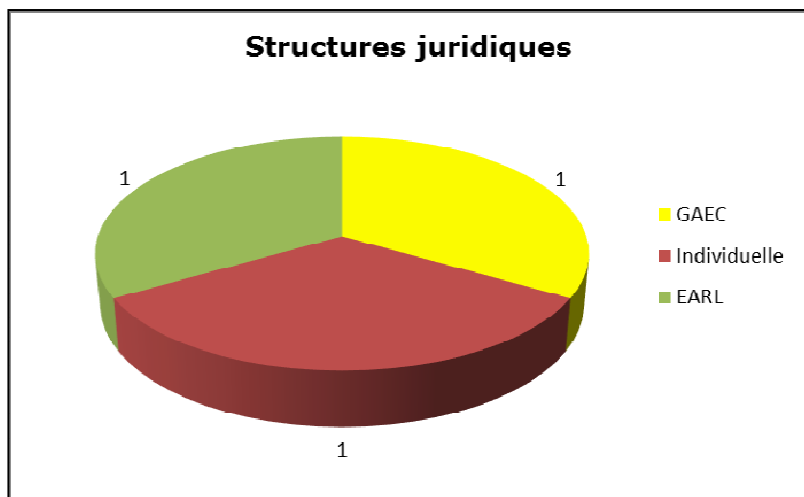
Seules trois communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique affichent une part d'actifs résidents supérieure à 50%, ce qui signifie que moins de la moitié de la population se déplace pour travailler : Quiberon, Île-d'Houat et Hoedic.

### 3.5 Le secteur agricole

On dénombre 3 exploitations agricoles ayant leur siège à SAINTE-ANNE-D'AURAY.

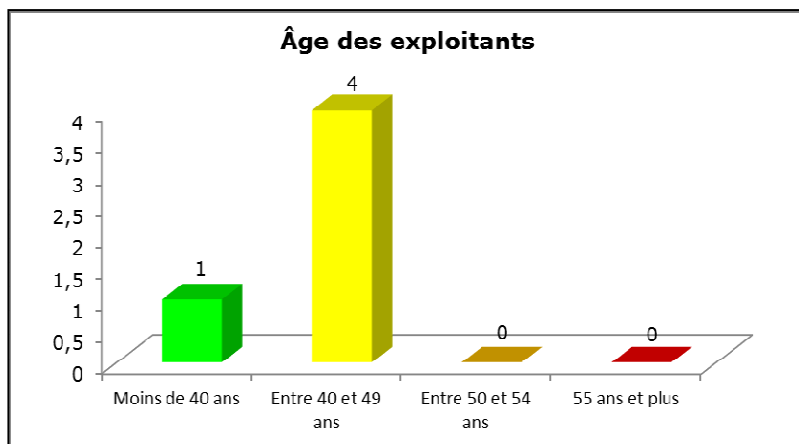
Ces 3 sièges d'exploitation recensés regroupent 5 chefs d'exploitation.

#### Structure juridique



Il existe aujourd'hui un Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC), une Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée (EARL) ainsi qu'une exploitation individuelle.

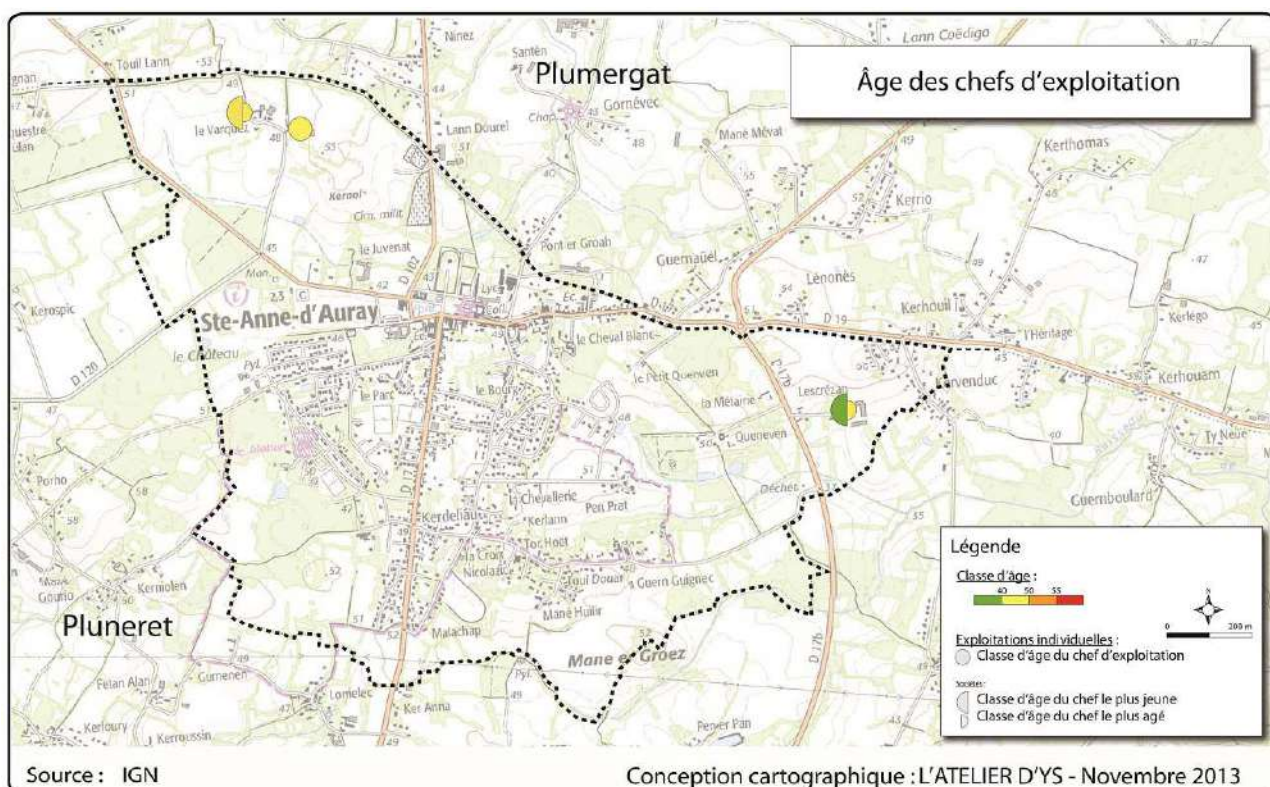
#### Âge des exploitants



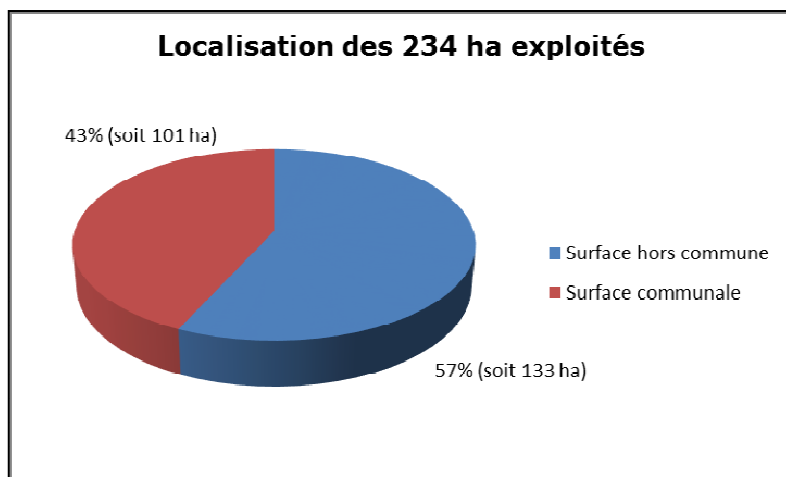
L'âge moyen des 5 chefs d'exploitation est de 42,6 ans.

Aucun d'entre eux n'ayant plus de 50 ans, l'activité agricole devrait perdurer sur la commune lors de la décennie à venir (durée de vie du PLU).





**Surfaces agricoles**



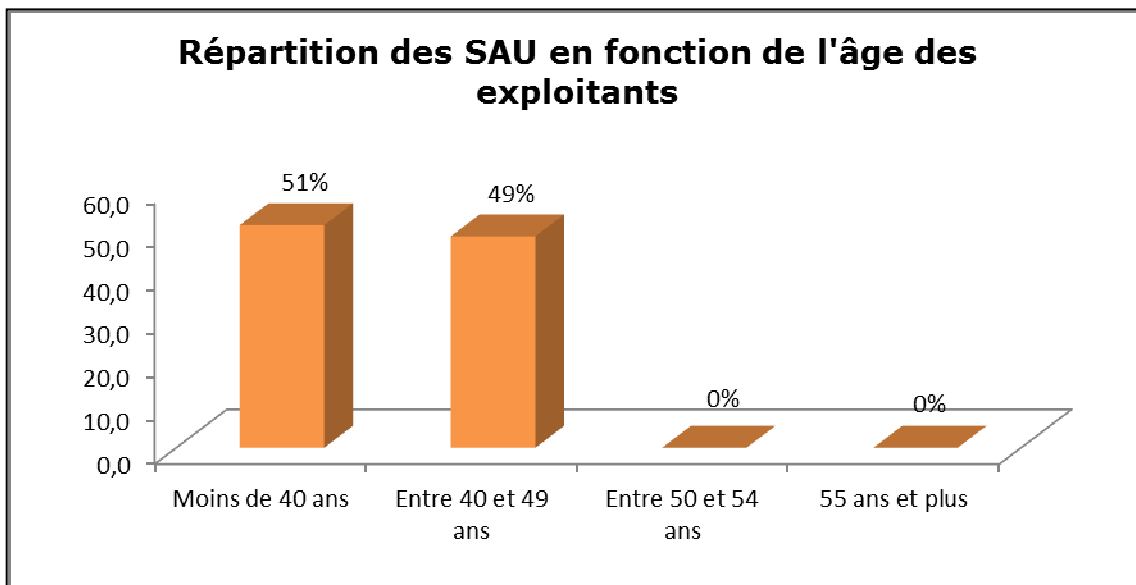
La Surface Agricole Utile<sup>7</sup> (SAU) totale déclarée est de 234 hectares, dont 101 sur la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY. Ces exploitations sont donc relativement dépendantes du territoire communal.

Au recensement général de 2010, la SAU totale de SAINTE-ANNE-D'AURAY est de 246 hectares, contre 172 en 2000.

La superficie moyenne d'une exploitation Saintannoise est de 78 hectares, assez nettement supérieure à la taille moyenne départementale (62 ha) et régionale (52 ha).

<sup>7</sup> La SAU est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous verre, jardins familiaux ...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers, etc).

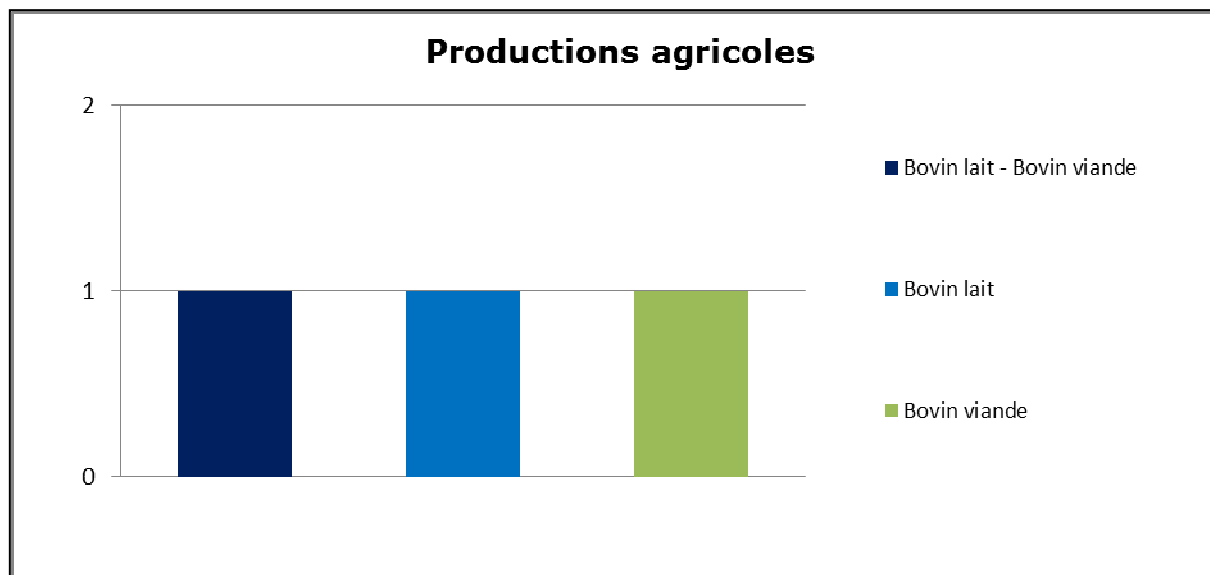
Voyons désormais la répartition des terres mises en valeur par rapport à l'âge des exploitants.



Comme indiqué précédemment, il est intéressant de noter que toute la SAU<sup>8</sup> appartient à des exploitants de moins de 50 ans.

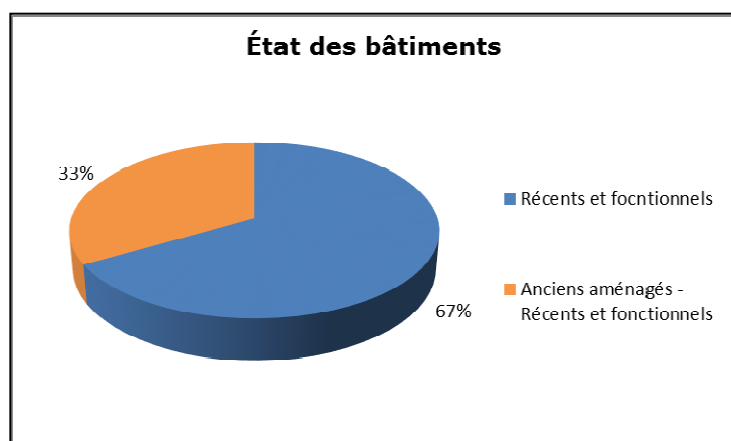
**Productions agricoles**

Le graphique suivant met en valeur la répartition des productions agricoles.



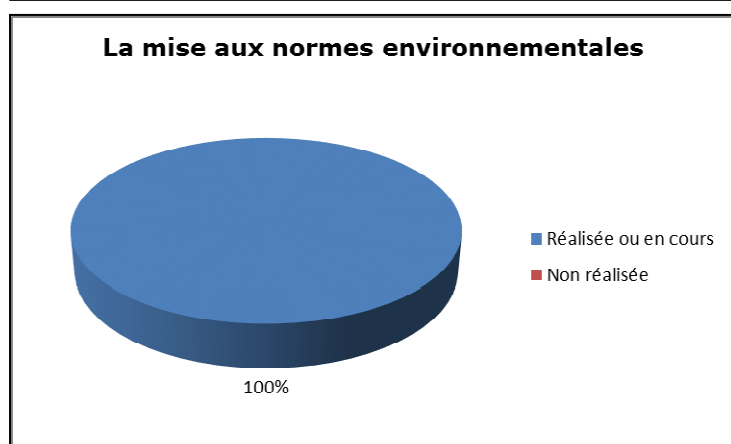
<sup>8</sup> En cas de structure sociétaire, seul l'âge du plus jeune exploitant a été pris en compte.

## État des bâtiments



Tous les exploitants déclarent avoir des bâtiments fonctionnels, qu'ils soient anciens ou récents.

Tous ont également investi dernièrement dans certains de leurs bâtiments puisqu'ils les considèrent comme récents.



Quant à la mise aux normes environnementales, destinée à gérer les effluents d'élevage (eaux blanches, eaux brunes, déjections animales) et les jus d'ensilage, les 3 exploitations l'ont réalisée ou prévoient de la réaliser prochainement.

## Régime sanitaire

Les élevages agricoles ou la détention d'animaux, en fonction de la nature de leur cheptel et de l'importance de celui-ci, relèvent soit du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), soit du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

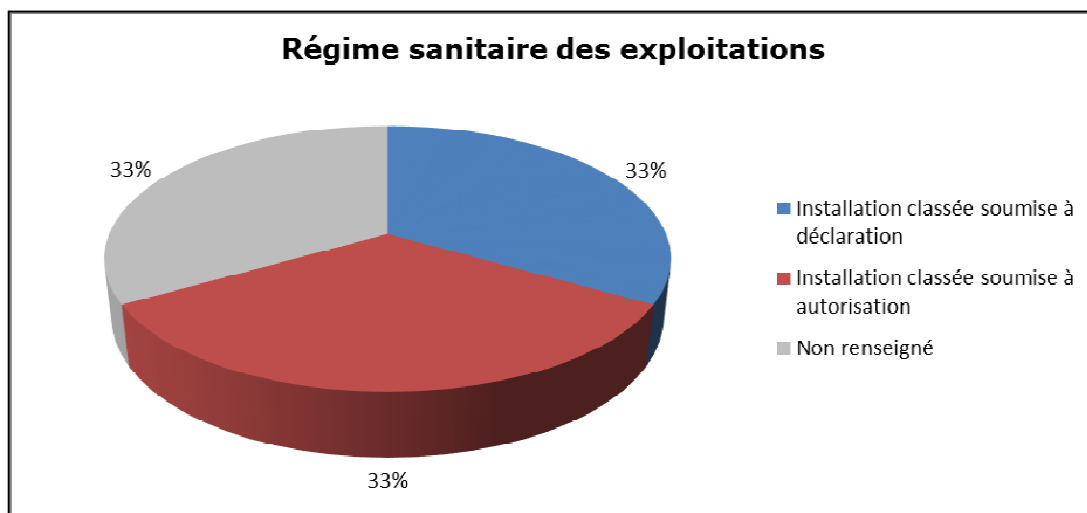
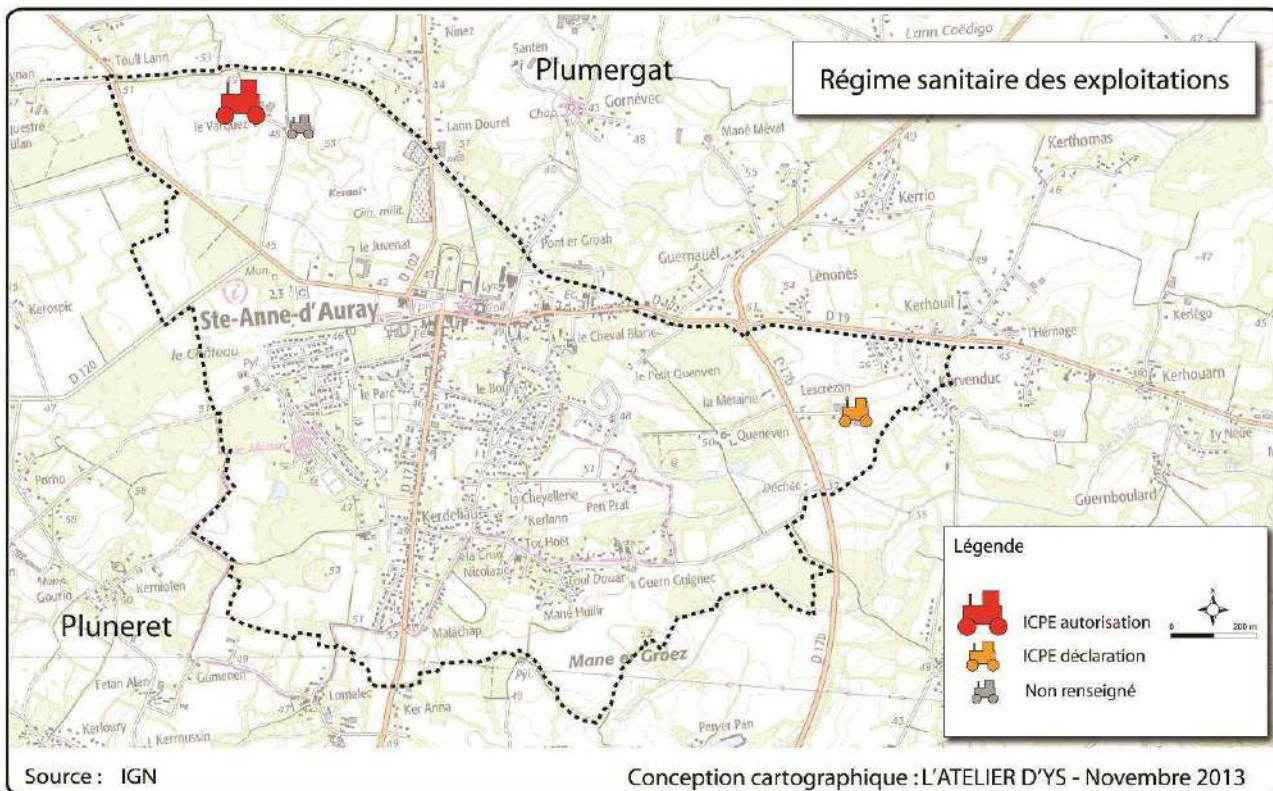
Ces polices sanitaires déterminent les conditions dans lesquelles l'activité doit se pratiquer : état des bâtiments, bruit, pratiques agricoles (épandage...), éloignement vis-à-vis des tiers...

Pour cette dernière, il convient de savoir que :

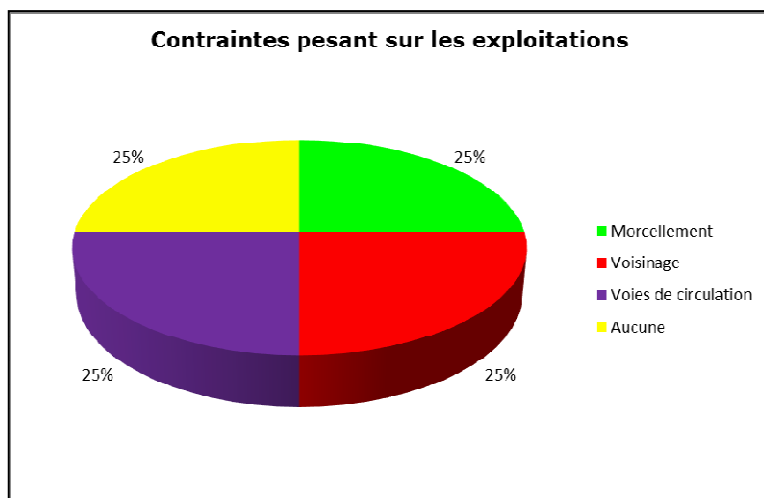
- les élevages relevant du RSD se voient imposer, pour leurs bâtiments abritant des animaux, des stockages d'effluent, des jus d'ensilage ou des eaux de lavage, une distance de 50 mètres par rapport aux tiers.
- les élevages relevant du régime des ICPE se voient imposer, pour tous leurs bâtiments et installations agricoles, une distance de 100 mètres par rapport aux tiers. A noter qu'une distance d'éloignement supérieure peut être imposée.

Cependant, comme le préconise la Chambre d'Agriculture du Morbihan, afin de permettre aux exploitations de se moderniser, de se développer et réciproquement pour prémunir les tiers de toutes nuisances inhérentes aux activités agricoles, il est fortement préconisé de systématiser la distance de recul de 100 mètres pour toutes les constructions nouvelles (habitations...), quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant.

Comme le montrent la cartographie et le graphique ci-dessous, il existe 1 ICPE soumise à déclaration et 1 ICPE soumise à autorisation. La 3<sup>ème</sup> exploitation n'a pas renseigné son régime sanitaire.



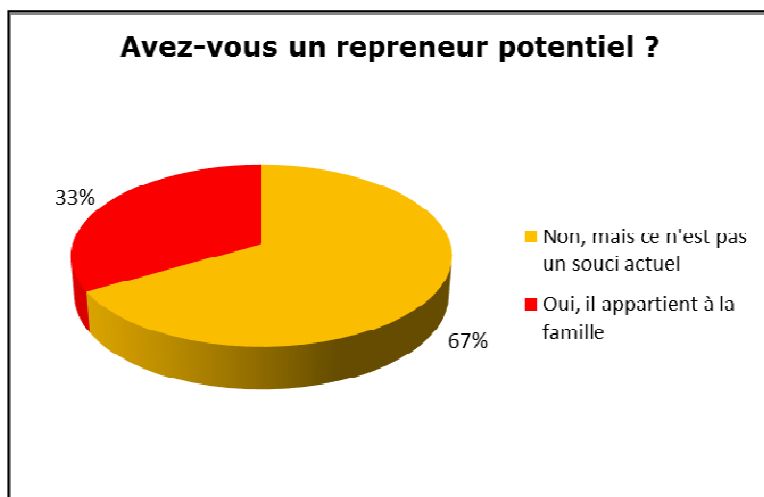
**Contraintes rencontrées**



Les principales contraintes pesant sur les exploitations Saintannoises sont liées au morcellement des parcelles, au voisinage et aux voies de circulation.

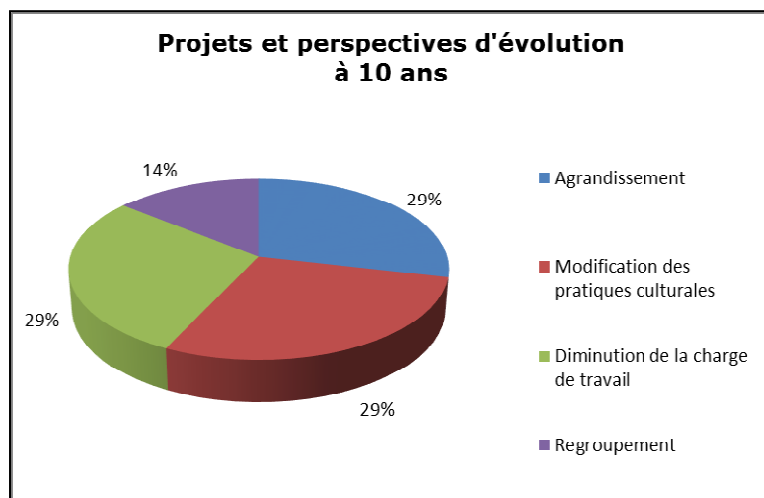
Notons cependant qu'une exploitation a déclaré ne rencontrer aucune contrainte.

**Avenir des exploitations agricoles**



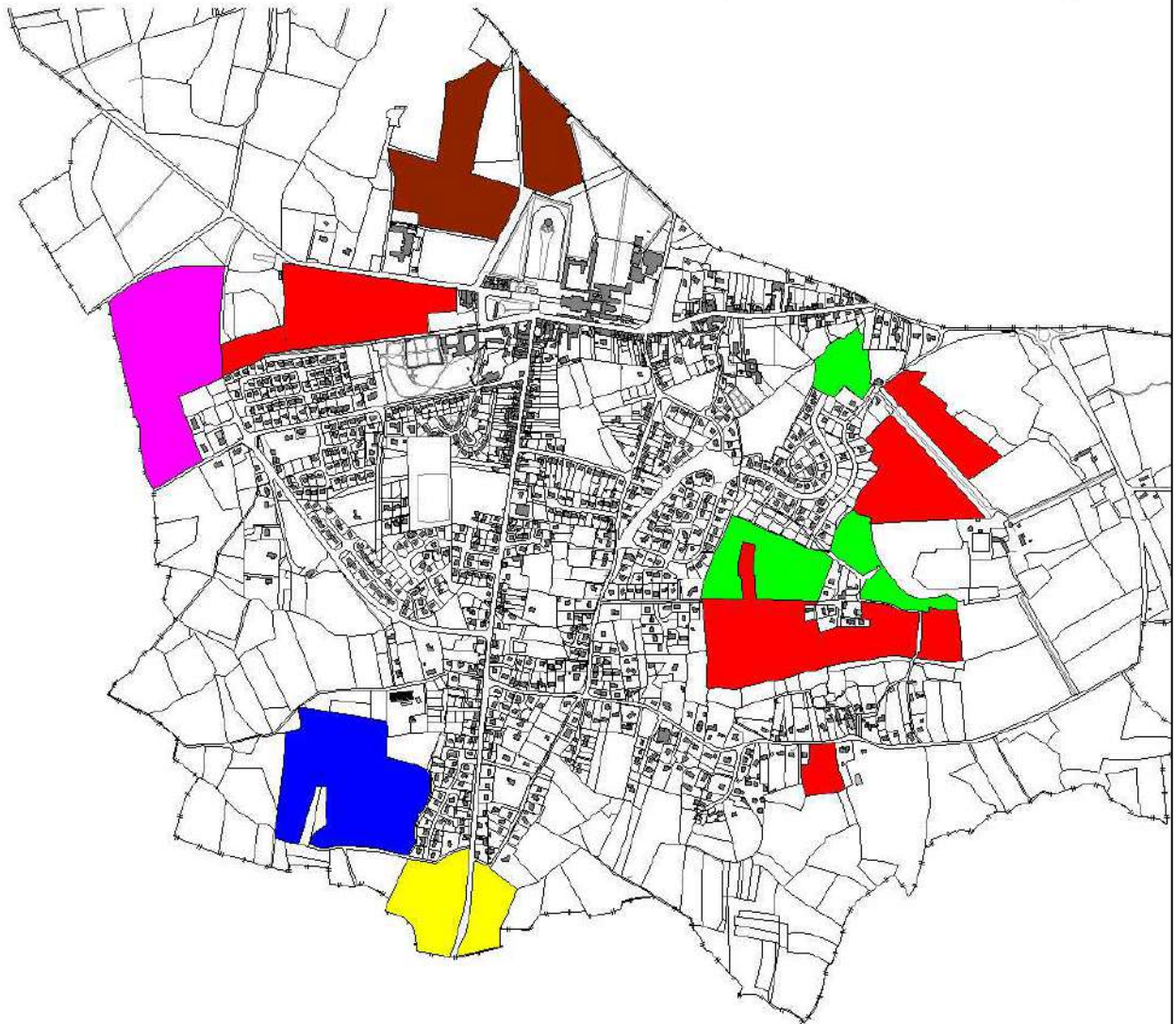
Pour 2 exploitants, la reprise de leur activité n'est pas un souci actuel.

Un autre exploitant mentionne qu'il a déjà trouvé un repreneur et que ce dernier fait partie du cercle familial.



Enfin, pour la décennie à venir, les projets d'agrandissement, de modification des pratiques culturales et de diminution de la charge de travail ont été cités deux fois.

### Localisation des terres cultivées à proximité du bourg



- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: red;">■</span> GAEC DE LESCREZAN - SAINTE-ANNE-D'AURAY | <span style="color: brown;">■</span> SCEA DE LA TOUR - PLUMERGAT    |
| <span style="color: blue;">■</span> GAEC LES ERABLES - PLUMERGAT           | <span style="color: green;">■</span> GAEC DE KERVIHAN - PLUMERGAT   |
| <span style="color: yellow;">■</span> COGAN GILLES - PLUNERET              | <span style="color: magenta;">■</span> EARL DE KERGULVAN - PLUNERET |

### 3.6 Les activités artisanales, commerces et services

SAINTE-ANNE-D'AURAY possède un secteur hôtelier et de restauration important. Ceci s'explique par la présence du sanctuaire religieux. De nombreuses activités artisanales ou encore des entreprises du bâtiment sont aussi présentes sur la commune.

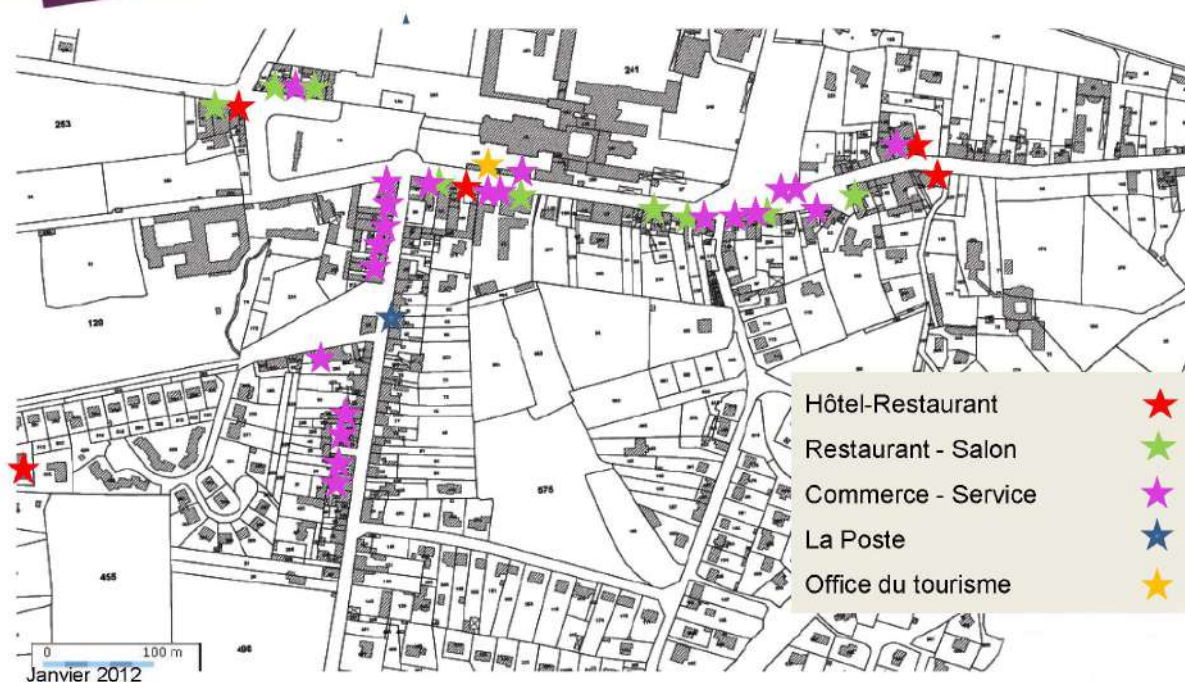
Par ailleurs, SAINTE-ANNE-D'AURAY dispose de nombreux commerces de proximité situés principalement le long des rues de Vannes et du Général de Gaulle.

| Commerce de proximité          |   |
|--------------------------------|---|
| Boulangerie                    | 2 |
| Boucher - Charcutier -Traiteur | 2 |
| Poissonnier                    | 2 |
| Maraicher                      | 1 |
| Bars - Tabac - Presse - PMU    | 3 |
| Supérette                      | 1 |
| Pharmacie                      | 1 |
| Fleuriste                      | 1 |
| Coiffeur                       | 2 |
| Auto-école                     | 2 |
| Agence immobilière             | 1 |
| Banque                         | 2 |

| Service - Tourisme        |   |
|---------------------------|---|
| Hôtel-restaurant          | 5 |
| Restaurant - Salon        | 9 |
| Boutique souvenir - Musée | 6 |
| Chocolatier               | 1 |



### Localisation des commerces



Source : Auray Communauté



A noter également qu'un marché se tient tous les mercredis, de 8h à 13h.



## ANALYSE MULTISCALEAIRE

SAINTE-ANNE-D'AURAY représente un vivier d'emplois relativement limité à l'échelle intercommunale.

La part des emplois tertiaires est prépondérante sur la commune, nettement supérieure aux moyennes intercommunale et départementale.

Quant au taux de chômage, il est légèrement moins élevé qu'aux deux autres niveaux de comparaison.

Enfin, la mobilité professionnelle touche clairement plus SAINTE-ANNE-D'AURAY que l'EPCI et le département.

### **Quelques chiffres-clés :**

|  | <b>Commune de<br/>SAINTE-ANNE-<br/>D'AURAY</b> | <b>Auray Quiberon Terre<br/>Atlantique</b> | <b>Département<br/>du Morbihan</b> |
|--|--|--|------------------------------------|
| Part des emplois tertiaires en 2011  | 93,3%  | 72,4%                                      | 71,0%                              |
| Taux de chômage en 2011  | 10,4%  | 11,4%                                      | 10,9%                              |
| Part des actifs occupés travaillant dans leur commune de résidence en 2011 | 22,8%  | 30,5%                                      | 33,8%                              |

### **Enjeux :**

- > **Pérenniser les emplois sur la commune afin de limiter les trajets domicile-travail.**
- > **Respecter les principes d'équilibre entre le développement, l'activité agricole et la protection des espaces naturels ainsi que des paysages.**
- > **Maintenir et développer les activités et les commerces pour assurer la diversité des fonctions urbaines à SAINTE-ANNE-D'AURAY.**

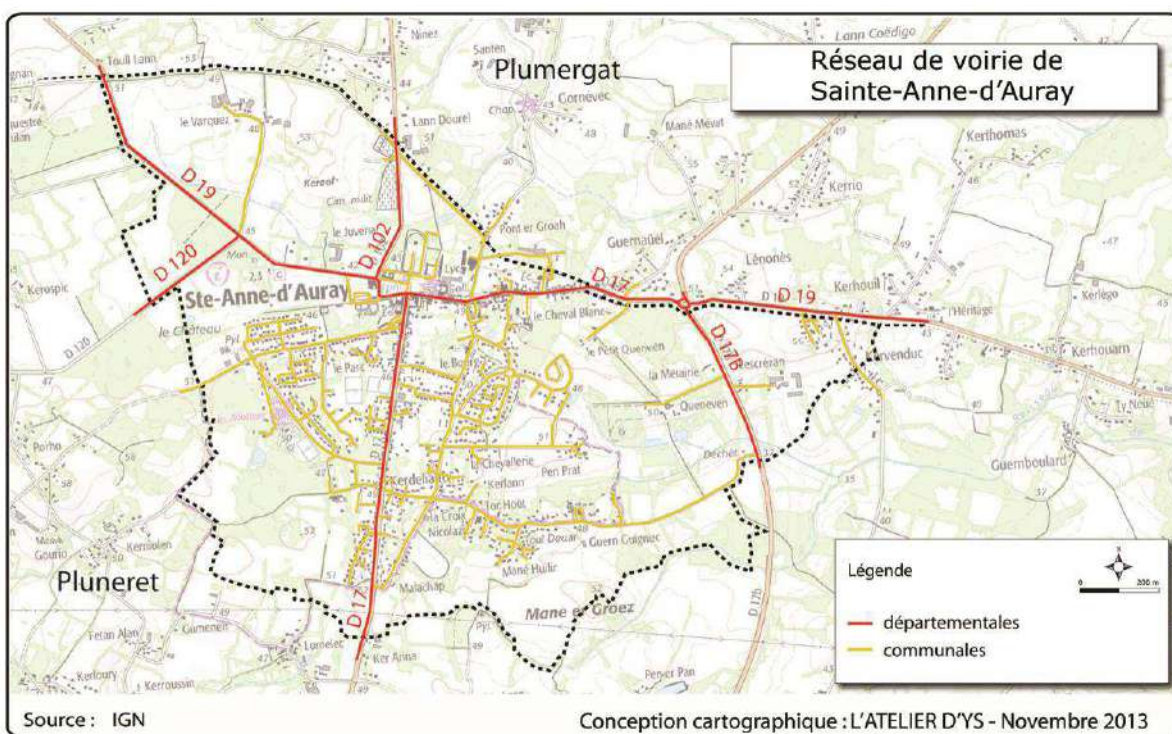
## 4 Les déplacements

### 4.1 Le réseau de voiries

Le bourg de SAINTE-ANNE-D'AURAY est traversé par plusieurs routes départementales :

- la Route Départementale 17, reliant vers le nord-est Plumergat et vers le sud Pluneret.
- la Route Départementale 19, reliant vers le nord-ouest Brech et vers l'est Mériadec.
- la Route Départementale 102, reliant vers le nord Pluvigner.

Par ailleurs, les Routes Départementales 17B (à l'est) et 120 (à l'ouest) traversent également le territoire communal.



Le maillage du bourg par le réseau de voiries secondaires se fait principalement autour de la RD 17, qui traverse le bourg dans toute sa longueur.

## 4.2 Les déplacements automobiles

L'automobile reste prépondérante dans les moyens de déplacement, même si une offre en transports en commun existe. En effet, sur 931 ménages recensés, 842 (soit 90,4%) possèdent au moins une voiture.

Ce taux de motorisation des ménages Saintannois en 2011 est supérieur aux moyennes communautaire (88,4%) et départementale (87%).

Ceci peut s'expliquer en partie par le vivier d'emplois communal limité qui engendre de nombreux trajets domicile-travail.

## 4.3 Les transports collectifs

### Les bus

SAINTE-ANNE-D'AURAY figure sur le réseau TIM (autocars) géré par le Conseil Général du Morbihan : les lignes 1 et 5 relient Auray en 15 min et Vannes en moins de 30 min.

### Le ramassage scolaire

Le ramassage scolaire est assuré, dans les hameaux et dans le bourg, par le Conseil Général du Morbihan.

### Objectifs :

- > **Favoriser les dispositifs qui permettent de réduire l'utilisation de l'automobile.**
- > **Privilégier une urbanisation future proche du bourg pour encourager la marche, vers les équipements scolaires notamment.**
- > **Consolider et développer le réseau de continuités douces tant pour faciliter ce mode de déplacement pour les habitants que pour valoriser le cadre de vie dans l'esprit du développement durable.**

## 5 Le fonctionnement urbain

### 5.1 Les équipements administratifs

Les principaux équipements administratifs sont regroupés dans le centre-bourg de SAINTE-ANNE-D'AURAY :

- la mairie Place Nicolazic.
- la Poste rue du Général de Gaulle.

### 5.2 Les équipements scolaires

SAINTE-ANNE-D'AURAY est dotée d'une école primaire et maternelle publique, d'une école maternelle et primaire privée et d'un collège et d'un lycée privé.

En 2013, ces établissements accueillaient plus de 1 600 élèves qui se répartissaient ainsi :

- École Primaire publique Le Cheval Blanc > 120 élèves.
- École Primaire privée Sainte-Anne > 347 élèves.
- Collège privé Sainte-Anne > 559 élèves.
- Lycée privé Sainte-Anne > 622 élèves.



### 5.3 Les équipements culturels et sportifs

Sur son territoire communal, SAINTE-ANNE-D'AURAY dispose, entre autres, des équipements suivants :

- une salle polyvalente.
- deux terrains de football.
- un complexe sportif.
- une aire de pique-nique.
- un camping.



### 5.4 Les équipements sanitaires et sociaux

Sur la commune, on trouve les équipements sanitaires et sociaux suivants :

- la maison de retraite Sainte-Marie, qui dispose de 62 lits et de 2 places en accueil de jour.
- l'EHPAD Ker Anna, qui dispose de 114 lits.
- un groupe médical regroupant médecins et infirmiers.
- un accueil de loisirs fonctionnant les mercredis et lors des vacances scolaires.

## 5.5 La vie associative

On dénombre une trentaine d'associations sur la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY, touchant différents secteurs, comme par exemple les activités physiques et sportives, les activités culturelles ou sociales.

**Objectif :**

**> Offrir les moyens aux associations de fonctionner grâce à des équipements appropriés.**

## **SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE**

|                              | <b>ATOUS</b>   | <b>CONTRAINTES</b>  |
|------------------------------|--|---|
| <b>Démographie</b>           | - Croissance démographique grâce à un solde migratoire largement positif.  | - Solde naturel déficitaire.<br>- Population vieillissante.                           |
| <b>Habitat</b>               | - Parc de logements quantitativement important.<br>- Rythme de construction croissant.<br>- Proportion d'appartements en forte hausse. | - Evolution du parc de logements inadaptée à la tendance de desserrement des ménages. |
| <b>Activité économique</b>   | - Tissu commercial très développé.   |   |
| <b>Déplacements</b>          | - Existence de continuités douces.   | - Mobilité professionnelle élevée.  |
| <b>Fonctionnement urbain</b> | - Centre-bourg dynamique et animé.<br>- Bon niveau d'équipements.<br>- Vie associative riche.  | - Risque de perte d'attractivité du bourg en cas d'éloignement de l'habitat.          |

---

## **CHAPITRE 2**

# **ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

---



# 1 L'environnement physique

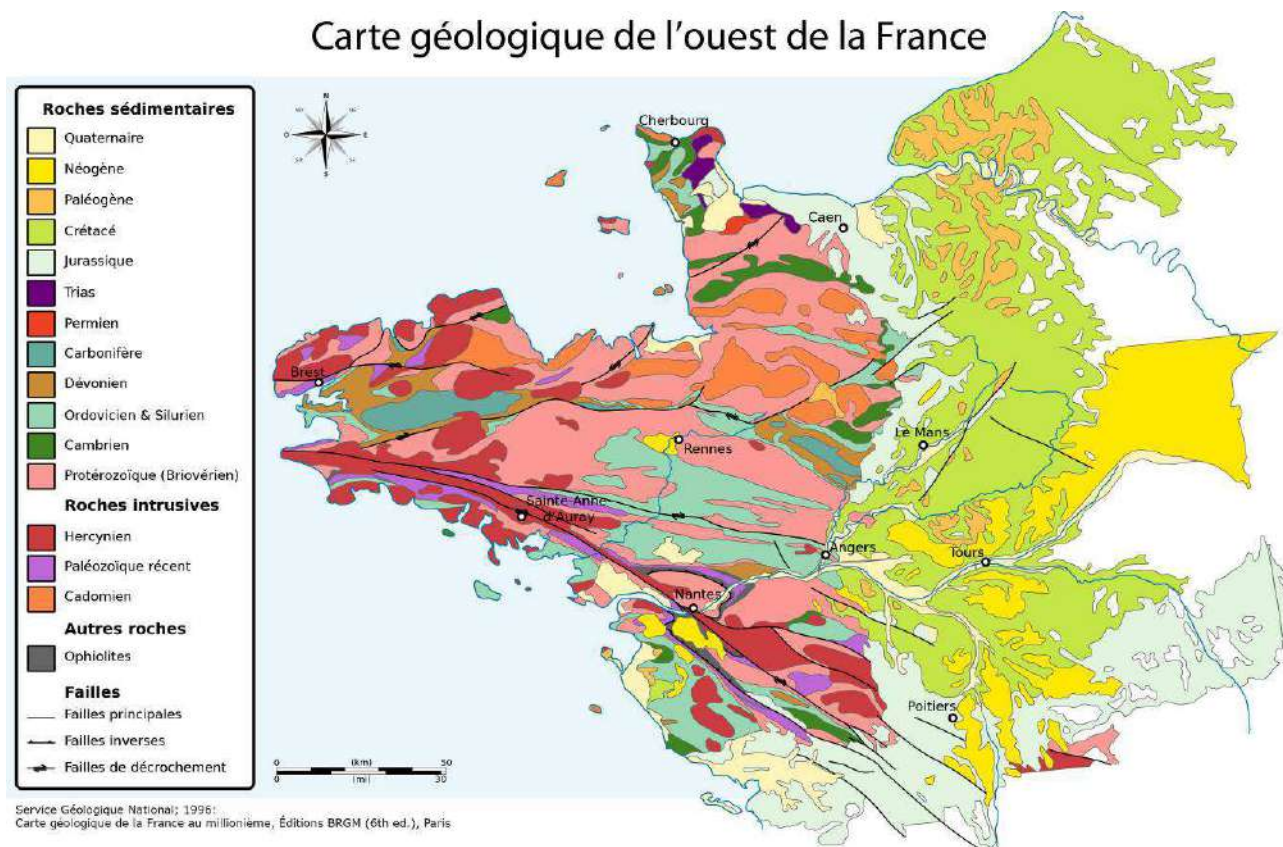
## 1.1 Une commune au cœur du massif Armoricaïn

Le sous-sol du département du Morbihan est tout entier contenu dans une entité géologique connue sous le nom de Massif Armoricaïn qui représente une des parties les plus anciennes et les plus complexes du territoire français.

Ce sous-sol est constitué de roches variées qui caractérisent une ancienne chaîne de montagne aujourd'hui fortement érodée : la Chaîne Hercynienne qui s'est formée au Paléozoïque (ère primaire) entre 450 et 300 millions d'années.

Cette chaîne de montagne, à l'origine continue sur plus de 3 000 km, occupait une grande partie du territoire de l'Europe de l'Ouest, et affleure actuellement en massifs isolés (comme le Massif Armoricaïn).

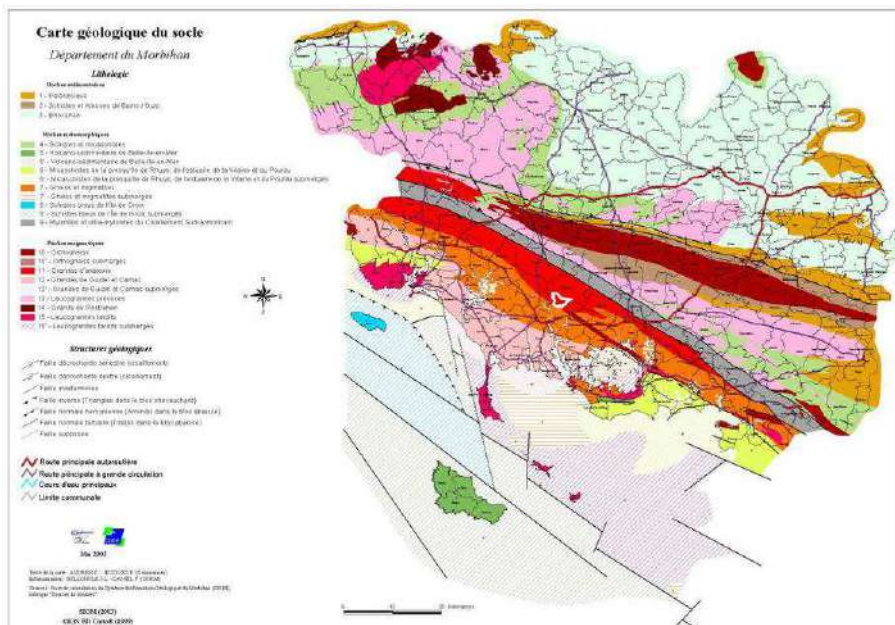
Carte géologique de l'ouest de la France



Les roches variées du sous-sol Morbihannais sont le résultat de l'action de phénomènes géologiques complexes où interviennent des paramètres comme la composition chimique, la profondeur, la pression, la température, la déformation, etc...

La structure géologique et les mouvements qui l'ont animée ont façonné le relief du territoire communal.

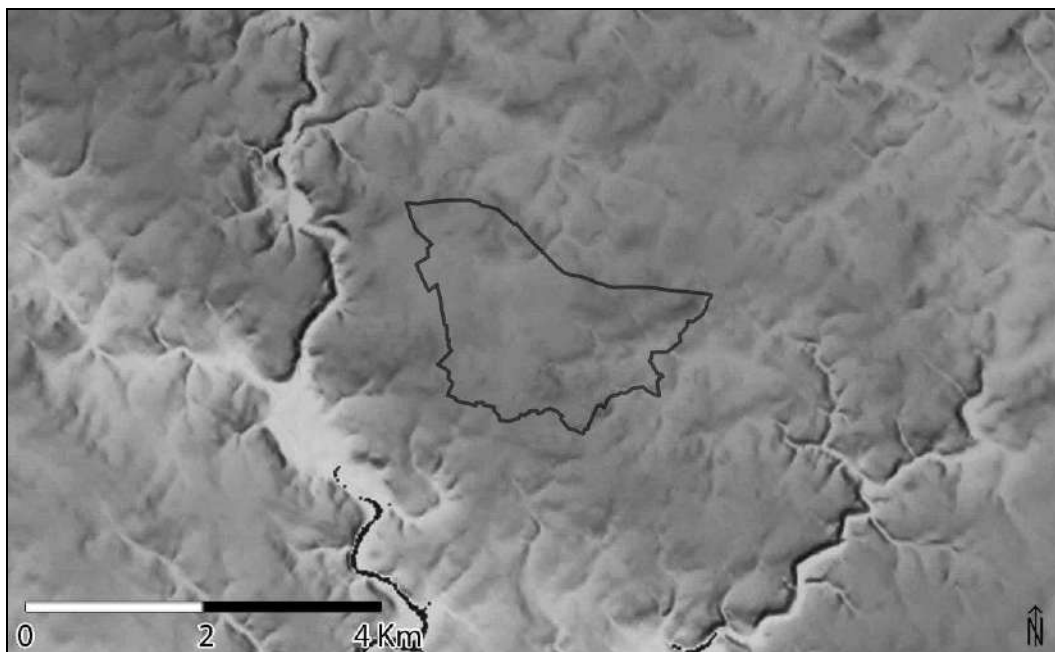
La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY est située au cœur du massif Armoricaïn.



À SAINTE-ANNE-D'AURAY, le sous-sol du territoire communal est majoritairement composé de roches magmatiques, de type granitique.

## 1.2 La charpente naturelle de SAINTE-ANNE-D'AURAY

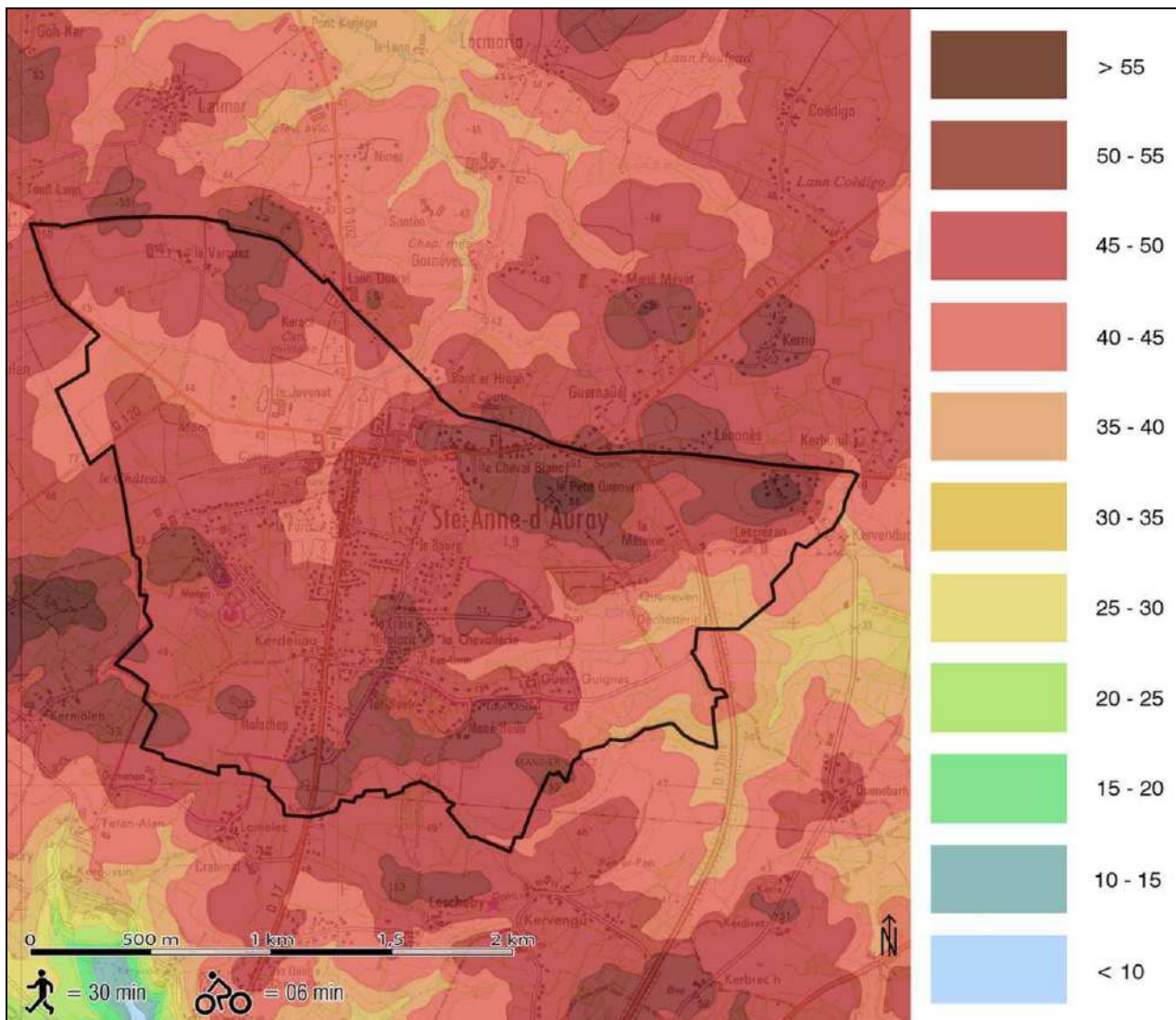
### Géomorphologie



Source : géoportail

L'observation du contexte géomorphologique de SAINTE-ANNE-D'AURAY montre que la commune occupe une portion relativement calme de territoire en termes de relief. On remarque que les éléments les plus remarquables sont les vallées du Loch à l'ouest et du Sal à l'est.

**Plan hypsométrique**



La conception de ce document permet de « modéliser » le socle tellurique de la commune. On constate un dénivelé de près de 20 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut, au sein de la commune. On remarque que le nivellement est calme, et présente une sorte de « languette » haute centrale, sur laquelle prend place la majeure partie de l’urbanisation.

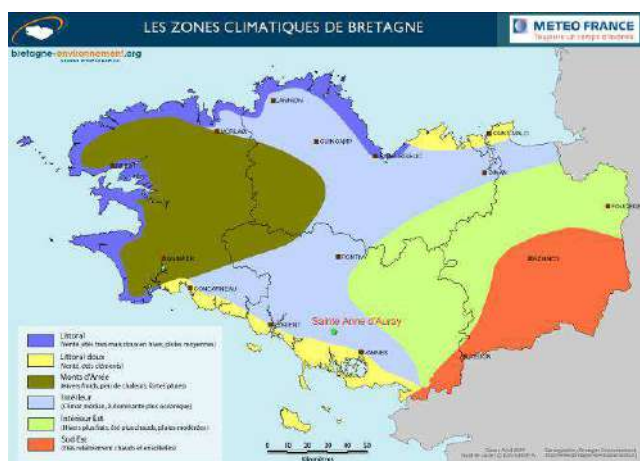
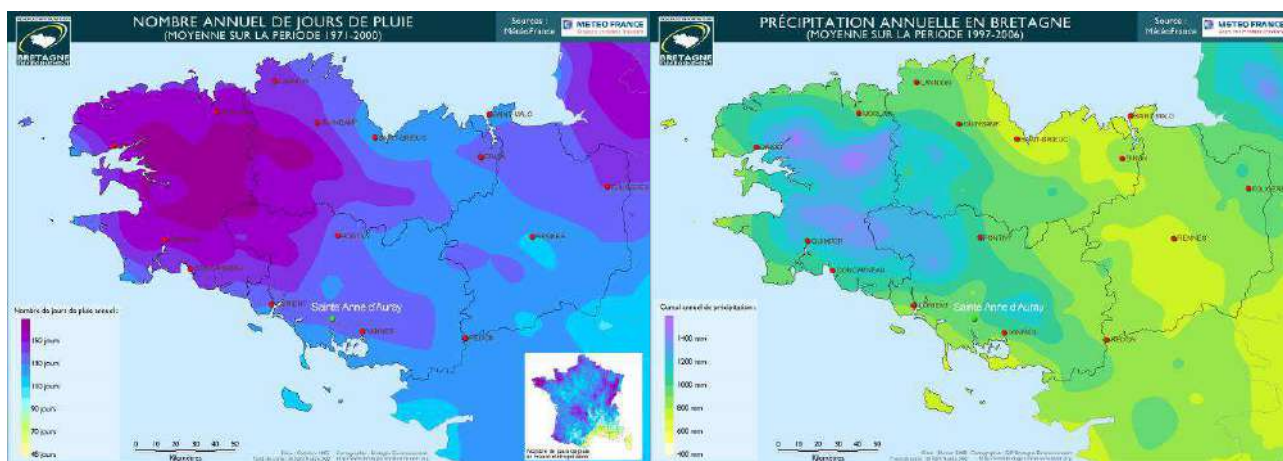
### 1.3 Un climat tempéré océanique

Le climat de la région de SAINTE-ANNE-D'AURAY est de type tempéré océanique. Il est caractérisé par des températures estivales moyennes et des hivers peu rigoureux.

Les précipitations présentent un maximum en automne-hiver et un minimum en été. Elles sont assez importantes et représentent en moyenne 800 mm par an. Elles sont fréquentes en toutes saisons mais peu intenses (au moins 130 jours de pluies par an).

Les hivers sont très légèrement plus froids et les étés plus chauds que sur les régions littorales. La région de SAINTE-ANNE-D'AURAY enregistre environ 30 jours de gel par an.

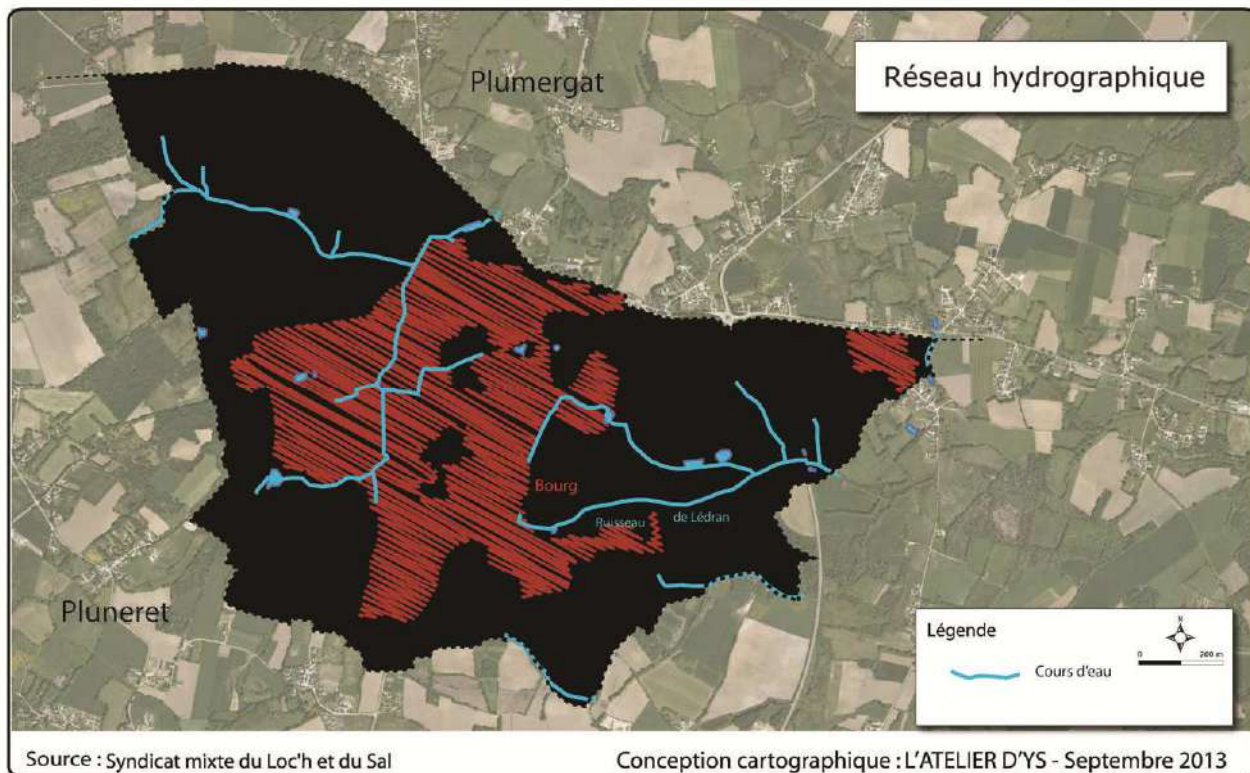
La température moyenne annuelle est de 11,5°C et l'ensoleillement d'environ 1 900 heures par an.



**Durée totale d'insolation en heure**

| Villes                                    | Lille | Strasbourg | Paris | Rennes | <b>Région de Sainte Anne d'Auray</b> | Bordeaux | Marseille |
|---|-------|------------|-------|--------|--------------------------------------|----------|-----------|
| <b>Durée totale d'insolation en heure</b> | 1641  | 1696       | 1814  | 1835   | <b>Environ 1900</b>                  | 2076     | 2866      |

## 1.4 Le réseau hydrographique



Il s'agit des cours d'eau référencés par l'inventaire des cours d'eau réalisé par le Syndicat mixte du Loc'h et du Sal.

Les eaux de la commune sont drainées vers deux sous-bassins versants différents :

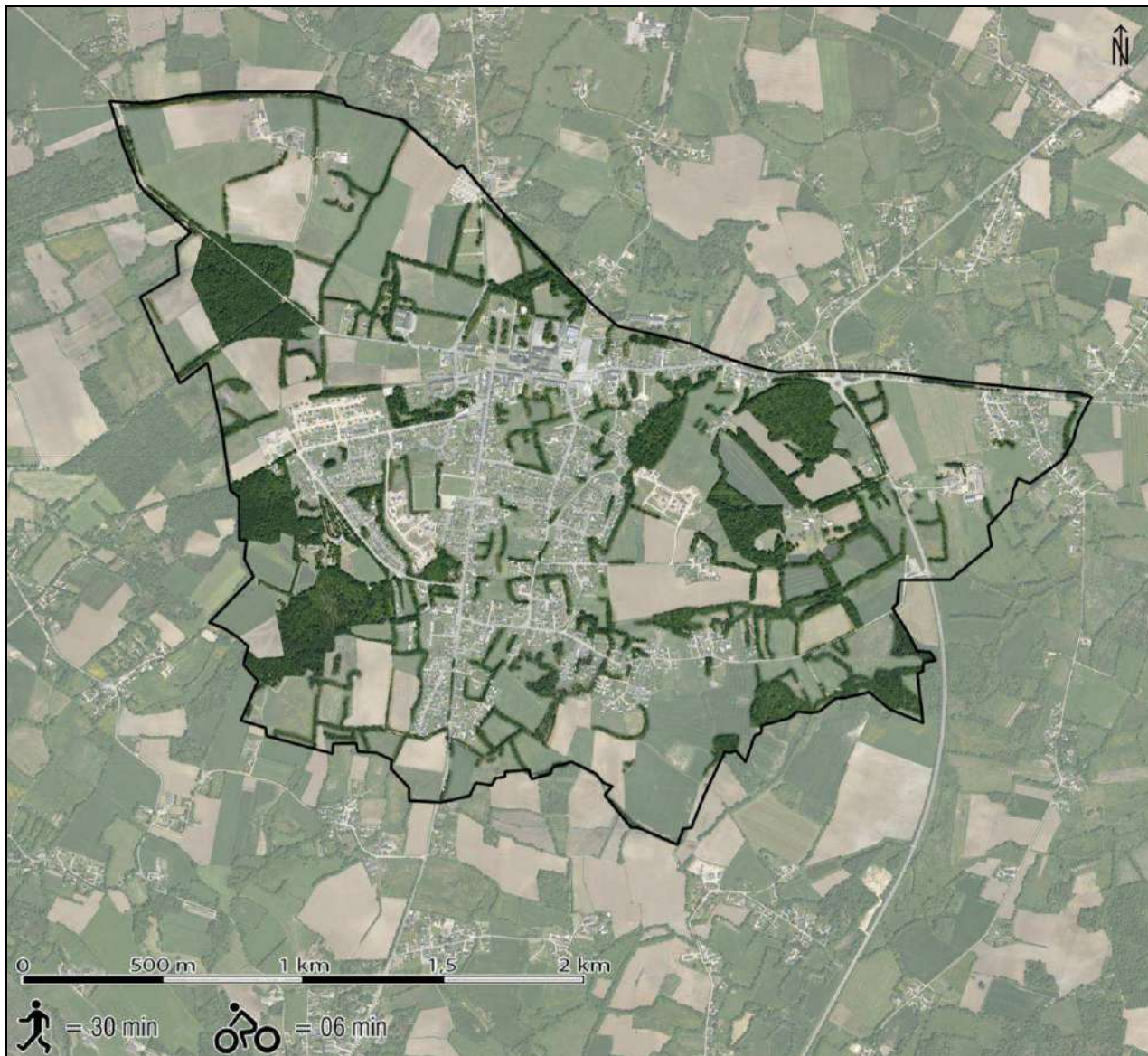
- ✓ en direction de l'ouest vers le bassin versant du Loc'h,
- ✓ en direction de l'est vers le bassin versant du Sal.

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY possède un réseau hydrographique limité. Les principaux ruisseaux de la commune sont ceux de Lédran et de Sainte-Anne.

Bien que limité, ce petit réseau hydrographique constitue un atout majeur pour la commune vis-à-vis de la biodiversité et des corridors écologiques.

## 2 L'environnement biologique

### 2.1 La structure végétale



*Localisation des boisements existants*

Les boisements de SAINTE-ANNE-D'AURAY constituent un patrimoine naturel. Ils prennent différentes formes : les bois, les haies bocagères, les alignements des espaces publics liés aux bâtiments religieux, et des espaces au cœur de l'urbanisation, composés de haies, de parcelles en cours d'enfrichement...

Le classement en loi paysage peut être préférable à l'EBC pour éviter la surprotection de structures pas toujours qualitatives. Les haies bocagères, plus fragiles, peuvent en revanche faire l'objet d'un classement plus rigoureux, pour leur intérêt environnemental, écologique, paysager, et patrimonial.

Les continuités vertes que composent les unités boisées serviront de trames pour les corridors écologiques.



*Les boisements*



*Les haies bocagères*



*Les alignements  
composés*

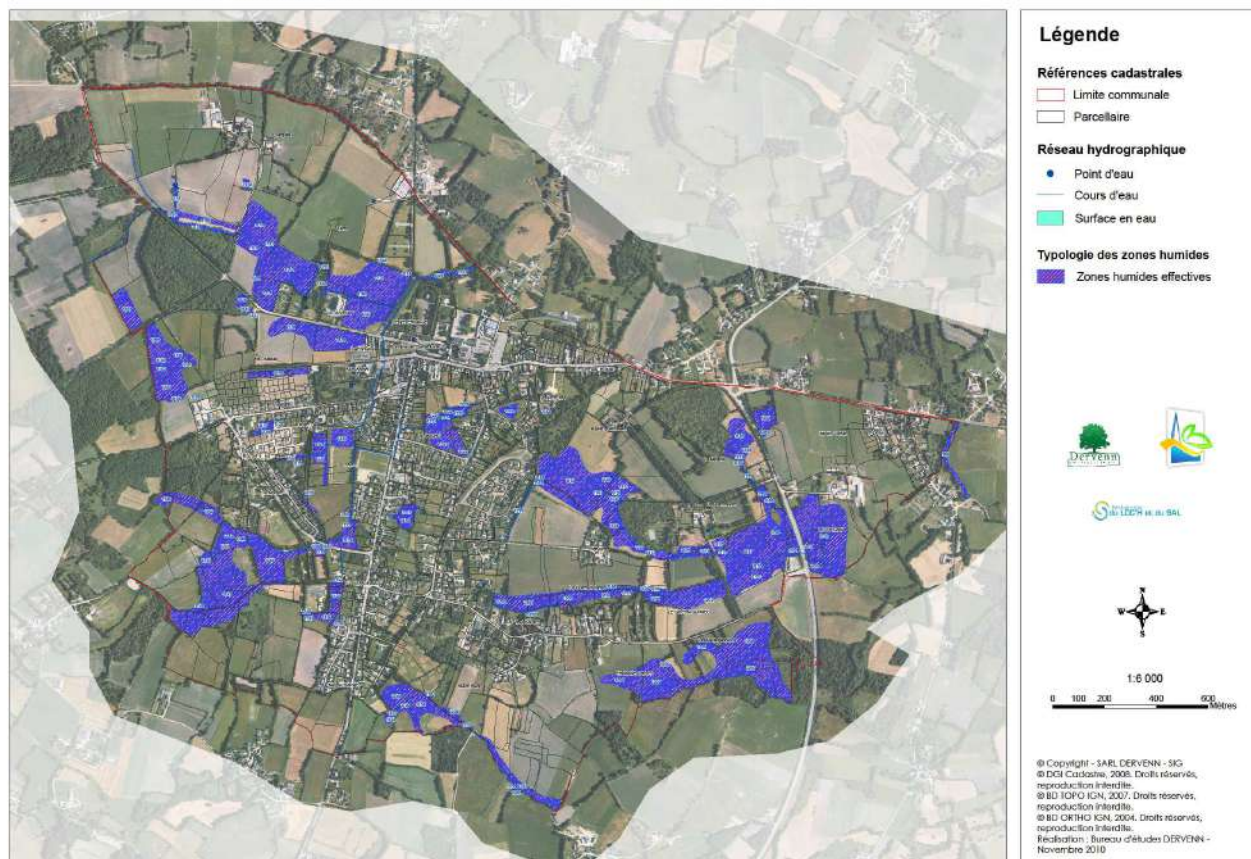


*Les espaces centraux*

## 2.2 Les zones humides

Il faut entendre par zone humide **"les terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année."** (Article L.211-1 du Code de l'environnement)

Inventaire des zones humides - Commune de Sainte Anne d'Auray



Les zones humides sont parmi les milieux naturels les plus riches du monde, elles fournissent l'eau et les aliments à d'innombrables espèces de plantes et d'animaux et jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Cet inventaire a été réalisé en 2010 par le Syndicat mixte du Loc'h et du Sal.

### **Objectif :**

**> Protéger les zones humides en interdisant les nouvelles constructions.**



## 2.3 Le Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan

SAINTE-ANNE-D'AURAY fait partie du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan, créé en septembre 2014.

Le périmètre d'étude du projet de Parc Naturel Régional comprend 38 communes, ainsi qu'une aire d'intérêt maritime constituée par le Golfe du Morbihan (Mor Bihan) et une frange littorale atlantique (Mor Braz).

Ce territoire s'étend sur 75 000 hectares pour la partie terrestre et environ 17 000 hectares pour l'aire d'intérêt maritime et regroupe, si l'on prend en compte la ville centre Vannes, plus de 180 000 habitants.

Un Parc naturel régional est un outil de préservation des milieux naturels, de développement économique et culturel. Ses actions sont définies par une charte pour une durée d'environ 10 ans. Il n'impose aucune réglementation sur les milieux naturels comme peuvent le faire une réserve naturelle ou un arrêté de protection de biotope.

Ses actions reposent sur le principe de concertation et de partenariat avec l'ensemble des organismes et structures présentes sur son territoire.

La Charte du Parc naturel régional a défini trois grands axes qui se déclinent ensuite en orientations :

✓ **AXE 1 : FAIRE DES PATRIMOINES UN ATOUT POUR LE TERRITOIRE :**

- Orientation 1 : Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du "Golfe du Morbihan".
- Orientation 2 : Préserver l'eau, patrimoine universel.
- Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du "Golfe du Morbihan".
- Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du "Golfe du Morbihan".

✓ **AXE 2 : ASSURER POUR LE TERRITOIRE UN DÉVELOPPEMENT SOUTENABLE :**

- Orientation 5 : Assurer un développement et un aménagement durables du "Golfe du Morbihan".
- Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace.

✓ **AXE 3 : METTRE L'HOMME AU COEUR DU PROJET DE TERRITOIRE :**

- Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres.
- Orientation 8 : Développer "l'Ecole du Parc" ouverte sur le monde.

Périmètre du Parc Naturel Régional du Golfe du Morbihan



## 2.4 Les continuités écologiques

Face au constat d'artificialisation du territoire français et de perte de biodiversité, le Grenelle de l'environnement demande aujourd'hui aux collectivités territoriales d'agir pour freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels et de les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux.

L'enjeu est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire ou de se reposer et de garantir une bonne fonctionnalité des milieux qui les accueillent. Il convient donc de concilier la préservation des capacités écologiques des territoires et les activités humaines, sans les opposer.

En réponse à cet enjeu, la « Trame verte et bleue » est un outil d'aménagement durable du territoire destiné à former un réseau écologique cohérent en conciliant les enjeux écologiques et l'aménagement du territoire ainsi que les activités humaines.

### 2.4.1 La trame verte et bleue

Les objectifs de la trame verte et bleue sont avant tout écologiques :

- ✓ réduire la fragmentation des habitats ;
- ✓ permettre le déplacement des espèces ;
- ✓ préparer l'adaptation au changement climatique ;
- ✓ préserver les services rendus par la biodiversité.

Ces objectifs sont également socio-économiques :

- ✓ améliorer le cadre de vie ;
- ✓ améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- ✓ prendre en compte les activités économiques ;
- ✓ favoriser un aménagement durable des territoires.

Afin de répondre aux objectifs listés ci-dessus, la trame verte et bleue se propose de distinguer une **composante verte** caractérisée entre autres par :

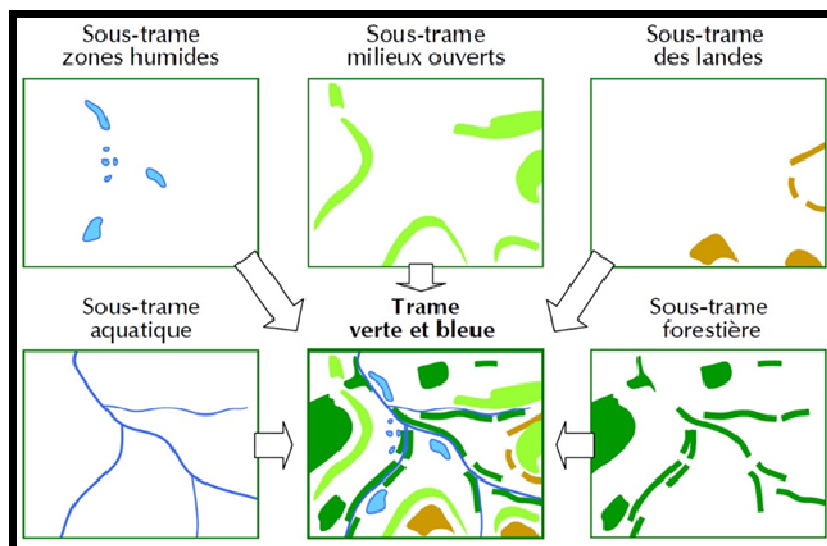
- ✓ les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (forêts...) ;
- ✓ la couverture végétale permanente le long de certains cours d'eau...

Et une **composante bleue** caractérisée entre autres par :

- ✓ les cours d'eau et canaux ;
- ✓ les zones humides...

Chaque territoire est composé de différentes **sous-trames**, qui sont caractérisées par l'homogénéité de milieux (exemple : sous-trame des milieux boisés, sous-trame des zones humides...).

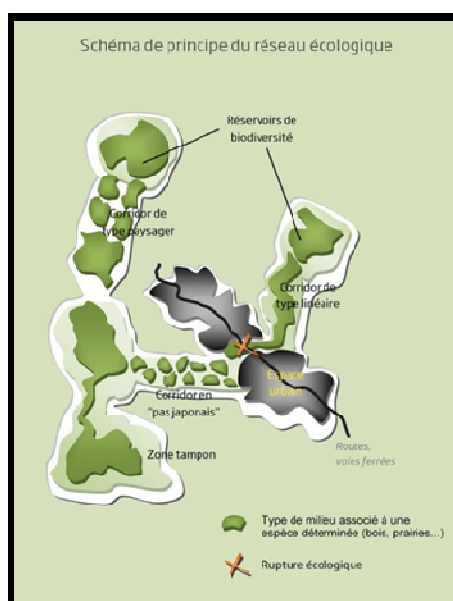
Toutes les sous-trames superposées formant la trame verte et bleue finale.



Exemple de Trame verte et bleue composée de sous-trames écologiques spécifiques  
(Source : IRSTEA)

À l'intérieur de ces sous-trames, prennent place les continuités écologiques constitutives qui comprennent deux types d'éléments : « les réservoirs de biodiversité » et les « corridors écologiques ».

- ✓ **Les réservoirs principaux de biodiversité** sont des espaces naturels accueillant la faune et la flore, souvent remarquables, où les individus réalisent tout ou partie de leur cycle de vie (site de reproduction, d'alimentation, etc.). Ils font l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).
- ✓ **Les réservoirs secondaires** de biodiversité s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire. Contrairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils ne font l'objet d'aucun zonage (étatique) et correspondent davantage à des espaces associés à la « nature ordinaire ». Toutefois, ces noyaux doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux et d'une surface suffisante pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.
- ✓ **Les corridors écologiques** (ou biologiques) sont des axes de déplacement, plus ou moins larges, continus ou non, empruntés par la faune et la flore et qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.



## 2.4.2 Les continuités écologiques de SAINTE-ANNE-D'AURAY

L'élaboration du PLU constitue un moment privilégié pour construire le projet communal en prenant en compte la trame verte et bleue.

Pour intégrer au mieux cette thématique, l'idéal serait de prévoir un état des lieux sur au minimum une année, soit le temps des quatre saisons. Or, le manque de données, d'inventaires homogènes et le temps limité d'un diagnostic de PLU ne permet pas d'affiner ces résultats.

Ainsi, les informations qui vont suivre pourront être complétées ultérieurement sur une période plus longue (exemple : informations sur les zones de collisions mettant en évidence les points de fragilité des corridors écologiques...).

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de SAINTE-ANNE-D'AURAY, l'identification des continuités écologiques sera menée de la manière suivante :

1. Identification des sous-trames,
2. Identification des réservoirs de biodiversité,
3. Identification des corridors écologiques,
4. Identification des points de fragilité ou de rupture.

### 2.4.2.1 L'identification des sous-trames

La trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Chaque sous-trame comprend des espaces qui jouent des rôles de réservoir de biodiversité et de corridor écologique.

Il existe des sous-trames pour tous les milieux, à toutes les échelles, pour toutes les espèces. Il est essentiel de faire un choix de sous-trames représentatives des enjeux et des milieux du territoire communal.

Ainsi, quatre sous-trames ont été ciblées sur SAINTE-ANNE-D'AURAY :

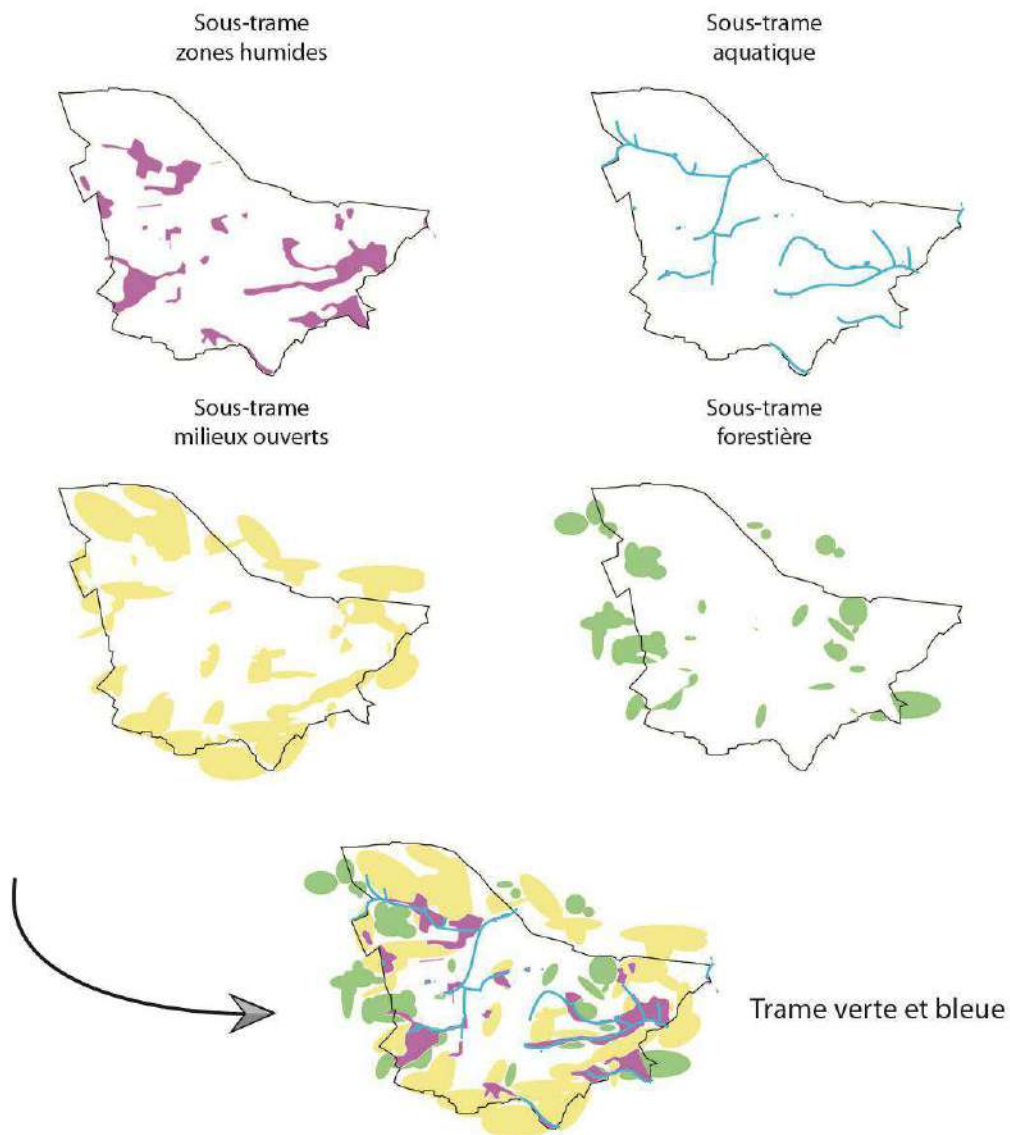
- ✓ les zones humides,
- ✓ les milieux aquatiques,
- ✓ les milieux ouverts,
- ✓ les milieux boisés.

Les sous-trames des milieux humides et aquatiques sont basées sur l'inventaire communal des zones humides et des cours d'eau réalisé en 2010 par le Syndicat mixte du Loc'h et du Sal.

La sous-trame des milieux ouverts a été définie par photo-interprétation.

Enfin, la sous-trame des milieux boisés a été réalisée à partir des données d'occupation des sols (IFN) qui ont été affinées par photo-interprétation.

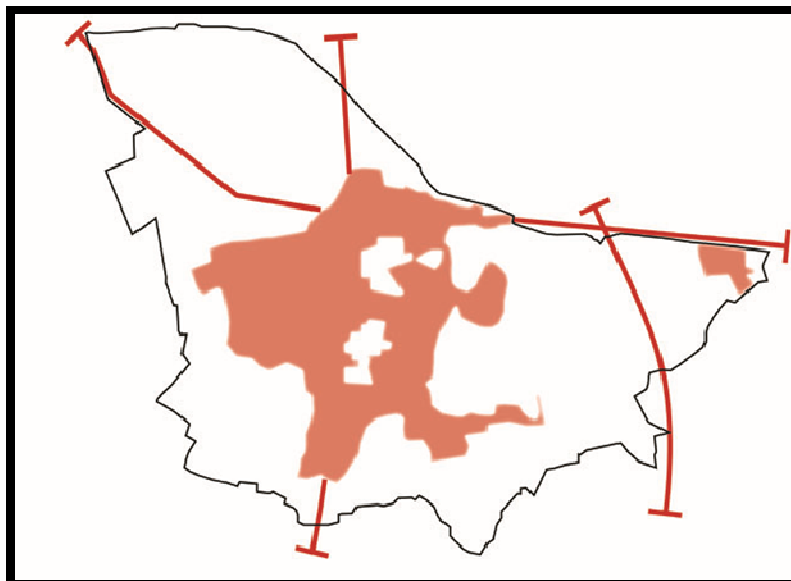
Ces quatre sous-trames sont présentées ci-dessous.



### Fragmentation du territoire

La définition d'une trame écologique nécessite de prendre en compte les éléments de fragmentation des milieux existants sur le territoire. L'urbanisation, les routes, les voies ferrées sont par exemple des éléments de fragmentation des habitats terrestres ; les barrages et autres ouvrages réalisés sur les cours d'eau sont par contre des éléments de fragmentation des habitats aquatiques.

La tache urbaine de SAINTE-ANNE-D'AURAY ainsi que certaines voies départementales représentées ci-dessous peuvent être considérés comme des éléments fragmentant le territoire.



### 2.4.2.2 L'identification des réservoirs de biodiversité

#### Les réservoirs de biodiversité principaux

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non menacée, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante.

Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations.

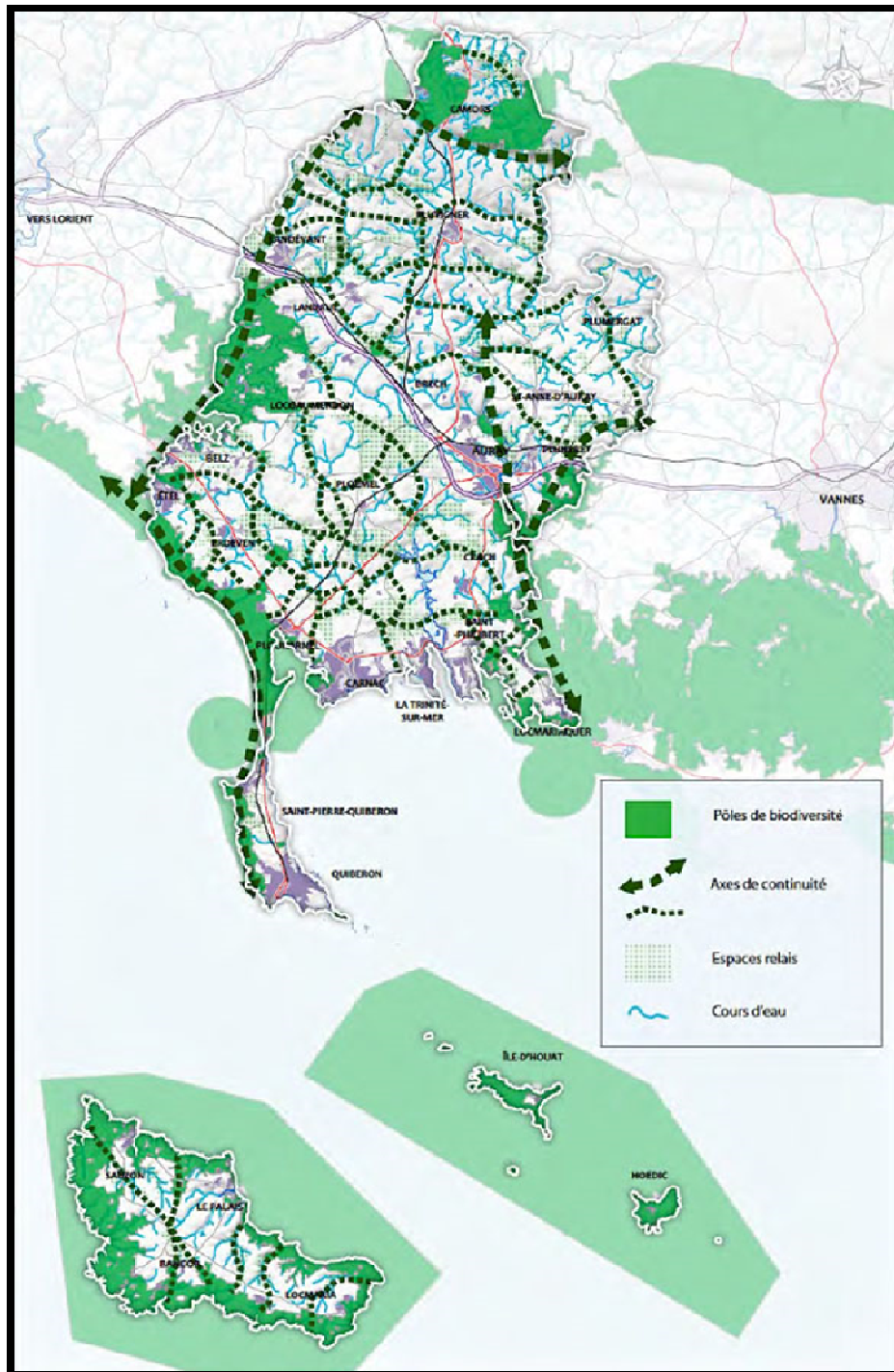
Comme indiqué précédemment, ces réservoirs font bien souvent l'objet d'un zonage d'inventaire (ZNIEFF) ou réglementaire (Natura 2000).

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY ne possède pas de périmètre connu et identifié (absence de ZNIEFF, de ZICO, de site Natura 2000, de sites classés, de réserves de biosphère, de sites Ramsar ...).

Nous pouvons ainsi considérer qu'il n'y a pas de réservoir principal de biodiversité sur la commune.

Notons cependant, la présence d'un gîte de mise-bas et d'hibernation de Grands murins. Cette grande chauve-souris occupe les collatéraux de la basilique de Sainte-Anne d'Auray. Quelques Grands rhinolophes, une autre espèce de chiroptères, sont également présents. La réalisation d'aménagements non adaptés pourrait conduire à une perte de leurs habitats et aboutir à la desertion du site. Aussi depuis mars 2016, une réserve pour protéger un gîte de mise-bas et d'hibernation de Grands murins, a été créée.

Enfin, à une échelle plus large, le SCoT du Pays d'Auray donne quelques indications qu'il convient de prendre en compte.



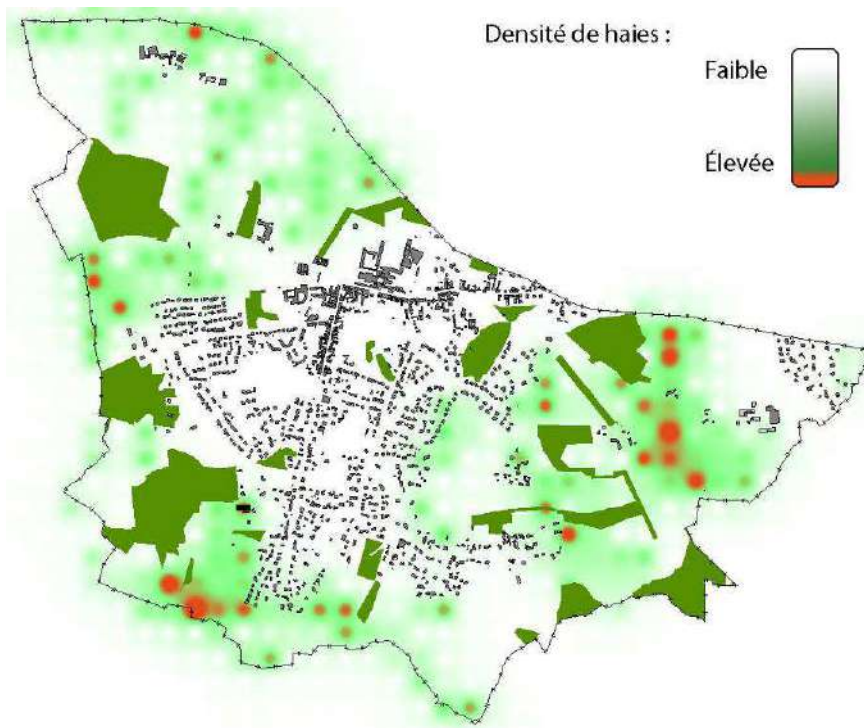
*Extrait du SCoT du Pays d'Auray*

### L'identification des réservoirs de biodiversité secondaires

Les réservoirs secondaires s'appuient sur la présence d'espaces déterminants et dont la préservation est jugée nécessaire sur le territoire.

Une approche cartographique a permis de les cibler. Leur identification est basée sur des zonages d'inventaires territoriaux présentés précédemment (inventaire des zones humides, des cours d'eau et des boisements).

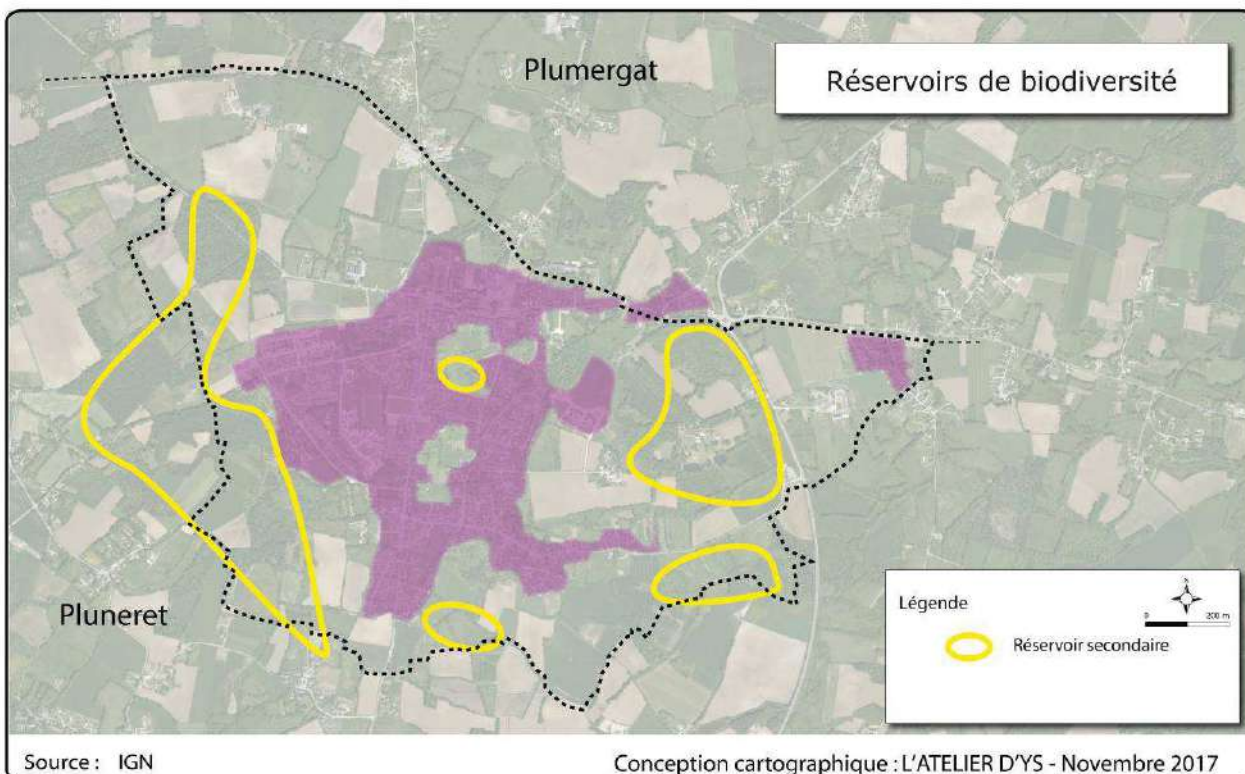
Le maillage bocager a également été étudié (par photo-interprétation) sur l'ensemble du territoire communal. À partir de cet inventaire, la densité bocagère Saintannoise a été modélisée sur la carte ci-dessous.



Les secteurs qui associent à la fois zones humides, milieux ouverts, zones boisées ou zones bocagères denses sont les milieux les plus susceptibles d'accueillir une forte biodiversité.

Rappelons que ces secteurs doivent être suffisamment diversifiés en termes de milieux pour permettre la réalisation d'un cycle de vie des espèces.

Les réservoirs secondaires potentiels de biodiversité sont représentés sur la carte ci-dessous.





### 2.4.2.3 Identification des corridors écologiques

Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie.

Ces corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

Ces corridors peuvent être :

- ✓ de type linéaire et portés par des composantes linéaires du paysage (haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, bandes enherbées le long des cours d'eau...).
- ✓ discontinus : espaces-relais, pas japonais ou îlots-refuges : mares permanentes ou temporaires, bosquets...

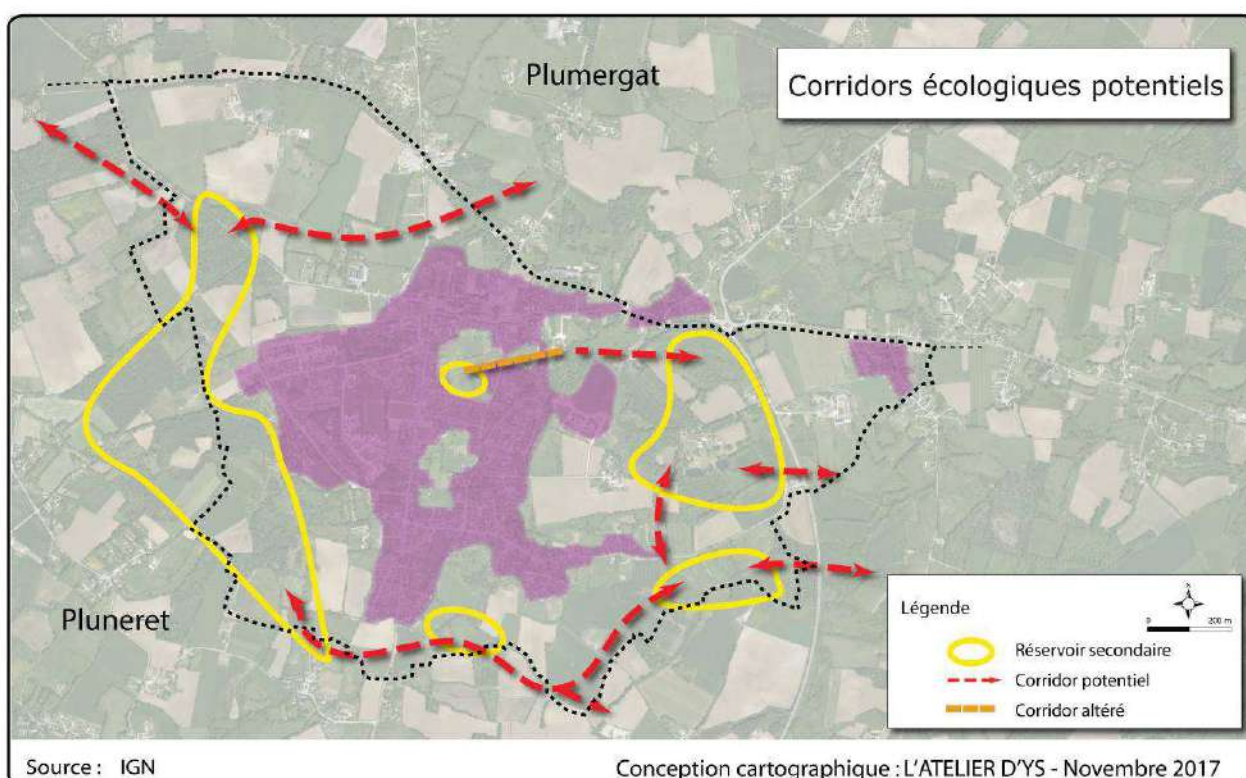
Ainsi, à partir des données cartographiques précédemment évoquées et en s'appuyant sur les sous-trames, plusieurs corridors potentiels ont été identifiés sur l'ensemble du territoire. Ils sont identifiés sur la carte ci-dessous.

Un corridor écologique est partiellement altéré et ne remplit plus sa fonction de connexion.

Il s'agit du corridor situé rue Nicolazic/rue du Dr Brianceau. Des travaux sont en cours dans le cadre de l'aménagement du site. L'artificialisation des sols existante et future du site contribue à l'appauvrissement de cette connexion.

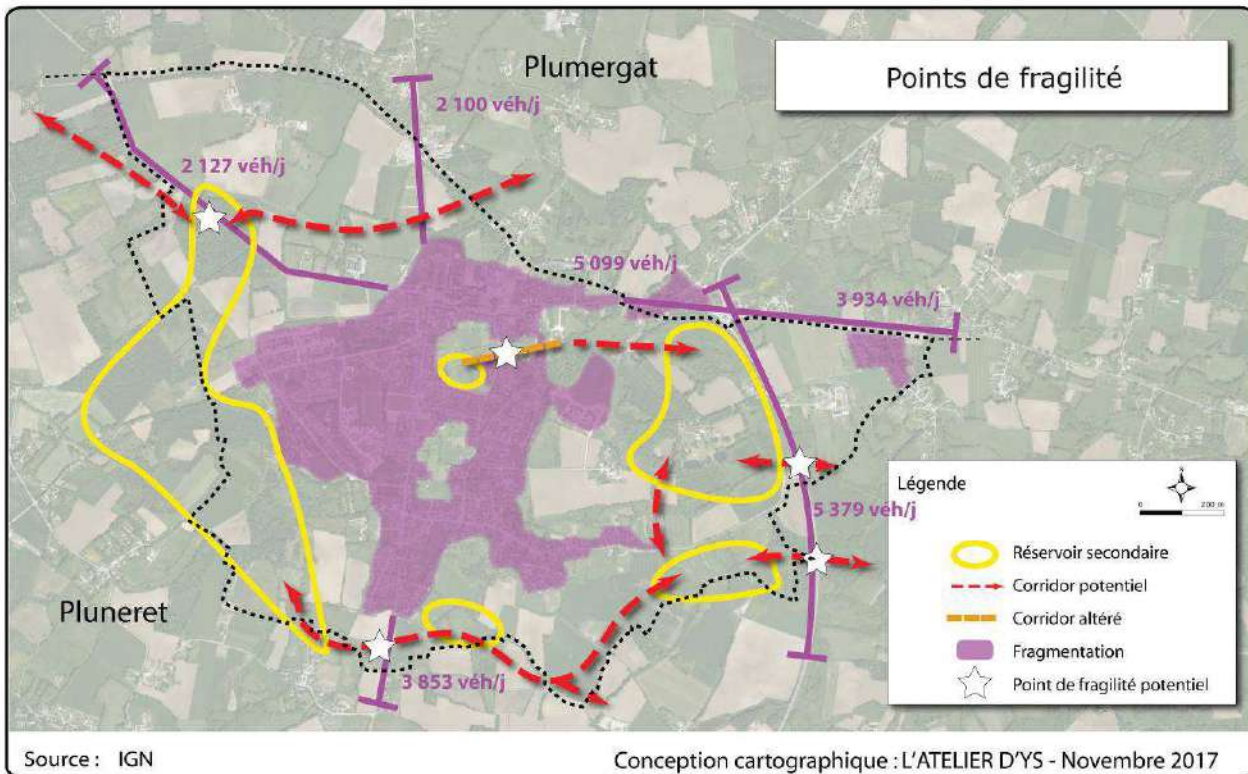


*Aménagements en cours rue Nicolazic*



### 2.4.2.4 Identification des points de fragilité

Les points de fragilité potentiels sont les zones de croisement entre les corridors précédemment ciblés et les éléments fragmentant le territoire (on s'intéressera ici aux infrastructures de transport et à l'urbanisation).



L'obstacle le plus conséquent semble être la traversée de la RD 17b. Cette voie, à la circulation non négligeable (5 379 véhicules par jour en 2012), est par endroit surélevée et/ou bordée de grillage.

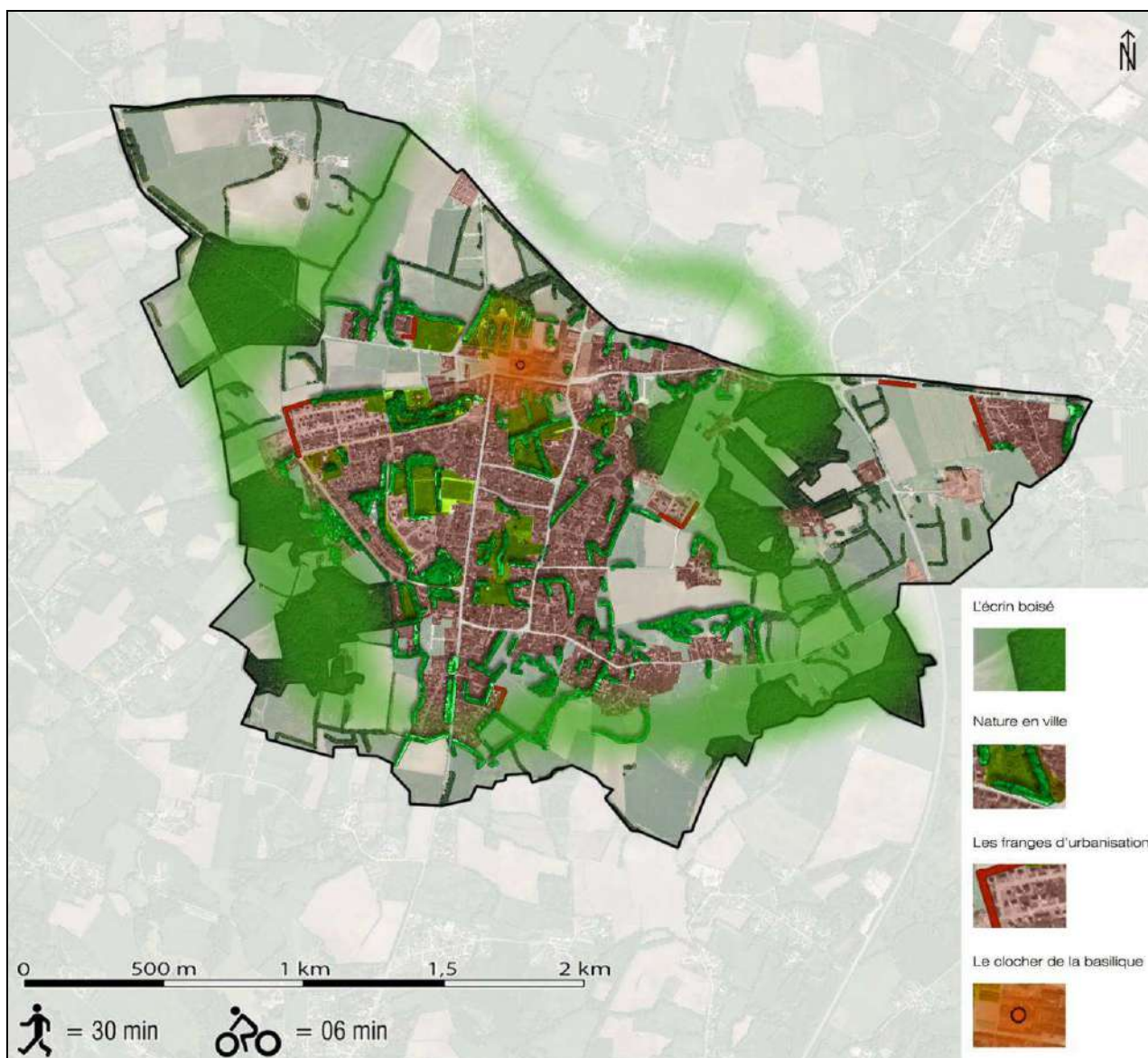


RD 17b - vue en direction du sud

### 3 L'analyse paysagère

#### 3.1 Les problématiques paysagères

La géomorphologie, ainsi que les interactions entre les structures du territoire, permettent d'identifier des thématiques de paysage singulières, répondant chacune à des problématiques propres : l'écrin boisé, le végétal au sein de l'urbanisation, les confrontations, le référencement ainsi que la promenade sont les sujets abordés par l'analyse, qui permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.

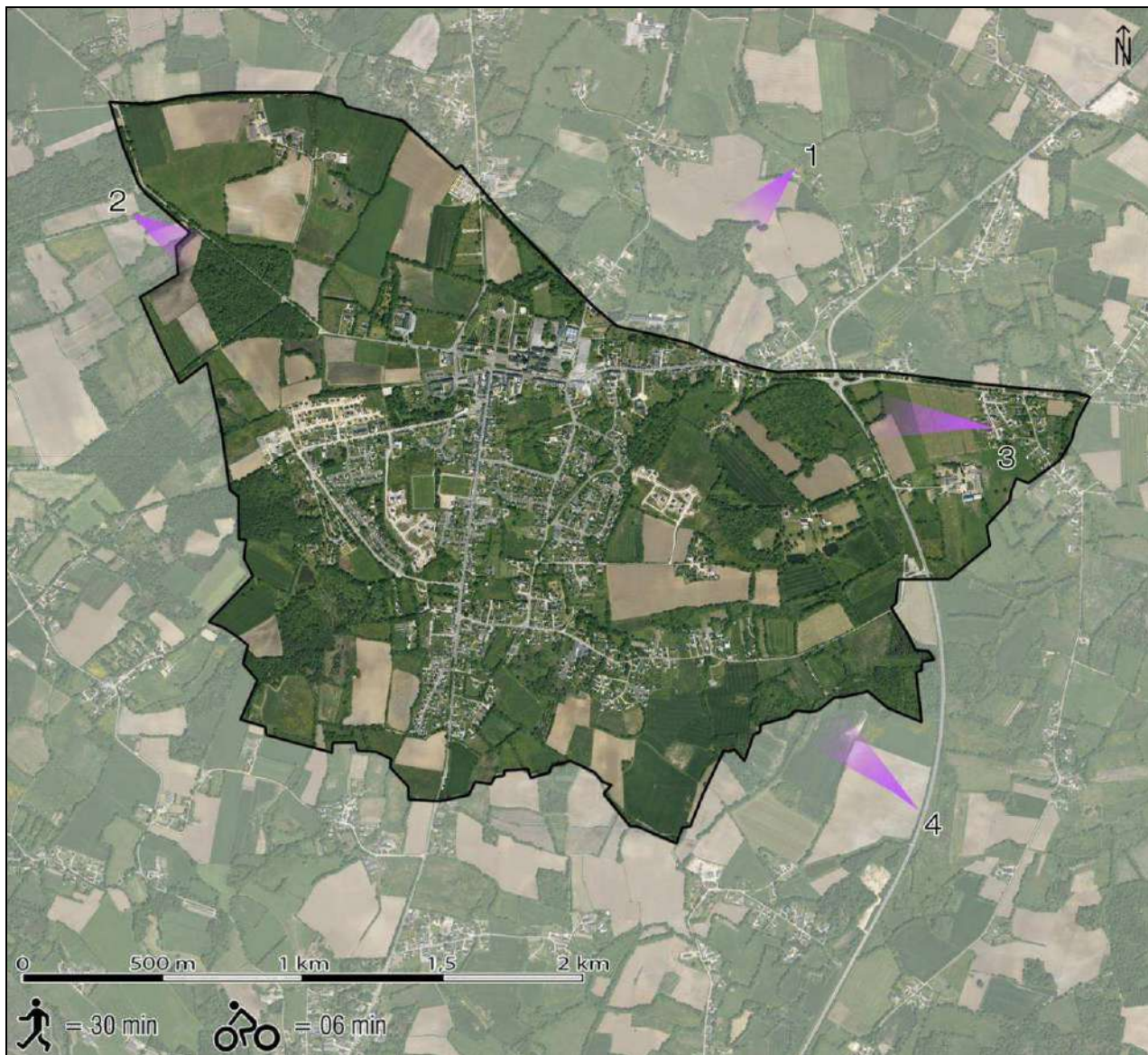


Carte des problématiques paysagères

**L'écrin boisé**

C'est l'une des caractéristiques fortes du paysage Saintannois, tant en termes de perceptions sur la commune, que de caractéristique depuis le bourg.

On remarque la présence de nombreux boisements et de haies autour de l'enveloppe bâtie du bourg. Ainsi, lorsque l'on regarde vers SAINTE-ANNE-D'AURAY depuis les hauteurs environnantes, la commune prend la forme d'un horizon boisé dont seul le clocher de la basilique émerge.



*Repérage des vues lointaines*



Vue 1



Vue 2



Vue 3

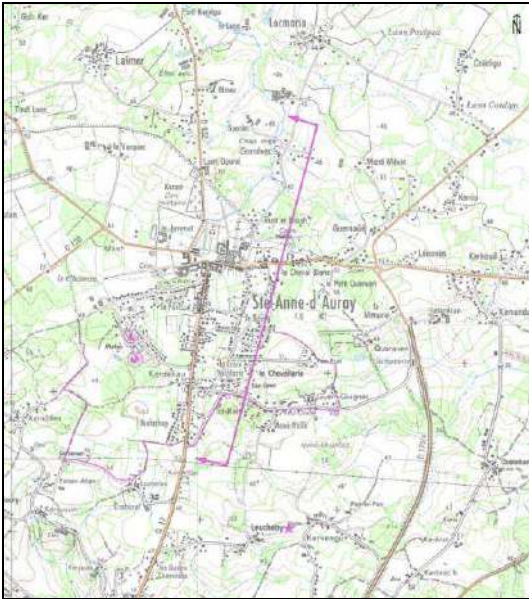


Vue 4

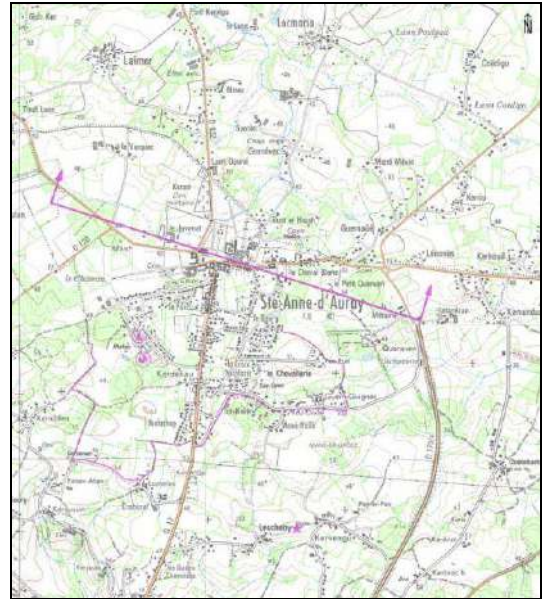
Cet horizon boisé est dû à la superposition de plans arborés autour du bourg, qui forge le regard, et fait apparaître la commune comme une nappe boisée. Le clocher de la basilique par sa hauteur devient ainsi un repère de grand paysage, permettant d'identifier la commune dans le territoire, à une échelle intercommunale.



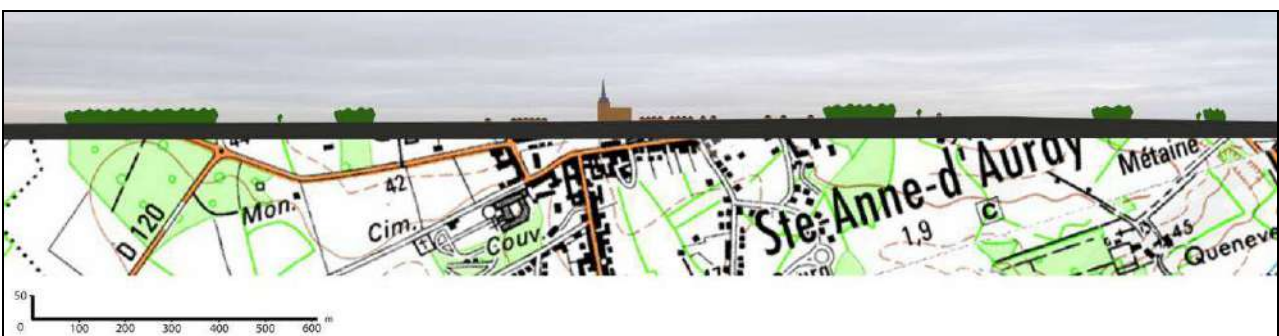
*Le clocher, un repère communal, et intercommunal*



Repérage de la coupe N/S



Repérage de la coupe E/O



Respectivement, coupe N/S et E/O. Une superposition de plans arborés créant un horizon boisé

Les boisements limitrophes de l'enveloppe bâtie représentent également une « image de ville », et deviennent une scène habituelle depuis le bourg. Ainsi, les sorties de bourgs sont quasiment toujours identifiées par une scène boisée.



*Scènes boisées en limite d'urbanisation*

### **Le végétal en ville**

On remarque à SAINTE-ANNE-D'AURAY une forte présence du végétal au sein de l'urbanisation, que ce soit dans le traitement des parcs, au sein des espaces publics du bourg, des lotissements, ou dans une partie centrale de l'urbanisation.

La commune possède de nombreux et remarquables bâtiments religieux, souvent accompagnés d'espaces publics comprenant notamment des alignements d'arbres et des massifs remarquables, induisant une présence végétale forte.



*Espaces publics « verts » de grande ampleur. Alignements d'arbres et massifs buissonnants pour accompagner les bâtiments religieux*

On trouve également quelques « poches » paysagères dans et autour du bourg, sous forme de square, jardins, ou encore cimetière.



*« Poches » paysagères qualitatives de moindre impact, mais traduisant la présence du végétal*



Le végétal est également présent sur les rues et les voiries, intervenant parfois de manière spontanée (au pied d'un muret par exemple). Le bourg est ainsi caractérisé par ce mélange entre végétal et minéral.



*Strate arborée et herbacée en accompagnement de voirie au pied d'un muret*



*Développement spontané*

Quelques haies bocagères ont également été conservées et intégrées (voire renforcées) par de nouvelles plantations dans la conception de lotissements, créant ainsi des espaces de nature intra-quartiers, et permettant la composition de liaisons douces pour les traverser.

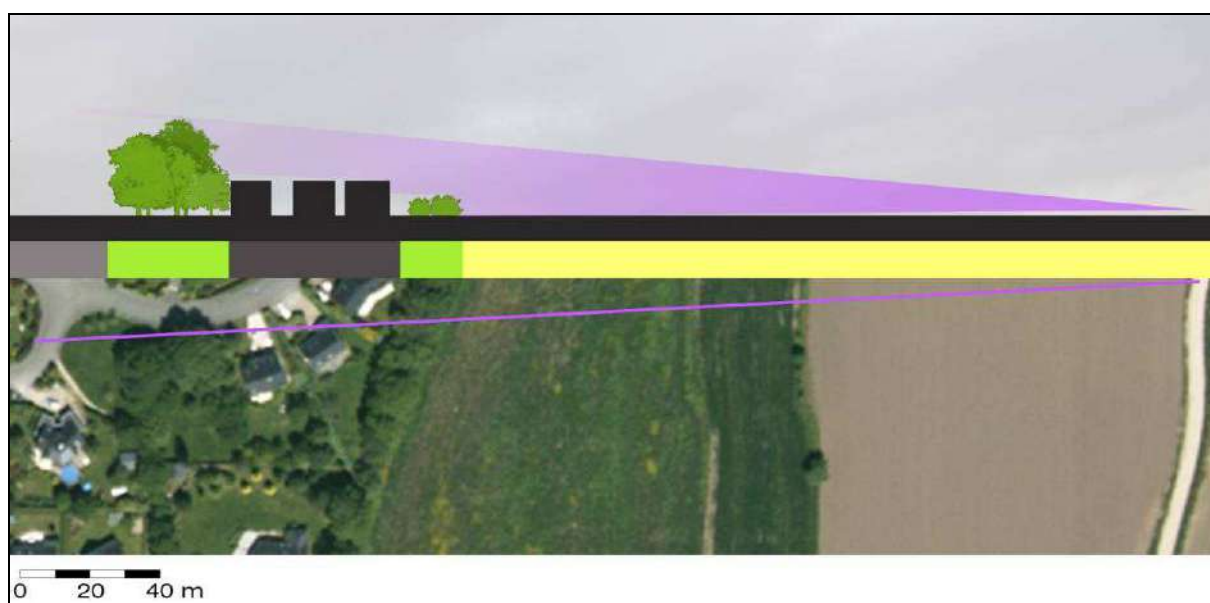
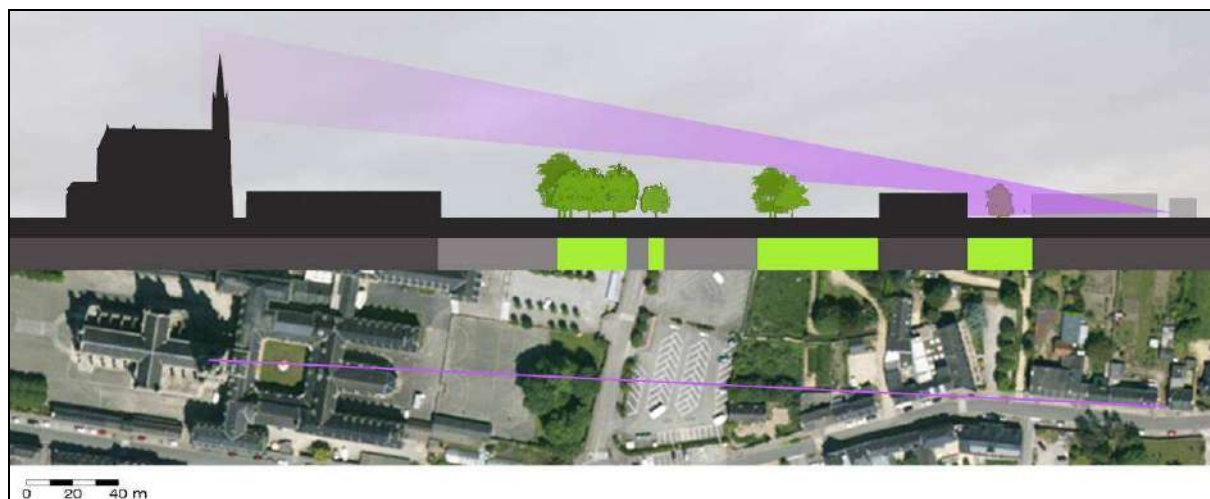


*Préservation de haies bocagères et plantations permettant la création d'espaces verts et de liaisons douces au sein d'un lotissement*

Cette présence du végétal au sein du tissu bâti crée des images propres à SAINTE-ANNE-D'AURAY, où on va trouver régulièrement des séquences alternant un premier front bâti, puis un front arboré (ou inversement), avec bien souvent le clocher de la basilique en arrière-plan.



*Superposition de plans bâtis et arborés*



*Traduction en coupe des alternances d'espaces bâtis et végétalisés, expliquant la composition des vues des images précédentes*

Cette caractéristique du paysage urbain de la commune est parfois mise à mal par des confrontations brutales entre le bâti et les espaces ouverts limitrophes, sans intégration (par le végétal notamment), qui dénotent au sein de SAINTE-ANNE-D'AURAY.



*Exemples de confrontations « douloureuses »*

Les limites des parcelles, notamment des futures opérations d'aménagement, ainsi que les formes urbaines adoptées, doivent également tenir compte des caractéristiques de la commune, au risque de dénoter et de banaliser le paysage propre de la commune.

Les haies mono-spécifiques et rigidement taillées par exemple s'intègrent difficilement au caractère bocager de SAINTE-ANNE-D'AURAY.



*Banalisation du paysage. À SAINTE-ANNE-D'AURAY ou ailleurs*

### Les espaces centraux

On trouve au cœur du tissu bâti de la commune des espaces « libres », revêtant différentes natures, et représentant un potentiel intéressant.

Ces espaces occupent une place centrale dans la commune, et prennent la forme de prairies agrémentées par des haies bocagères, ou de délaissés commençant à s'enfricher.



*Des prairies au cœur du tissu urbain*



*Espaces en cours d'enfrichement*

Ces espaces possèdent un potentiel très intéressant et déjà communal, en termes d'intégration à l'existant. Outre leur position centrale, des accès et des traversées potentielles existent, et permettraient de les intégrer à un réseau de liaisons douces par exemple. De plus, ils sont dans l'axe du clocher de la basilique, et proposent des vues sur ce dernier.



*Accès potentiels*



*Des espaces dans l'axe du clocher*

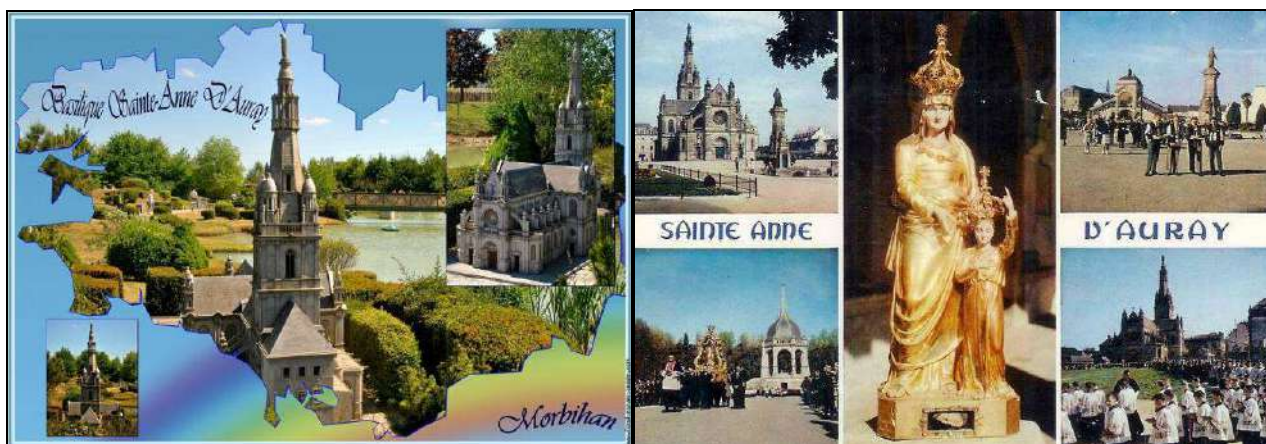
### 3.2 Sainte-Anne ou SAINTE-ANNE-D'AURAY ?

La commune possède un patrimoine religieux très riche, sans commune mesure en Bretagne, en faisant même un lieu de pèlerinage référencé. On peut se poser la question de la place communale au sein de ce patrimoine très identifié. En effet, la recherche d'informations sur SAINTE-ANNE-D'AURAY passe systématiquement par ce dernier. Les images (cartes postales, internet...) fait toujours apparaître le religieux, de manière souvent exclusive.



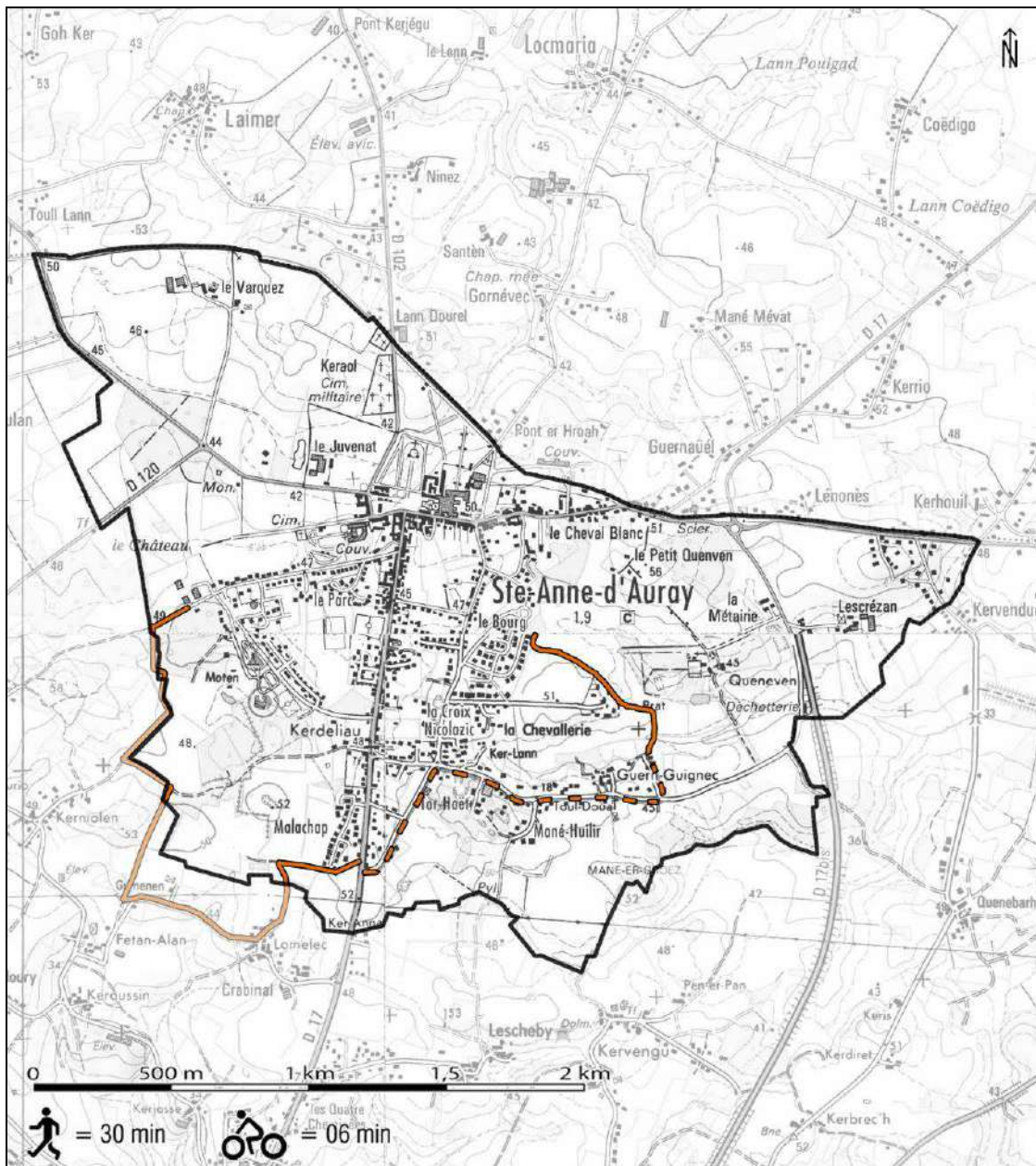
Copie écran de recherche d'images sur SAINTE-ANNE-D'AURAY

Source : Google images



Cartes postales en ligne

La commune possède pourtant un patrimoine naturel riche et caractéristique. Sa découverte est possible par le biais d'un unique itinéraire de promenade, mal référencé pour l'instant, et non maillé. Ce dernier emprunte régulièrement des routes (impliquant un manque de confort du piéton) et ne constitue pas une boucle. Les indications relatives à la randonnée au sein du territoire communal sont très dures à trouver, rendant sa pratique compliquée, donnant parfois l'impression de se trouver sur le domaine privé. Certaines connexions se terminent d'ailleurs en impasses fermées de clôtures.



*Le seul itinéraire référencé aujourd'hui*



*Un référencement très « discret »*

Et pourtant ce chemin est très qualitatif et bocager. Sa découverte offre de belles scènes de campagne, et permet d'appréhender la commune par ses coulisses. Il permet également de croiser le petit ruisseau de Léran qui prend sa source sur le territoire communal. La promenade pourrait être le moyen de lire et de comprendre le paysage propre de la commune, et participer d'un projet d'ensemble incluant des liaisons douces du tissu urbain, et les bâtiments religieux.

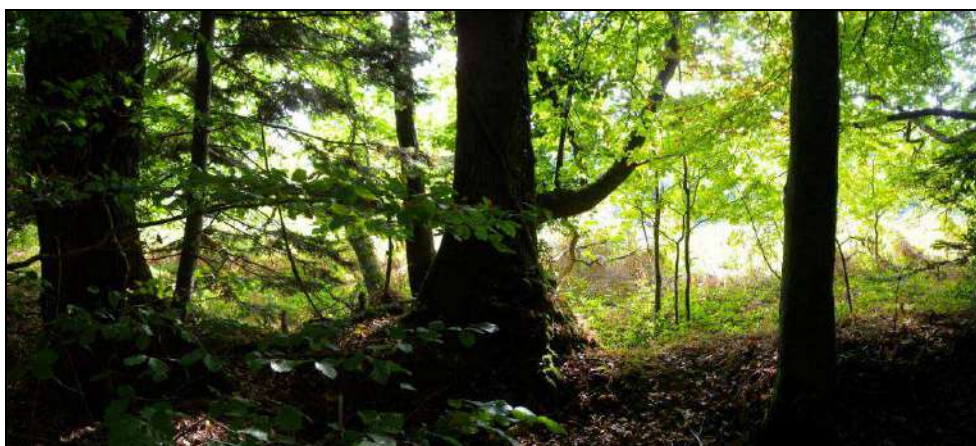


*Un beau chemin permettant de découvrir la commune par ses coulisses*



*Des entités naturelles communales à découvrir. Ici, le ruisseau de Léran et sa ripisylve (gaine boisée)*

Les boisements, pourtant nombreux sur la commune, ne participent pas non plus à la promenade. Eux, qui sont tellement caractéristiques dans la perception de SAINTE-ANNE-D'AURAY, sont privés, et quasiment impossibles à découvrir. Ils offrent pourtant de magnifiques scènes forestières, et des sensations de clairs-obscurs riches. Les chemins d'exploitation entretenus pourraient être des alternatives, et proposer des itinéraires de promenade.

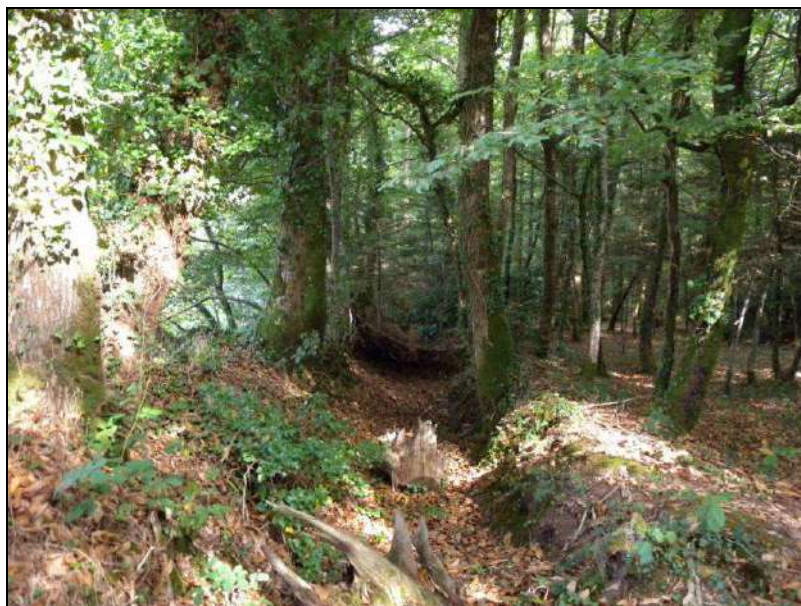


*De magnifiques scènes forestières, des sensations de clairs-obscurs*





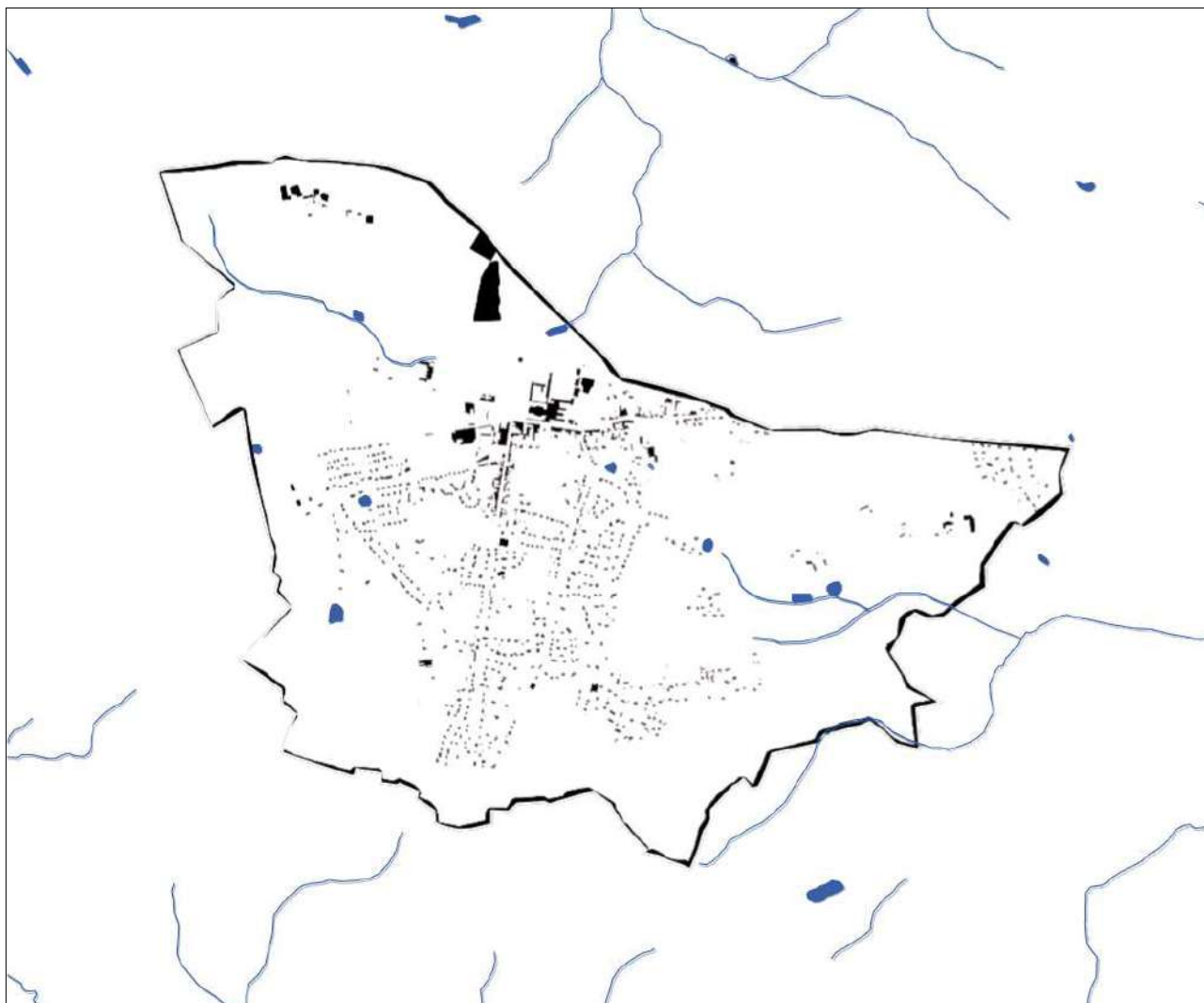
*Un patrimoine boisé riche*



*Difficilement appréhendable*

## 4 L'analyse urbaine, architecturale et patrimoniale

### 4.1 Organisation spatiale du bâti sur la commune



*Limites communales et emprises bâties*

SAINTE-ANNE-D'AURAY est une commune récente, issue d'un redécoupage territorial. Elle faisait auparavant partie de la paroisse de Pluneret.

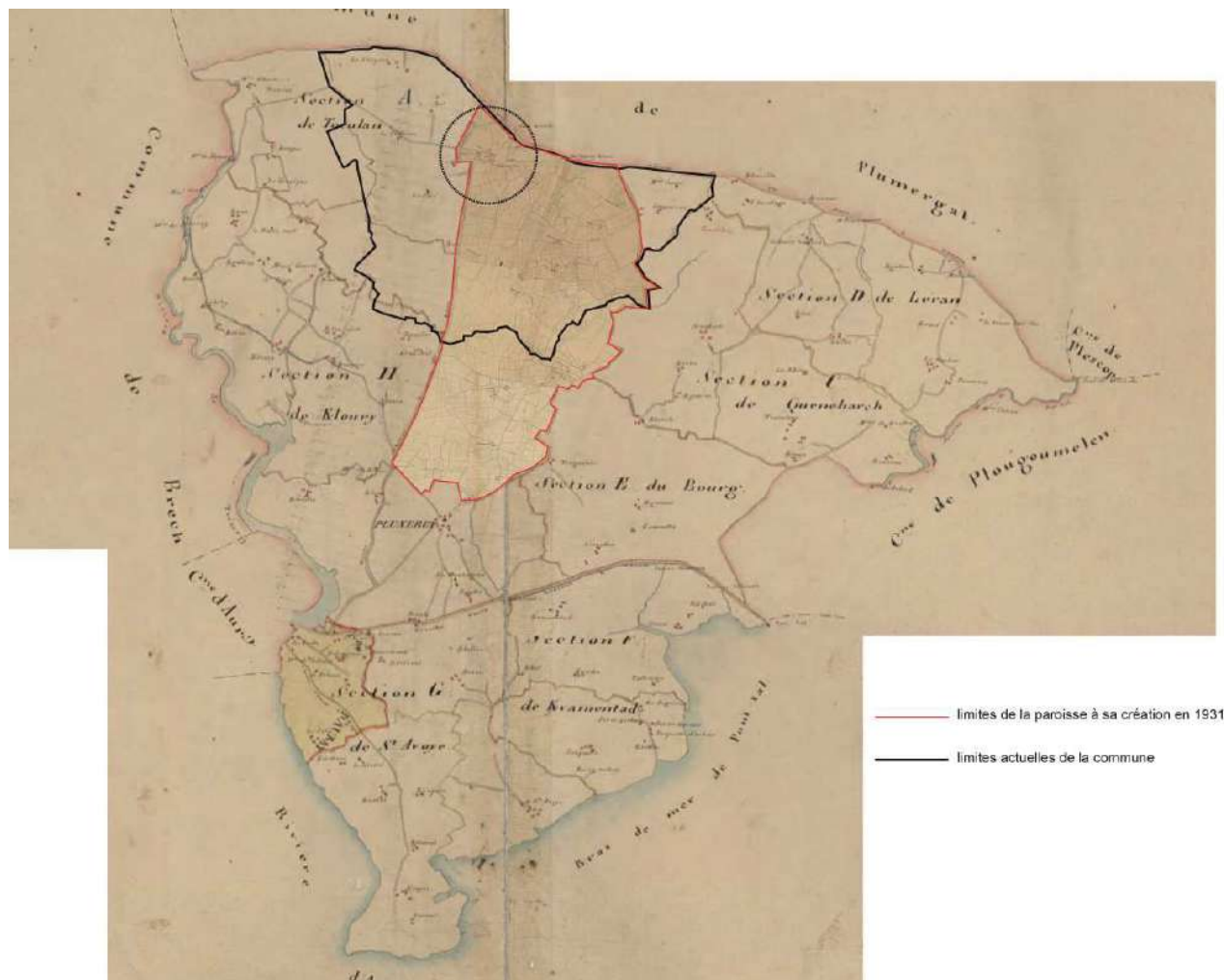
SAINTE-ANNE-D'AURAY présente un tissu construit diffus sur l'ensemble d'un petit territoire, à l'exception de sa couronne dont la destination est restée agricole.

La partie la plus concentrée et dense du bourg correspond aux édifices religieux situés au centre-nord, avec la basilique notamment. Elle constitue un pôle bâti important vers lequel le bourg tend à s'étendre le long de la RD 17, rue du Général De Gaulle et rue de Vannes.



## 4.2 Organisation et structure du bourg

### 4.2.1 Organisation depuis son accroche à l'histoire religieuse



*Cadastre napoléonien de 1831 (archives départementales du Morbihan)*

Les limites communales ont évolué et sont très différentes de celles de 1831.

Sur le cadastre Napoléonien, on observe que le bourg est inexistant, le point d'accroche au futur développement est la basilique.

Le bourg de SAINTE-ANNE-D'AURAY est lié à la création de la paroisse Sainte-Anne en 1937 et regroupe le domaine du sanctuaire, l'ancien Keranna et plusieurs villages des paroisses de Pluneret et Plumergat.

SAINTE-ANNE-D'AURAY est officiellement une commune seulement depuis 1950.

A l'inverse, la carte ci-dessous montre le développement plus récent et plus diffus. Il est lié au pavillonnaire se développant depuis les années 60, et suit les axes routiers. C'est un village ramifié, la trame viaire convergeant vers le cœur historique.

## 4.2.2 Un développement rapide et important



*Bâti et voies communales*

Le document montre la dissémination du bâti tel qu'il est en 2013, à partir d'un réseau viaire relativement peu hiérarchisé.

En 1960, la commune affichait une surface urbanisée représentant 1/10ème de sa surface totale. En 2010, l'urbanisation est supérieure à 1/4 de sa superficie totale, ce qui représente une évolution importante (source : DDTM Morbihan, Pays d'Auray). On peut dire que la commune a connu un développement extrêmement rapide de l'espace urbanisé.

Depuis 60 ans, le développement urbain de SAINTE-ANNE-D'AURAY (sous la forme de lotissements ou de constructions isolées le long des voies) a engendré l'artificialisation de surfaces importantes. Le développement en grappes des îlots de logements a été conditionné par la présence de zones humides sur la commune.

### 4.2.3 Deux axes majeurs

De l'observation des implantations du bâti, deux zones plus denses apparaissent. Elles sont liées aux deux voies, rue de Vannes et rue du Général De Gaulle. Chacune prend sa source à l'endroit où ont été édifiés la basilique et les autres édifices liés à l'apparition de Sainte-Anne. On note que le développement nord-sud du bourg tend à rejoindre la commune de Pluneret, à laquelle SAINTE-ANNE-D'AURAY est liée historiquement, tandis que l'axe est-ouest se dirige vers Vannes. Ces deux axes constituent les entrées principales de la commune.

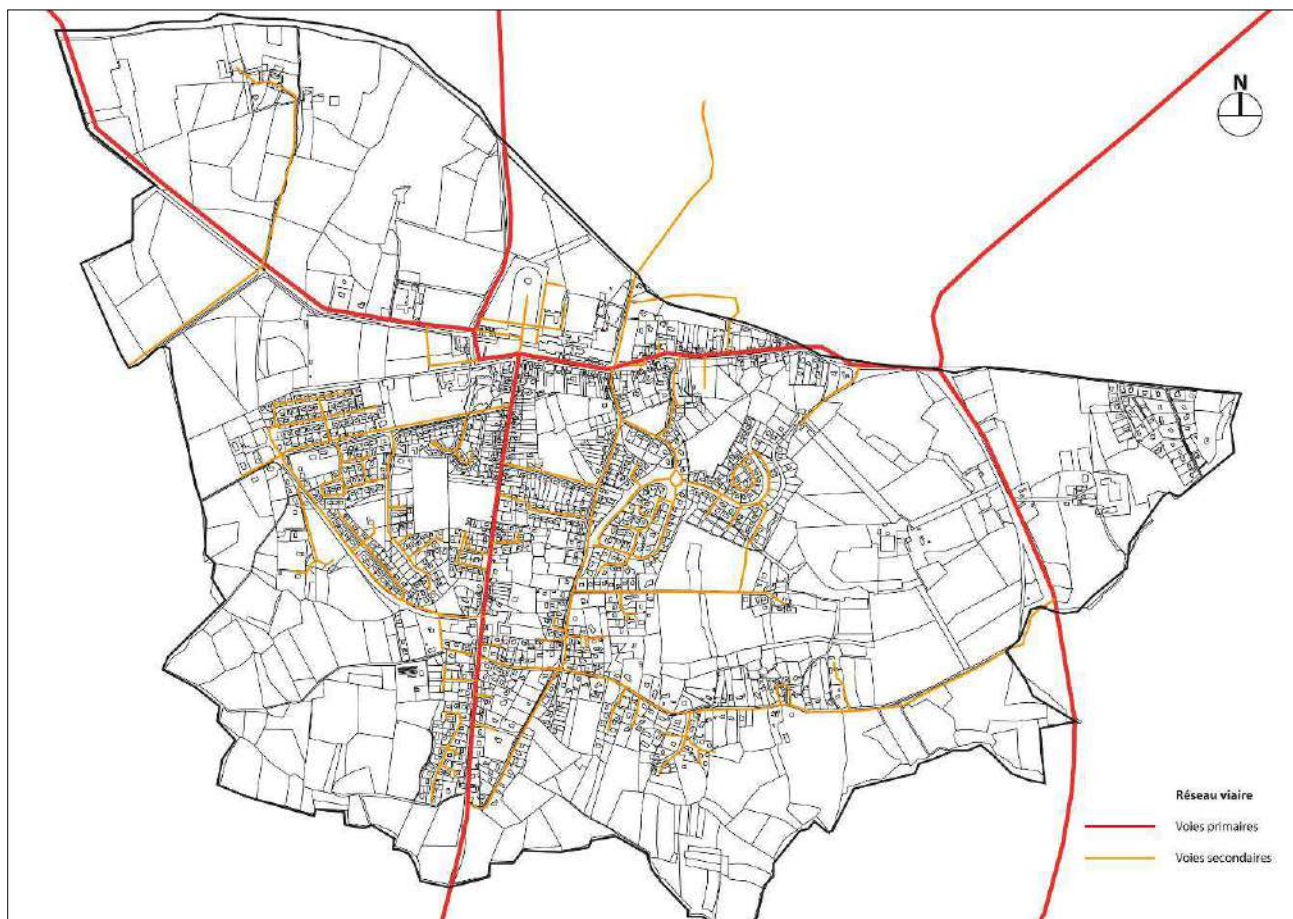


*Enveloppe urbaine et indication des axes majeurs*

Le système viaire de SAINTE-ANNE-D'AURAY (l'ensemble des voies à partir desquelles se structure le tissu urbain) est relativement peu ramifié. Il s'articule autour du croisement des deux voies historiques principales identifiées ci-dessus :

- ✓ Sur un axe nord-sud, la RD 102 et la RD17, rue du Général de Gaule.
- ✓ Sur un axe est-ouest, la RD 19 actuelle rue Abbé Allanic, rue de Ker Anna et RD 17, rue de Vannes.

L'ensemble des autres voies correspond à des voies dites secondaires et desservent les pavillons et zones de logements de la commune.



*Carte des réseaux viaires*

Les voies secondaires sont traitées de la même manière que les voies principales : leur largeur est importante. La prise en compte du piéton est dessinée par de larges trottoirs et les voies douces sont inexistantes à l'échelle de l'emprise urbaine du bourg.

Les voies principales s'ouvrent sur le grand territoire tandis que les voies secondaires sont diverses. Elles se présentent sous forme de boucles, d'impasses, ouvertes et débouchant sur les voies principales.



*Rue Jean-Pierre Calloch*

Cette rue est celle qui contourne le bourg, elle longe le camping et dessert l'habitat pavillonnaire situé à l'est. Le cheminement piéton est situé en bord de voirie, au début de la rue contre des haies végétales non entretenues, son parcours est contraint et le pousse à évoluer au plus près de la voie. En seconde partie de rue, la dimension du trottoir est disproportionnée, le piéton bénéficie d'un cheminement traité de même nature que la voie vouée aux véhicules, sans grande qualité.



*Rue du Motten et rue du Parc*

Les trottoirs des zones pavillonnaires voient le passage des piétons entravé par le stationnement des véhicules. Il met en péril la visibilité, la sécurité des usagers, qu'ils soient cyclistes ou piétons.

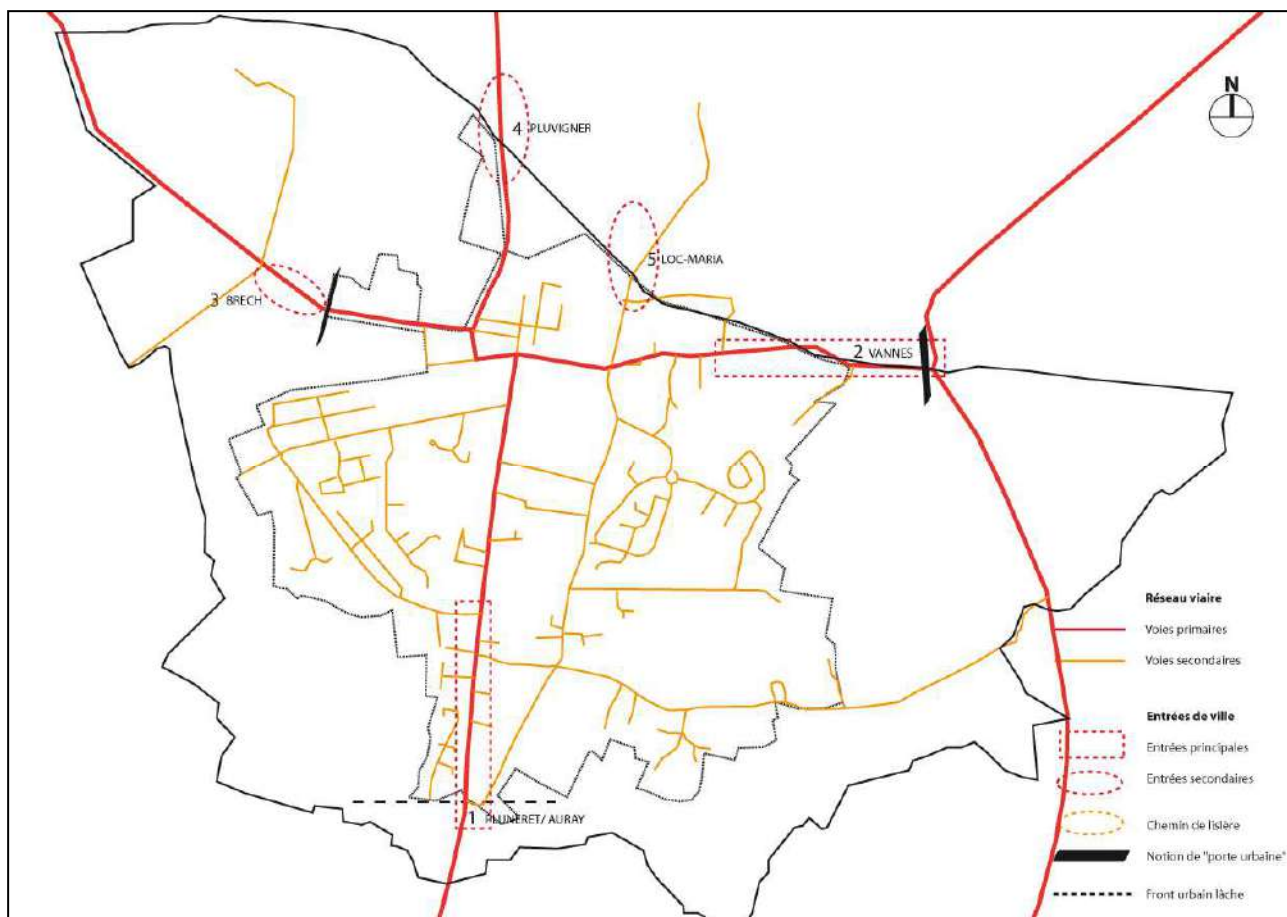
#### **Enjeux :**

- ✓ **Conforter l'identité de la commune en préservant le bâti ancien, visible surtout sur les deux axes majeurs.**
- ✓ **Identifier et indiquer les ramifications partant de ces deux voies.**
- ✓ **Envisager l'évolution de l'ensemble du réseau viaire par la qualification de circulations douces, en parallèle de l'automobile.**



## 4.3 Analyse du bourg

### 4.3.1 Perception des entrées du bourg et de ses limites



*Entrées de bourg*

Les entrées de bourg constituent une « carte de visite » importante pour SAINTE-ANNE-D'AURAY car il s'agit de la première image qu'un visiteur peut se donner du bourg. La notion d'entrée de bourg correspond à la transition entre l'espace rural environnant (composé de fermes isolées et d'un paysage de bocage) et le paysage urbain du bourg.

L'entrée de ville est donc un espace-clé dans la lecture et la perception que l'on peut avoir d'une structure urbaine. Les limites et les rapports qui s'établissent entre le bâti et le non bâti sont des enjeux paysagers primordiaux : ils constituent une façade ouverte sur le grand paysage. Elle correspond à une notion de basculement dans la structure urbaine.

On distingue plusieurs types d'entrées de bourg :

- ✓ Les entrées dites principales. Représentées en rectangles rouges sur la carte, il s'agit des entrées historiques de la commune depuis la rue de Vannes à l'est et la rue du Général de Gaulle au Sud, vers Pluneret et Auray.
- ✓ Les entrées dites secondaires depuis la RD 19, rue de Brech, ainsi que depuis Pluvigner sur la D102 et Locmaria.

### La notion de porte urbaine

Il s'agit de l'endroit où l'on a le sentiment d'être entré dans le bourg. C'est le lieu de basculement dans la sensation spatiale. La notion d'entrée urbaine peut résulter de plusieurs paramètres : topographie, vues, masques, typologie du bâti, ralentissement dans la vitesse des véhicules, usages et traitement de la voirie par rapport aux piétons et aux cycles...

Cette notion s'illustre rue de Vannes.



*Entrée de ville depuis Mériadec et Vannes*

Cette entrée est fortement marquée par la présence du rond-point et de la signalisation, élément urbain dominant, indiquant la commune et ses articulations avec le territoire. Pourtant, dès que l'on quitte ce rond-point, c'est un encadrement végétal remarquable qui dessine la transition entre le grand paysage et le tissu plus resserré de SAINTE-ANNE-D'AURAY. Il faut attendre de passer ce seuil pour percevoir les premières marques bâties.

La porte urbaine s'illustre également par l'entrée secondaire depuis Brech. Il s'agit de l'ancienne entrée principale de SAINTE-ANNE-D'AURAY.



*Entrée de ville depuis Brech*

Son statut d'ancienne entrée principale explique la raison pour laquelle cette entrée de ville est marquée depuis l'extérieur par la perspective monumentale vers la basilique. La voie est située dans l'axe parfait de celle-ci. Cette perspective est mise en exergue par les haies bocagères denses qui dessinent un cadre naturel au monument.

De même, depuis la basilique, la vue se dirige dans cet axe et vise une statue commémorative. Dans ce sens, le cadrage est dessiné par les constructions qui bordent la voie.

### La notion de front urbain

Qu'ils soient lâches ou construits, les fronts urbains recouvrent chacun des réalités subjectives (perception d'un front bâti ou non) et/ou cadastrale (existence d'un front construit continu ou non).

Concernant les fronts lâches, les constructions éparses laissent voir le paysage en arrière-plan, ou bien les jardins en arrière des habitations... Il n'y a pas de densité dans les constructions, éloignées les unes des autres, on ne se sent pas réellement « en ville » mais sans pour autant savoir qualifier l'endroit où l'on se situe.

Un front construit, au contraire, est perceptible comme une unité bâtie, comme un tout. Il réserve parfois des vues, des percées, d'autant plus mises en valeur qu'elles sont cadrées par le bâti alentour. Ainsi la notion de porte urbaine est-elle intimement liée à celle des fronts lâches et construits. La porte urbaine se localise à l'interface entre ces deux notions.

Cette notion s'illustre par l'entrée principale depuis Pluneret.

Cette entrée est représentée par une urbanisation distendue, la zone bâtie est peu épaisse. Elle ne permet pas une signalisation claire du seuil rural/urbain. En l'absence du panneau de signalisation, seule la ligne d'horizon que découpent les faitages, plongés dans la haie bocagère, signale l'arrivée à SAINTE-ANNE-D'AURAY.



*Entrée de ville depuis Pluneret*

Le bocage est très présent, notamment aux limites de la commune, il est dominant sur les trois photographies ci-dessus sous trois attitudes :

- ✓ Il borde la voie.
- ✓ Il compose l'horizon avec le faitage des pavillons.
- ✓ Il constitue la limite de la parcelle agricole.

Le processus d'entrée dans le bourg s'effectue par un égrènement de constructions le long de la voie. Ces alternances de constructions successives ne constituent pas un front bâti continu. Les espaces non construits ne permettent pas d'établir une limite claire entre le milieu agricole environnant et l'urbain.

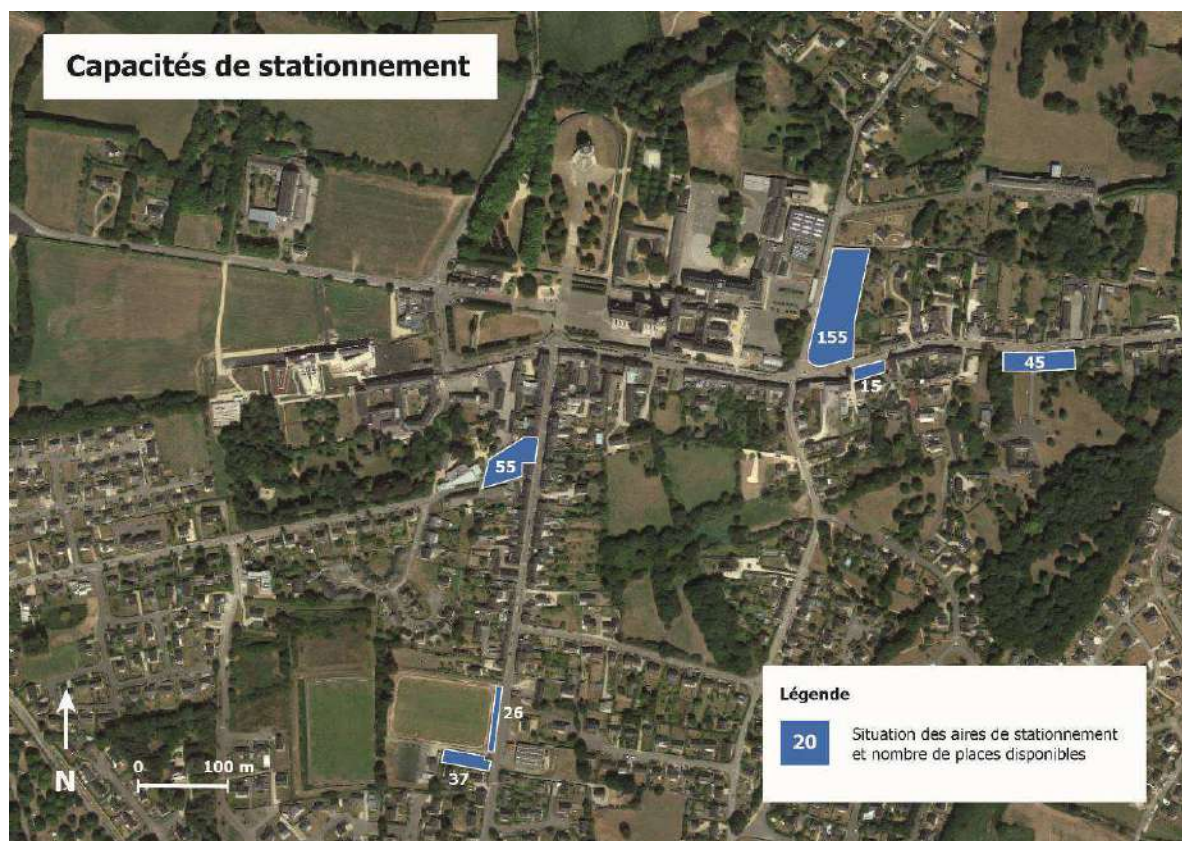
Cette urbanisation en cordon le long des voies provoque des difficultés de lecture du paysage en étirant fortement la sensation de territoire urbanisé. On a du mal à identifier le statut de l'endroit où l'on est et celui que le regard traverse. Elle est une des résultantes d'une urbanisation sans création de voies hiérarchisées entre elles.

A l'inverse, l'entrée de ville depuis Locmaria constitue un front construit. Un mur en maçonnerie de pierre dépassé par une haie végétale abondante appuie le panneau signalant l'entrée du bourg.



*Entrée de ville depuis Locmaria*

### 4.3.2 L'inventaire des capacités de stationnement



L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 330 places à SAINTE-ANNE-D'AURAY :

- 155 places face au collège Sainte Anne,
- Environ 15 places à proximité de la mairie,
- Environ 45 places face à l'école Le Cheval Blanc,
- Environ 55 places rue du Parc,
- Une soixantaine de places autour du terrain de football.

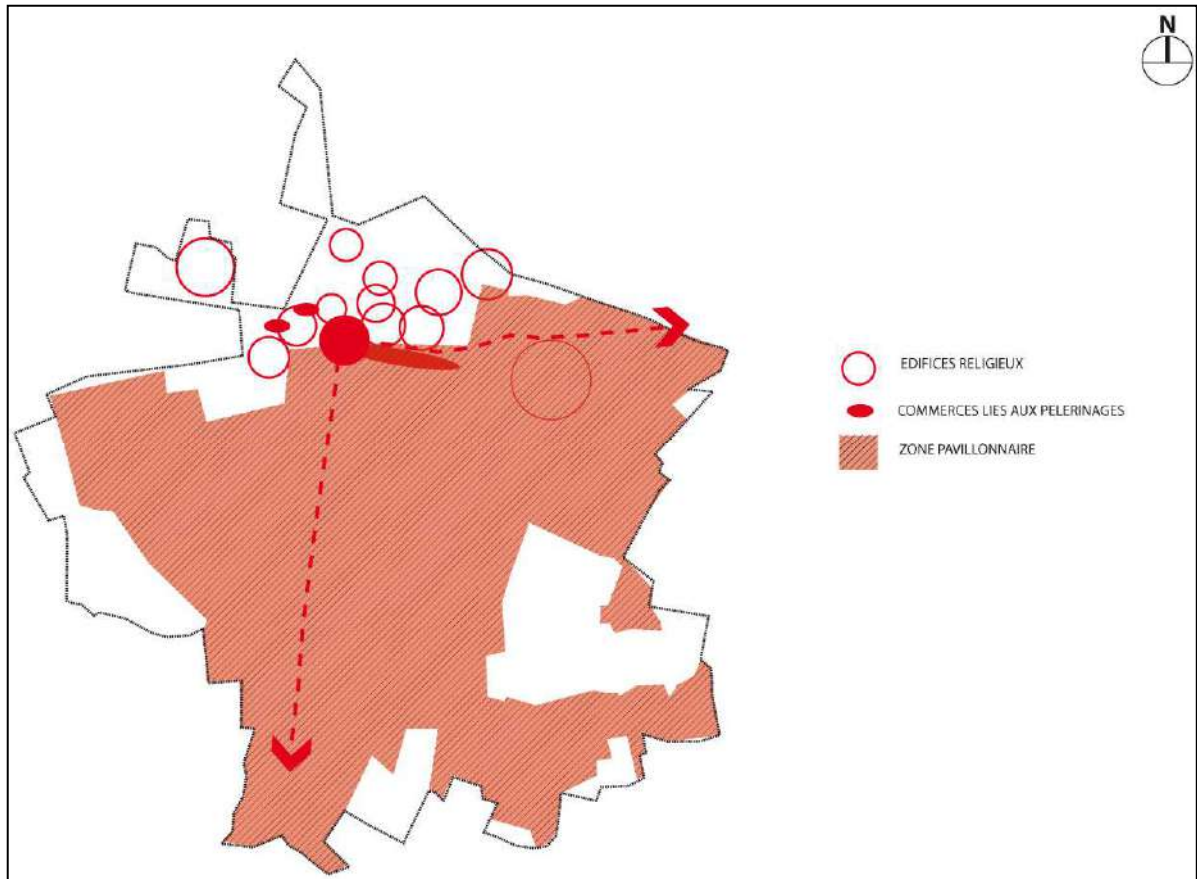
Étant donné la dispersion des différentes poches de stationnements, les possibilités de mutualisation sont faibles.

### 4.3.3 Composition du tissu urbain

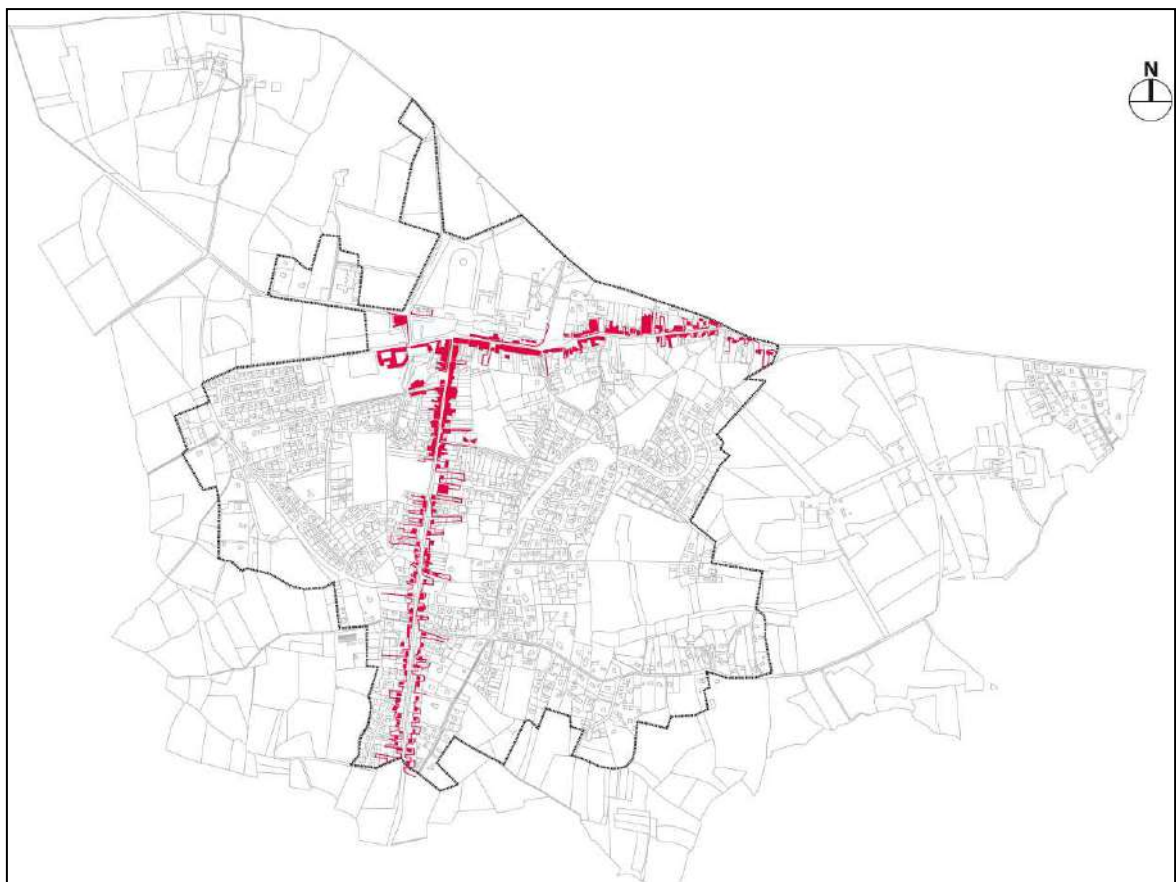
L'implantation des édifices religieux donne à SAINTE-ANNE-D'AURAY un caractère atypique d'où émergent deux vocations :

- × une vocation religieuse, qui a donné historiquement sa raison d'exister à la commune.
- × une vocation d'habitat, dont les lotissements forment le tissu le plus représenté.

Ces deux milieux sont traversés par les axes structurants représentés en pointillé sur le document ci-dessous (rues de Vannes et du Général de Gaulle).



*Lieux de communautés religieuses et zones d'habitat*



*Découpage des fronts de rues par les façades construites*

### L'axe nord-sud

La rue du Général de Gaulle présente les caractéristiques d'un village-rue avec son bâti aligné sur la voie et une forme urbaine allongée et distendue. Le front bâti est compact et homogène. La particularité de cette rue est la perspective qu'elle crée vers le cœur religieux, le regard étant dirigé vers la basilique et le mémorial.

La partie nord de la rue constitue un front bâti dense constitué pour l'essentiel de commerces en rez-de-chaussée. Ces commerces et services visent plutôt la clientèle résidant sur la commune. En effet, les produits et prestations répondent à des besoins du quotidien.

Les implantations de la partie sud de la rue sont plus relâchées et distantes de la voie, ce sont des habitations qui datent de la seconde partie du 20ème siècle.



*Rue du Général De Gaulle*

Les photographies montrent la manière dont les façades s'éloignent peu à peu de la limite sur rue. D'abord accolé, l'espace de la rue est très minéral, les constructions n'excèdent pas le R+1, plus comble. Puis, l'espace de la rue se végétalise, le recul par rapport à la voie augmente, visuellement la rue s'élargit.

### L'axe est-ouest

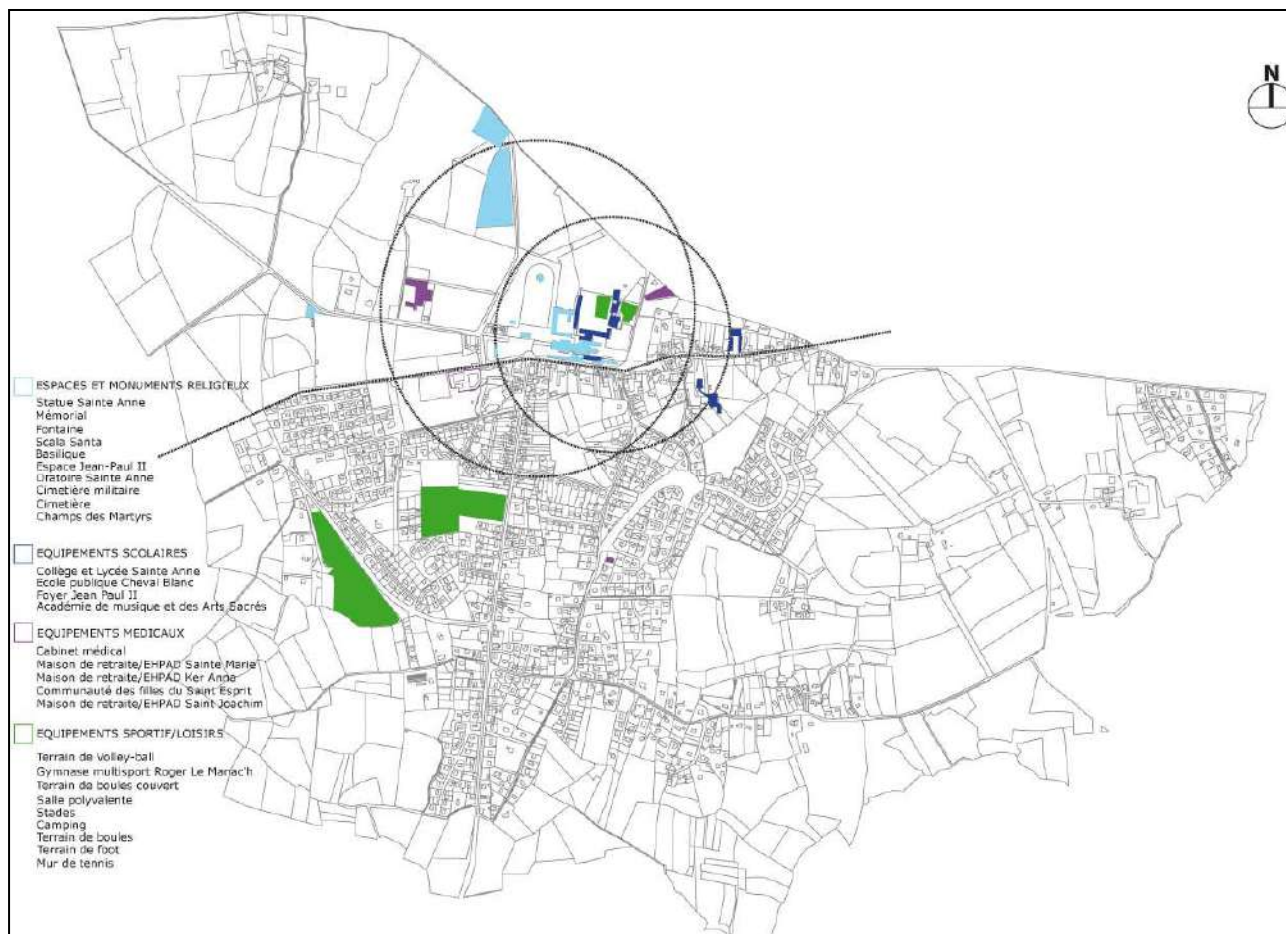
La rue de Vannes constitue un front bâti dédié pour sa partie la plus dense aux institutions religieuses. On identifie, d'une part, le mur accueillant l'exposition de photographies, limite séparative entre la voirie et les édifices religieux. D'autre part, les commerces destinés aux visiteurs de ces lieux, hôtels, restaurants et boutiques de souvenirs.



*Rue de Vannes*

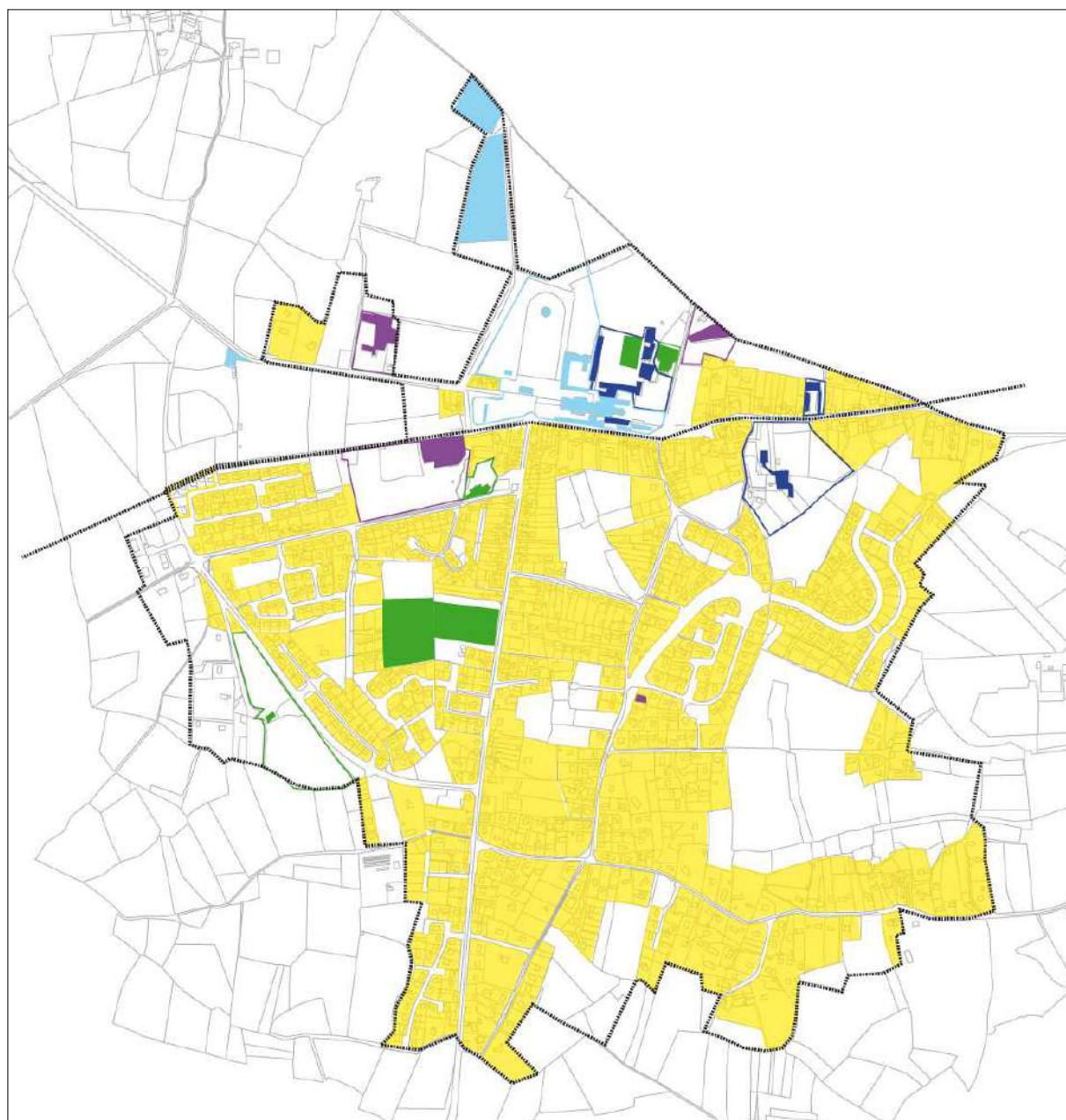
### 4.3.4 Répartition des équipements de la commune

Deux secteurs constituent les zones autour desquelles gravitent les visiteurs/pèlerins venus pour le culte de SAINTE-ANNE-D'AURAY.



*Concentration des lieux publics (religieux et équipements)*





|   |   |
|---|---|
| <span style="color: lightblue;">□</span> ESPACES ET MONUMENTS RELIGIEUX | <span style="color: lightpurple;">□</span> EQUIPEMENTS MEDICAUX       |
| Statue Sainte Anne  | Cabinet médical   |
| Mémorial  | Maison de retraite/EHPAD Sainte Marie                                 |
| Fontaine  | Maison de retraite/EHPAD Ker Anna                                     |
| Scala Santa   | Communauté des filles du Saint Esprit                                 |
| Basilique   | Maison de retraite/EHPAD Saint Joachim                                |
| Espace Jean-Paul II   |   |
| Oratoire Sainte Anne  | <span style="color: lightgreen;">□</span> EQUIPEMENTS SPORTIF/LOISIRS |
| Cimetière militaire   | Terrain de Volley-ball  |
| Cimetière   | Gymnase multisport Roger Le Manac'h                                   |
| Champs des Martyrs  | Terrain de boules couvert   |
| <span style="color: lightblue;">□</span> EQUIPEMENTS SCOLAIRES          | Salle polyvalente   |
| Collège et Lycée Sainte Anne  | Stades  |
| Ecole publique Cheval Blanc   | Camping   |
| Foyer Jean Paul II  | Terrain de boules   |
| Académie de musique et des Arts Sacrés                                  | Terrain de foot   |
| <span style="color: yellow;">■</span> HABITAT                           | Mur de tennis   |

*Rapport équipements/pavillonnaire*

La partie nord de la rue de Vannes est occupée pour sa majeure partie par les espaces et monuments dédiés au culte de Sainte-Anne, à l'éducation et également à l'accueil des personnes âgées avec trois maisons de retraite ou EHPAD.

La partie sud de cette rue accueille essentiellement l'habitat, comme l'indiquent les espaces délimités en jaune, exception faite de la maison médicale, des stades de foot, de la salle polyvalente, du boulodrome couvert et du foyer Jean-Paul II.

**Enjeux :**

- ✓ **Envisager un travail paysager, prêter une attention particulière au bâti se trouvant sur ces lieux.**
- ✓ **Trouver une articulation de qualité entre espaces urbains et campagne en structurant et pérennisant la lisière urbaine.**
- ✓ **Valoriser la vocation communale, accueillir, en entretenant l'environnement proche du cœur religieux (façades bâties, commerces...).**

## 4.4 Analyse du bâti



*Localisation des échantillons de tissus urbains.*

### Densité

SAINTE-ANNE-D'AURAY présente une densité à l'hectare parmi les plus importantes du Pays d'Auray avec 9,9 logements/ha en 2009 (source : Pays d'Auray/Filocom).

Entre 1999 et 2009, la commune a enregistré une consommation d'espace de 3,13 ha par an. Ce chiffre est bien inférieur à celui des communes limitrophes (8 ha par an).

### Destinations des surfaces en 2009

Sur la commune, on distingue deux types de surfaces : 102,3 ha sont destinés à l'habitat et 8,95 ha concernent les activités économiques.

La notion de densité revêt un caractère quantitatif : on parle de nombre de logements, de surface de terrains et de typologies de logements.

|  | Tissu de bâti ancien | Tissu pavillonnaire Type 1 | Tissu pavillonnaire Type 2 | Maisons à l'extérieur du bourg |
|--|----------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Nombre de logements à l'hectare (fourchette) | 25/35                | 16/20                      | 10/15                      | 5                              |
| Taille moyenne de la parcelle                | 300 m <sup>2</sup>   | 400 m <sup>2</sup>         | 600 m <sup>2</sup>         | 2 000 m <sup>2</sup>           |
| Typologie des logements                      | T2 au T5 et +        | T4/T5                      | T4/T5                      | T5 et +                        |

La densité constitue l'un des indicateurs de l'optimisation ou de la consommation de l'espace. Elle peut être calculée en fonction du nombre d'habitants, de bâtiments ou de surfaces construites par hectare. Une même densité peut se traduire par des formes urbaines différentes, ce qui induit des sensations différentes entre la densité réelle bâtie et celle ressentie. Nous analyserons ici, sur la base d'un échantillonnage de carrés d'un hectare, la densité des principaux types de tissus de logements composant la commune.

#### 4.4.1 Tissu ancien



*Rue du Général de Gaulle*

La densité moyenne est comprise entre 25 et 35 logements par hectare. Le parcellaire du villagerue est formé de lanières, alignées le long des voies. Cette configuration dessine des parcelles dont la largeur est égale à celle du bâti. Elle induit que les habitations soient accolées.



*Rue du Général De Gaulle*

Caractéristiques architecturales :

- ✓ Des façades enduites dans des tons clairs.
- ✓ Des hauteurs et un volume commun liés au type de bâti : une volumétrie simple variant du RDC+1+combles à RDC+2+combles et présentant peu ou pas de décrochés de façades.
- ✓ Une architecture relativement homogène avec des baies présentant des proportions verticales à entourage et linteau de pierre. Les baies de l'étage s'alignent et sont centrées avec celles du rez-de-chaussée. Les toitures sont couvertes d'ardoises naturelles.
- ✓ Pas ou rarement de garage couvert ouvrant sur la chaussée.

Impact sur l'environnement :

- ✓ Ce type de bâti utilise l'espace de la parcelle d'une manière très fonctionnelle. La densité de bâti lui confère des avantages d'un point de vue écologique. Pour le propriétaire, il est plus facile de se chauffer lorsque l'on bénéficie de la chaleur des murs mitoyens de ses deux voisins.



*Collectif rue du parc*

### Caractéristiques architecturales :

- ✓ Aspect de grandes maisons en RDC+2+combles habités.
- ✓ Façades en enduits clairs.
- ✓ Couverture ardoises/ardoises synthétiques.

### Impact sur l'environnement :

- ✓ Ce dernier collectif construit de la commune date des années 1990, il reprend le volume des typologies d'habitations les plus imposantes du bourg. Ce volume offre ainsi une densité intéressante et s'intègre dans ce contexte de pavillons individuels. Cette typologie est à envisager dans les futurs projets sur la commune. Il s'agit d'un bâti peu consommateur d'espace, économe en réseaux, car le linéaire est limité.

## 4.4.2 Tissu pavillonnaire

### Pavillonnaire récent (années 2000)



*Rue Marie Balavenne et rue Marie Michèle Eveno*



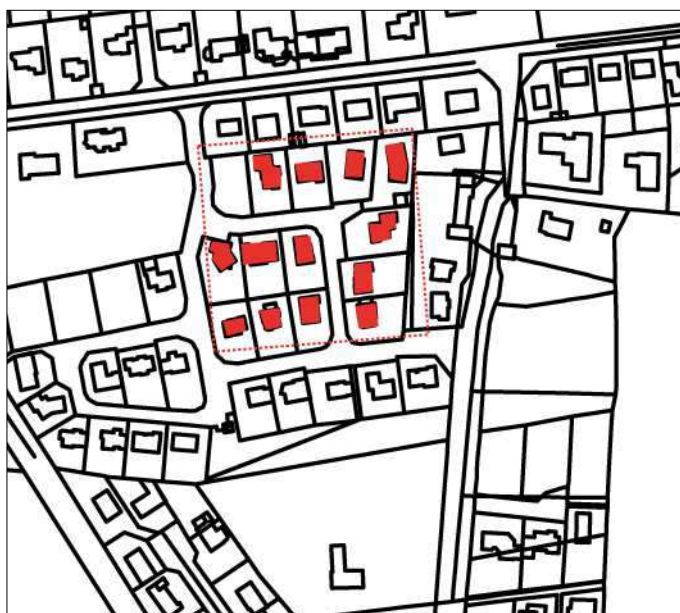
*Rue Marie Balavenne et rue Marie Michèle Eveno*

Les voies de grande largeur et les espaces associés à l'installation de zones pavillonnaires sont traités avec un même matériau. La surface imperméabilisée domine, qu'elle soit destinée au piéton, à la voiture ou au stationnement.

Ce parcellaire ne reprend pas les logiques du bourg existant. Les pavillons sont le plus souvent implantés au milieu de la parcelle. En retrait de la voirie, les formes de ce bâti sont souvent hétérogènes et répondent à des effets de mode qui caractérisent des périodes données (décrochés, œil de bœuf, couleur...).

Les volumes sont plus complexes que ceux que l'on observe dans le bourg. Ils sont souvent plus larges et excèdent rarement le R+1+comble. Concentrées dans des grappes d'opérations successives, ces habitations constituent ce que l'on nomme communément des lotissements. Ces grappes sont également caractérisées par leur vocation monofonctionnelle, l'habitat. Tandis que le bourg mêle commerces, services, équipements et habitat.

### Pavillonnaire des années 1980



*Rue Joseph Gagnier et Marie Texier Lahoulle*



*Rue Joseph Gagnier et Marie Texier Lahoulle*

Sur ce relevé, aucun sens de faitage n'est dominant, les implantations ne correspondent pas à une logique commune. Ce bâti ne structure pas l'espace public et fonctionne plutôt en l'ignorant : l'espace public n'existe pas en dehors de la fonction de desserte de véhicules à la parcelle. Les jardins situés autour des maisons sont morcelés et préservent peu l'intimité de leurs occupants.

#### Caractéristiques architecturales :

- ✓ Maisons en RDC+combles habités ou non.
- ✓ Façades en enduits clairs.
- ✓ Maisons-types peu contextualisées dans l'environnement de SAINTE-ANNE-D'AURAY.

#### Impact sur l'environnement :

- ✓ Ce type d'habitat est coûteux pour la collectivité. Il induit notamment une forte consommation d'espace foncier, un étirement conséquent des réseaux, un réseau de transport en commun difficile à mettre en place...
- ✓ La multiplication des surfaces imperméabilisées favorise le ruissellement des eaux, pose des problèmes d'érosion des sols et gêne le renouvellement des nappes phréatiques. L'étalement urbain contribue à la disparition des zones agricoles périurbaines.

### **4.4.3 Tissu hors du bourg**



*Impasse de Moulin Conan*

Petite poche d'habitat déconnectée de l'enveloppe urbaine que l'on découvre en prenant la direction de Vannes. Constructions en cœur de parcelle, grandes dimensions, hétérogénéité des typologies et des styles architecturaux caractérisent cette zone.





Les voiries sont de grande dimension, le nombre de pavillons desservis par cette voie ne justifie pas forcément une telle emprise. La perception du lieu est dévalorisée, on oublie sa proximité au grand paysage.



Pourtant, comme le montre cette photographie, des percées visuelles sont bien présentes entre deux pavillons et le grand paysage est perceptible. On peut regretter le manque d'intégration au contexte de ce type d'habitat.



Caractéristiques architecturales :

- ✓ Maisons de gabarits variables.
- ✓ Matériaux de façades et couleurs disparates offrant une difficulté de lecture urbaine.
- ✓ Maisons peu contextualisées dans l'environnement.

Impact sur l'environnement :

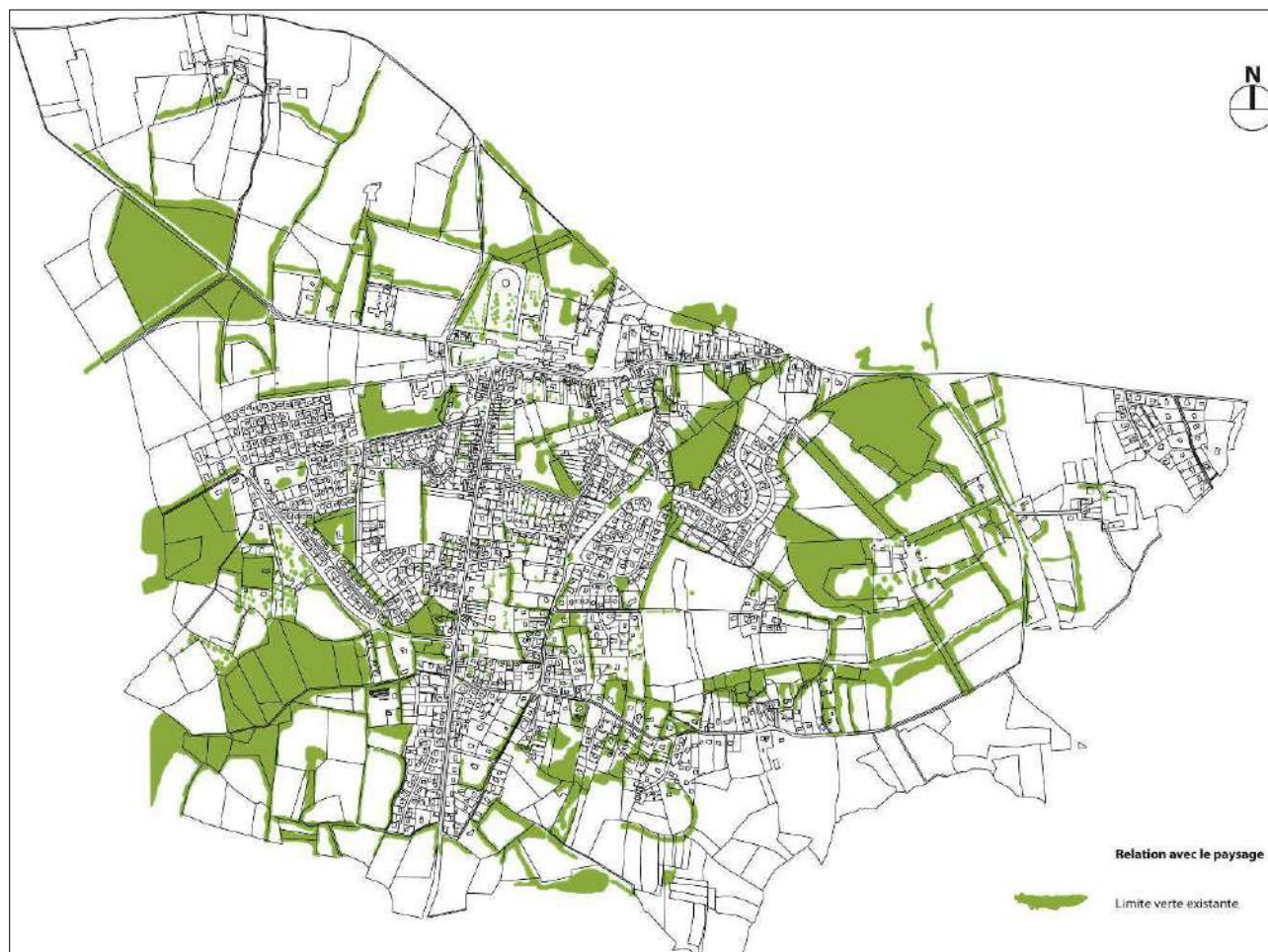
- ✓ Consommation d'espace très importante.
- ✓ Augmentation du linéaire de réseau.
- ✓ Augmentation de la largeur de la voirie qui n'a plus qu'une fonction de desserte des véhicules.

Enjeux :

- ✓ **Conserver les commerces du bourg en pied de construction, améliorer les accès piétons en reconsidérant la place des stationnements longitudinaux (nord de la rue du Général de Gaulle et rue de Vannes).**
- ✓ **Prêter un soin particulier aux détails de façades (teintes, modénatures, gardes corps en fer forgés...).**
- ✓ **Diversifier les typologies actuelles (logements individuels), envisager de petits collectifs, du logement dense, à l'image du bâti rue Général de Gaulle.**
- ✓ **Être cohérent dans l'utilisation des matériaux et teintes du bâti à venir.**
- ✓ **Créer des liens entre les zones construites par le dessin de promenades, déplacements doux.**

## 4.5 Le rapport spécifique de la commune au paysage

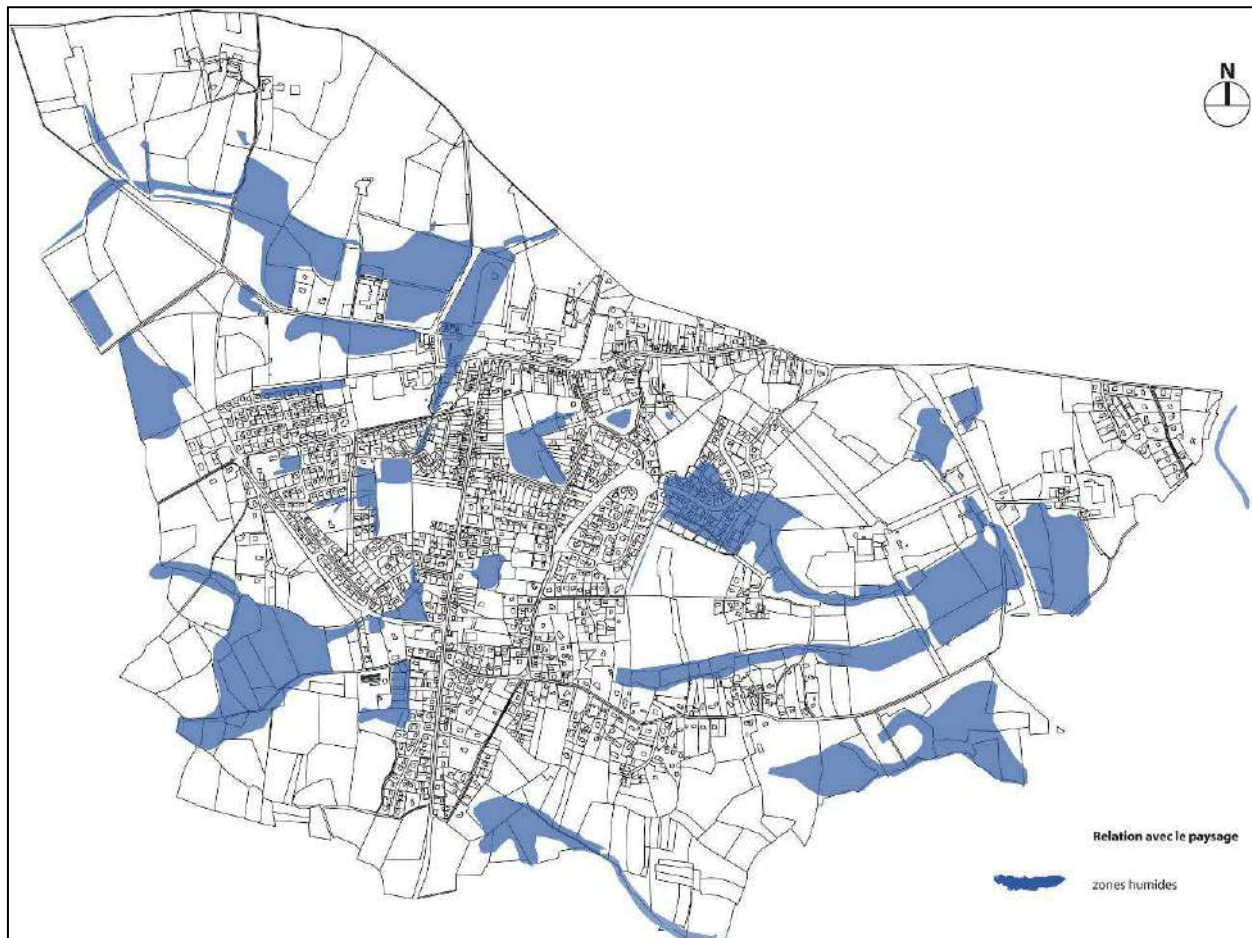
### 4.5.1 Les haies et bocages structurant le territoire communal



*Haies et bocages communaux, une dentelle urbanisée*

Dispersés et de petites dimensions, les espaces végétalisés et le bocage constituent un patchwork interrompu par l'urbanisation. Les espaces boisés les plus représentatifs et généreux s'expliquent par les zones humides présentes sur la commune (affleurement de nappes phréatiques).

## 4.5.2 Les zones humides



*Zones humides de la commune*

L'emplacement des zones humides a conditionné le développement de la commune et la forme actuelle découle en partie de cette caractéristique territoriale.



*Exemple de zone humide à l'arrière des habitations de la rue Marie Texier Lahoullé*

### 4.5.3 Variété et composition des espaces



*Distinction des différents types d'espaces verts*

De nombreux espaces verts interstitiels émergent du découpage du territoire par l'urbanisation. Il est difficile de les qualifier et de leurs prêter un usage actuellement.

La juxtaposition de zones humides et l'étalement des zones de construction conduit à ce constat. Il existe une proximité réelle aux espaces agricoles, deux pâturages présents au sein du tissu pavillonnaire témoignent de ce tissage intime. De nombreuses haies et bocages composés d'arbres de qualité forment un atout pour la commune. Ces haies constituent des liens à conserver entre le grand paysage et celui des espaces bâtis du bourg.

#### **Enjeux :**

- ✓ **Voir les zones humides comme des opportunités paysagères dont les situations en font des lieux privilégiés pour des aires de jeux, parcs et espaces de détente publics.**
- ✓ **Imaginer une connexion de ces zones pour permettre aux cycles et piétons de trouver une place sur le territoire communal.**
- ✓ **Conforter et renforcer les haies et bocages existants.**
- ✓ **Travailler les enchaînements d'espaces verts (démarche déjà engagée, à poursuivre).**

## 4.6 Le patrimoine communal

### 4.6.1 Les éléments classés ou protégés

Au XVII<sup>ème</sup> siècle, SAINTE-ANNE-D'AURAY ou Ker Anna (Keranna) est un petit hameau de l'ancienne paroisse primitive de Pluneret. En 1623, Sainte-Anne apparaît à Yves Nicolazic et SAINTE-ANNE-D'AURAY devient, à partir de ce moment-là, la paroisse où se déroule le plus grand pardon de Bretagne. SAINTE-ANNE-D'AURAY vient du culte de Sainte-Anne.

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY est le premier lieu de pèlerinage en Bretagne avec environ 800 000 pèlerins par an, c'est aussi le second en France après Lourdes.

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY possède :

| Éléments                                       | Type de protection              | Date de protection | Propriétaire           |
|--|---------------------------------|--------------------|------------------------|
| Façades des bâtiments entourant le cloître     | Inscrites monuments historiques | 21/10/25           | Commune/société privée |
| Porche de la Basilique et sa toiture           | Inscrit monument historique     | 08/09/28           | Commune/société privée |
| La Scala Santa                                 | Inscrite monument historique    | 13/02/29           | Commune/société privée |
| Basilique                                      | Inscrite monument historique    | 29/10/75           | Commune/société privée |
| Cloître  | Classé monument historique      | 18/10/83           | Commune/société privée |
| Jardin d'agrément de la communauté de Ker-Anna | Classé monument historique      | 04/07/03           | Association diocésaine |
| Croix percée                                   | Inscrite monument historique    | 19/07/37           | Commune                |

Époque de construction des édifices religieux majeurs : 17<sup>ème</sup> siècle, 18<sup>ème</sup> siècle, 3<sup>ème</sup> quart du 19<sup>ème</sup> siècle.

Le cloître et la Scala Sancta sont du 17<sup>ème</sup> siècle. Le vieux porche de la basilique est du 18<sup>ème</sup> siècle. Enfin, la basilique, par Deperthes, date du 3<sup>ème</sup> quart du 19<sup>ème</sup> siècle (1866-1872).

## La Basilique



Avec un autel de dévotion dédié à Sainte Anne, ainsi que les tombeaux d'Yves Nicolazic et de Pierre de Kériolet.

## Le Cloître et la Chapelle de l'Immaculée (située au fond du cloître)



**Le Mémorial (à gauche) et la Scala Sancta (à droite)**



**La Fontaine**





**Stèle des marins**



© Association "Aux Marins" - Mémorial national des marins morts pour la France - Mardi 29 septembre 2009 - déplacement à Sainte Anne d'Auray - JJT

**Statue Monumentale Sainte-Anne et Oratoire Sainte-Anne**



## Les croix



1. A l'entrée de la commune depuis Locmaria vers le chemin qui mène à la maison de retraite Saint-Joachim, au seuil de la voie, se trouve une croix de pierre sculptée.
2. La croix Nicolazic au rond-point de la route du Guern.
3. La croix percée. Autrefois sur la commune de Pluneret, place Vincent-Jollivet. Elle date du 16ème siècle et est propriété de la commune. Sa dénomination de croix monumentale lui vaut d'être protégée au titre des monuments historiques.

### 4.6.2 Détails de façades



*Exemples de détails rue du Général De Gaulle*

Dans le bourg, les murs en pierre sont souvent recouverts d'enduits blancs et rarement laissés apparents. Cette typologie de bâti présente le chaînage des angles et des encadrements de fenêtres et portes en pierre.

Les ouvertures présentent des proportions reconnaissables, plus hautes que larges, la hauteur est souvent égale à deux fois la largeur.

### 4.6.3 L'habitat vernaculaire



*Exemple route du Guern*

Dans le tissu rural, les constructions sont généralement en pierres apparentes. Les fermes agricoles sont organisées autour de cours, la relation entre le bâti et le tissu agricole est parfois liée à un espace de transition tel qu'un potager ou un verger.

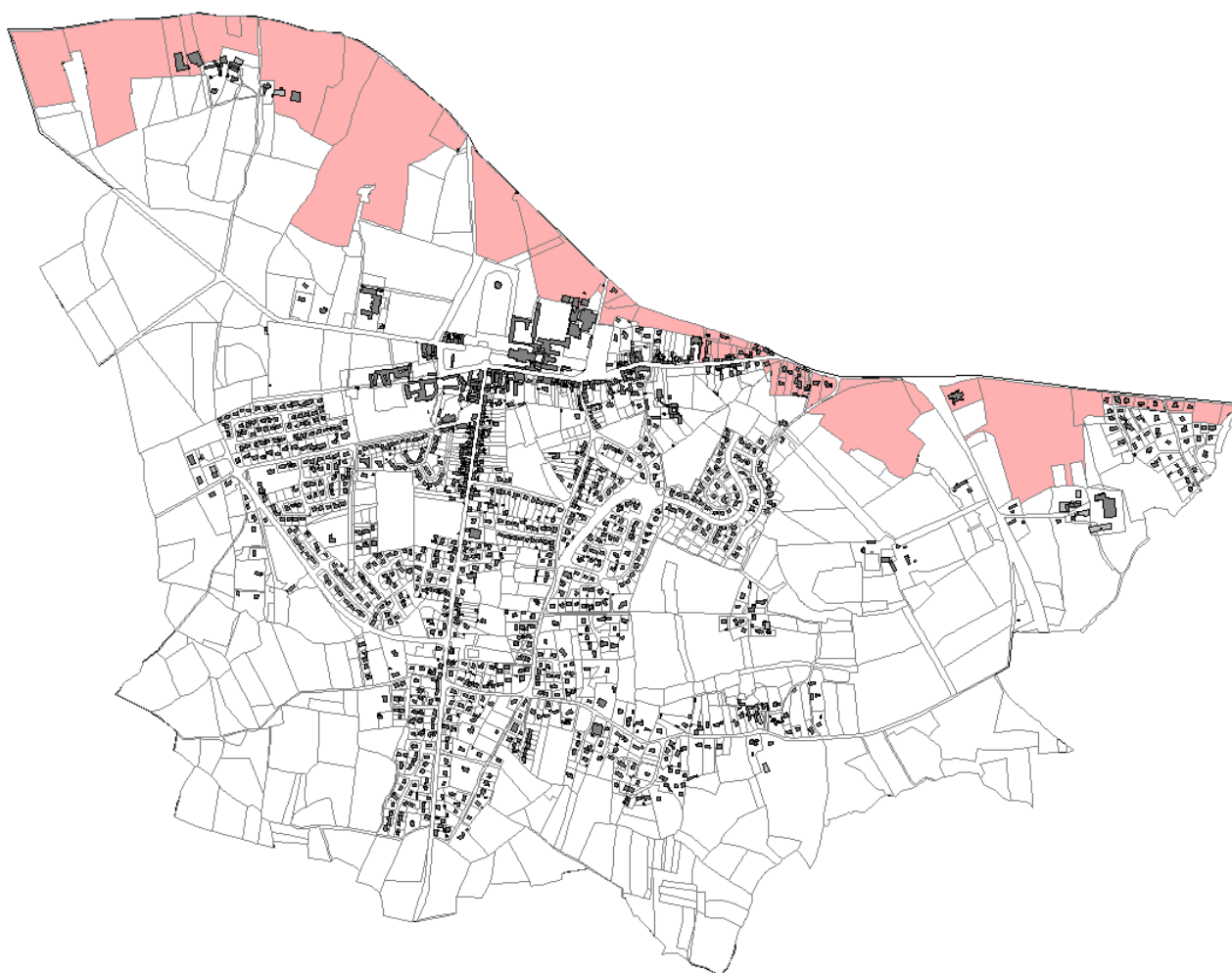
Le bâti, nommé couramment longère, s'installe le long de la voie. Il présente un profil allongé qui était destiné à accueillir habitation, abris pour animaux et stockage des récoltes. Son volume n'excède pas RDC+comble. Ce type de bâti est peu présent sur la commune.

### 4.7 Les entités archéologiques

Une zone de sensibilité archéologique est localisée sur le territoire communal.

**SAINTE-ANNE-D'AURAY**

| N° de Zone | Parcelles  | Identification de l'EA  |
|------------|--|---|
| 1          | 2012;AB.101;AB.122;AB.19;AB.21;AB.25;AB.30-31;AB.56-57;AB.70;AB.83-84;AB.90-91;AC.10;AC.21&23;AE.103;AE.102;AE.107;AE.118;AE.135;AE.141;AE.204;AE.244;AE.245;AE.252-253;AE.32;AE.34;AE.42;AE.43;AE.44;AE.88;AE.59;AE.81;AE.82;AE.84;AH.165;AH.188;AH.192;AH.2;AH.211;AH.212&214;AH.235;AH.245;AH.258;AH.26;AH.284;AH.270;AH.280;AH.289;AH.30;AH.305-306;AH.308;AH.32-33;AI.189-190;AI.208;AI.209;AI.278-279;AI.482;AI.483;AI.576 | 20799 / 56 175 0009 / PLUMERGAT / VOIE VANNES/QUIMPER / section unique du Sal à Touli-Lann / route / Gallo-romain - Période récente |



Tous les projets d'occupation et d'utilisation du sol situés sur des entités archéologiques identifiées devront faire l'objet d'un avis préalable du Service Régional de l'Archéologie.

## 5 Les ressources naturelles et leur gestion

### 5.1 La gestion des sols

La base de données géographiques CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen de coordination de l'information sur l'environnement.

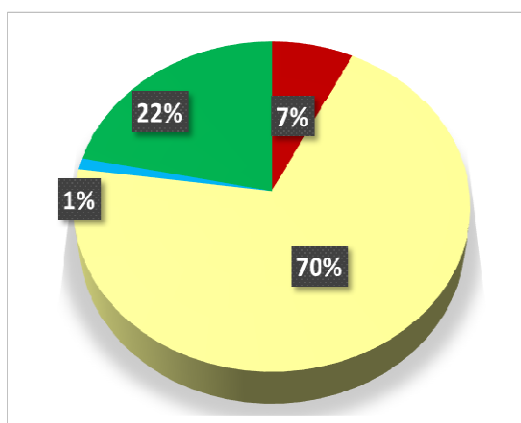
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens et pour les bandes côtières du Maroc et de la Tunisie.

#### Composition du sol d'Auray Communauté en 2006

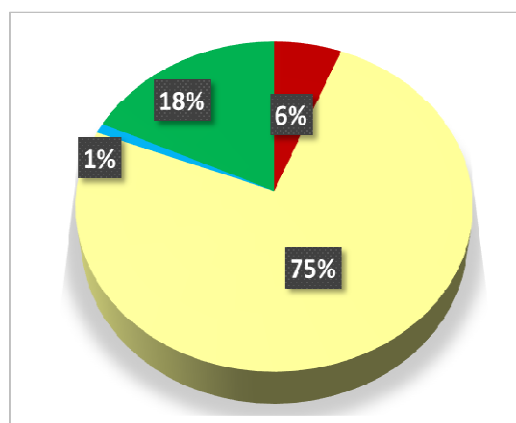
| Destination des sols en ha      | 2006          |
|---------------------------------|---------------|
| Artificialisés                  | 2 239         |
| Agricoles                       | 21 443        |
| Milieus aquatiques              | 344           |
| Forêts et milieux semi-naturels | 6 679         |
| <b>Total</b>                    | <b>30 705</b> |

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
|  | Artificialisés                  |
|  | Agricoles                       |
|  | Milieus aquatiques              |
|  | Forêts et milieux semi-naturels |

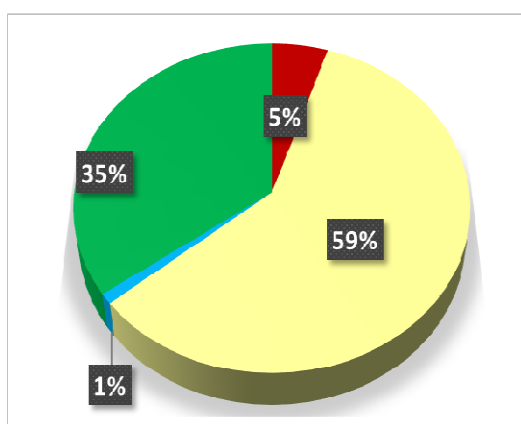
**Auray Communauté**



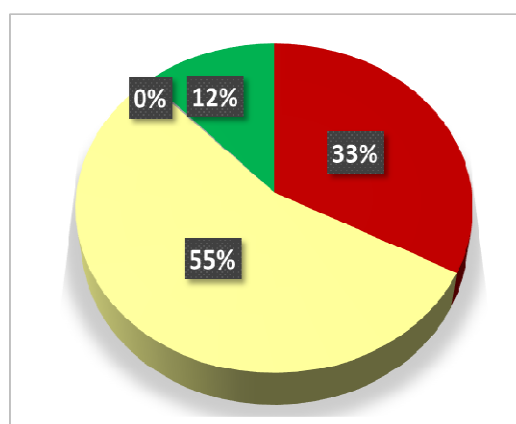
**Département du Morbihan**



**Territoire métropolitain**



**Commune de Sainte-Anne-d'Auray**

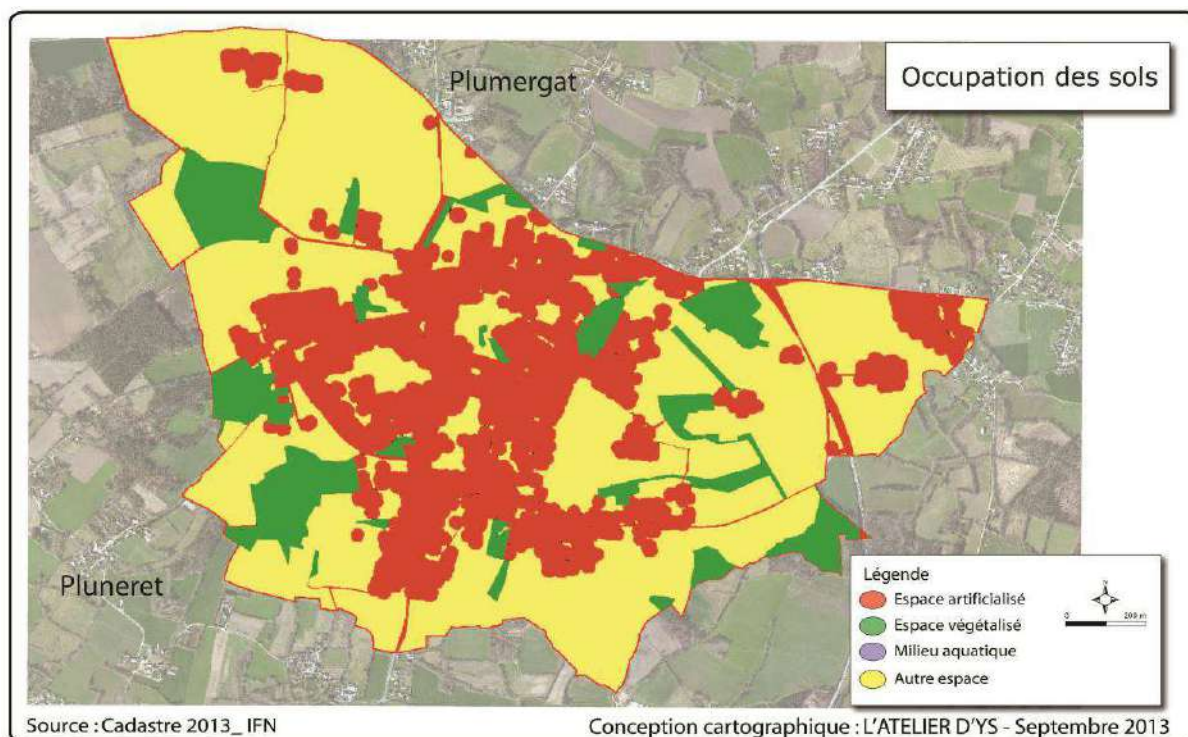


La base de données géographiques CORINE Land Cover n'est pas assez précise pour analyser l'usage des sols de SAINTE-ANNE-D'AURAY. Ce travail a donc été réalisé à partir :

- ✓ du plan cadastral,
- ✓ de photos aériennes,
- ✓ des données de l'Inventaire Forestier National (IFN).

| Destination des sols de Ste-Anne-d'Auray | Ha         |
|--|------------|
| Artificialisés                           | 163        |
| Agricoles                                | 274        |
| Milieux aquatiques                       | 1          |
| Forêts et milieux semi-naturels          | 59         |
| <b>Total</b>                             | <b>497</b> |

|  |   |
|--|---|
|  | Artificialisés (cadastre 2013)                        |
|  | Agricoles (cadastre 2013)                             |
|  | Milieux aquatiques (inventaire des cours d'eau)       |
|  | Forêts et milieux semi-naturels (IFN + cadastre 2013) |



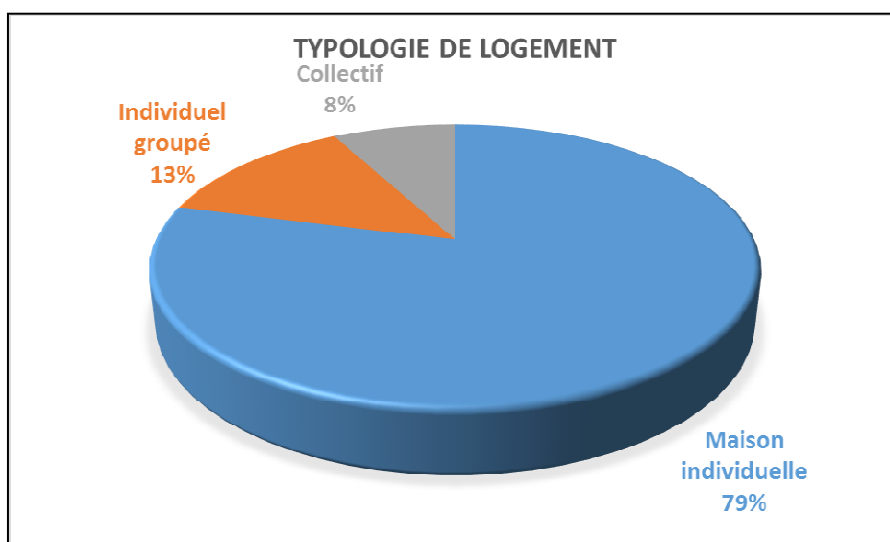
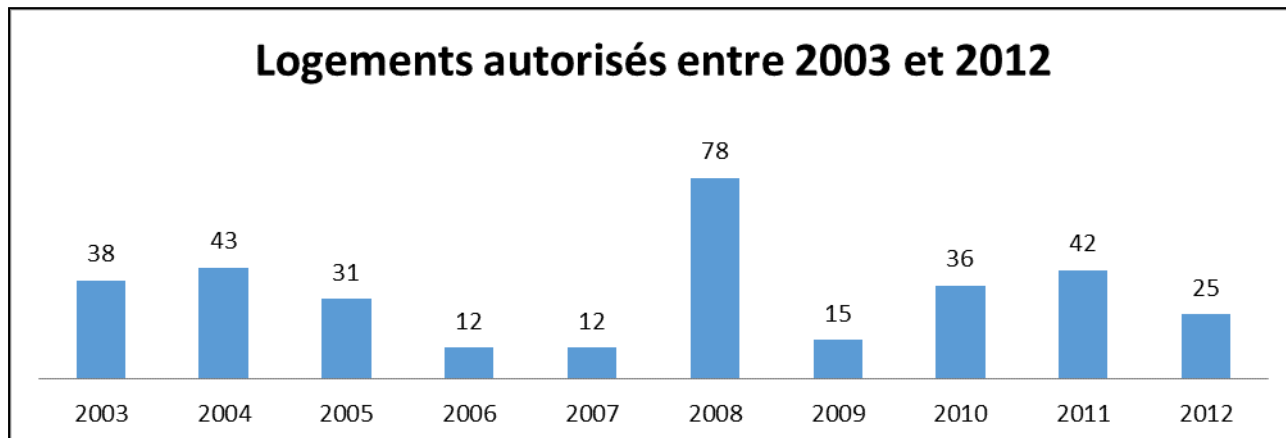
Les secteurs artificialisés représentent une part très importante de la commune. En effet, 33% de SAINTE-ANNE-D'AURAY a perdu sa vocation agricole ou naturelle. Cette artificialisation est concentrée majoritairement dans le bourg et dans les zones d'habitat pavillonnaire le long des axes routiers. Cette forte artificialisation est amplifiée par la superficie modeste de la commune (497 hectares).

Les forêts et milieux semi-naturels occupent près de 12% du territoire communal. Il s'agit de boisements, de ripisylves ainsi que des haies bocagères. Ces espaces se rencontrent également à l'intérieur des zones urbanisées.

L'activité agricole est toujours présente mais ne couvre que 55% des sols de SAINTE-ANNE-D'AURAY. Ce taux, largement inférieur aux moyennes intercommunale et départementale (respectivement 70% et 75%), s'explique également par la superficie modeste de la commune.

### Un milieu agricole de plus en plus artificialisé

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY a enregistré une évolution significative de la destination de ses sols entre 2003 et 2012. Lors de cette période, 332 logements ont été autorisés (environ 33 par an), dont 79% de logements individuels purs.



## 5.2 La gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés est assuré par Auray-Quiberon-Terre Atlantique.

Le scénario de collecte est le suivant :

- ✓ collecte des ordures ménagères en porte à porte (conteneurisation individuelle et quelques bacs collectifs) et sur quelques éco-stations,
- ✓ collecte sélective des emballages légers en porte à porte,
- ✓ collecte en point d'apport volontaire pour le verre, les journaux revues magazines, quelques emballages légers.

En 2012, on recensait sur la commune :

- ✓ 986 bacs individuels
- ✓ 19 colonnes d'apport volontaire.

Le tonnage global d'ordures ménagères résiduelles collectées en 2012 sur le territoire de l'ancien syndicat est de 23 798 tonnes.

Enfin, six déchèteries ont été implantées sur ce territoire de sorte qu'elles ne soient pas éloignées de plus de quinze minutes des habitations. Les déchèteries sont situées sur Belz, Carnac, Crach, Pluvigner, Quiberon et SAINTE-ANNE-D'AURAY.



## 5.3 La gestion de l'eau potable

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY ne dispose pas de captage d'alimentation en eau potable sur son territoire.

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par la retenue sur le Loc'h dont l'eau est traitée à l'usine de traitement de Tréauray en Pluneret. Des importations d'eau de l'unité de Férel sont possibles par la suppression de Poulmarh (en Grand-Champ).

La commune fait partie du syndicat de l'eau du Morbihan depuis le 1er janvier 2012 qui assure la production et le transport de l'eau potable, la compétence « distribution » restant à la charge d'Auray-Quiberon-Terre Atlantique.



## 5.4 La gestion des eaux usées

### L'assainissement collectif

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY ne possède pas de station d'épuration propre. L'assainissement collectif est assuré par Auray-Quiberon-Terre Atlantique.

Les eaux usées de la commune sont traitées à la station d'épuration Auray Lann Pont Houar, située sur la commune de Crach. Il s'agit d'une station de type boue activée à très faible charge qui traite également les communes d'Auray, Brech, Crach et Pluneret. D'une capacité nominale de 40 000 équivalents habitants (EH), elle a été mise en service en juillet 2004. En 2012, la charge organique s'élève à 52%, la charge hydraulique à 63%.

En 2012, on dénombre 1 049 branchements sur la commune.

### L'assainissement non collectif

Concernant le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), la commune a délégué compétence à Auray-Quiberon-Terre Atlantique.

Ce service conseille les particuliers sur leur installation d'assainissement autonome existante ou future. Il veille également à contrôler que tout propriétaire respecte la réglementation en vigueur. Le SPANC contrôle :

- la bonne conception et la bonne réalisation des ouvrages neufs.
- le bon entretien et le bon fonctionnement des installations existantes.

Peu de constructions sont concernées par le SPANC. En 2014, le taux de branchement est de plus de 93%.

## 5.5 La gestion des eaux pluviales

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY dispose d'un schéma directeur d'assainissement pluvial, approuvé le 4 juillet 2012 par le conseil municipal, dont sont tirées les informations suivantes.

Considéré comme un outil technique de programmation de travaux, il permet de mieux comprendre le fonctionnement hydraulique des équipements, de réduire la pollution véhiculée par les eaux pluviales et d'établir un programme de travaux selon les besoins, les enjeux et les capacités techniques et financières de la commune.

L'élaboration du plan du réseau d'eaux pluviales a répertorié 16,6 km de conduites, 2,8 km de fossés, 1,5 km de cours d'eau et dix ouvrages de régulation d'eaux pluviales.

Durant la reconnaissance de terrain, plusieurs anomalies ont été constatées sur le réseau et deux suspicions d'eaux usées ont été relevées.

L'étude de fonctionnement du réseau a permis de réaliser des simulations du fonctionnement des équipements afin de faire ressortir les insuffisances en capacité du réseau.

Des analyses bactériologiques ont été effectuées sur six exécutoires d'eaux pluviales. Il en résulte une qualité qualifiée de médiocre sur quatre points et de mauvaise sur les deux autres.

## 5.6 La gestion de l'énergie

### La consommation d'énergie sur les réseaux de distribution

Les données présentées ci-dessous proviennent de l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre en Bretagne.

#### **Electricité** : ERDF

Electricité acheminée par le réseau de distribution.

#### **Gaz naturel** : GrDF

Gaz naturel acheminé par le réseau de distribution.

#### **Réseaux de chaleur**

- UIOM et autres réseaux hors biomasse : données de vente déclarées par les exploitants (source : enquête GIP Bretagne environnement).
- Chaufferies bois et biogaz : consommation prévisionnelle des installations (source : AILE chaufferies bois et biogaz).

#### **Traitement des données** : GIP BE - OREGES

Les données départementales pour le gaz et l'électricité sont toujours connues (données réelles transmises par ERDF et GrDF au GIP Bretagne environnement).

Au niveau communal, une partie des données n'est pas connue pour le gaz et l'électricité. Lorsque 3 consommateurs (ou moins) ou lorsqu'un consommateur représente plus de 80% des consommations, la donnée ne peut être diffusée par ERDF et GrDF.

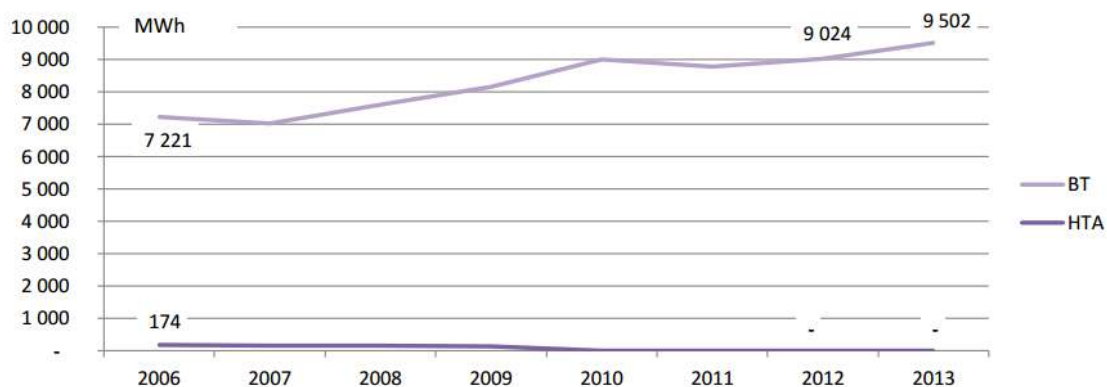
La consommation est donc estimée sur la base des consommations des années précédentes, des consommations des autres communes, et de la consommation réelle au niveau départemental.

Les consommations de gaz et d'électricité à l'EPCI et au Pays sont données à titre indicatif, puisque constituées de données réelles et estimées.

Des compléments peuvent être demandés à ERDF et GrDF.

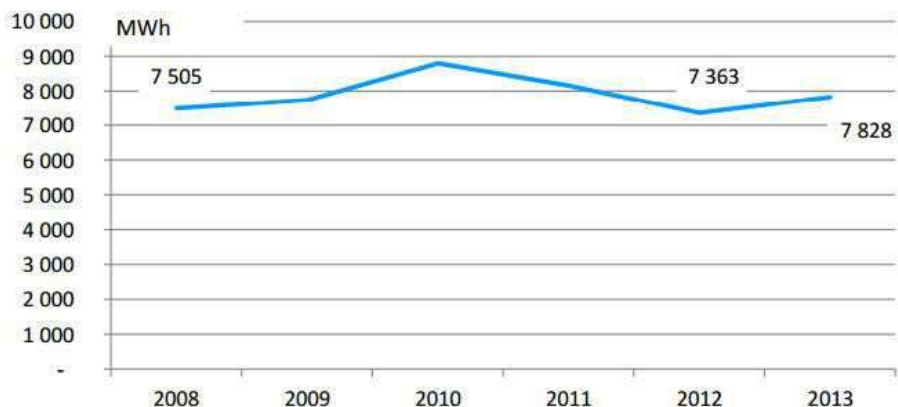
**Consommation d'électricité sur le réseau ERDF**

| Année | Consommation en MWh |     |       | Nombre de clients |     |       |
|-------|---------------------|-----|-------|-------------------|-----|-------|
|       | BT                  | HTA | Total | BT                | HTA | Total |
| 2006  | 7 221               | 174 | 7 395 | -                 | -   | 988   |
| 2007  | 7 027               | 163 | 7 190 | -                 | -   | 994   |
| 2008  | 7 609               | 150 | 7 759 | -                 | -   | 1 022 |
| 2009  | 8 155               | 142 | 8 297 | -                 | -   | 1 078 |
| 2010  | 9 010               | -   | 9 010 | -                 | -   | 1 107 |
| 2011  | 8 785               | -   | 8 785 | 1 153             | -   | 1 153 |
| 2012  | 9 024               | -   | 9 024 | 1 187             | -   | 1 187 |
| 2013  | 9 502               | -   | 9 502 | 1 203             | -   | 1 203 |



**Consommation de gaz naturel sur le réseau GrDF**

| Année | Consommation en MWh | Nombre de clients |
|-------|---------------------|-------------------|
|       | Total               | Total             |
| 2006  | nd                  | nd                |
| 2007  | nd                  | nd                |
| 2008  | 7 505               | 347               |
| 2009  | 7 745               | 349               |
| 2010  | 8 820               | 363               |
| 2011  | 8 162               | 370               |
| 2012  | 7 363               | 380               |
| 2013  | 7 828               | 379               |



Attention, la consommation réelle de gaz 2011 est estimée par le GIP Bretagne environnement

### La production d'énergie renouvelable

**Clés de lecture** : les données présentées résultent des connaissances disponibles. A cette échelle, elles présentent une part d'incertitude à considérer.

La production d'énergie primaire est exprimée en termes d'énergie finale livrée au consommateur.

**UIOM** : usine d'incinération des ordures ménagères (50% des déchets incinérés sont d'origine renouvelable).

**Solaire thermique** : installations subventionnées par des aides régionales, départementales ou locales.

**Bois bûche** : la chaleur produite est comptée en tant que bois consommé issu de la production régionale (85% de la consommation régionale).

**Bois déchiqueté des chaufferies** : la chaleur produite est comptée en tant que bois déchiqueté (plaquettes) consommé (chaufferies industrielles, collectives et agricoles (serres et petites chaufferies à usage professionnel).

**Sources des données** : les résultats présentés dans cette synthèse ont été consolidés par l'observatoire de l'énergie et des gaz à effet de serre à partir des données communiquées par son réseau de partenaires : SOeS, DREAL, EDF, ADEME, ErDF, CRB, ALOEN, CG22, Rennes Métropole, BMO, CRAB, exploitants des UIOM, AILE, ABIBOIS.

#### Production d'énergie renouvelable (EnR) à l'échelle communale (estimation)

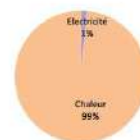
La production d'EnR en 2013

| Type              | Filière                     | Electricité |                |                  | Chaleur    |                |                  | Total production [GWh] |
|-------------------|-----------------------------|-------------|----------------|------------------|------------|----------------|------------------|------------------------|
|                   |                             | Nombre      | Puissance (MW) | Production (GWh) | Nombre     | Puissance (MW) | Production (GWh) |                        |
| ENR électrique    | Solien                      | -           | -              | -                | -          | -              | -                | -                      |
|                   | Hydroélectrique             | -           | -              | -                | -          | -              | -                | -                      |
|                   | Energies marines (La Rance) | -           | -              | -                | -          | -              | -                | -                      |
|                   | Solaire photovoltaïque      | 12,0        | 0,0            | 0,0              | -          | -              | -                | 0,0                    |
| <b>Sous-total</b> |                             | <b>12,0</b> | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>       | -          | -              | -                | <b>0,0</b>             |
| ENR thermique     | UIOM                        | -           | -              | -                | -          | nd             | -                | -                      |
|                   | Solaire thermique           | -           | -              | -                | 2,0        | 0,0            | 0,0              | 0,0                    |
|                   | Biogaz                      | -           | -              | -                | -          | nd             | -                | -                      |
|                   | Bois bûche                  | -           | -              | -                | -          | nd             | 1,7              | 1,7                    |
|                   | Bois chaufferie             | -           | -              | -                | -          | nd             | -                | -                      |
| <b>Sous-total</b> |                             | <b>-</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>         | <b>2,0</b> | <b>nd</b>      | <b>1,7</b>       | <b>1,7</b>             |
| <b>TOTAL</b>      |                             | <b>12,0</b> | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>       | <b>2,0</b> | <b>nd</b>      | <b>1,7</b>       | <b>1,7</b>             |

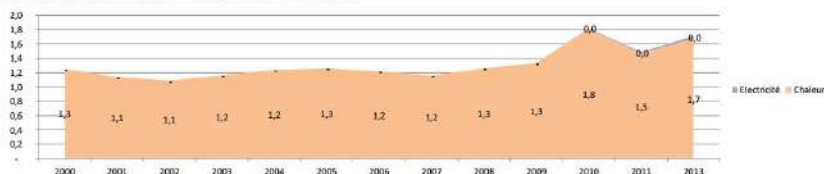
Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



Répartition des productions d'EnR en GWh (2013)



Evolution de la production d'EnR depuis 2000 en GWh



La production d'EnR aux échelles territoriales supérieures en 2013

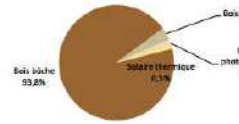
Auray Quiberon Terre Atlantique

| Type              | Filière                     | Total production (GWh) |
|-------------------|-----------------------------|------------------------|
| ENR<br>Electrique | Eolien                      | -                      |
|                   | Hydroélectrique             | 0,0                    |
|                   | Energies marines (La Rance) | -                      |
|                   | Solaire photovoltaïque      | 2,2                    |
| Sous-total        |                             | 2,2                    |
| ENR<br>Thermique  | LIOM                        | -                      |
|                   | Solaire thermique           | 0,4                    |
|                   | Biogaz                      | -                      |
|                   | Bois bûche                  | 81,5                   |
|                   | Bois chauffage              | 3,4                    |
|                   | Liquideur noire             | -                      |
| Sous-total        |                             | 85,9                   |
| TOTAL             |                             | 88,6                   |



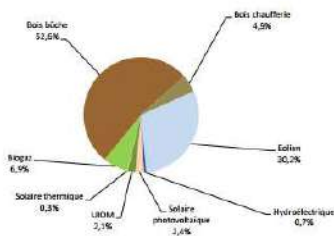
Pays d'Auray

| Type              | Filière                     | Total production (GWh) |
|-------------------|-----------------------------|------------------------|
| ENR<br>Electrique | Eolien                      | -                      |
|                   | Hydroélectrique             | 0,0                    |
|                   | Energies marines (La Rance) | -                      |
|                   | Solaire photovoltaïque      | 2,2                    |
| Sous-total        |                             | 2,2                    |
| ENR<br>Thermique  | LIOM                        | -                      |
|                   | Solaire thermique           | 0,5                    |
|                   | Biogaz                      | -                      |
|                   | Bois bûche                  | 92,2                   |
|                   | Bois chauffage              | 3,4                    |
|                   | Liquideur noire             | -                      |
| Sous-total        |                             | 96,1                   |
| TOTAL             |                             | 98,4                   |

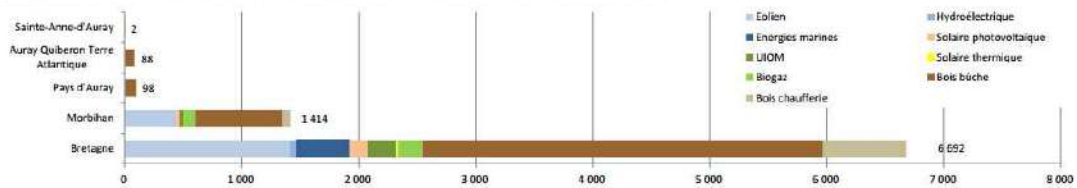


Morbihan

| Type              | Filière                     | Total production (GWh) |
|-------------------|-----------------------------|------------------------|
| ENR<br>Electrique | Eolien                      | 427,8                  |
|                   | Hydroélectrique             | 9,0                    |
|                   | Energies marines (La Rance) | -                      |
|                   | Solaire photovoltaïque      | 11,4                   |
| Sous-total        |                             | 470,5                  |
| ENR<br>Thermique  | LIOM                        | 30,0                   |
|                   | Solaire thermique           | 1,7                    |
|                   | Biogaz                      | 37,5                   |
|                   | Bois bûche                  | 743,2                  |
|                   | Bois chauffage              | 89,0                   |
|                   | Liquideur noire             | -                      |
|                   | Sous-total                  | 943,5                  |
| TOTAL             |                             | 1 414,1                |



Production d'EnR en 2013 (GWh) par filière pour la commune, l'EPCI, le Pays, le Département et la Bretagne



## 6 Les pollutions et nuisances

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets, d'infiltration de substances polluantes, ou d'installations industrielles, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque durable pour les personnes ou l'environnement.

La pollution présente un caractère concentré, à savoir des teneurs souvent élevées et sur une surface réduite (quelques dizaines d'hectares au maximum). Elle se différencie des pollutions diffuses, comme celles dues à certaines pratiques agricoles ou aux retombées de la pollution automobile près des grands axes routiers.

Il existe deux bases de données nationales recensant les sols pollués connus ou potentiels :

### BASOL

La base de données BASOL dresse l'inventaire des sites pollués par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. BASOL a été renouvelée durant l'année 2000 et recense plus de 3 000 sites au niveau national. Un tel inventaire doit permettre d'appréhender les actions menées par l'administration et les responsables de ces sites pour prévenir les risques et les nuisances.

Il n'existe pas de site inscrit dans la base BASOL à SAINTE-ANNE-D'AURAY.

### BASIAS

La base de données BASIAS recense les sites industriels et de service en activité ou non, susceptibles d'être affectés par une pollution des sols. La finalité est de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification urbaine et à la protection de l'environnement. Cette base de données a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées forcément non exhaustives, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions foncières.

Il existe 13 sites inscrits dans la base BASIAS de la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY.

| Identifiant | Nom   | Activité   | État              |
|-------------|---|--|-------------------|
| BRE5601926  | GUILLEVIN Roger                             | Désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage) | Activité terminée |
| BRE5602045  | LABICHE Emile                               | Désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage) | Activité terminée |
| BRE5602046  | GUILLEVIN                                   | Désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute capacité de stockage) | Activité terminée |
| BRE5602047  | DUPONT Paul                                 | Dépôt de liquides inflammables   | Activité terminée |
| BRE5602466  | KERMORVAN, LE GROS Maurice, GUILLERIN Roger | Dépôt de liquides inflammables   | Activité terminée |
| BRE5602467  | HERVIS Séraphim (ferblantier)               | Dépôt de liquides inflammables   | Activité terminée |
| BRE5602468  | (EZAN), LE GUEN Alexis                      | Dépôt de liquides inflammables   | En activité       |
| BRE5602469  | LE LAIN Marcel & Christian, (charcuterie)   | Dépôt de liquides inflammables   | En activité       |
| BRE5602470  | JEHANNO Maurice                             | Désserte de carburants en magasin spécialisé (station service de toute                       | Activité terminée |

|            |  |   |                   |
|------------|--|---|-------------------|
|            |  | capacité de stockage)   |                   |
| BRE5602471 | (Sté Combustibles du Golf),<br>COGAN Maurice | Dépôt de liquides inflammables  | En activité       |
| BRE5602472 | LE SOMMER François<br>(menuiserie)           | Imprégnation du bois ou application<br>de peintures et vernis...                | Activité terminée |
| BRE5602473 | JEGO Michel                                  | Dépôt de liquides inflammables,<br>Stockage de produits chimiques               | En activité       |
| BRE5605047 | Décharge brute                               | Collecte et stockage des déchets<br>non dangereux dont les ordures<br>ménagères | En activité       |

### Anciens sites industriels et activités de service



Source : Géorisque 2017

## 7 Les risques majeurs

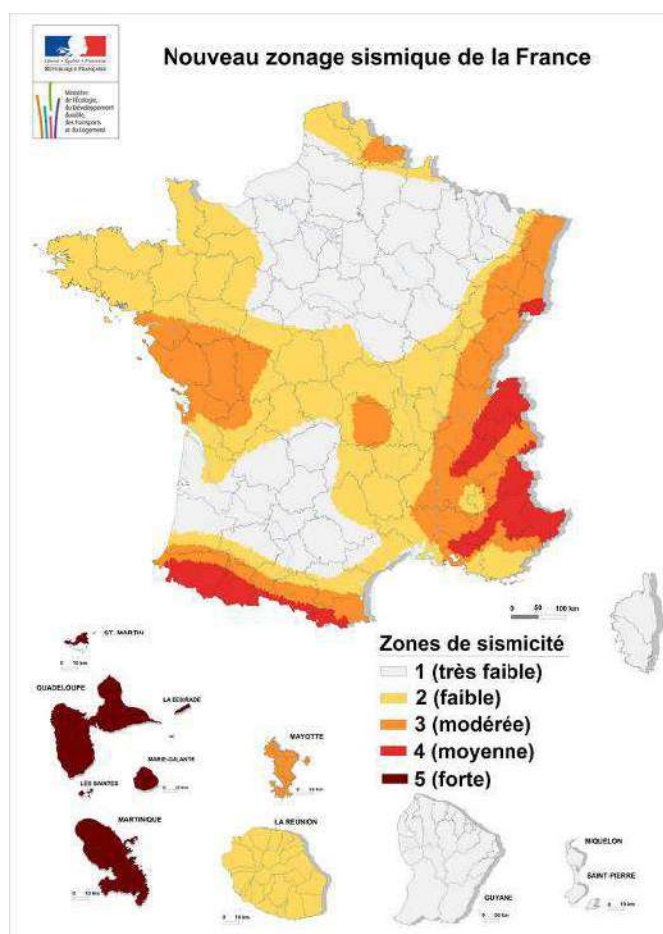
### 7.1 Les risques naturels

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY a fait l'objet de 2 arrêtés de reconnaissance de l'État de catastrophes naturelles liés à :

- ✓ La tempête d'octobre 1987 (arrêté du 22/10/1987).
- ✓ Des inondations, coulées de boue et mouvements de terrain consécutifs à la tempête survenue dans la nuit du 25 et 29 décembre 1999 (arrêté du 29/12/1999).

#### Le risque lié aux séismes

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY est classée en zone 2 : sismicité faible.



#### Le risque lié aux inondations

Le risque inondation représente le risque naturel le plus courant en France. Ce risque peut être accentué par l'imperméabilisation des sols, l'accélération des vitesses d'écoulement des eaux, par l'artificialisation et le resserrement des berges, ou certaines pratiques culturelles et forestières.

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY n'est pas couverte par un Atlas des Zones Inondables et n'est pas concernée par un risque majeur avéré.

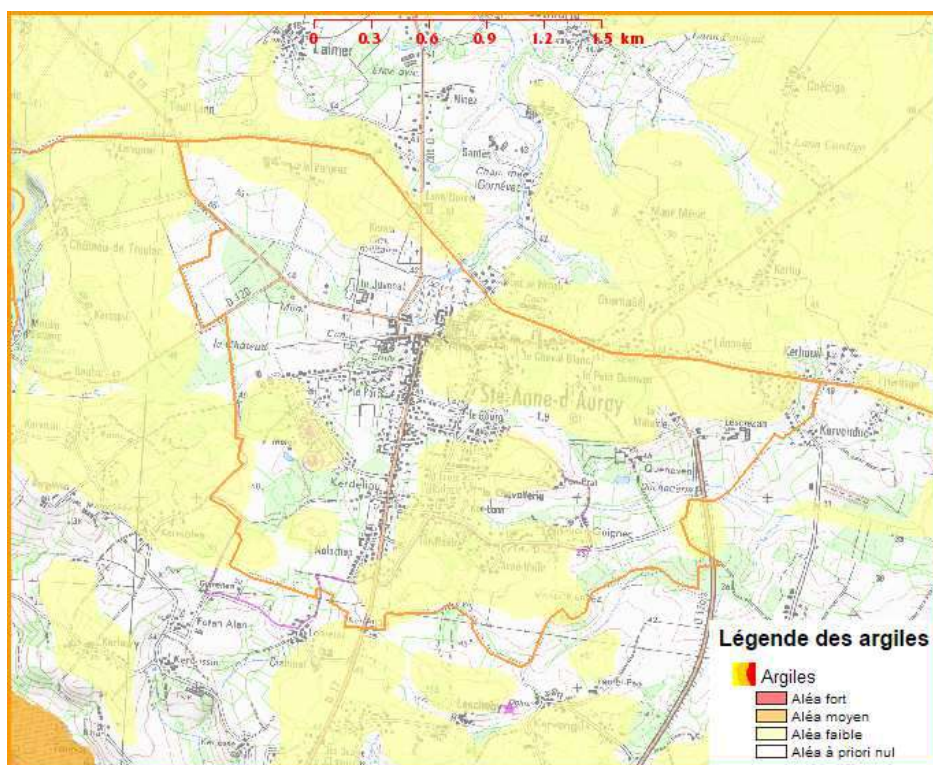


## Le risque lié aux mouvements de terrain au titre du retrait-gonflement des argiles

Les résultats de l'étude concernant l'aléa retrait-gonflement des sols argileux sont disponibles sur le site internet [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr).

Compte-tenu du faible niveau de sinistralité du département au regard d'autres départements et de l'absence d'aléa fort, la mise en œuvre d'un plan de prévention du risque (PPR) n'a pas été jugé prioritaire sur le département. Toutefois, la nécessité de communiquer sur le phénomène et de sensibiliser les différents acteurs concernés par celui-ci (professionnels de la construction, élus, maîtres d'ouvrages...) par de l'information préventive reste primordiale.

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY est en partie impactée par le retrait-gonflement des argiles en aléa a priori nul ou faible.



Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

- Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.
- Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

### **Le risque lié aux tempêtes**

Comme la majeure partie du territoire français situé en façade maritime, la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY est concernée par le risque de tempête. Elle a d'ailleurs fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle lié à cet aléa (tempête de 1987).

## **7.2 Les risques technologiques**

### **Les installations classées**

Les services de l'Etat ont enregistré 2 installations classées « élevage » sur la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY (entreprises présentant un risque pour l'environnement) :

- EARL du Varquez.
- GAEC de Lescrézan.

### **Objectifs :**

**> Limiter les constructions à usage d'habitation à proximité de ces sites.**

## **Synthèse des enjeux environnementaux**

A l'échelle de SAINTE-ANNE-D'AURAY, les principaux enjeux en matière d'environnement sont résumés et déclinés en termes d'objectifs, autour des thèmes suivants :

### **La protection et la valorisation des milieux naturels**

- Maintenir une activité agricole, gestionnaire du paysage ;
- Conserver le réseau bocager et les boisements d'intérêt écologique et paysager en définissant un statut de protection (EBC ou Loi Paysage) ;
- Développer des corridors écologiques en s'appuyant sur les vallons, le bocage et les espaces boisés ;
- Développer et conforter les continuités piétonnes, chemins de randonnées ;
- Stopper l'extension des hameaux ;
- Protéger les zones humides.

### **La protection du patrimoine bâti**

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable et le petit patrimoine ;
- Qualifier les entrées de ville en veillant à leur intégration paysagère pour préserver l'identité de la commune.

### **La lutte contre les nuisances, l'amélioration de la qualité des eaux, prévention des risques**

- Adapter les capacités d'assainissement aux projets en cours : extension et/ou amélioration du réseau d'assainissement, lutte contre les déversements directs, contrôle des installations d'assainissement autonome via le SPANC d'Auray-Quiberon-Terre Atlantique ;
- Gérer les eaux de ruissellement à la source : limiter les surfaces imperméables dans les futures opérations de construction.

---

## **CHAPITRE 3**

# **IDENTIFICATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS ET ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES**

---

# **1 Rappel réglementaire**

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) est entrée en application le 27 mars 2014.

Dans un contexte de crise du logement, elle traduit la volonté de l'Etat de construire plus et mieux en engageant la modernisation des règles d'urbanisme, tout en engageant la transition écologique des territoires.

Cette loi est d'application immédiate, sans mesure transitoire même pour les procédures de PLU/I en cours. La loi bouleverse en particulier les règles antérieures en ce qui concerne l'urbanisation située hors agglomération qui participe à l'étalement urbain.

La loi vise particulièrement à limiter à la fois le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, mais aussi l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation. Plusieurs mesures y contribuent principalement :

- contrôle renforcé de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU de plus de neuf ans.
- réduction des possibilités de construire en zones agricole et naturelle.
- identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées.
- extension du champ d'intervention de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Concrètement, le PLU doit, dans son rapport de présentation, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme :

- **présenter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- **exposer les dispositions qui favorisent la densification** de ces espaces, ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- **présenter une analyse de la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

## 2 Identification du potentiel de densification et de mutation

### 2.1 Définitions

Les potentialités de densification et de mutation sont les surfaces de terrain, construites ou non, qui pourraient faire place à des constructions pour de nouveaux logements. Ce potentiel est à rechercher dans les zones déjà urbanisées.

On distingue trois possibilités de densifier ou de faire muter (ou encore requalifier) un espace :

- **La densification des dents creuses.** Est considérée comme dent creuse un espace urbain non bâti situé entre deux zones bâties peu éloignées (maximum 40-50 mètres).
- **La démolition-reconstruction sur l'existant.** Bien souvent le poids des années, l'évolution des modes de vie ou de la dynamique économique laisse dans les bourgs des bâtiments vacants, abandonnés ou dégradés. La démolition-reconstruction permet de détruire ce qui ne donne plus une bonne image pour reconstruire un bâtiment qui récréera une dynamique au paysage urbain.
- **La division et le regroupement parcellaire** Cette méthode offre un large potentiel en renouvellement urbain. Trois cas de figure peuvent se présenter. Dans le cas de la **division simple**, il s'agit de diviser une grande parcelle en deux petites et permettre une nouvelle construction sur la parcelle libre. Dans le cas du **regroupement simple**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour créer un grand secteur pouvant accueillir une opération d'urbanisme.

Dans le cas **de la division puis du regroupement**, il s'agit de rassembler plusieurs parcelles ou parties de parcelles pour en former une supplémentaire (exemple ci-contre).

Exemple de densification d'une zone pavillonnaire en division puis regroupement (une troisième parcelle est créée entre deux grandes).



Source : BIMBY

## 2.2 Méthodologie d'identification

### 2.2.1 Déterminer l'enveloppe agglomérée du périmètre d'analyse

Cette analyse se base sur les données issues d'une étude menée par les services d'AQTA en **2015**.

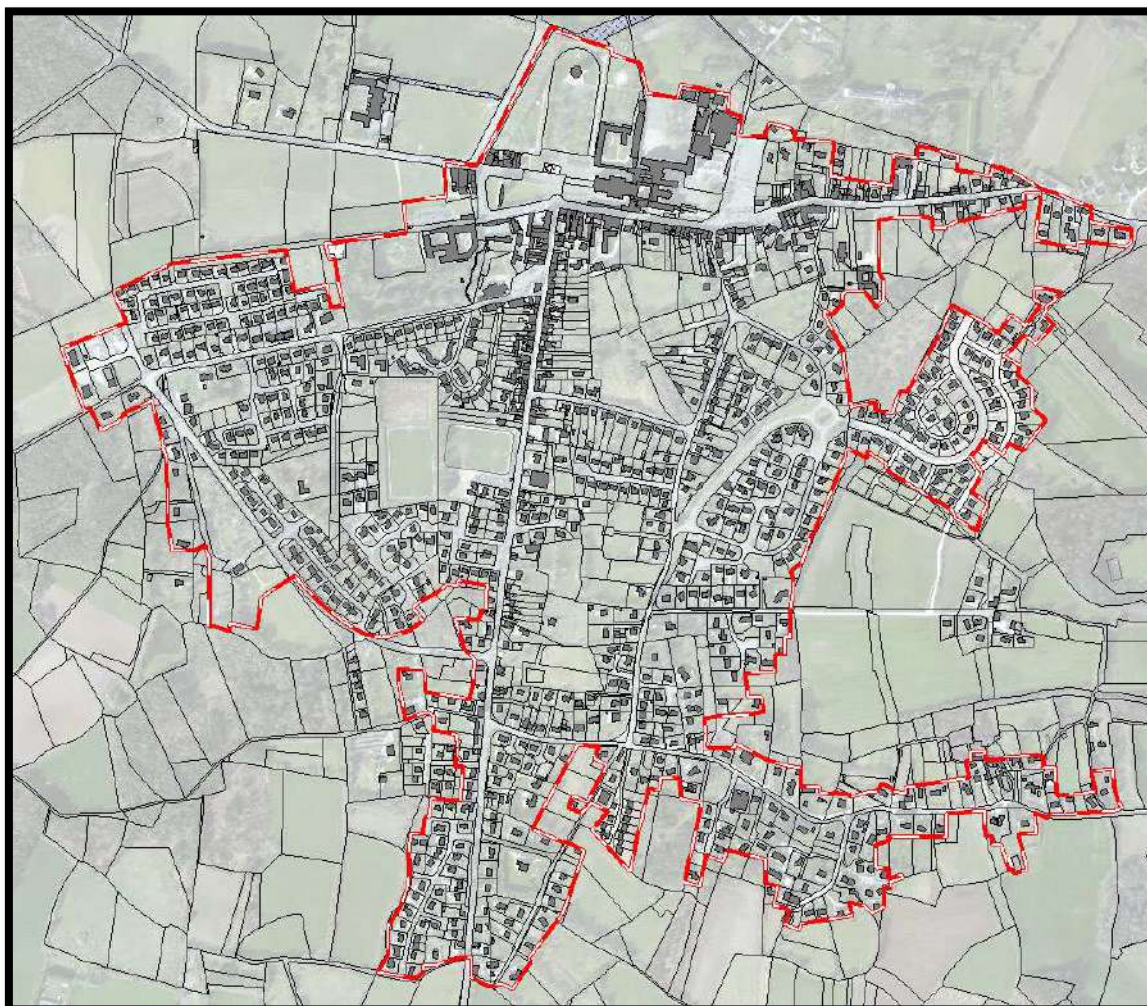
La première question qui se pose est la suivante : où s'arrête le tissu urbain ?

La démarche générale s'appuie sur une approche Grenelle, c'est-à-dire :

- qu'elle fait abstraction du zonage du document d'urbanisme en vigueur.
- qu'elle considère ce qui existe réellement sur le terrain à la date de l'analyse (bâti présent).

Le principe est celui de la continuité du bâti : il s'agit de se rapprocher au plus près du bâti. Par exemple, appliquer un principe de non continuité pour tout secteur distant de plus de 50 mètres d'une construction voisine (hors abris de jardin).

#### Détermination de l'enveloppe agglomérée en 2015



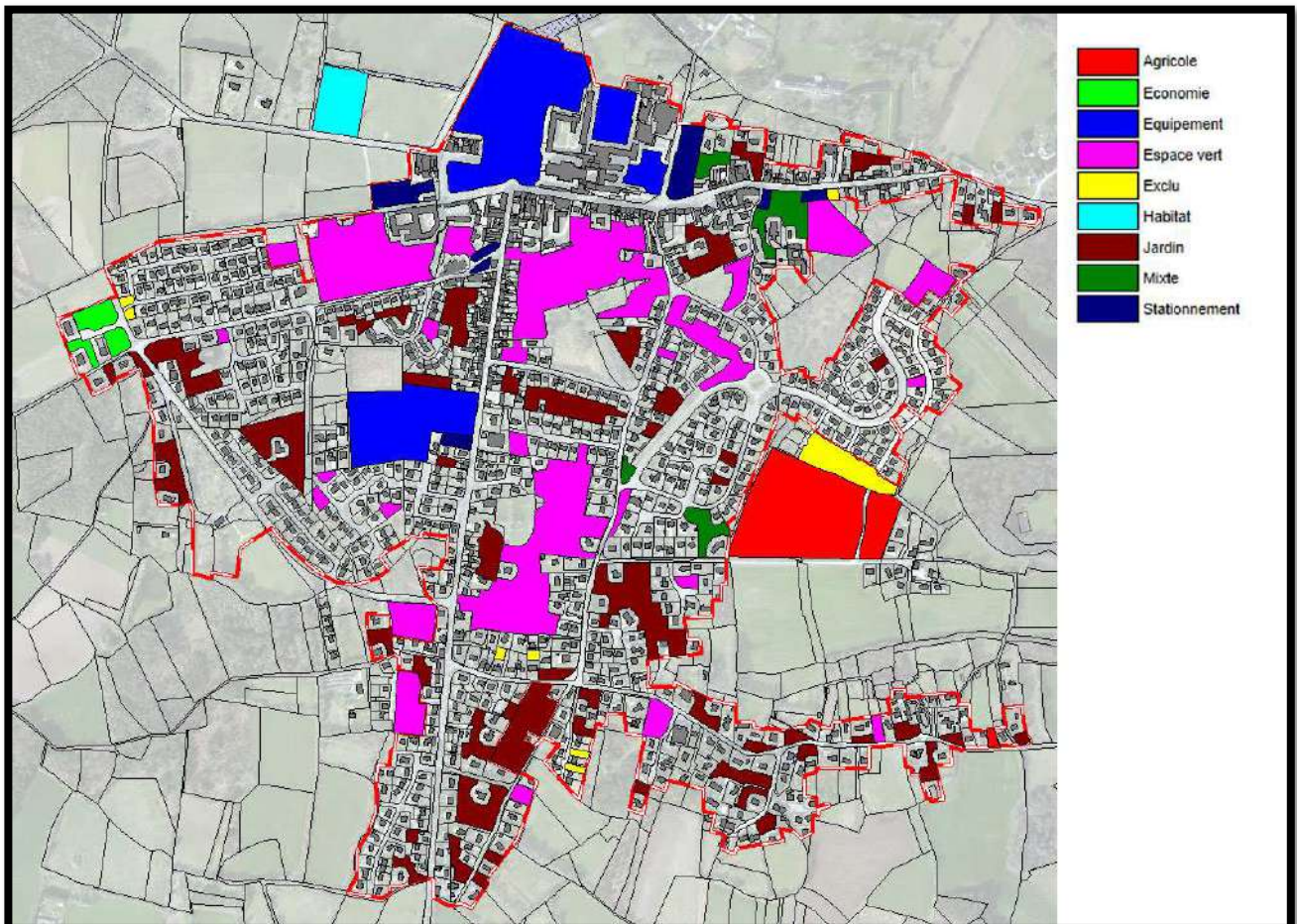
Source : AQTA (2015)

## 2.2.2 Identifier le potentiel foncier et immobilier

Cette seconde phase se déroule en trois étapes :

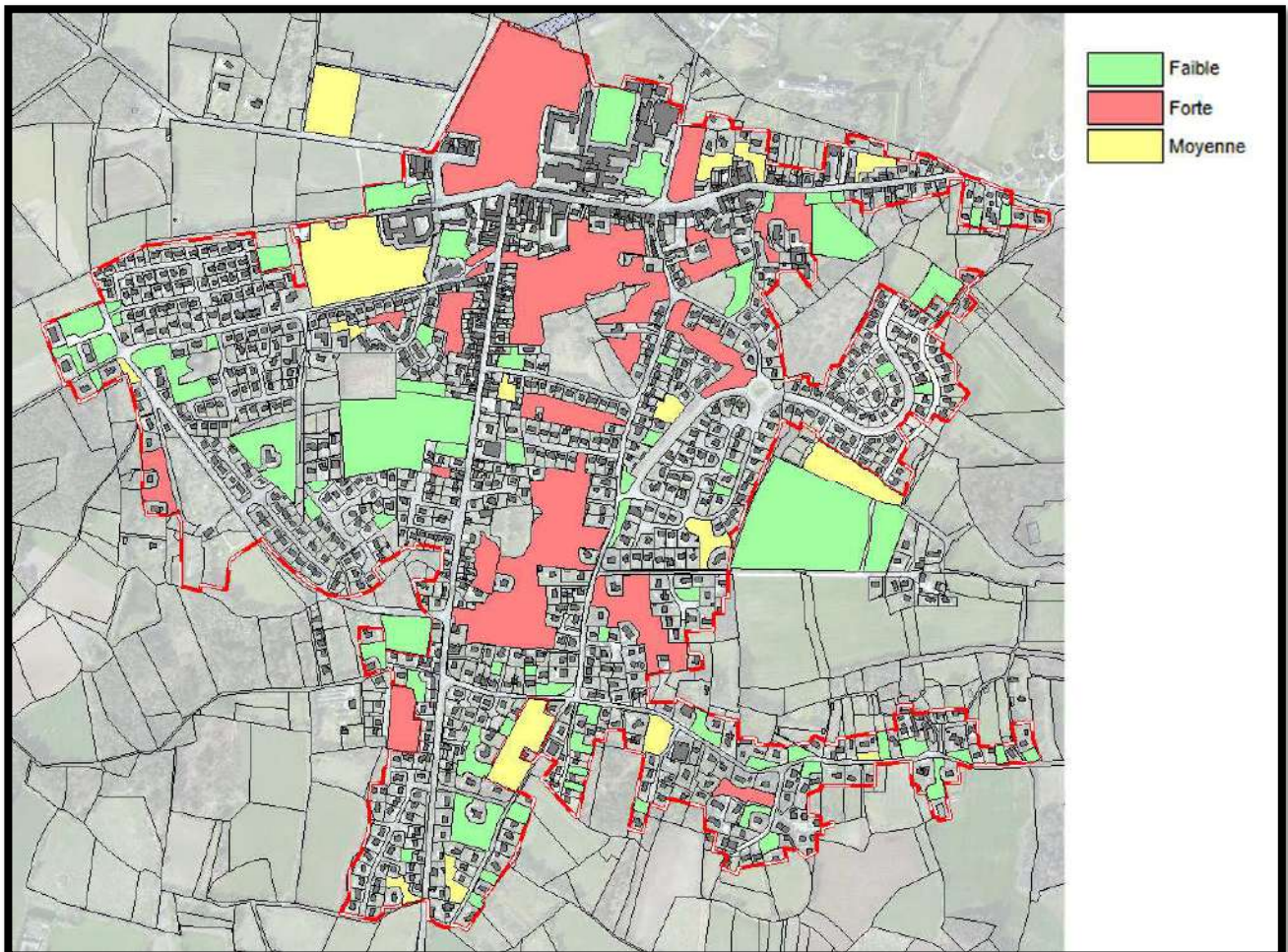
- extraire le non bâti de l'enveloppe agglomérée pour définir la base de travail.
- supprimer les voiries, les espaces de faible surface, certains équipements (cimetière)...
- analyser la propriété et le découpage des secteurs de potentiel.

### Potentiel foncier brut du bourg en 2015



Source : AQTA (2015)



**Dureté de mobilisation en 2015**

*Source : AQTA (2015)*

L'identification du potentiel **brut** de densification de SAINTE-ANNE-D'AURAY montre qu'environ 240 constructions pourraient être réalisées au sein du bourg.

Ce calcul se base sur une densité moyenne de 20 logements par hectare et exclut les secteurs suivants :

- ✓ zones d'équipements collectifs,
- ✓ zones à vocation économique,
- ✓ espaces agricoles,
- ✓ zones humides,
- ✓ zones possédant une dureté foncière forte.

L'analyse fine de ce potentiel et le choix des secteurs qui pourront accueillir de nouveaux logements est effectuée au chapitre 5.

### **3 Analyse de la consommation d'espaces**

L'article L 151-4 du code de l'urbanisme indique que le rapport de présentation doit présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de loi portant Engagement National pour l'Environnement préconise de mesurer la consommation d'espace depuis une dizaine d'années.

Dans le but de mieux appréhender la consommation de l'espace effective sur la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY lors de la dernière décennie, une analyse des permis de construire délivrés entre 2005 et 2015 a été effectuée.

Ce travail, qui fait apparaître les surfaces artificialisées, permet un chiffrage précis de la densité moyenne des logements construits lors de cette décennie.

| <b>Localisation</b> | <b>Nombre de logements</b> | <b>Surface artificialisée (en ha)</b> |
|---------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| Logements bourg     | 262                        | 18,08                                 |

Entre 2005 et 2015, le bourg de SAINTE-ANNE-D'AURAY s'est développé en accueillant 262 nouveaux logements. Ces logements, en grande majorité de type pavillonnaire, se sont implantés dans plusieurs opérations de lotissements mais également de façon non maîtrisée (permis individuels).

Ces habitations ont consommé en moyenne quasiment 700 m<sup>2</sup>.

En totalité, 18,08 ha de terrains vierges ont été artificialisés pour l'habitat, soit 14,5 logements par hectare en moyenne.

---

# **CHAPITRE 4**

## **PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES ET ÉCONOMIQUES**

---

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi :

1. au regard des prévisions économiques,
2. au regard des prévisions démographiques,
3. au regard des besoins répertoriés en matière :
  - de développement économique
  - de surface agricole
  - de développement forestier
  - d'aménagement de l'espace
  - d'environnement
  - d'équilibre social de l'habitat
  - de transport
  - de commerce
  - d'équipement et de services

Ainsi, au sein de cette partie, nous allons mettre en évidence l'ensemble des besoins au regard des **perspectives économiques et démographiques**.

Le point n°3 étant présenté lors des chapitres relatifs au diagnostic socio-économique et à l'état initial de l'environnement.

## **1 Les prévisions économiques**

### **1.1 Économie artisanale et commerciale**

Le diagnostic a mis en évidence la présence d'activités commerciales, dans le secteur hôtelier et de la restauration notamment, mais aussi artisanales, comme par exemple au sein du parc d'activités du Motten.

Ces activités peuvent et pourront se développer. Cette volonté permet de pérenniser les activités des entreprises existantes et d'assurer le maintien d'emplois sur la commune.

### **1.2 Économie agricole**

Bien que le nombre d'exploitations soit faible sur la commune, en raison d'une superficie limitée, l'activité agricole est encore présente sur le territoire communal. L'objectif est d'assurer la pérennité de cette économie agricole et de permettre son développement.

## 2 Les prévisions démographiques

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Population officielle en 2013 | <b>2 596</b> |
| Population estimée en 2016    | <b>2 770</b> |

| Taux de croissance annuelle | 90-99       | 99-10       | 10-16       |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|
|                             | <b>1,4%</b> | <b>2,5%</b> | <b>2,2%</b> |

| Nombre de personnes par ménage | 2013       | 2026        |
|--------------------------------|------------|-------------|
|                                | <b>2,4</b> | <b>2,25</b> |

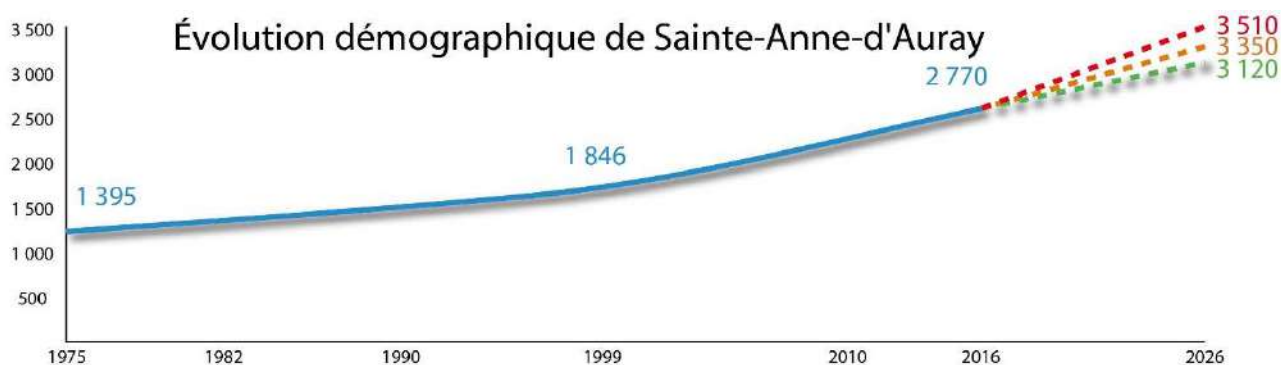
SAINTE-ANNE-D'AURAY se caractérise par une croissance démographique très soutenue depuis 1999 : en effet, la population a augmenté de plus de 900 habitants.

### Prévisions démographiques : les scénarios

En s'appuyant sur ces rythmes de croissance, on peut établir différents scénarios de développement.

Du fait du vieillissement de la population et l'effet croissant du desserrement des ménages, les perspectives de développement démographiques sont établies en se basant sur un taux d'occupation de 2,25 personnes par ménage en 2026, conformément aux prévisions du SCoT du Pays d'Auray :

- ✓ Hypothèse n°1 : une hypothèse basse de croissance démographique de 1,2% par an. Ce taux correspond à la tendance observée sur le département dans les années 2000. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 350 habitants d'ici 2026. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 156 unités (16 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°2 : une hypothèse intermédiaire de croissance démographique de 1,9% par an. Ce taux se rapproche de la moyenne communale observée lors de la période 1990-2010. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 580 habitants d'ici 2026. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 258 unités (26 logements par an).
- ✓ Hypothèse n°3 : une hypothèse haute de croissance démographique de 2,4% par an. Ce taux est comparable à celui observé lors des années 1999-2010 sur la commune. Une croissance de ce type entraînerait une arrivée de population de l'ordre de 740 habitants d'ici 2026. Cet apport engendrerait un besoin de logements d'environ 329 unités (33 logements par an).



Un apport de population trop important sur SAINTE-ANNE-D'AURAY entraînerait des problématiques d'équipements pour la commune et une modification de son caractère.

A contrario, des prévisions trop faibles ne permettraient pas d'assurer un renouvellement de la population et la pérennité des équipements, scolaires notamment.

**De ce fait, les prévisions démographiques se basent sur l'hypothèse n°2, à savoir un objectif d'environ 3 350 habitants à l'horizon 2026.**

---

## **CHAPITRE 5**

# **CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

---

# 1 Les grandes orientations du PADD

Le PADD répond aux enjeux communaux définis lors du diagnostic territorial de manière efficiente, en composant avec ses atouts et ses faiblesses.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- **définit** les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- **définit** les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- **fixe** des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les quatre axes du PADD sont les suivants :

- ✓ Mettre en place un développement urbain cohérent et durable.
- ✓ Valoriser le cadre de vie Saintannois.
- ✓ Pérenniser l'activité économique.
- ✓ Préserver l'environnement et les paysages.

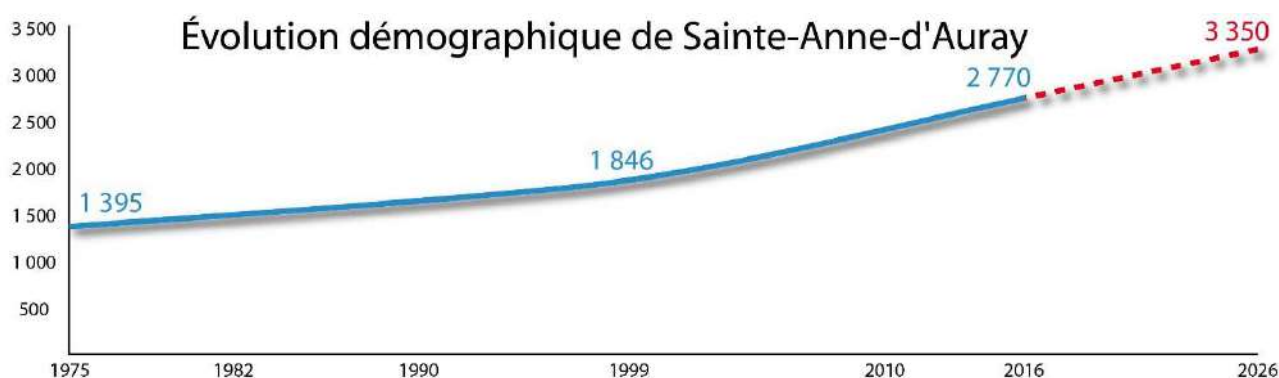
## 1.1 Mettre en place un développement urbain cohérent et durable

### Apporter une réponse aux besoins actuels et futurs en logements

Lors de la décennie 2000, la population d'Auray-Quiberon Terre Atlantique a nettement augmenté (+2,3% de croissance annuelle).

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY suit cette progression, mais de façon encore plus marquée (+2,5%) : entre 1999 et 2010, la commune a accueilli quasiment 600 nouveaux habitants.

C'est pourquoi la commune prévoit, pour la décennie à venir, une croissance démographique annuelle de 1,9%, pour atteindre environ 3 350 habitants en 2026, soit environ 580 habitants en plus.



En comptabilisant 2,25 personnes par ménage en 2026, environ 260 logements neufs sont à prévoir pour les 10 prochaines années.



La réflexion sur la localisation des logements à créer s'appuie avant tout sur le potentiel existant au sein des entités constructibles (dents creuses et secteurs de densification). L'objectif premier est de privilégier le développement du bourg de SAINTE-ANNE-D'AURAY, en valorisant son enveloppe urbaine actuelle, à savoir sur des secteurs de comblement, de densification, de renouvellement urbain ou en dents creuses. Cela représente plus de 50% des nouvelles constructions.

La réalisation de logements se fera aussi sur deux zones d'extension urbaine (représentant au total environ 5 ha), celles-ci étant situées à proximité des zones urbaines et des équipements, afin de ne pas éloigner les futurs habitants des commerces et des services.

Enfin, les hameaux de Moulin Conan et Kervinduc pourront, dans une moindre mesure, accueillir de nouveaux logements.

Par ailleurs, afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, l'objectif est de tendre vers une densité moyenne de 21 logements par hectare sur l'ensemble des nouvelles zones constructibles.

C'est un objectif ambitieux qui consiste à réduire d'au minimum 30% la consommation d'espaces par rapport à la décennie précédente.

### **Favoriser la mixité urbaine et sociale**

Les futures zones à urbaniser et les opérations de renouvellement urbain proposeront une mixité, en termes d'habitat, de population et de fonctions urbaines. A ce titre, en fonction de leur localisation, les opérations pourront accueillir des logements intermédiaires, individuels groupés et/ou des lots libres.

### **Préserver le caractère des hameaux**

Le parti d'aménagement est avant tout de protéger le cadre de vie et l'identité territoriale en urbanisant en priorité le bourg. Les hameaux et écarts n'auront pas vocation à recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation, excepté Moulin Conan et Kervinduc.

En revanche, le bâti existant de ces hameaux conservera des possibilités d'évolution telles que l'extension limitée, le changement de destination ou encore la rénovation.

## **1.2 Valoriser le cadre de vie Saintannois**

### **Réaffirmer les équipements comme vecteur de la vie locale**

Les différents équipements dont est déjà dotée la commune, ainsi que les associations qui y sont liées, sont d'importants lieux d'échanges et de contact entre les habitants, de différents quartiers.

La commune souhaite conforter les structures existantes et envisager, par ailleurs :

- de rendre réglementairement possible l'extension de l'école publique, afin d'adapter éventuellement sa capacité.
- de permettre l'évolution de l'EHPAD Sainte-Marie, dans l'attente d'un projet plus précis.
- de rendre possible la réalisation d'équipements collectifs au camping.

Une nouvelle usine d'eau potable verra également le jour au nord-ouest de la commune.

Enfin, en vue de mettre en avant la richesse écologique des zones humides de Kerdéliau, leur valorisation est en cours.

### **Faciliter les déplacements alternatifs sur la commune**

Les séquences piétonnières existantes au sein du bourg seront confortées. Les liaisons douces seront également intégrées aux futures opérations d'urbanisation, afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture.

Par ailleurs, afin de modérer la vitesse des véhicules, les élus mènent actuellement une réflexion sur le réaménagement de plusieurs rues du bourg.

Et afin de rendre l'aire de covoiturage plus accessible pour les piétons, un aménagement sera réalisé dans le cadre du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR).

### **Améliorer les performances énergétiques des constructions**

Les élus de SAINTE-ANNE-D'AURAY souhaitent agir en faveur de la réduction des rejets de gaz à effet de serre par les bâtiments.

C'est pourquoi ils entendent permettre le recours, entre autres, aux énergies renouvelables.

### **Développer les communications électroniques**

SAINTE-ANNE-D'AURAY est aujourd'hui bien dotée en réseau de communications électroniques : accès internet, télévision TNT, téléphonie, etc.

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permet de favoriser le développement de ces communications électroniques.

## **1.3 Pérenniser l'activité économique**

### **Conforter l'offre et la diversité commerciale du bourg**

Les services et commerces de proximité ont une grande importance pour les habitants de la commune, notamment ceux dont la mobilité est réduite.

C'est pourquoi le PLU offre la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité dans le bourg. De cette manière, les activités nouvelles pourront attirer les habitants de la commune, mais également les gens de passage.

### **Pérenniser le tourisme**

Le site du sanctuaire, lieu de culte accueillant plus de 500 000 visiteurs chaque année, sera conforté.

### **Proposer un espace propice à l'artisanat**

Pourvoyeur d'emplois, le Parc d'Activités du Motten sera conforté, et même légèrement étendu, afin de permettre aux entreprises existantes de s'agrandir mais aussi d'accueillir de nouvelles entreprises qui souhaitent s'y implanter.

La création d'une voie de contournement reliant le Parc d'Activités à la RD 19 est envisagée afin d'améliorer son accessibilité.

### **Favoriser l'agriculture**

Représentant plus de la moitié de la surface du territoire communal, l'activité agricole est une composante importante de l'économie locale. Elle donne également un caractère rural à la commune et implique la bonne tenue des parcelles.

C'est pourquoi la commune s'est engagée à définir des zones agricoles durables dans lesquelles seule l'activité agricole pourra se développer.

A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et les nouveaux projets agricoles permis.

## 1.4 Préserver l'environnement et les paysages

### Protéger, mettre en valeur et assurer la continuité des milieux naturels

Cela passe par les actions suivantes :

- ✓ préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.
- ✓ préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.
- ✓ remettre en état et renforcer les continuités écologiques définies aux échelles communales et supracommunales, notamment celle entre le bourg de SAINTE-ANNE-D'AURAY et celui de Pluneret.
- ✓ limiter l'extension urbaine vers les milieux naturels.

Ainsi, ces structures sensibles se verront très majoritairement attribuer un classement en zone naturelle.

### Redéfinir les boisements remarquables

Le PLU prévoit de protéger le maillage bocager et les boisements de qualité.

Les outils législatifs et règlementaires sont donc mis en œuvre, et traduisent la volonté de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

### Sauvegarder le paysage Saintannois

En termes de protection des paysages identitaires, plusieurs enjeux ont été définis :

- ✓ conforter l'horizon boisé dont seul le clocher de la basilique émerge.
- ✓ préserver les boisements qui caractérisent les entrées de ville Saintannoises.
- ✓ conforter la présence du végétal au sein du tissu bâti.
- ✓ traiter les franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre le bâti et les espaces ouverts limitrophes.
- ✓ qualifier les espaces centraux non bâtis afin de limiter leur enrichissement, les intégrer à un réseau de liaisons douces et y préserver les vues sur le clocher de la basilique, emblème communal Saintannois.
- ✓ préserver les diverses scènes campagnardes et forestières périphériques.
- ✓ arrêter l'urbanisation linéaire le long des RD 17 et 17bis.
- ✓ maintenir la coupure d'urbanisation entre le bourg et Pluneret.

### Faire connaître et protéger le patrimoine bâti communal

Composant le patrimoine bâti de SAINTE-ANNE-D'AURAY, les constructions de caractère seront ciblées et protégées.

Des prescriptions architecturales vouées à leur conservation pourront être édictées : restauration à l'identique, respect des techniques de construction et des matériaux originellement employés en cas de travaux...

## **2 La localisation des nouvelles constructions à usage d'habitation**

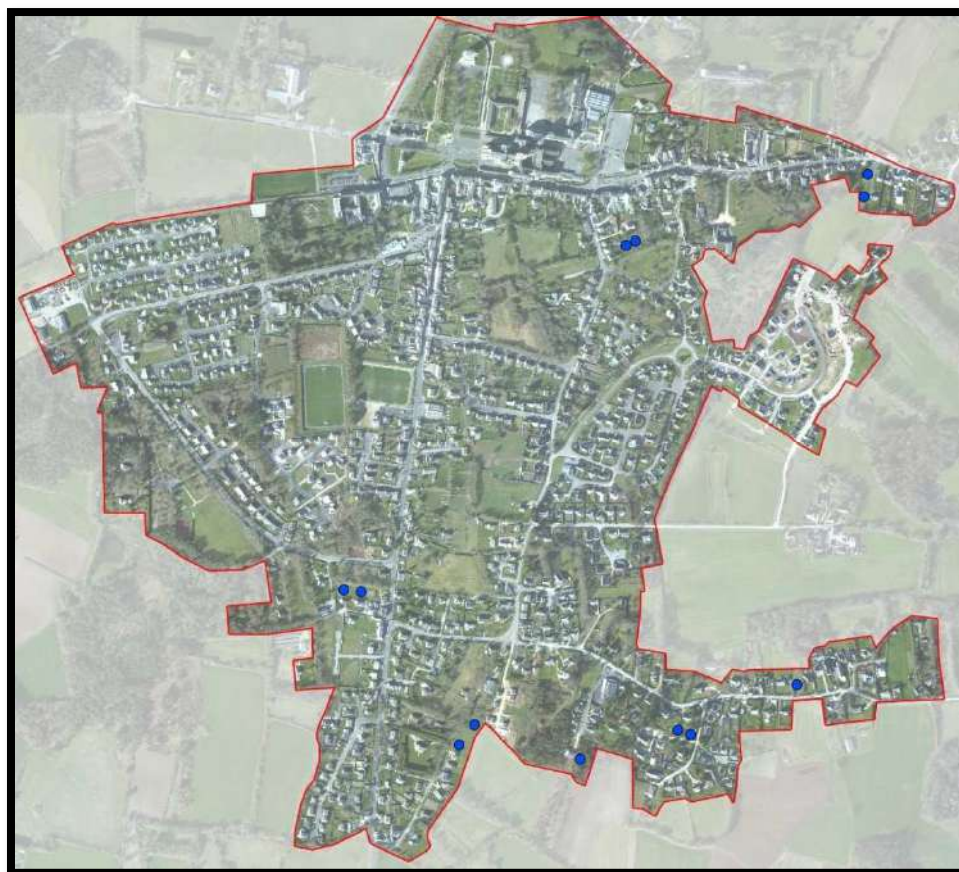
### **2.1 L'analyse du potentiel foncier du bourg de SAINTE-ANNE-D'AURAY**

Par rapport au potentiel brut de densification présenté dans le chapitre 3, il s'agit ici :

- de mettre à jour le périmètre de l'enveloppe agglomérée en prenant en compte les projets réalisés ou en cours de réalisation en 2016.
- de sélectionner des secteurs en fonction du niveau de « dureté foncière » en 2016. L'objectif est de définir la facilité à mobiliser le foncier, qui peut varier en fonction de contraintes techniques (accessibilité), géographiques (pente), environnementales (zone humide) ou encore privées (nombre important de propriétaires et/ou rétention). C'est pour ces raisons que l'ensemble des zones repérées n'est pas systématiquement retenu comme densifiable.
- de définir une vocation par secteur.
- Et éventuellement de définir une échéance de mobilisation.

La commune a décidé de faire de l'urbanisation de ces secteurs une priorité, étant donné :

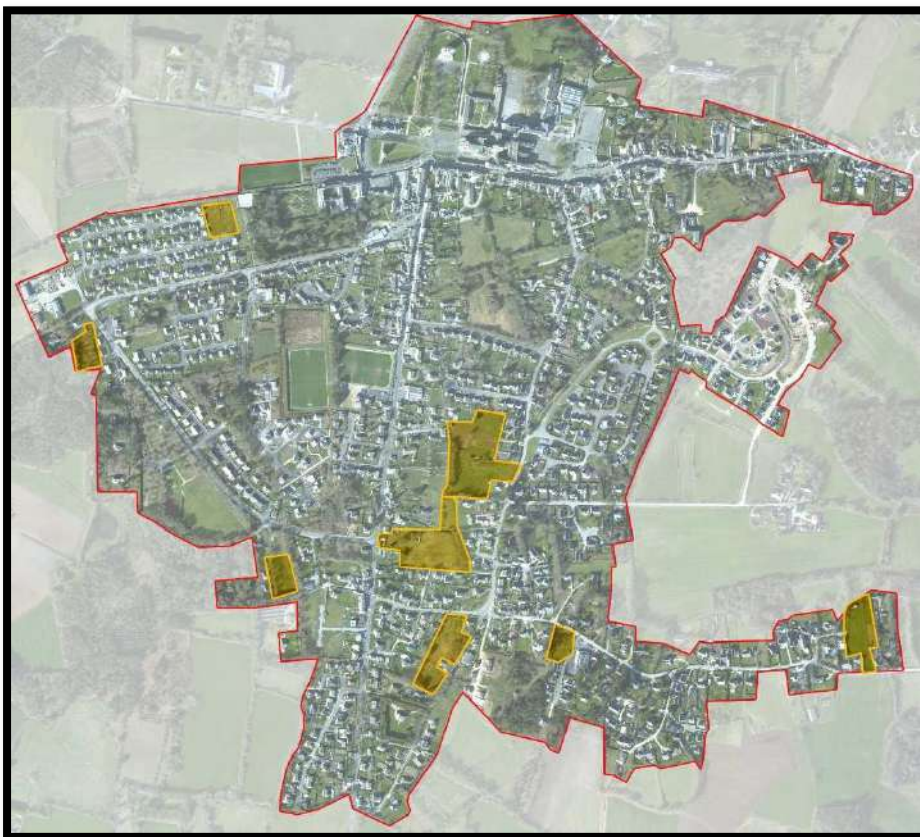
- leur localisation au sein du bourg.
- leur desserte par des voies de communication.
- leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité et de téléphone.
- l'impact nul sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.



*Localisation des lots libres*



*Localisation des dents creuses*



*Localisation des secteurs de densification*

L'analyse des capacités de densification et de mutation du bourg de SAINTE-ANNE-D'AURAY montre qu'il offre un important potentiel de constructions. Ainsi, lors des 10 prochaines années, une centaine de constructions

pourrait être réalisée au sein du bourg :

- 4 dans les lots libres.
- 15 dans les dents creuses du bourg et de Moulin Conan et Kervinduc.
- 80 dans les secteurs de densification du bourg.

## 2.2 L'opération en cours

Parmi les besoins communaux estimés pour les 10 prochaines années, environ 57 constructions pourront être réalisées au sein de l'opération en cours des Jardins de Sainte-Anne.



*Localisation de l'opération des Jardins de Sainte-Anne*

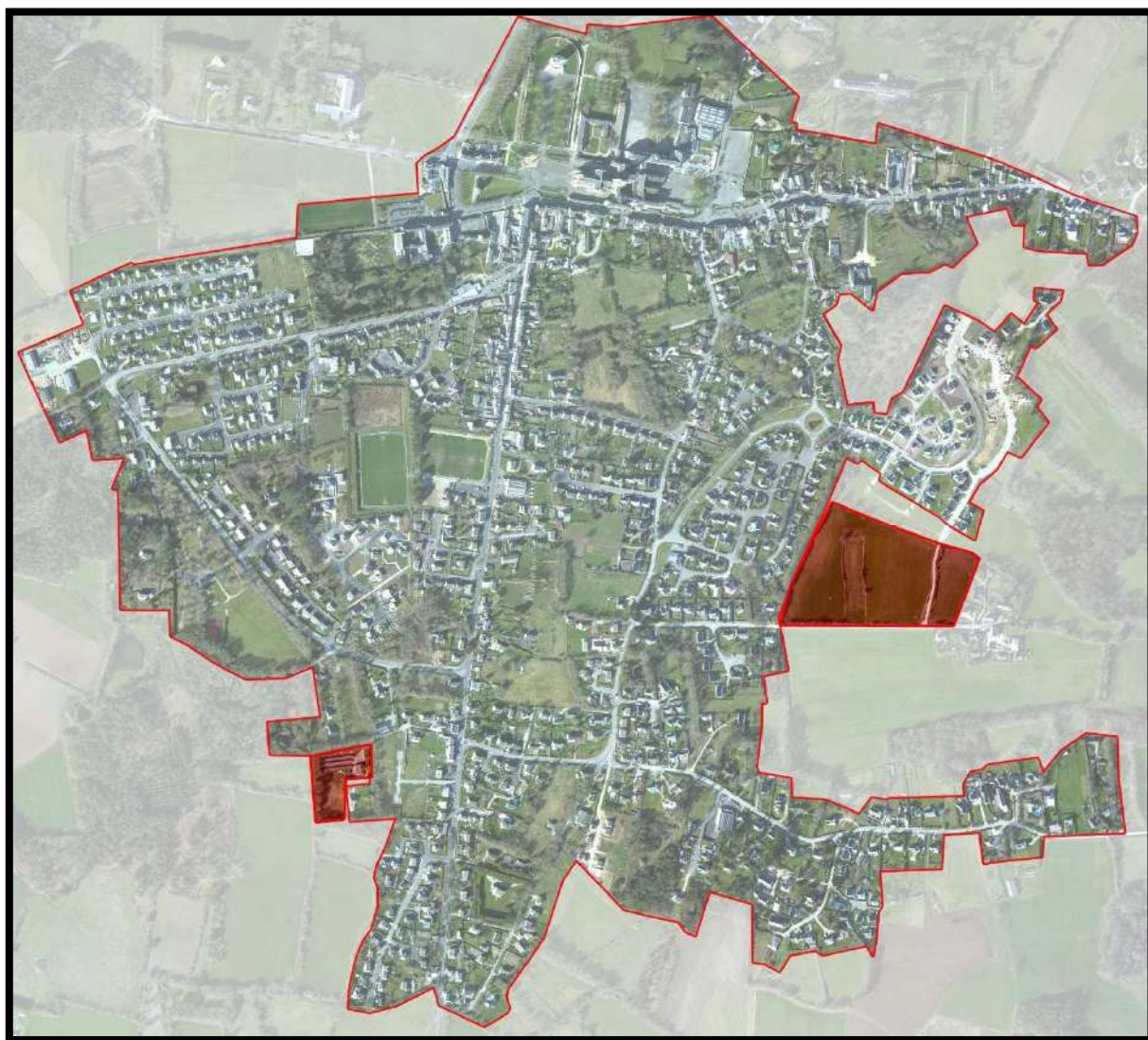
## 2.3 La nécessaire ouverture de zones à urbaniser

Le paragraphe suivant décrit les secteurs ouverts à l'urbanisation par le présent PLU, c'est-à-dire ceux pouvant être considérés comme situés en extension du bâti existant et/ou consommant des espaces agricoles ou naturels.

Faute d'avoir le potentiel suffisant au sein de la partie agglomérée du bourg, pour répondre aux objectifs communaux, les élus ont décidé d'ouvrir deux secteurs à l'urbanisation.

Dans ce contexte, et à l'issue de plusieurs réunions de travail en commission, la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs situés dans la continuité est et ouest de l'enveloppe bâtie du bourg. Ces secteurs ont été choisis en fonction :

- ✓ de leur localisation au contact du bourg,
- ✓ de leur desserte par des voies de communication,
- ✓ de leur desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement collectif, d'électricité et de téléphone,
- ✓ de leur impact limité sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.



*Localisation des secteurs d'extension urbaine*

✓ Secteur est (Pen Prat)

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation, situé à l'est du bourg, s'inscrit dans le prolongement est de la rue de Pen-Prat. Il couvre les parcelles cadastrées AI n°51 et AI n°902 en intégralité ainsi que l'extrémité nord des parcelles cadastrées AI n°52 et AI n°780.

D'une superficie totale de 4,19 ha, ce secteur pourrait accueillir environ **82 nouveaux logements**.

**Impact sur les exploitations agricoles**

| Nom de l'exploitation            | <b>GAEC de Lescrezan (2 associés)</b> | <b>GAEC de Kerviham (3 associés)</b> |
|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Adresse du siège de l'exploitant | Lescrezan – Sainte-Anne-d'Auray       | Kerviham - Plumergat                 |
| Age des exploitants              | 41 ans - 33 ans                       | 43 ans – 39 ans – 39 ans             |
| SAU de l'exploitation            | 120 ha                                | 250 ha                               |
| Surface totale consommée         | 0,49 ha                               | 3,7 ha                               |
| % de la SAU consommée            | 0,4%                                  | 1,5%                                 |
| N° section et parcelle           | AI n°51                               | AI n°902                             |
| Zonage en vigueur PLU            | 2AU                                   | 2AU                                  |
| Zonage dans le projet de PLU     | 1AU                                   | 1AU                                  |
| Distance/siège de l'exploitation | 2,4 km                                | 4,5 km                               |

✓ Secteur ouest (Kerdélieu)

Ce secteur d'ouverture à l'urbanisation est situé à Kerdélieu, au sud-ouest du bourg. Il couvre une partie de la parcelle cadastrée AL n°317.

D'une superficie totale de 0,6 ha, ce secteur pourrait accueillir environ **12 nouveaux logements**.

**Impact sur les exploitations agricoles**

La parcelle concernée n'est pas exploitée.



## 2.4 Récapitulatif de la répartition des nouvelles constructions à usage d'habitation

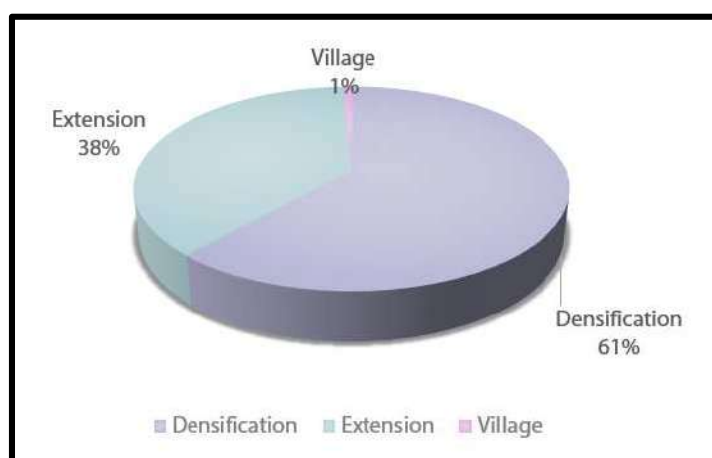
Rappelons que l'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 3 325 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

La zone constructible doit ainsi permettre la construction d'environ **250 logements** nouveaux.

Les différents secteurs de densification du bourg pourraient offrir un potentiel de l'ordre de **100 logements**. Dans l'opération en cours des Jardins de Sainte-Anne, il est prévu une **soixantaine de constructions**. Quant aux secteurs d'extension, environ **90 logements** pourront y voir le jour.

L'objectif initial de la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY ne pourra donc être atteint qu'en l'absence de rétention foncière.

Le potentiel au sein des zones constructibles, mis en avant par les élus, montre que les choix retenus par la commune sont compatibles avec les objectifs énoncés, à savoir une évolution dans l'esprit d'un développement durable via l'optimisation de la ressource foncière.



| Nombre de logements | Localisation           | Surface | Densité |
|---------------------|------------------------|---------|---------|
| 4                   | Lots libres restants   | 0,29    | 14      |
| 13                  | Dents creuses du bourg | 0,84    | 15      |
| 2                   | Dents creuses STECAL   | 0,09    | 22      |
| 57                  | OAP n°10               | 1,5     | 38      |
| 82                  | OAP n°2                | 4,1     | 20      |
| 12                  | OAP n°7                | 0,6     | 20      |
| 15                  | OAP n°1 nord           | 0,7     | 21      |
| 35                  | OAP n°1 sud            | 1,6     | 22      |
| 8                   | OAP n°5                | 0,6     | 13      |
| 8                   | OAP n°3                | 0,85    | 9       |
| 5                   | OAP n°9                | 0,32    | 16      |
| 9                   | OAP n°8                | 0,33    | 27      |
| 5                   | OAP n°6                | 0,38    | 13      |
| 3                   | OAP n°4                | 0,23    | 13      |
| 258                 |                        | 12,43   | 21      |

La densité des nouvelles opérations sur l'ensemble de la commune sera d'au moins 21 logements par hectare.

| Nombre de logements | Localisation           | Logt aidés | % Aidé | Location | %   | accession | %   |
|---------------------|------------------------|------------|--------|----------|-----|-----------|-----|
| 4                   | Lots libres restants   |            |        |          |     |           |     |
| 13                  | Dents creuses du bourg |            |        |          |     |           |     |
| 2                   | Dents creuses STECAL   |            |        |          |     |           |     |
| 57                  | OAP n°10               | 38         | 67%    | 38       | 67% |           |     |
| 82                  | OAP n°2                | 17         | 20%    | 11       | 13% | 6         | 7%  |
| 12                  | OAP n°7                | 2          | 20%    |          |     | 2         | 20% |
| 15                  | OAP n°1 nord           | 3          | 20%    |          |     | 3         | 20% |
| 35                  | OAP n°1 sud            | 7          | 20%    |          |     | 7         | 20% |
| 8                   | OAP n°5                |            |        |          |     |           |     |
| 8                   | OAP n°3                |            |        |          |     |           |     |
| 5                   | OAP n°9                |            |        |          |     |           |     |
| 9                   | OAP n°8                |            |        |          |     |           |     |
| 5                   | OAP n°6                |            |        |          |     |           |     |
| 3                   | OAP n°4                |            |        |          |     |           |     |
| 258                 |                        | 67         | 26%    | 49       | 19% | 18        | 7%  |

Au moins 67 logements aidés seront créés sur 5 secteurs différents.

Enfin, il convient de noter que la densité affichée dans les opérations du centre de SAINTE-ANNE-D'AURAY sera d'au moins 28 logements par hectare.

Opérations concernées :

- ✓ OAP n°1 nord
- ✓ OAP n°1 sud
- ✓ OAP n°10

| Nombre de logements | Localisation | Surface | Densité |
|---------------------|--------------|---------|---------|
| 57                  | OAP n°10     | 1,5     | 38      |
| 15                  | OAP n°1 nord | 0,7     | 21      |
| 35                  | OAP n°1 sud  | 1,6     | 22      |
| 107                 |              | 3,8     | 28,15   |

### **3 La localisation de la zone affectée à l'activité économique**

SAINTE-ANNE-D'AURAY se doit de permettre l'extension des entreprises déjà implantées, mais aussi d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises, et ce afin d'assurer les emplois et les services.

Or, le Parc d'Activités du Motten ne possède plus de foncier disponible.

C'est pourquoi la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY a décidé de procéder à une extension de celui-ci, qui se justifie si l'on tient compte :

- de sa localisation (dans la continuité du périmètre existant),
- de sa desserte par des voies de communication,
- de sa desserte par les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de téléphone,
- de l'impact modéré sur l'activité agricole et sur les milieux naturels.

Ce secteur d'extension, d'une superficie totale de 2,6 hectares et situé dans le prolongement nord et ouest du Parc d'Activités, concerne les parcelles AL n°113 et AL n°548. Une orientation d'aménagement et de programmation permet de prendre en compte les zones humides existantes et d'imposer une densité conforme aux orientations du PNR du Golfe du Morbihan.



*Localisation de l'extension du Parc d'Activités du Motten*

#### **Impact sur les exploitations agricoles**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Nom de l'exploitation            | EARL de Kergulvan                            |
| Adresse du siège de l'exploitant | Kergulvan – Pluneret                         |
| Age des exploitants              | <b>L'exploitant ne souhaite pas répondre</b> |
| SAU de l'exploitation            | <b>L'exploitant ne souhaite pas répondre</b> |
| Surface totale consommée         | 2,6 ha                                       |
| % de la SAU consommée            | <b>L'exploitant ne souhaite pas</b>          |

|                                  | <b>répondre</b> |
|----------------------------------|-----------------|
| N° section et parcelle           | AL n°113 et 148 |
| Zonage en vigueur PLU            | 1 AU et A       |
| Zonage dans le projet de PLU     | 1 AU            |
| Distance/siège de l'exploitation | 1 km            |

## 4 La localisation des zones affectées au tourisme

### Secteur à vocation de loisirs

Un secteur à vocation de loisirs en lien avec le sanctuaire a été identifié, rue Pont er Groah, sur une superficie totale de 0,8 ha. Il a été défini afin de conforter le théâtre de verdure existant, et notamment les spectacles de plein air qui y ont lieu.

La commune souhaite autoriser dans cette zone :

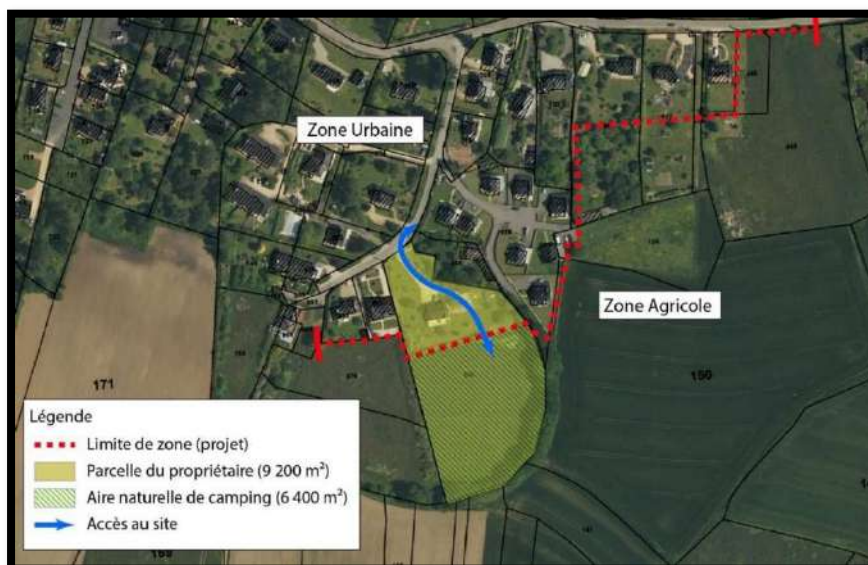
- les installations en lien avec les spectacles de plein air (théâtre de verdure...).
- les comblements, affouillements, exhaussements des sols liés aux travaux de construction ou aménagement autorisés dans la zone.



*Localisation du secteur à vocation de loisirs*

### Secteur à vocation de camping

Par ailleurs, afin de compléter l'offre en hébergement sur la commune, une zone permettant les aires naturelles de camping a été créée sur 0,6 ha sur le secteur de Mané Huilir.



*Localisation du secteur à vocation de camping*

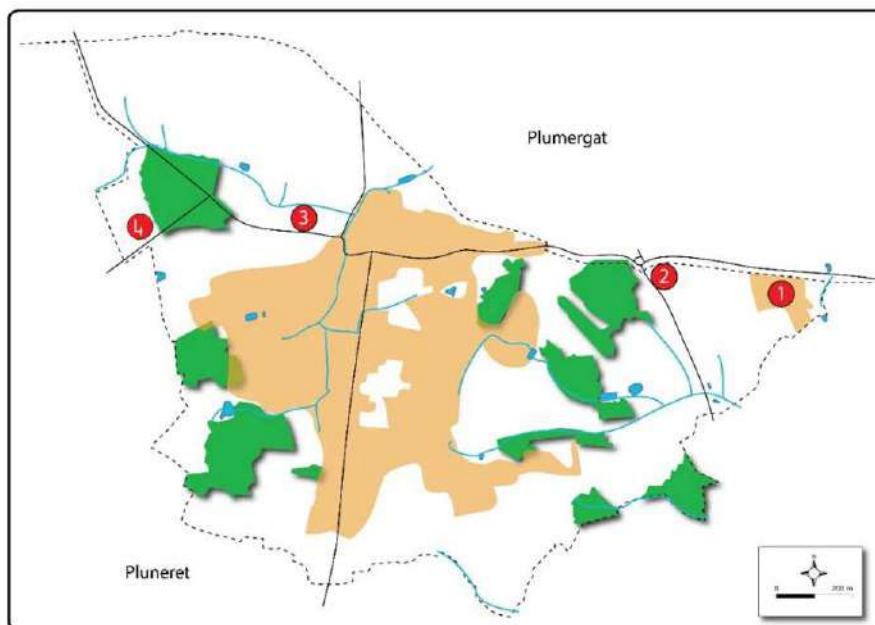
## 5 La définition des STECAL

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le PLU peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui autorisent des constructions nouvelles.

Quatre STECAL ont été identifiés sur la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY.

### 5.1 Localisation des Quatre STECAL

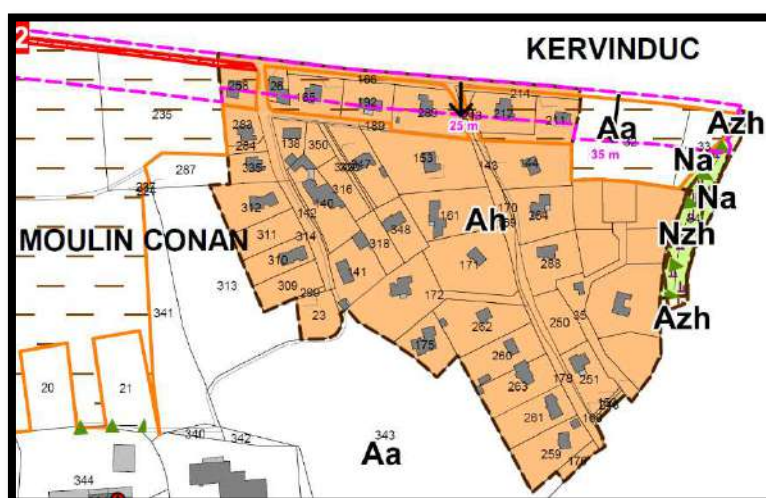
1. Moulin Conan et Kervinduc
2. Site de la crèche
3. Site de l'ancienne maison de retraite du Juvenat
4. Usine d'eau potable



#### Moulin Conan et Kervinduc

Ce groupement de hameaux, situé à seulement 750 mètres à l'est du bourg, possède actuellement environ 50 habitations implantées sur deux communes (dont 35 sur SAINTE-ANNE-D'AURAY). Dépourvu de tout bâtiment agricole à moins de 100 mètres, ce secteur n'est pas raccordé au système d'assainissement collectif du bourg.

Les élus souhaitent le conforter en le densifiant. Aucune extension de la zone constructible n'est envisagée, seules des dents creuses ont été ciblées.

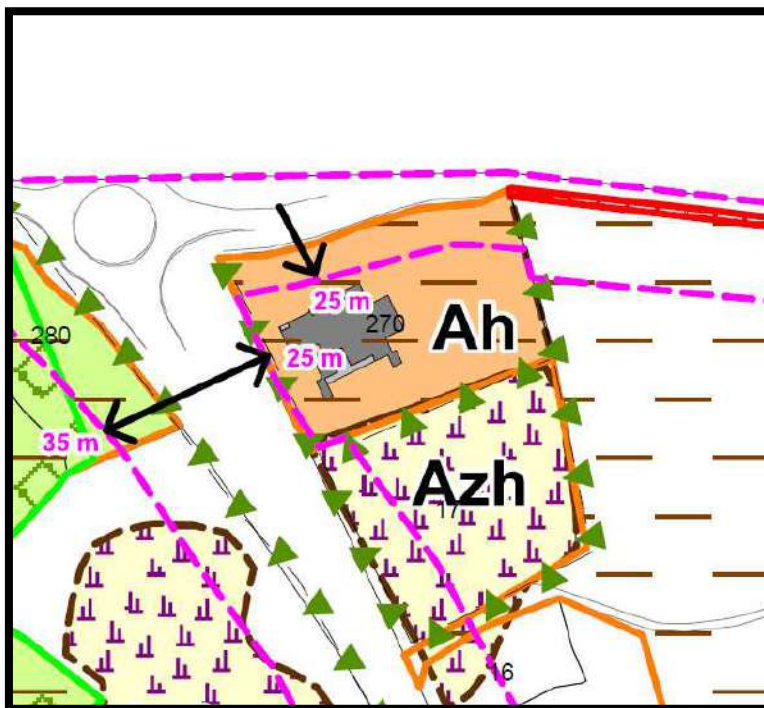


*Extrait du zonage*

### Site du multi-accueil

Ce site, situé à environ 300 mètres à l'est du bourg, possède actuellement une crèche ainsi qu'une aire de covoiturage. Également dépourvu de tout bâtiment agricole, il possède l'avantage d'être raccordé au système d'assainissement collectif du bourg.

Les élus souhaitent le conforter en y autorisant d'éventuelles extensions ou constructions d'équipements publics.



*Extrait du zonage*

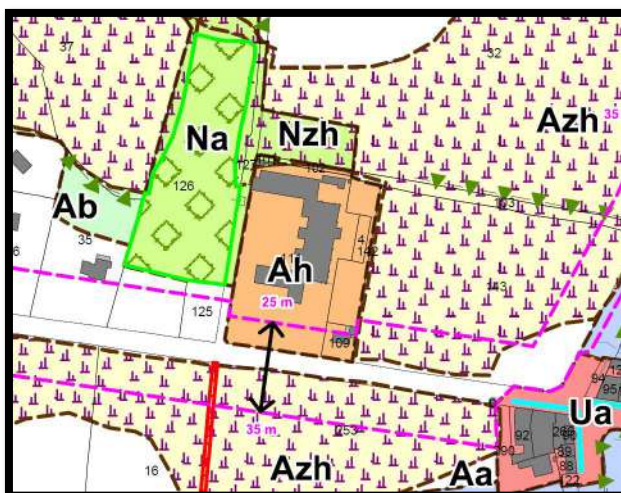


*Multi-Accueil Les Coccinelles*

### Site de l'ancienne maison de retraite du Juvenat

Situé à seulement 150 mètres à l'ouest du bourg, ce site correspond à l'emprise de l'ancienne maison de retraite Sainte-Anne. Il possède l'avantage d'être raccordé au système d'assainissement collectif du bourg.

Les élus souhaite y appliquer un règlement facilitant la remise sur le marché de cette structure par le biais d'extensions, de changements de destination voir de démolitions/reconstructions.



*Extrait du zonage*



*Ancienne maison de retraite Sainte-Anne*

### **La nouvelle usine de production d'eau potable**

Eau du Morbihan souhaite construire une nouvelle unité de production d'eau potable en remplacement de la station existante le long du Loc'h, sur la commune de Pluneret.

La station existante, nommée Tréauray, a fait l'objet d'études de performance par le bureau d'études IRH en 2011.

Le constat est le suivant :

- ✓ La filière de traitement actuelle est obsolète et insuffisante pour respecter les maxims réglementaires (COT, pesticides, minéralisation, algues),
- ✓ La filière de traitement des boues est sous-dimensionnée,
- ✓ Le génie-Civil est vieux de 40 à 55 ans et présente des fissures, défauts d'étanchéité...,
- ✓ Le site est situé dans une zone inondable.

À la suite de ce constat, des études comparatives ont été menées pour évoquer une reconstruction sur place ou sur un site vierge.

Le 23/02/2012, le Comité Syndical d'Eau du Morbihan a fait le choix de construire une nouvelle unité de production sur une parcelle située à un peu plus d'1 kilomètre du site existant, sur la commune de Sainte-Anne d'Auray.

L'objectif de la création de ce STECAL est avant tout de sécuriser la réalisation de cet ouvrage d'intérêt collectif et plus particulièrement son permis de construire (déjà en instruction) par un zonage dédié.



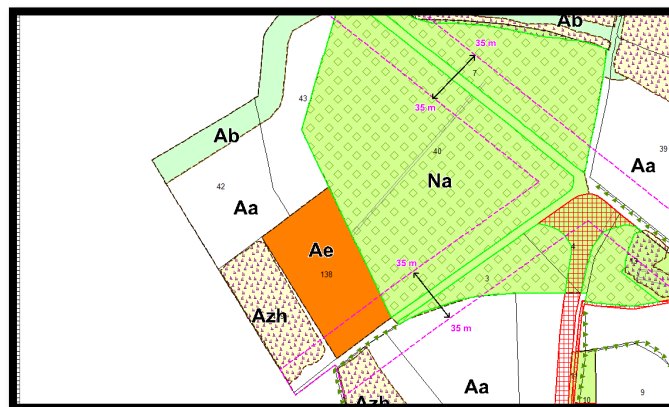
L'unité de production sera implantée au nord-ouest de la commune de Sainte-Anne-d'Auray, sur une parcelle agricole située le long de la RD 120. L'unité de production actuelle et le bourg de Sainte-Anne-d'Auray étant respectivement implantés à environ 1 kilomètre et 500 mètres du site.



Cette unité de production prendra place sur la parcelle cadastrée AB n°138. D'une superficie de 1,5 ha, cette parcelle est actuellement exploitée en culture. Le choix de cette parcelle répond à plusieurs enjeux :

- ✓ Aucune zone humide n'y est recensée contrairement aux parcelles voisines,
- ✓ Absence de boisement,
- ✓ Présence d'une canalisation Ø500 qui traverse la parcelle (permettant un raccordement plus simple),
- ✓ Desserte par une voie existante (RD 120),
- ✓ Et comme indiqué préalablement, impossibilité de maintenir l'usine sur son site actuel (vétusté de l'ouvrage, zone inondable...).

Enfin, il convient de préciser que Eau du Morbihan est déjà propriétaire de cette parcelle.



Extrait du zonage

Projet architectural



## 5.2 Règlement applicable dans les STECAL

Deux zones seront applicables dans ces quatre STECAL (zone Ah et Ae). Cependant, trois sous-secteurs seront créés dans la zone Ah :

- ✓ les villages de Moulin Conan et Kervinduc en Ah1 (affectée à l'aménagement, à la réfection de bâtiments et à la construction de nouvelles habitations).
- ✓ la crèche en Ah2 (affectée à l'aménagement, à la réfection de bâtiments et à la construction de nouveaux équipements d'intérêt collectif et de services publics).
- ✓ ainsi que le site de l'ancienne maison de retraite du Juvenat en Ah3 (affectée à l'aménagement, à la réfection de bâtiments et à la construction de nouvelles habitations et/ou d'équipements d'intérêt collectif et de services publics).

Les volumes ainsi que l'implantation des constructions seront règlementés pour en assurer une meilleure intégration dans l'environnement.

- ✓ Enfin, l'usine d'eau potable sera classée en zone Ae (zone agricole à vocation d'équipements collectifs).

## 5.3 Impact sur les exploitations agricoles

Seule l'usine d'eau potable impactera l'activité agricole.

Une exploitation sera impactée par ce projet. Il s'agit de la SCEA de M. ROSNARHO implantée à Plumergat.

### Impact sur les exploitations agricoles

|                                  |                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------|
| Nom de l'exploitation            | <b>SCEA ROSNARHO (2 associés)</b> |
| Adresse du siège de l'exploitant | LANN DOUREL-PLUMERGAT             |
| Exploitation                     | Vaches laitières                  |
| Age des exploitants              | 61 ans                            |
| SAU de l'exploitation            | 89 ha                             |
| Surface totale consommée         | 1,5 ha                            |
| % de la SAU consommée            | 1,68 %                            |
| N° section et parcelle           | AB n°138                          |
| Zonage en vigueur PLU            | A                                 |
| Zonage dans le projet de PLU     | Ae                                |
| Distance/siège de l'exploitation | 1,5 km                            |

L'exploitation de M. ROSNARHO sera impactée sur la totalité de la parcelle AB n°138, soit 1,5 ha. Cette perte ne représente que 1,68% de sa SAU totale.

---

# **CHAPITRE 6**

## **TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT**

---

# 1 La délimitation et le contenu des zones

## 1.1 Le zonage

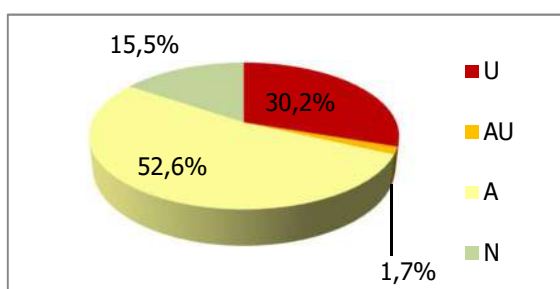
À chaque parcelle du territoire communal est affectée une zone en rapport avec la nature ou la vocation actuelle et future. Chaque zone du PLU est soumise à un règlement qui peut :

- préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.
- définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Sur la base des articles L 151-9 et R 151-17 du code de l'urbanisme, le présent règlement s'organise en seize zones différentes :

- ✓ 4 zones urbaines : Ua, Ub, Ue (sous zone Uec) et Ui.
- ✓ 2 zones à urbaniser : 1AUb et 1AUi.
- ✓ 6 zones agricoles : Aa, Ab, Azh, Ah et Anc.
- ✓ 4 zones naturelles : Na, Nℓ, Nn et Nz h.

| Zones     | Superficies en hectares | Pourcentage   |
|-----------|-------------------------|---------------|
| <b>U</b>  | <b>150,2</b>            | <b>30,2%</b>  |
| Ua        | 13,8                    | 2,8%          |
| Ub        | 108,2                   | 21,8%         |
| Ue        | 22,9                    | 4,6%          |
| Uec       | 4,0                     | 0,8%          |
| Ui        | 1,3                     | 0,3%          |
| <b>AU</b> | <b>8,2</b>              | <b>1,7%</b>   |
| 1AUb      | 5,6                     | 1,1%          |
| 1AUi      | 2,6                     | 0,5%          |
| <b>A</b>  | <b>261,4</b>            | <b>52,6%</b>  |
| Aa        | 188,1                   | 38,2%         |
| Ab        | 19,8                    | 4,0%          |
| Ae        | 1,5                     | 0,3%          |
| Ah        | 8,1                     | 1,6%          |
| Anc       | 0,6                     | 0,1%          |
| Azh       | 43,3                    | 8,7%          |
| <b>N</b>  | <b>77,2</b>             | <b>15,5%</b>  |
| Na        | 48,3                    | 9,7%          |
| Nℓ        | 0,8                     | 0,2%          |
| Nn        | 0,7                     | 0,1%          |
| Nzh       | 27,4                    | 5,5%          |
|           | <b>497,0</b>            | <b>100,0%</b> |



## 1.2 Le règlement

Le règlement du plan local d'urbanisme peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité
  - Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)
  - Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)
  - Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)
- Equipement et réseaux
  - Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)
  - Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50).

Dans une même zone, les règles peuvent être différentes, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière ; à l'habitation ; au commerce et aux activités de service ; aux équipements d'intérêt collectif et services publics ; aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Le règlement de chaque zone est fixé en fonction :

- ✓ de la situation actuelle (site, milieu bâti, zone à protéger...) ;
- ✓ des équipements existants ;
- ✓ des volontés d'aménagement arrêtées par la collectivité.

### 1.2.1 Les zones urbaines U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le règlement du PLU de SAINTE-ANNE-D'AURAY comporte quatre zones urbaines : deux zones résidentielles mixtes (Ua et Ub), une zone à vocation d'équipements collectifs (Ue) et une zone à vocation d'activité économique (Ui).

#### Zone Ua

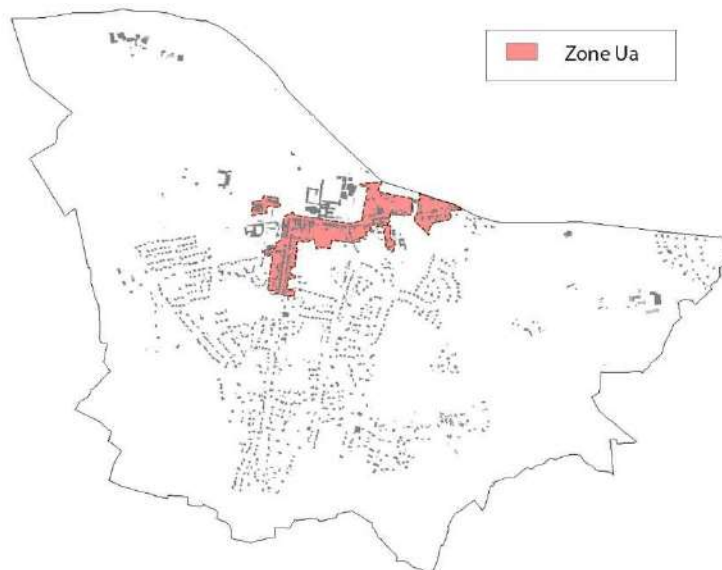
La zone Ua correspond aux secteurs d'habitat ancien du bourg de SAINTE-ANNE-D'AURAY.

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec de l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

L'objectif du règlement de la zone Ua étant de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant à divers objectifs :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique commerciale dans l'hyper-centre.

- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant dans l'hyper-centre tout en permettant la diversification des formes urbaines. Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.



**Les objectifs des règles applicables en zones Ua**

| Objet  | Nouvelle règle   | Objectifs  |
|--|--|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |  |  |
| <i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>                                | Habitation<br>Commerce et activités de services<br>Équipements d'intérêt collectif et services publics<br><i>Bureau</i>  | Favoriser la mixité des fonctions.<br>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.                           |
| Interdiction et limitation   | Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.   | Réduire les risques de nuisances.  |
| Mixité   | Application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.<br>Application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.   | Préserver la dynamique commerciale dans l'hyper-centre.<br>Favoriser la mixité sociale.  |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |  |  |
| Volumétrie et implantation   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 9 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 12 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Règles particulière pour les annexes.</li> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> Par rapport aux voies : implantation en limite de voies (règle de base) ou retrait (si | Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.<br>Favoriser la densification. |

|  |   |   |
|--|---|---|
|  | <p>justification architecturale).</p> <p>Règle particulière d'implantation pour les annexes liées au stationnement.</p> <p>Par rapport aux limites séparatives :<br/>implantation sur une, au moins, des deux limites séparatives ; implantations différentes si justification architecturale.</p> <p>Règle particulière d'implantation pour les annexes.</p> |   |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | <p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>   | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.  |
| Traitement environnemental et paysager                         | Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.   | Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants.   |
| Stationnement  | <p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Normes de stationnement différentes en fonction de la destination de la construction, de la surface de plancher et du nombre de logements.</p>  | <p>Autoriser la densification.</p> <p>Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg.</p> <p>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.</p> <p>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).</p> |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                              |   |   |
| Desserte par les voies   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.  | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>   |
| Desserte par les réseaux                                       | <p>La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.</p> <p>Favoriser le passage de la fibre optique.</p>  | <p>Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.</p> <p>Prévoir le très haut débit.</p>  |

### Zone Ub

La zone Ub couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre-bourg.

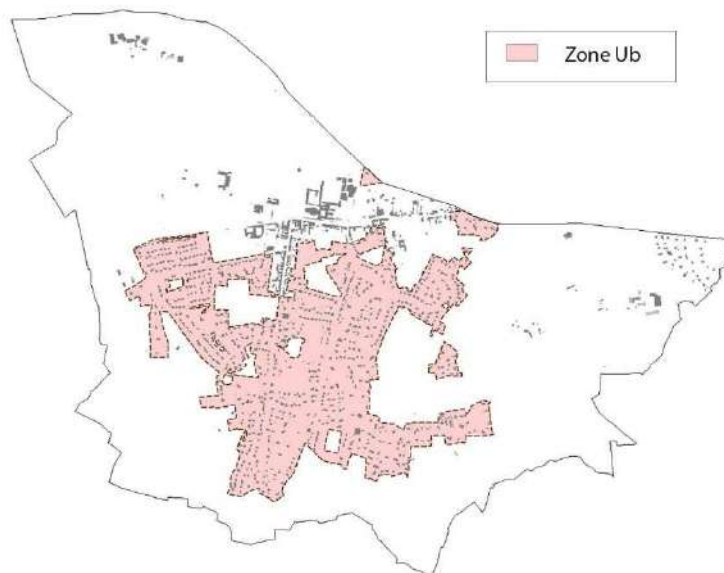
Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

L'affectation principale de cette zone est réservée à de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat.

L'objectif du règlement de la zone Ub étant de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser la mixité sociale et les fonctions urbaines, notamment en préservant la dynamique

- commerciale dans le bourg.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.



**Les motifs des règles applicables en zones Ub**

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs  |
|--|---|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |   |  |
| <i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>                                | Habitation<br>Commerce et activités de services<br>Équipements d'intérêt collectif et services publics<br><i>Bureau</i>   | Favoriser la mixité des fonctions.<br>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif. |
| Interdiction et limitation   | Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.  | Réduire les risques de nuisances.  |
| Mixité   | Application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.   | Favoriser la mixité sociale.   |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |   |  |
| Volumétrie et implantation   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Règles particulière pour les annexes.</li> <li>• <u>Implantation</u> :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Par rapport aux voies : les constructions peuvent être implantées en limite de l'emprise des voies et emprises publiques.</li> <li>Règle particulière d'implantation pour les</li> </ul> </li> </ul> | Permettre la diversification des formes urbaines.<br>Favoriser la densification.   |



|  |   |  |
|--|---|--|
|  | annexes liées au stationnement.<br>Par rapport aux limites séparatives : au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites ; implantations différentes si justification architecturale. |  |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.<br>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.  | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.   |
| Traitement environnemental et paysager                         | Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.   | Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants.  |
| Stationnement  | Stationnement assuré en dehors des voies publiques.<br>Normes de stationnement différentes en fonction de la destination de la construction, de la surface de plancher et du nombre de logements.   | Autoriser la densification.<br>Favoriser l'implantation de commerces dans le bourg.<br>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.<br>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas). |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>                              |   |  |
| Desserte par les voies   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.  | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.   |
| Desserte par les réseaux                                       | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.<br>Favoriser le passage de la fibre optique.   | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.<br>Prévoir le très haut débit.  |

## Zone Ue

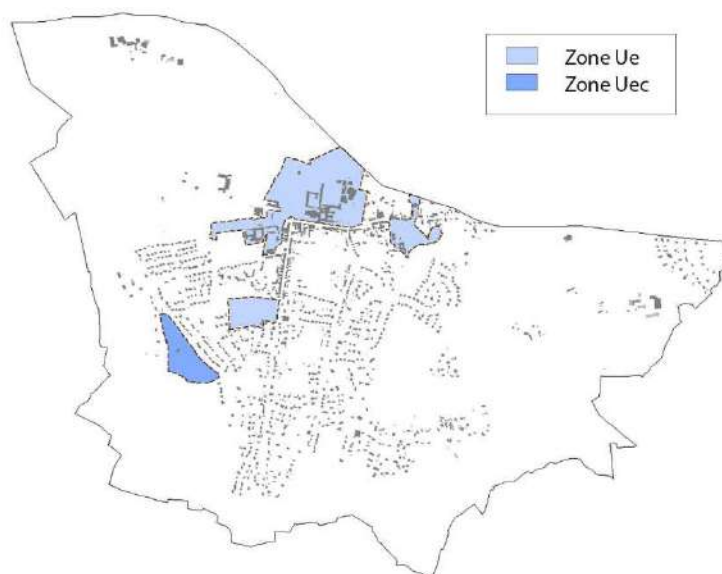
La zone Ue couvre les équipements sportifs, les établissements scolaires, les équipements liés au sanctuaire, les foyers, EHPAD ainsi que le multi-accueil.

Elle comporte le sous-secteur Uec couvrant le camping municipal.

L'objectif du règlement de la zone Ue étant de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif ainsi que ceux pouvant être en lien avec le sanctuaire.
- Encadrer la pratique du camping.
- Favoriser la densification urbaine.
- Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.

- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.



**Les motifs des règles applicables en zone Ue**

| Objet  | Nouvelle règle   | Objectifs  |
|--|--|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |  |  |
| <i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>                                | Équipements d'intérêt collectif et services publics<br><i>Hébergement (exemples : Foyers, EPHAD, résidences services, habitat communautaire...).</i>   | Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif pouvant être en lien avec le sanctuaire.   |
| Interdiction et limitation   | Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.<br><u>En sous-secteur Uec</u> : Est autorisée, l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs. | Encadrer la pratique du camping.   |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |  |  |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                     | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.   | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. |
| Traitement environnemental et paysager   | Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.  | Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants.  |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>  |  |  |
| Desserte par les voies   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.   | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.   |
| Desserte par les réseaux   | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait,  | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de  |

|  |  |        |
|--|--|--------|
|  | obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie. | pluie. |
|--|--|--------|

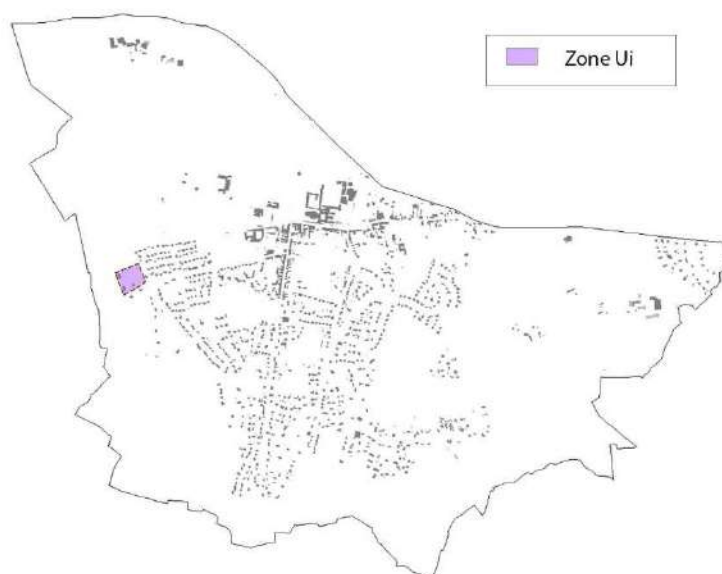
### Zone Ui

La zone Ui est une zone destinée à recevoir des activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Cette zone couvre le Parc d'Activités du Motten.

L'objectif du règlement de la zone Ui étant de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser l'installation d'activités sur la commune sans concurrencer la dynamique commerciale du centre-ville.
- Permettre la surveillance des entreprises.
- Favoriser la densification en permettant une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.



### Les motifs des règles applicables en zone Ui

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs  |
|--|---|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b> |   |  |
| <i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>                            | Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire<br>Équipements d'intérêt collectif et services publics<br><i>Artisanat et commerce de détail. L'activité commerciale devant être liée avec une activité artisanale existante.</i> | Favoriser l'installation d'activités sur la commune.<br>Limiter les nuisances sonores à la zone artisanale.<br>Préserver la dynamique commerciale du centre-ville. |
| Interdiction et limitation   | Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.<br>Sont autorisées sous conditions, les loges de  | Permettre la surveillance des entreprises.   |

| surveillance.  |   |  |
|--|---|--|
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |   |  |
| Volumétrie et implantation   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Implantation</b> :</li> </ul> Par rapport aux limites séparatives : en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres.  | Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).<br><br>Favoriser la densification.                         |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                     | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.<br><br>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.  | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. |
| Traitement environnemental et paysager   | Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.   | Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants.  |
| Stationnement  | Stationnement assuré en dehors des voies publiques.<br><br>Normes de stationnement différentes en fonction de la destination de la construction, de la surface de plancher et du nombre de logements. | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.<br><br>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).                                |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>  |   |  |
| Desserte par les voies   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.  | Permettre une bonne défense incendie.<br><br>Assurer la commodité de la circulation.   |
| Desserte par les réseaux   | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.  | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.   |

## 1.2.2 Les zones à urbaniser AU

Les zones AU correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones AU de SAINTE-ANNE-D'AURAY sont divisées en deux sous-secteurs :

- ✓ 1AUb : Urbanisable immédiatement, à vocation principale d'habitat.
- ✓ 1AUi : Urbanisable immédiatement, à vocation d'activité économique.

L'ouverture à l'urbanisation doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU quand elles existent.

**Zone 1AUb**

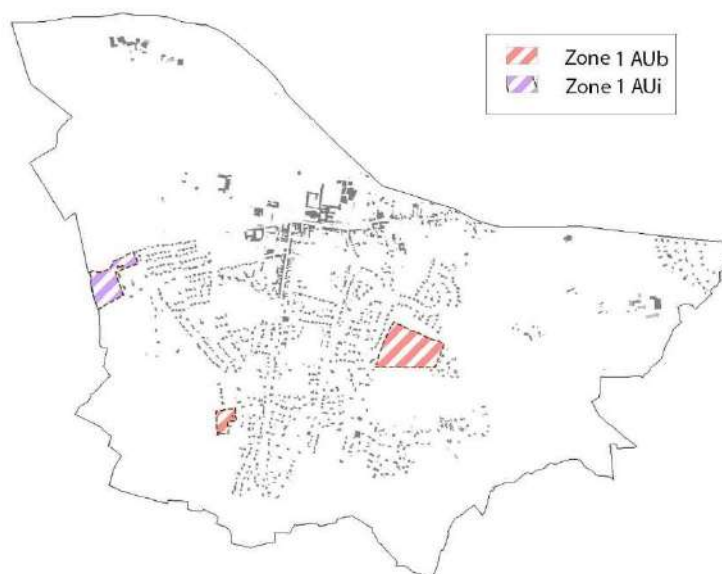
L'objectif du règlement de la zone 1AUb étant de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUb en Ub.

**Zone 1AUi**

L'objectif du règlement de la zone 1AUi étant de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser un aménagement cohérent de la zone.
- Favoriser le passage futur des zones 1AUi en Ui.



**Les motifs des règles applicables en zones 1AU**

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs  |
|--|---|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b> |   |  |
| <i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>                            | <p><b>1AUb</b></p> <p>Habitation.</p> <p>Commerce et activités de services.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><i>Bureau</i></p>  | <p><b>1AUb</b></p> <p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Favoriser le passage futur des zones 1AUb en Ub.</p>   |
|  | <p><b>1AUi</b></p> <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><i>Artisanat et commerce de détail. L'activité commerciale devant être liée avec une activité artisanale existante.</i></p> | <p><b>1AUi</b></p> <p>Favoriser l'installation d'activités sur la commune.</p> <p>Limiter les nuisances sonores à la zone artisanale.</p> <p>Préserver la dynamique commerciale du centre-ville.</p> <p>Favoriser le passage futur des zones 1AUi en Ui.</p> |
| Interdiction et  | Les constructions et installations autorisées dans les zones ne le sont que dans le cadre de  | Favoriser un aménagement   |

|                   |   |                                     |
|-------------------|---|-------------------------------------|
| <p>limitation</p> | <p>la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.</p> <p><b><u>1AUb</u></b></p> <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.</p> <p><b><u>1AUi</u></b></p> <p>Sont interdites les occupations du sol non liées aux activités autorisées dans la zone.</p> | <p>cohérent de la zone.</p>         |
| <p>Mixité</p>     | <p><b><u>1AUb</u></b></p> <p>Application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.</p>  | <p>Favoriser la mixité sociale.</p> |

**II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>Volumétrie et implantation</p>                                     | <p><b><u>1AUb</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :</li> <li>- 6,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> <p>Règles particulière pour les annexes.</p> <p><b><u>1AUi</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Implantation</u> :</li> </ul> <p>Par rapport aux limites séparatives : en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres.</p> | <p><b><u>1AUb</u></b></p> <p>Limiter l'impact des constructions dans le paysage.</p> <p><b><u>1AUi</u></b></p> <p>Favoriser une latitude d'implantation pour les constructions tout en conservant des distances par rapport aux limites (sécurité).</p> <p>Favoriser la densification.</p> |
| <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> | <p>Harmonie générale des constructions.</p>   | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.</p>  |
| <p>Traitement environnemental et paysager</p>                         | <p>Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées, arborées et intégrées dans un projet urbain.</p> <p>Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.</p>   | <p>Traitement paysager des espaces collectifs.</p> <p>Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants.</p>  |
| <p>Stationnement</p>  | <p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>  | <p>Autoriser la densification.</p> <p>Assurer des conditions</p>   |

|                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
|                                   | Normes de stationnement différentes en fonction de la destination de la construction, de la surface de plancher et du nombre de logements.  | satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.<br>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas). |
| <b>III. Équipement et réseaux</b> |   |  |
| Desserte par les voies            | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.  | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.   |
| Desserte par les réseaux          | La desserte en réseaux est assurée. Le raccordement aux réseaux est, de fait, obligatoire avec possibilité de récupérer les eaux de pluie.<br>Favoriser le passage de la fibre optique. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.<br>Prévoir le très haut débit.                          |

### 1.2.3 Les zones agricoles A

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Par ailleurs, conformément à l'article L.151-13, le PLU peut *délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions...*

Ainsi, le règlement du PLU de SAINTE-ANNE-D'AURAY comporte six zones agricoles :

- ✓ la zone Aa qui couvre les terres exploitées, prairies ainsi que les sièges d'exploitation et constructions de tiers situées en milieu agricole, c'est-à-dire la majeure partie du territoire communal de SAINTE-ANNE-D'AURAY.
- ✓ la zone Ab qui couvre les secteurs agricoles n'ayant pas vocation à recevoir de nouvelles constructions. Elle couvre les parcelles à dominante agricole couvertes par :
  - les abords des cours d'eau (35 mètres autour des cours d'eau),
  - le secteur de la coupure d'urbanisation sud entre SAINTE-ANNE-D'AURAY et PLUNERET,
  - le secteur du Cheval Blanc,
  - le secteur de la route du Guern,

Les deux derniers secteurs ayant été identifiés comme susceptibles d'accueillir des constructions à usage d'habitation lors de la prochaine révision du PLU. La construction de bâtiments agricoles sur ces sites pourrait compromettre l'urbanisation future des lieux.

- ✓ la zone Azh qui couvre les secteurs humides à vocation agricole.
- ✓ la zone Ae couvre le STECAL relatif à l'implantation de la future usine d'eau potable.
- ✓ la zone Ah couvre les villages de Moulin Conan et Kervinduc, le site de l'ancienne maison de retraite du Juvenat ainsi que la crèche. Ces secteurs correspondent à des STECAL.
- ✓ la zone Anc qui la future aire naturelle de camping de Mané Huily.

### Zone Aa et Ab

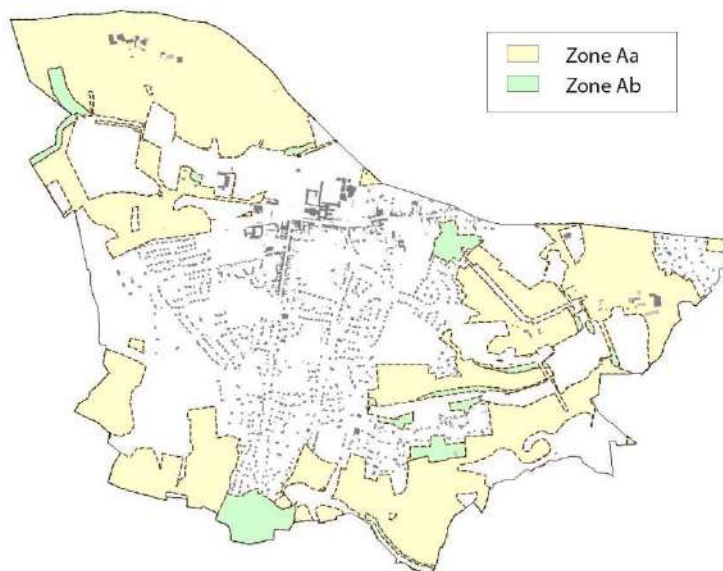
L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'exploitation agricole. Les constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

L'objectif du règlement de la zone Aa étant de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Protéger et conforter l'usage agricole de la zone.
- Préserver le patrimoine bâti existant et permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère agricole de la zone.
- Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.
- Favoriser une architecture de bonne tenue.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.

L'objectif du règlement de la zone Ab étant de faciliter la réalisation d'un projet répondant aux objectifs suivants :

- Limiter la consommation d'espace agricole.
- Protéger la ressource en eau (35 mètres autour des cours d'eau).
- Préserver les coupures d'urbanisation identifiée dans le SCoT.
- Anticiper le futur développement urbain de la commune.



### Les motifs des règles applicables en zones Aa et Ab

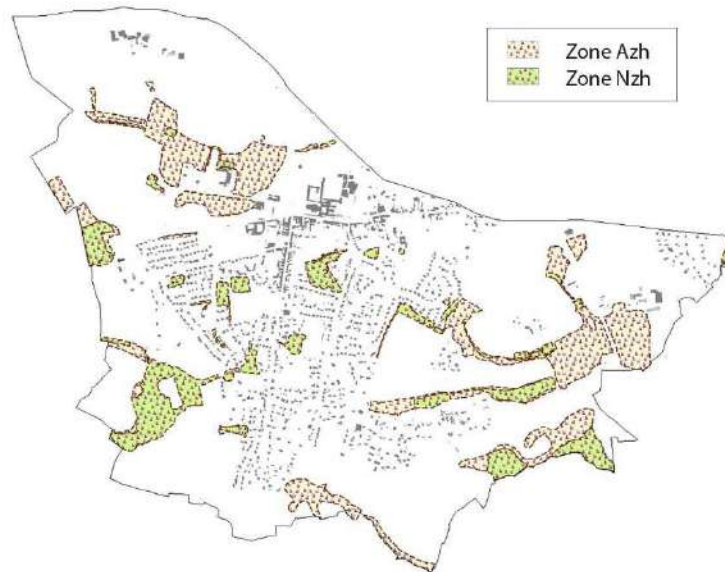
| Objet  | Nouvelle règle   | Objectifs   |
|--|--|---|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b> |  |   |
| <i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>                            | Exploitation agricole et forestière.<br>Équipements d'intérêt collectif et services publics.   | Conforter l'usage agricole de la zone.  |
|  | Sont autorisées les constructions liées aux besoins de l'exploitation agricole ou son prolongement.  | Protéger la zone agricole.<br>Préserver le patrimoine bâti existant.  |
| Interdiction et limitation   | Sont également autorisées, sous conditions, la restauration de bâtiments, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit, le changement de destination des bâtiments existants, les extensions mesurées des habitations existantes ainsi que leurs annexes. | Permettre aux habitations existantes d'évoluer tout en maintenant le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.<br>Préserver le patrimoine végétal. |



| Préservation des chemins creux ciblés (EBC)  |  |   |
|--|--|---|
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |  |   |
| Volumétrie et implantation   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Emprise au sol</b> :<br/>Pour les annexes et extensions relatives aux habitations, l'emprise au sol est règlement en fonction de la surface initiale du bâti.</li> <li>• <b>Hauteur maximale</b> :<br/>Hauteur maximale pour les bâtiments à usage utilitaire non réglementée.<br/>Règles de hauteur pour les habitations.</li> <li>• <b>Implantation</b> :<br/>Par rapport aux voies : Respect des marges de recul ; pour les autres voies, implantation à au moins 5 mètres.<br/>Par rapport aux limites séparatives : Règles spécifiques pour les bâtiments agricoles. Les autres constructions seront soit en limite soit en retrait d'au moins 3 mètres.<br/>Les annexes autorisées doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale et à une distance n'excédant pas 20 mètres de cette dernière.</li> </ul> | <p>Limiter la consommation d'espace agricole.</p> <p>Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.</p> <p>Assurer une bonne insertion des volumes dans le paysage.</p> <p>Assurer une bonne visibilité sur la voirie.</p> |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                     | <p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>  | <p>Favoriser une architecture de bonne tenue.</p>   |
| Traitement environnemental et paysager   | <p>Plantations en accompagnement de certains aménagements agricoles.</p> <p>Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.</p>  | <p>Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants.</p>  |
| Stationnement  | <p>Stationnement assuré en dehors des voies publiques.</p>   | <p>Ne pas contraindre le développement de l'activité agricole.</p>  |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>  |  |   |
| Desserte par les voies   | <p>Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.</p>  | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>   |
| Desserte par les réseaux   | <p>Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.</p>  | <p>Préserver l'espace agricole.</p>   |

### Zone Azh

La zone Azh correspond aux parcelles agricoles humides. Le règlement est rédigé en vue de leur protection.



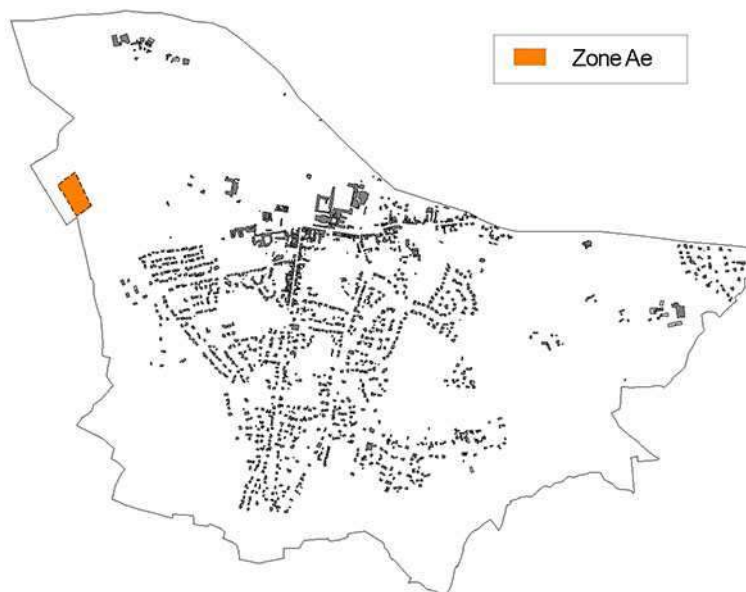
#### Les motifs des règles applicables en zone Azh

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs                    |
|--|---|------------------------------|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b> |   |                              |
| Interdiction et limitation   | Sont interdites les travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur. | Préserver les zones humides. |

### Zone Ae

La zone Ae est située dans un secteur à dominante agricole. Elle recouvre le STECAL permettant la construction de la future usine d'eau potable.

L'objectif du règlement de la zone Ae étant de faciliter la réalisation de ce projet d'intérêt collectif



**Les motifs des règles applicables en zone Ae**

| Objet  | Nouvelle règle   | Objectifs  |
|--|--|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |  |  |
| <i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>                                | Équipements d'intérêt collectif et services publics                          | Favoriser l'installation d'équipements d'intérêt collectif.  |
| Interdiction et limitation   | Sont interdites toutes autres occupation du sol.                             | Définir un usage unique pour le site.  |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |  |  |
| Volumétrie et implantation   | <u>Implantation</u> :<br>Retrait par rapport aux marges de recul.            | Favoriser la densification pour limiter l'impact agricole.   |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                     | Harmonie générale de la construction.  | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>  |  |  |
| Desserte par les voies   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.   | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.   |
| Desserte par les réseaux   | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées. | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.   |

**Zone Ah**

La zone Ah est située dans un secteur à dominante agricole. Elle recouvre les trois STECAL identifiés.

Elle couvre :

- ✓ Moulin Conan et Kervinduc (Ah1),
- ✓ la crèche (Ah2)
- ✓ ainsi que le site de l'ancienne maison de retraite du Juvenat (Ah3).

L'objectif du règlement de la zone Ah étant de faciliter la réalisation d'un projet urbain répondant aux objectifs suivants :

- Favoriser la mixité des fonctions en autorisant l'installation ou l'évolution des constructions existantes.
- Favoriser la densification urbaine en respectant les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines. Mettre en place une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales.
- Adapter l'offre de stationnement en fonction des besoins réels tout en limitant l'utilisation de l'espace public.
- Préserver les haies et boisements les plus intéressants.



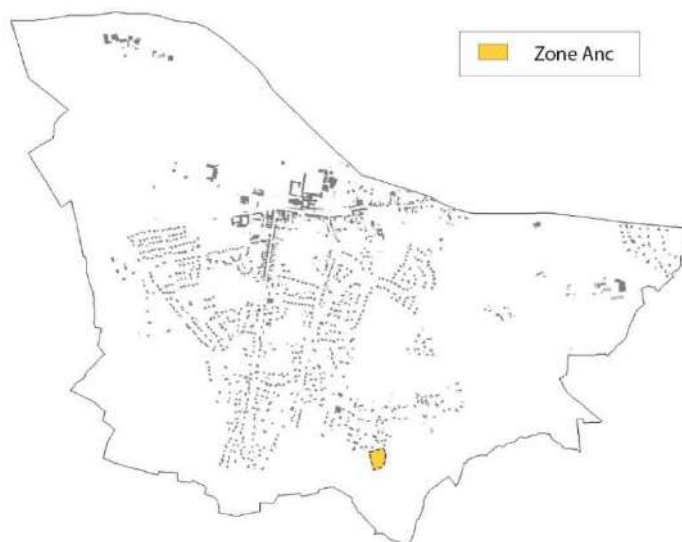
**Les motifs des règles applicables en zone Ah**

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs   |
|--|---|---|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |   |   |
| <i>Destinations et sous-destinations autorisées</i>                                | <p><b>Ah1</b><br/>Habitation</p> <p><b>Ah2</b><br/>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p><b>Ah3</b><br/>Habitation<br/>Équipements d'intérêt collectif et services publics<br/><i>Bureau</i></p>   | <p>Densifier le secteur de Moulin Conan et Kervinduc.</p> <p>Favoriser l'installation et l'évolution d'équipements d'intérêt collectif.</p>                         |
| Interdiction et limitation   | Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec un caractère de quartier d'habitation.  | Réduire les risques de nuisances.   |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |   |   |
| Volumétrie et implantation   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hauteur maximale</u> :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.</li> <li>- 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.</li> </ul> </li> <li>Règles particulière pour les annexes.</li> <li>• <u>Implantation</u> :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>Par rapport aux voies : Retrait par rapport aux marges de recul.</li> <li>Sur les autres voies, les constructions peuvent être implantées en limite de l'emprise des voies et emprises publiques.</li> <li>Règle particulière d'implantation pour les annexes liées au stationnement.</li> <li>Par rapport aux limites séparatives : au moins</li> </ul> </li> </ul> | <p>Respecter les caractéristiques morphologiques du bâti existant tout en permettant la diversification des formes urbaines.</p> <p>Favoriser la densification.</p> |

|  |   |  |
|--|---|--|
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites ; implantations différentes si justification architecturale. |  |
|  | Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.<br>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.  | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. |
|  | Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.   | Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants.  |
| Traitement environnemental et paysager                         |   |  |
| Stationnement  | Stationnement assuré en dehors des voies publiques.<br>Normes de stationnement différentes en fonction de la destination de la construction, de la surface de plancher et du nombre de logements.             | Autoriser la densification.<br>Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public.<br>Adapter l'offre en fonction des besoins réels (diversité des cas).     |
|  | <b>III. Équipement et réseaux</b>   |  |
| Desserte par les voies   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.  | Permettre une bonne défense incendie.<br>Assurer la commodité de la circulation.   |
| Desserte par les réseaux                                       | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.  | Interdire les rejets sauvages et favoriser la récupération d'eau de pluie.   |

**Zone Anc**

La zone Anc est située dans un secteur à dominante agricole. Elle est affectée à la création d'aire naturelle de camping. Le règlement vise à conforter cet usage.



### Les motifs des règles applicables en zone Anc

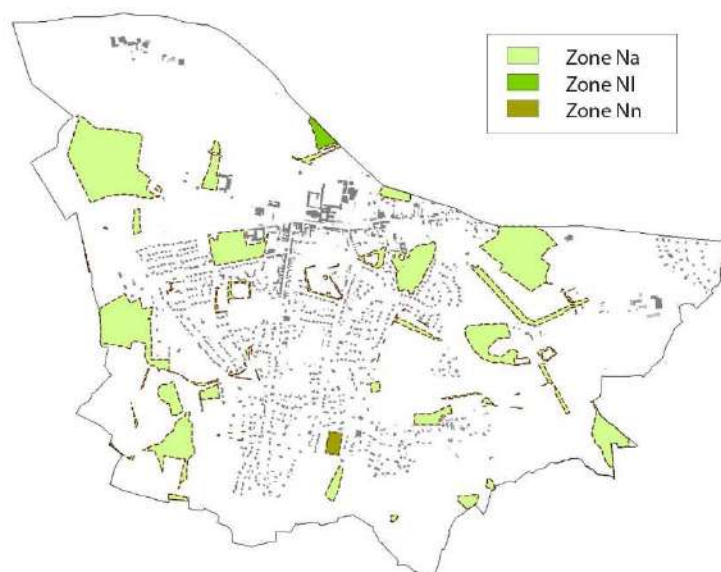
| Objet  | Nouvelle règle   | Objectifs   |
|--|--|---|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |  |   |
| Interdiction et limitation   | Seules sont autorisées, les aires naturelles de camping.   | Favoriser le retour à l'état naturel du site.                                       |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |  |   |
| Stationnement  | Stationnement assuré en dehors des voies publiques.  | Assurer des conditions satisfaisantes en limitant l'utilisation de l'espace public. |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>  |  |   |
| Desserte par les réseaux   | Les emplacements et les hébergements ne doivent pas être individuellement desservis en eau et ne doivent pas être raccordés au système d'assainissement. | Favoriser le retour à l'état naturel du site.                                       |

### 1.2.4 Les zones naturelles et forestières N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le règlement du PLU de SAINTE-ANNE-D'AURAY comporte trois zones naturelles :

- ✓ La zone Na délimitent les parties du territoire affectées à la protection stricte des sites, des milieux naturels et des paysages (boisements Saintannois)..
- ✓ La zone Nl qui couvre une zone de loisirs en lien avec le sanctuaire (théâtre de verdure).
- ✓ La zone Nn qui couvre un site susceptible d'être pollué (ancienne décharge d'ordure ménagère). Conformément à l'article R151-24, « *peuvent être classés en zone naturelle (...), les secteurs de la commune, (...), à protéger en raison (...) de la nécessité de prévenir les risques (...)* ».



## Les motifs des règles applicables en zones N

| Objet  | Nouvelle règle  | Objectifs  |
|--|---|--|
| <b>I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité</b>     |   |  |
| Destinations et sous-destinations autorisées                                       | <p><b><u>Na</u></b></p> <p>Exploitation agricole et forestière</p> <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p>   | <p>Favoriser la mixité des fonctions.</p> <p>Favoriser l'installation et l'évolution de commerces, d'équipements d'intérêt collectif.</p>  |
|  | <p>Sont interdites les occupations du sol non compatibles avec le caractère de la zone.</p> <p>Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).</p>  |  |
| Interdiction et limitation   | <p><b><u>Nℓ</u></b></p> <p>Sont autorisés sous conditions les installations en lien avec les spectacles de plein air (théâtre verdure...) ainsi que les comblements, affouillements, exhaussements des sols liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.</p> | Réduire les risques de nuisances.  |
|  | <p><b><u>Nn</u></b></p> <p>Sont autorisés sous conditions les affouillements et aménagements permettant une remise en état du site (dépollution des sols).</p>  |  |
| <b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |   |  |
| Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère                     | <p>Harmonie générale de la construction et des bâtiments annexes.</p> <p>Règles (matériaux et hauteur) pour les clôtures.</p>   | Favoriser une architecture de bonne tenue, en laissant les possibilités d'une architecture contemporaine et en particulier l'architecture s'inscrivant dans des démarches environnementales. |
| Traitement environnemental et paysager   | Les ensembles d'intérêt paysagers sont réglementés.   | Maintien et protection des haies et boisements les plus intéressants.  |
| <b>III. Équipement et réseaux</b>  |   |  |
| Desserte par les voies   | Les conditions d'accès doivent permettre une desserte facile et sécurisée.  | <p>Permettre une bonne défense incendie.</p> <p>Assurer la commodité de la circulation.</p>  |
| Desserte par les réseaux   | Interdire le raccordement aux réseaux pour les constructions non autorisées.  | Préserver les milieux naturels et les fonds de vallée.   |

## **2 Le bilan du précédent PLU**

L'analyse du précédent PLU, confrontée à la réalité actuelle de l'urbanisme sur SAINTE-ANNE-D'AURAY, permet de formuler les remarques suivantes :

- Développement de l'habitat :

Le PLU avait mis en place un projet axé en priorité sur le développement du bourg. Plusieurs secteurs d'extension de l'habitat à court terme avaient été définis en cœur de bourg, mais aussi en extension, sous la forme de zones 1AUa (zone mixte centrale) et 1AUb (zone pavillonnaire périphérique). Un secteur d'extension de l'habitat à long terme (2AU) avait également été défini à l'est du bourg.

Plusieurs zones 1AU n'ont pas été urbanisées, notamment les deux principales situées en cœur de bourg. La zone 2AU n'a pas non plus été ouverte à l'urbanisation.

La principale critique pouvant être formulée quant à cette urbanisation est la suivante : le développement s'est fait très majoritairement sous forme pavillonnaire, ce qui ne favorise pas le parcours résidentiel et induit sur le long terme une baisse du taux d'occupation par logement.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU permettront de transcrire plus efficacement la mixité des logements dans les futures opérations, permettant le parcours résidentiel.

Concernant les hameaux, aucun d'entre eux ne pouvait recevoir de nouvelles constructions, excepté Moulin Conan et Kervinduc.

- Développement de l'activité économique :

Une zone à vocation économique (1AUi) avait été définie au nord-ouest du bourg, sur 3,1 ha. Signalons que celle-ci a été urbanisée dans sa moitié sud.

- Développement des loisirs :

Une zone à vocation de loisirs (1AUI), correspondant au camping municipal du Motten, avait aussi été délimitée à l'ouest du bourg, sur 6,4 ha.

- Préservation de l'espace rural :

L'espace rural se retrouve en zone A, ce qui le préserve d'une urbanisation non maîtrisée sous forme d'habitat, luttant ainsi contre le mitage de cet espace.

- Protection de l'environnement :

La zone naturelle (Na) correspond essentiellement au secteur nord du sanctuaire.

Enfin, plusieurs massifs boisés font l'objet d'une protection stricte par le biais de l'espace boisé classé.

Ces différentes remarques servent de base à l'élaboration du nouveau projet urbain exprimé dans ce PLU.



### 3 Les principales évolutions par rapport au précédent PLU

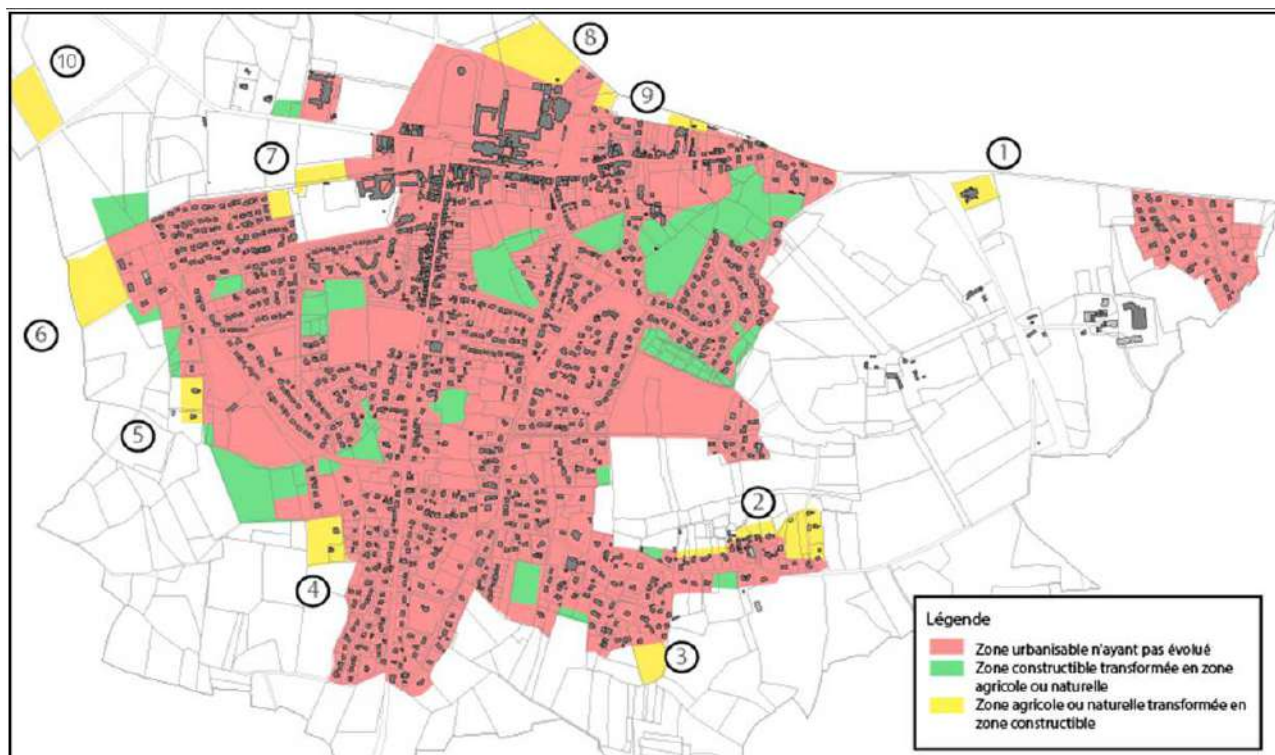
Le tableau suivant permet de mesurer les principales évolutions apportées par le nouveau zonage, en comparaison avec le précédent PLU.

| Zones précédent PLU | Superficie en hectares | Zones nouveau PLU | Superficie en hectares | Évolution en hectares précédent PLU / nouveau PLU | Évolution en hectares précédent PLU / nouveau PLU |
|---------------------|------------------------|-------------------|------------------------|---|---|
| <b>U</b>            | <b>127,7</b>           | <b>U</b>          | <b>150,2</b>           | <b>+22,5 ha</b>                                   | <b>+17,6 %</b>                                    |
| Ua1                 | 22,8                   | Ua                | 13,8                   |   |   |
| Ua2                 | 9,6                    | /                 | /                      |   |   |
| Ub                  | 90,7                   | Ub                | 108,2                  |   |   |
| Ue                  | 0,7                    | Ue                | 26,9                   |   |   |
| Ui                  | /                      | Ui                | 1,3                    |   |   |
| UI                  | 3,9                    | /                 | /                      |   |   |
| <b>AU</b>           | <b>45,8</b>            | <b>AU</b>         | <b>8,2</b>             | <b>-37,6 ha</b>                                   | <b>-82,1 %</b>                                    |
| 1AUa                | 8,8                    | /                 |                        |   |   |
| 1AUb                | 21,7                   | 1AUb              | 5,6                    |   |   |
| 1AUi                | 3,1                    | 1AUi              | 2,6                    |   |   |
| 1AUI                | 6,4                    | /                 |                        |   |   |
| 2AU                 | 5,8                    | /                 |                        |   |   |
| <b>A</b>            | <b>252</b>             | <b>A</b>          | <b>261,4</b>           | <b>+9,4 ha</b>                                    | <b>+3,7 %</b>                                     |
| A                   | 252                    | Aa                | 188,1                  |   |   |
| /                   | /                      | Ab                | 19,8                   |   |   |
| /                   | /                      | Azh               | 43,3                   |   |   |
| /                   | /                      | Ae                | 1,5                    |   |   |
| /                   | /                      | Ah                | 8,1                    |   |   |
| /                   | /                      | Anc               | 0,6                    |   |   |
| <b>N</b>            | <b>71,5</b>            | <b>N</b>          | <b>77,2</b>            | <b>+5,7 ha</b>                                    | <b>+7,9 %</b>                                     |
| Na                  | 71,5                   | Na                | 48,3                   |   |   |
| /                   | /                      | Nℓ                | 0,8                    |   |   |
| /                   | /                      | Nn                | 0,7                    |   |   |
| /                   | /                      | Nzh               | 27,4                   |   |   |

La superficie de la zone urbaine a augmenté de façon significative par rapport au précédent PLU, de multiples zones 1AU ayant été bâties.

On constate par ailleurs qu'alors que le précédent PLU de SAINTE-ANNE-D'AURAY offrait **45,8 ha** de zones à urbaniser (1AU et 2AU), le nouveau PLU n'en offrira que **8,2 ha**.

Cette diminution des zones AU permet aux zones Agricoles et Naturelles d'augmenter sensiblement.



Ce zoom sur la zone agglomérée de SAINTE-ANNE-D'AURAY présente les secteurs ayant fait l'objet d'une évolution. Dix secteurs initialement classés en zone agricole sont classés en zone urbaine ou à urbaniser, il s'agit :

1. Multi-accueil « Les Coccinelles », ouvert en juin 2015.
2. Intégration de parcelles actuellement artificialisées (jardins).
3. Projet d'aire naturelle de camping.
4. Zone d'extension à vocation d'habitat.
5. Intégration de parcelles actuellement artificialisées (habitations).
6. Zone d'extension à vocation économique.
7. Intégration du nouvel EHPAD.
8. Intégration de parcelles du collège Sainte-Anne permettant une extension du bâti existant ou la création de stationnement.
9. Intégration de parcelles actuellement artificialisées (jardins) et création d'une zone d'extension pour l'école.
10. Nouvelle usine d'eau potable.

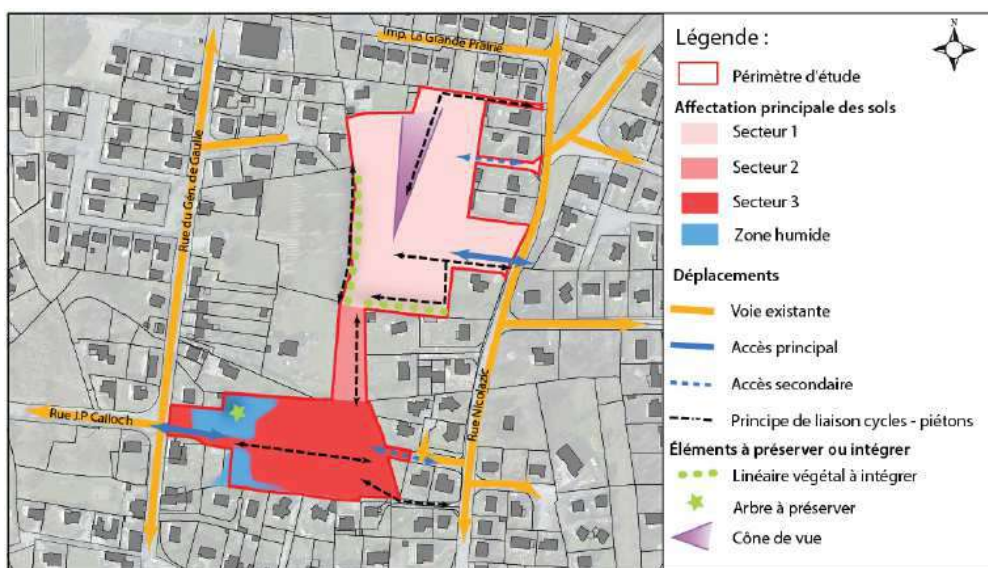
## 4 Une programmation des zones d'habitat futur encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation

Dans le PLU de SAINTE-ANNE-D'AURAY, en plus des trois zones d'extension de l'urbanisation (deux à vocation d'habitat, une à vocation économique), d'autres zones à vocation d'habitat méritent d'être densifiées. Elles sont toutes situées dans le bourg, à proximité de réseaux (voirie, eau, assainissement...) dont la capacité est suffisante pour desservir les nouvelles constructions créées. Leur aménagement devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU.

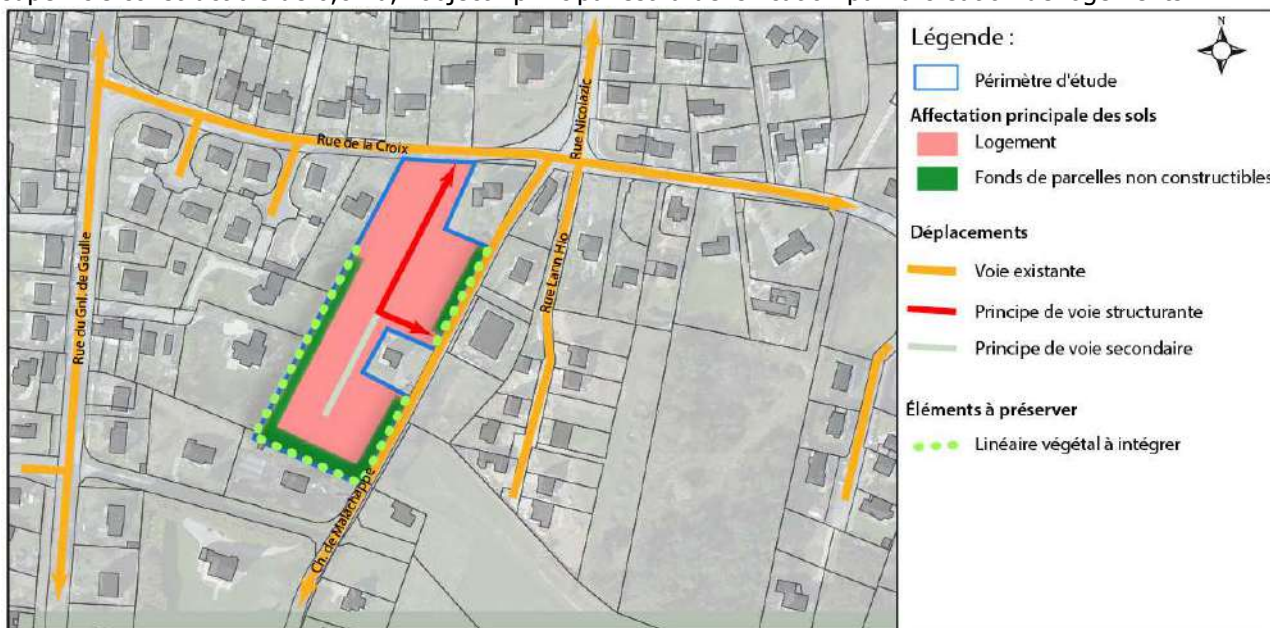
- ✓ La première zone est située à l'est du bourg. Le site se compose de parcelles agricoles, pour une surface constructible de 4,1 ha. Il est accessible par la rue de Pen-Prat et traversé par la rue Kersuben dans sa partie est. Ce secteur aura pour vocation principale la création de logements (avec un minimum de 20% de logements sociaux).



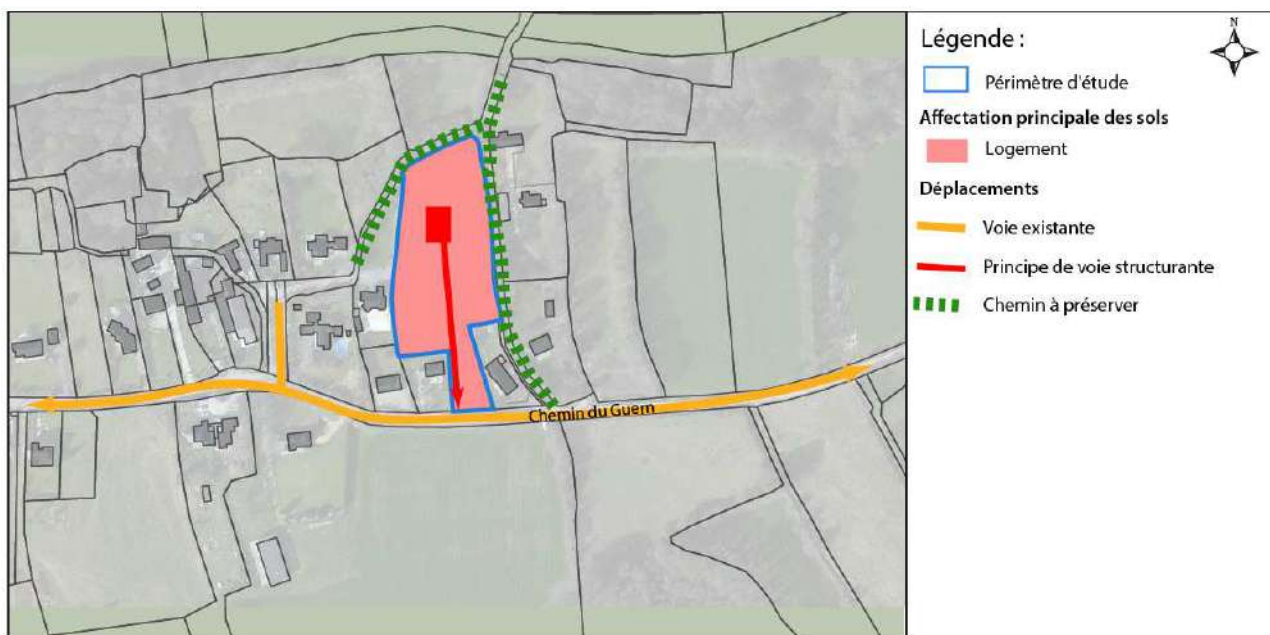
- ✓ La deuxième zone est située en cœur de bourg, encadrée par la rue du Général de Gaulle à l'ouest et la rue Nicolazic à l'est, depuis lesquelles elle est accessible, mais aussi par l'impasse de la Grande Prairie au nord et la rue de la Croix au sud. Le site constitue un vaste ensemble de prairies non exploitées dont la surface constructible atteint 2,6 ha. La densité avoisinante est d'à peine 9 logements par hectare. Ce secteur aura pour vocation principale la création de logements (avec un minimum de 20% de logements sociaux).



La troisième zone est située au sud de la rue de la Croix et à l'ouest du chemin de Malachappe, depuis lesquels elle est accessible. La densité avoisinante est faible (7 logements par hectare). Sur ce secteur d'une superficie constructible de 0,8 ha, l'objectif principal est la densification par la création de logements.



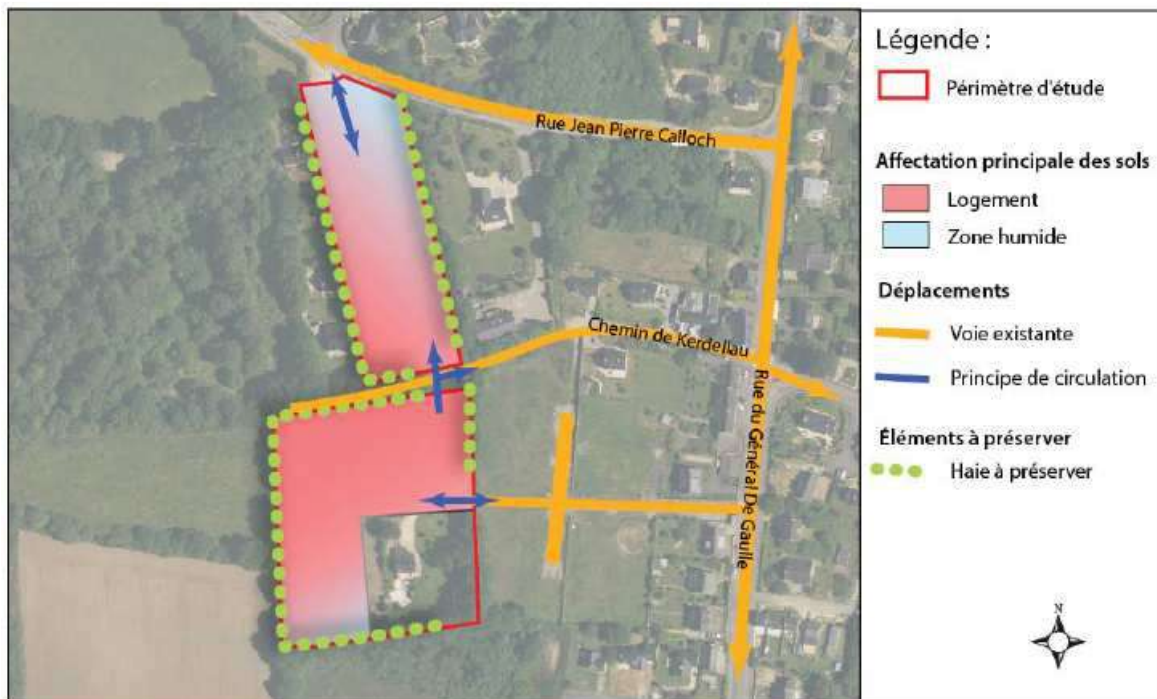
- ✓ La quatrième zone est située à l'extrémité sud-est du bourg, au nord du chemin du Guern. Sur ce secteur d'environ 0,6 ha dont les alentours présentent une faible densité (6 logements par hectare), l'objectif principal est la densification par la création de logements.



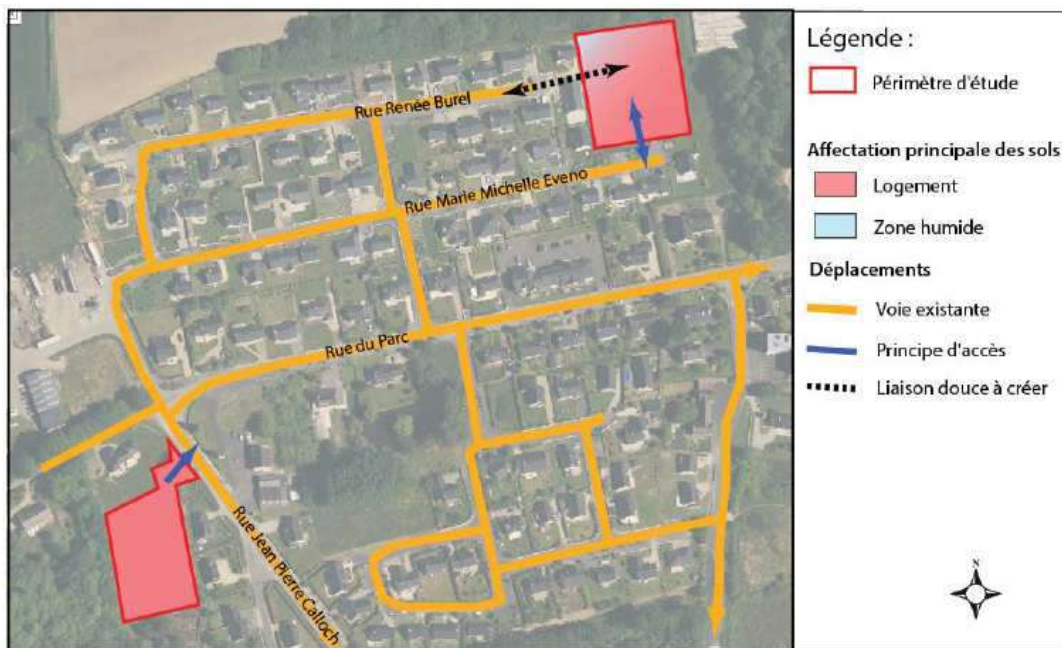
- ✓ La cinquième zone est située au sud-est du bourg. Le site constitue une prairie non cultivée, pour une surface constructible de 0,2 ha. La densité avoisinante atteint 10 logements par hectare. Accessible par la rue du Guern, ce secteur aura pour vocation principale la création de logements.



- ✓ La sixième zone est située au sud du bourg, sur le secteur de Kerdéliau. Pouvant être scindé en deux, le site est constitué d'une prairie non exploitée dans sa partie nord et d'une prairie d'agrément dans sa partie sud, dont la surface constructible atteint au total 1 ha. La densité avoisinante est de 6 logements par hectare. Ce secteur aura pour vocation principale la création de logements (avec un minimum de 20% de logements sociaux pour le secteur sud).



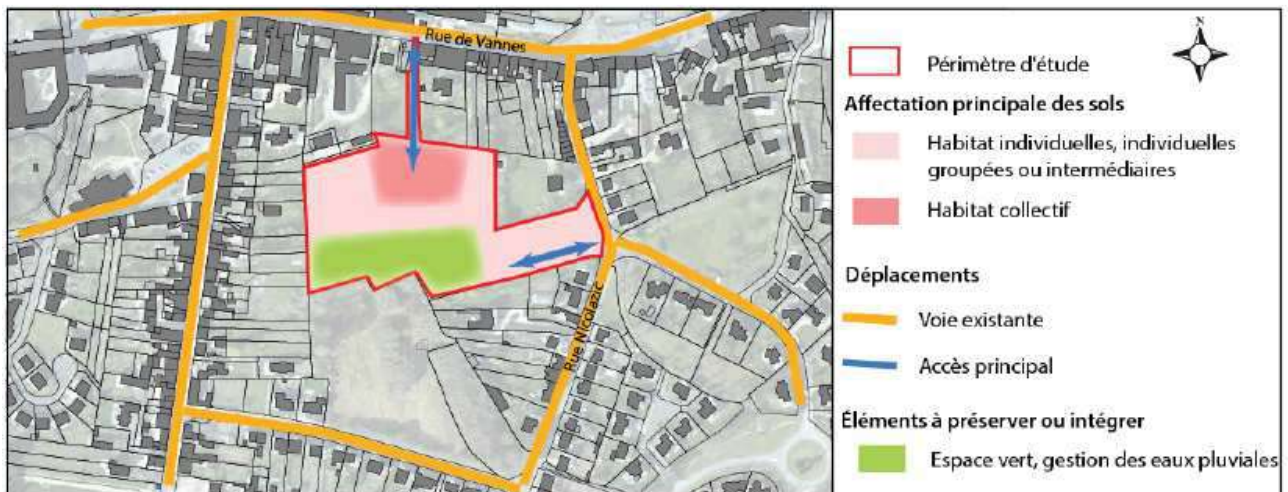
- ✓ La septième et la huitième zone sont situées au nord-ouest du bourg. Le secteur sud est actuellement enclavé, le secteur nord est accessible par la rue Marie-Michelle Eveno. La densité avoisinante varie entre 8 et 13 logements par hectare. Sur ces secteurs d'une superficie constructible de 0,3 ha chacun, l'objectif principal est la densification par la création de logements.



- ✓ La neuvième zone est située au nord-ouest du bourg, dans le prolongement ouest et nord du Parc d'Activités du Motten. Sur ce secteur d'environ 2,6 ha, l'objectif principal est l'accueil d'activités économiques.



- ✓ La dixième et dernière zone est situés juste au sud de centre-ville, dans un cœur d'îlot. Sur ce secteur d'une superficie constructible de 1,5 ha, l'objectif principal est la densification par la création de logements (avec au moins 67% de logements aidés).



Les orientations d'aménagement et de programmation exposent les principes d'aménagement dans une relation de compatibilité, en termes de performances énergétiques et environnementales, d'accès, de voirie structurante, d'espaces publics à créer, de cheminements doux, d'éléments végétaux à préserver dans une perspective de respect des principes de développement durable.

Elles présentent deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

## 5 Les autres dispositions s'appliquant au PLU

### 5.1 Les emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques peuvent être inscrits dans le PLU.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

La commune a inscrit 14 emplacements réservés au PLU pour la réalisation de liaisons douces :

- N°1 : entre Mané Huilir et l'extrémité sud du territoire communal.
- N°2 : entre le chemin de Malachappe et le boisement situé au sud du lotissement du Clos de Torhoët.
- N°3 : entre la rue du Général de Gaulle et le chemin de Malachappe.
- N°4 : le long de la RD 17, entre la fin de la rue du Général de Gaulle et la limite communale avec Pluneret.
- N°5 : à l'ouest du chemin de Kerdéliau.
- N°6 : au niveau de la rue Jean-Pierre Calloc'h.
- N°7 : à l'extrémité ouest du territoire communal.
- N°8 : au sud de la rue de Pen-Prat.
- N°9 : entre la rue des Cormiers et les boisements situés au nord-ouest des terrains de football.
- N°10 : au sud de la rue Abbé Allanic.
- N°11 : entre le Parc d'Activités du Motten et la rue Abbé Allanic.
- N°12 : le long de la RD 19, entre Moulin Conan et le multi-accueil des Coccinelles.
- N°13 : le long de la rue Pont er Groah, au nord du sanctuaire.
- N°14 : au nord de la rue du 5 août 1944.

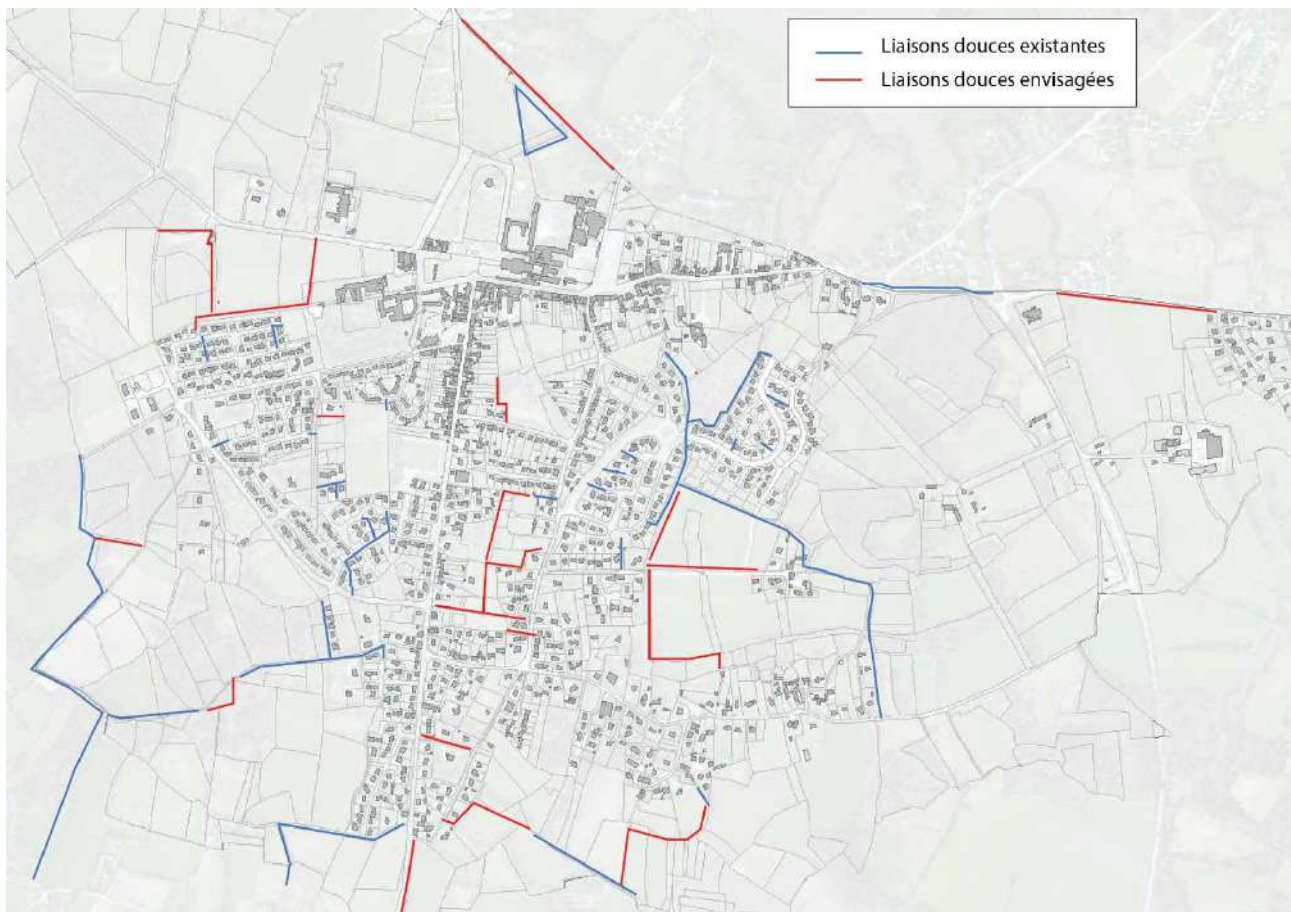
Elle a également inscrit 3 emplacements réservés au PLU pour des aménagements de voirie et 1 emplacement pour la création d'une voie de contournement :

- N°15 : au croisement de la rue Nicolazic et de la sortie de l'opération des Jardins de Sainte-Anne.
- N°16 : entre le Parc d'Activités du Motten et la RD 120.
- N°17 : Rue de Pen Prat.

| N° | Destination            | Bénéficiaire | Superficie           |
|----|------------------------|--------------|----------------------|
| 1  | Réalisation de chemins | COMMUNE      | 1 264 m <sup>2</sup> |
| 2  | Réalisation de chemins | COMMUNE      | 794 m <sup>2</sup>   |
| 3  | Réalisation de chemins | COMMUNE      | 1 184 m <sup>2</sup> |
| 4  | Réalisation de chemins | COMMUNE      | 687 m <sup>2</sup>   |
| 5  | Réalisation de chemins | COMMUNE      | 341 m <sup>2</sup>   |



|    |   |         |                       |
|----|---|---------|-----------------------|
| 6  | Réalisation de chemins                  | COMMUNE | 25 m <sup>2</sup>     |
| 7  | Réalisation de chemins                  | COMMUNE | 763 m <sup>2</sup>    |
| 8  | Réalisation de chemins                  | COMMUNE | 1 182 m <sup>2</sup>  |
| 9  | Réalisation de chemins                  | COMMUNE | 201 m <sup>2</sup>    |
| 10 | Réalisation de chemins                  | COMMUNE | 2 128 m <sup>2</sup>  |
| 11 | Réalisation de chemins                  | COMMUNE | 1 162 m <sup>2</sup>  |
| 12 | Réalisation de chemins                  | COMMUNE | 1 217 m <sup>2</sup>  |
| 13 | Réalisation de chemins                  | COMMUNE | 1 750 m <sup>2</sup>  |
| 14 | Réalisation de chemins                  | COMMUNE | 331 m <sup>2</sup>    |
| 15 | Aménagement de voirie                   | COMMUNE | 87 m <sup>2</sup>     |
| 16 | Réalisation d'une voie de contournement | COMMUNE | 12 840 m <sup>2</sup> |
| 17 | Aménagement de voirie                   | COMMUNE | 4 550 m <sup>2</sup>  |



*Cartographie des liaisons douces existantes et souhaitées*

## 5.2 Les servitudes pour la mixité sociale de l'habitat

En application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY souhaite poursuivre la construction de logements sociaux engagée depuis quelques années par la mise en place de cet outil.

Cet outil, repéré aux plans de zonage et institué en vue de la réalisation de programmes de logements diversifiés, est mise en place sur tous les secteurs urbains ou à urbaniser prévoyant 10 logements ou plus.

Sur ces terrains, au moins 20% de logements aidés devront être réalisés, soit au total la construction de 67 logements aidés, ce qui représente 27% des nouvelles constructions.

Entre dans cet objectif les logements locatifs suivants :

- ✓ les logements financés en PLAI (logement très social) et PLUS (logement social);
- ✓ le financement des places en hébergement temporaire et logement d'insertion (Foyer Jeunes Travailleurs, pension de famille, autres résidences sociales) ;
- ✓ les logements privés conventionnés Agence nationale de l'habitat ;
- ✓ les logements communaux conventionnés.

les logements en accession aidée suivants :

- ✓ Le PSLA (location-accession) ;
- ✓ Les lots commercialisés dans des lotissements communaux à prix maîtrisés ;
- ✓ Les logements commercialisés par des opérateurs (promoteurs ou bailleurs) à 20 à 30 % au-dessous du marché ;
- ✓ La cession de logements sociaux ou communaux.

## 5.3 Les espaces boisés classés

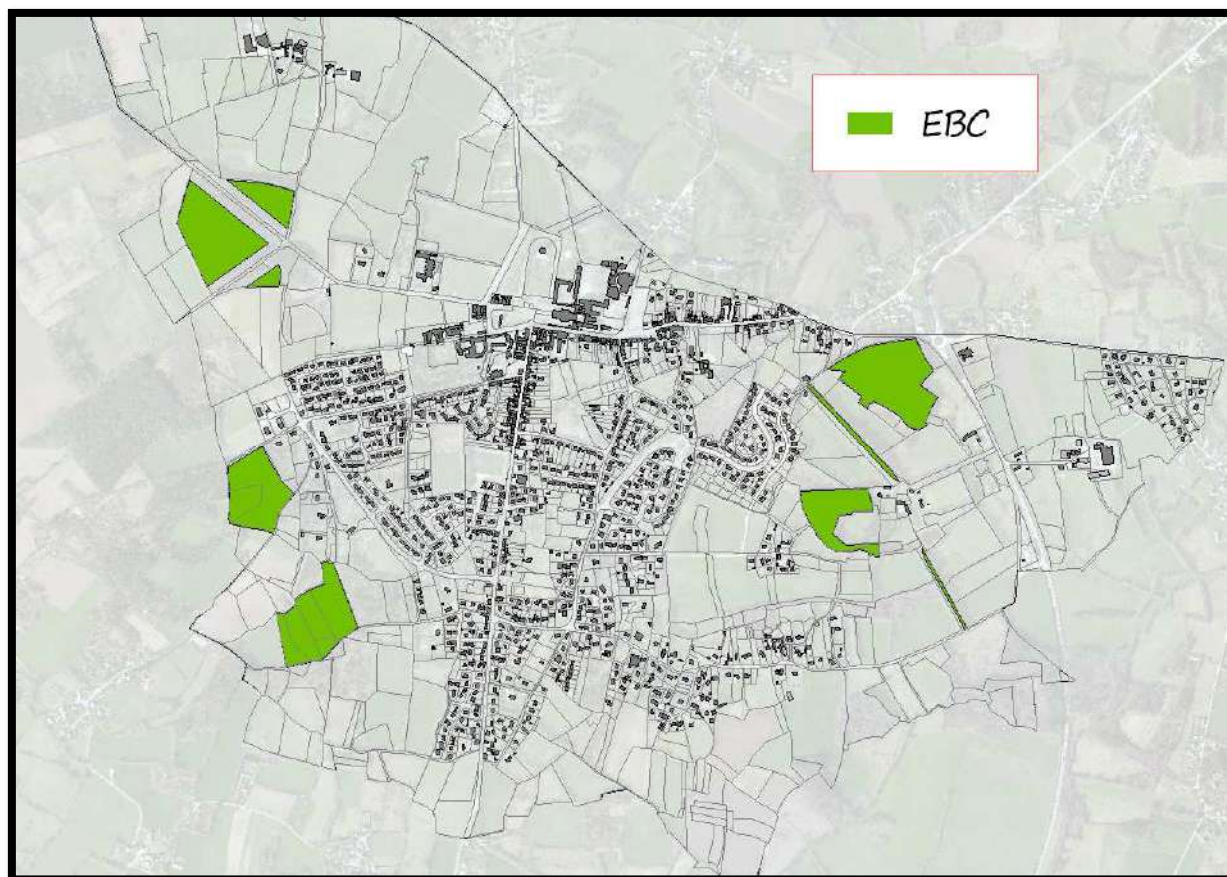
Conformément à l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, des espaces boisés classés sont délimités dans le PLU.

Il s'agit du chemin creux qui fait la liaison entre le lotissement du Cheval Blanc et Guern Guignec via Pen Prat.

Ces boisements possèdent un rôle primordial dans la définition de la trame verte et vis-à-vis de l'aspect paysager de SAINTE-ANNE-D'AURAY.

Au total, ce sont environ 800 m de haies sur chemin creux qui sont classés en EBC.

Dans le précédent PLU, 22,3 ha de boisements étaient classés en EBC.



*Classement en EBC dans le PLU en vigueur*

L'utilisation de la protection au titre des éléments de paysage (L 151-23) s'avère plus pertinente que l'application d'un EBC car bien plus légère en termes de procédure et d'obligation sur la destination boisée du sol. Un certain nombre de ces boisements a donc été protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

D'autres boisements ne bénéficient plus de protection en EBC, ni de protection au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit des boisements situés sur des zones humides ou dans les marges de recul des routes départementales.

## **5.4 Les éléments de paysage naturel à protéger**

Le PLU introduit une protection du patrimoine paysager, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Ainsi, à partir d'une cartographie faisant apparaître tous les boisements de la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY et en fonction de différents critères (écologiques, paysagers...), les élus ont souhaité classer en éléments paysagers remarquables les haies bocagères et les boisements situés dans les corridors écologiques et/ou participant à la définition de l'écrin vert périhérique du bourg.

Ces boisements, et notamment les haies, méritent en effet d'être protégées par le biais du PLU car elles ont un rôle écologique important et participent pleinement à la structure du paysage agricole. Plusieurs objectifs mènent à cette traduction dans le document : réduction des effets de ruissellement et de lessivage des sols, richesse floristique et faunistique, esthétique, empreinte identitaire...

Ainsi, ce sont finalement plus de **24 km de haies, 2 arbres isolés ainsi que 32 ha de boisements** qui sont protégés au titre de l'article L 151-23.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié devront faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues (R 421-17-d). En cas de destruction d'un élément protégé, la replantation d'un élément jouant un rôle écologique et paysager équivalent sera exigée.

## 5.5 Les éléments de paysage bâti à protéger

Le règlement instaure également une protection des éléments bâtis et paysagers représentatifs de l'identité de SAINTE-ANNE-D'AURAY.

Pour cela, l'article 151-19 du code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

32 éléments ont été ciblés :

- ✓ 1 puit (Le Varques)
- ✓ Le monument du comte de Chambord,
- ✓ Le mur d'enceinte du monument du comte de Chambord,
- ✓ 1 croix (rue Nicolazic – rue de la Croix),
- ✓ 28 constructions.



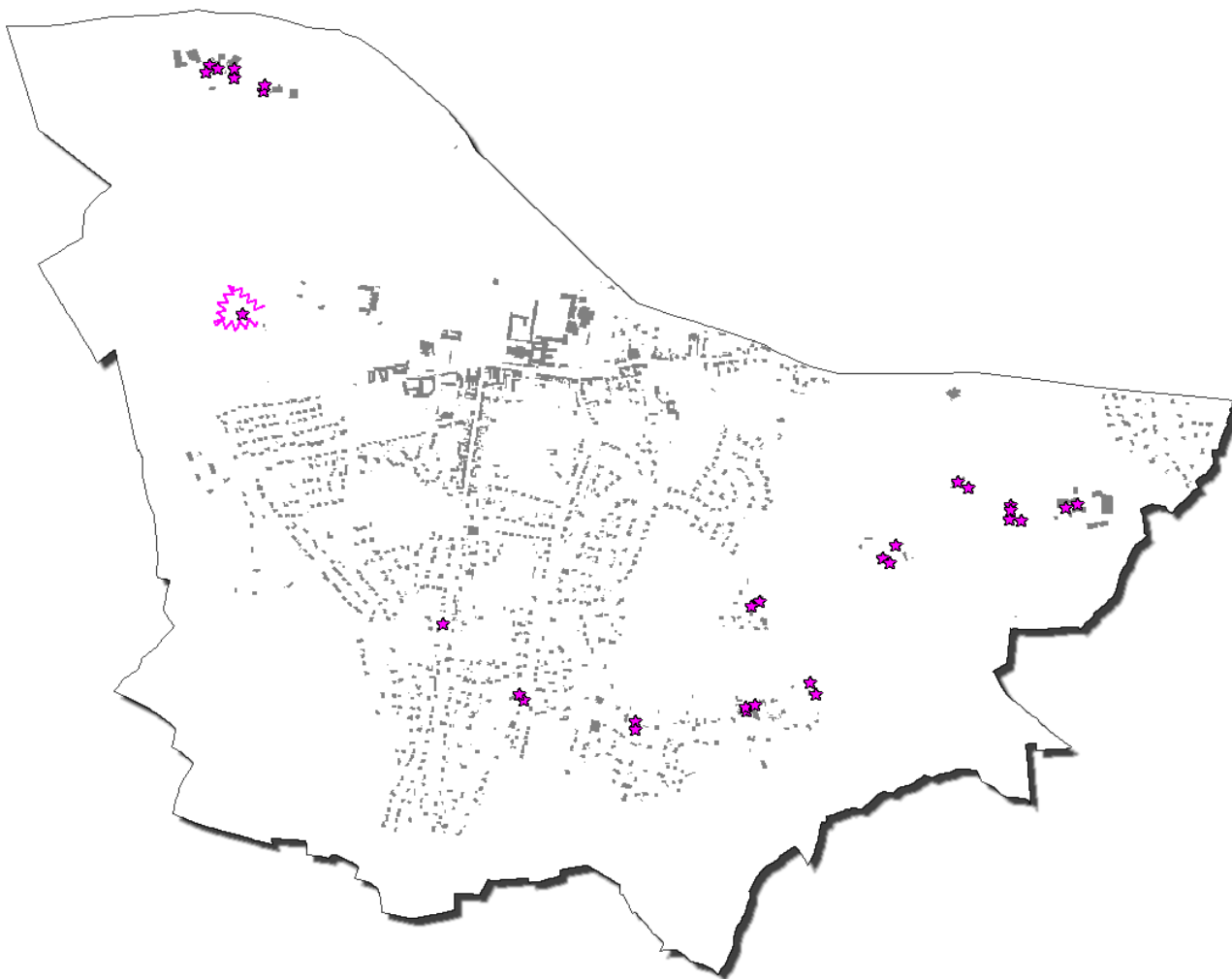
Croix



Monument du comte



Mur d'enceinte



Ces éléments sont identifiés sur le plan de zonage par un symbole. Les éléments remarquables situés dans le périmètre de monument historique du bourg n'ont pas été identifiés car déjà protégés.

Toute construction identifiée au plan de zonage, au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme, est soumise au régime du permis de démolir.

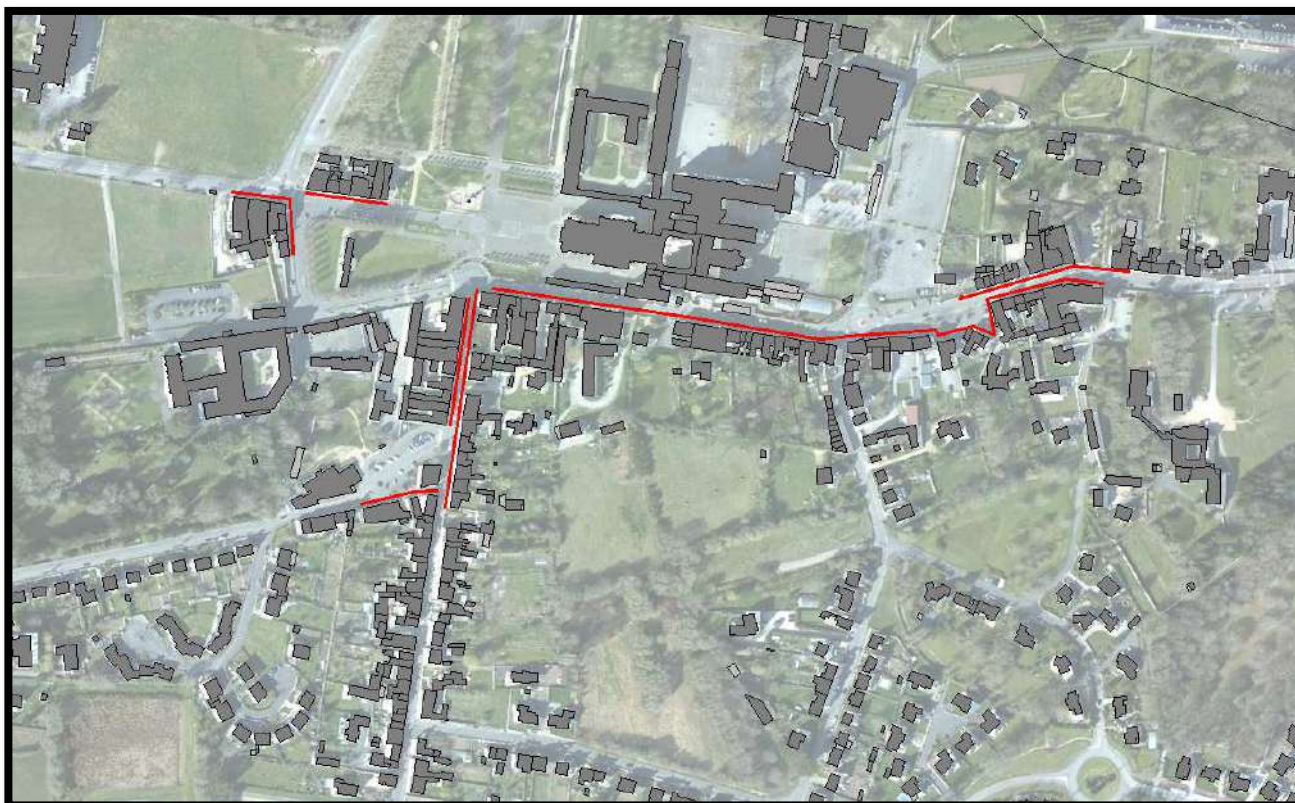
Par ailleurs, tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver.

## 5.6 La préservation de la diversité commerciale

En application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif».

Grâce à l'inventaire réalisé, certains tronçons de rues du cœur de bourg (rues de Vannes, rue du Général de Gaulle et rue du Parc) ont été repérés sur le plan de zonage par un linéaire spécifique.

Les locaux en rez-de-chaussée d'immeuble concernés ne pourront pas faire l'objet d'un changement de destination.



## 5.7 Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

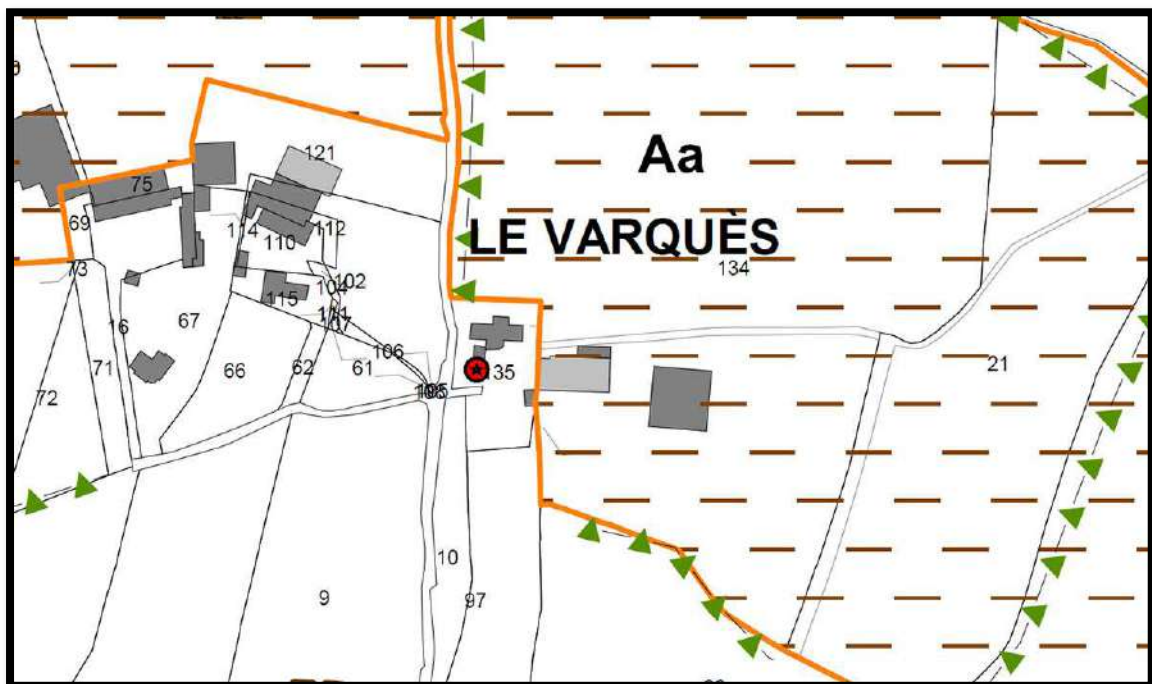
L'article L.151-11 du code de l'urbanisme stipule que « *Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.* »

Les élus de SAINTE-ANNE-D'AURAY ont souhaité permettre, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, le changement de destination de 3 constructions (2 à Lescrézan et 1 au Varquez).

### **Le Varquez**

Une ancienne bâtisse en pierre de 75 m<sup>2</sup> d'emprise au sol a été ciblée à l'entrée du hameau.

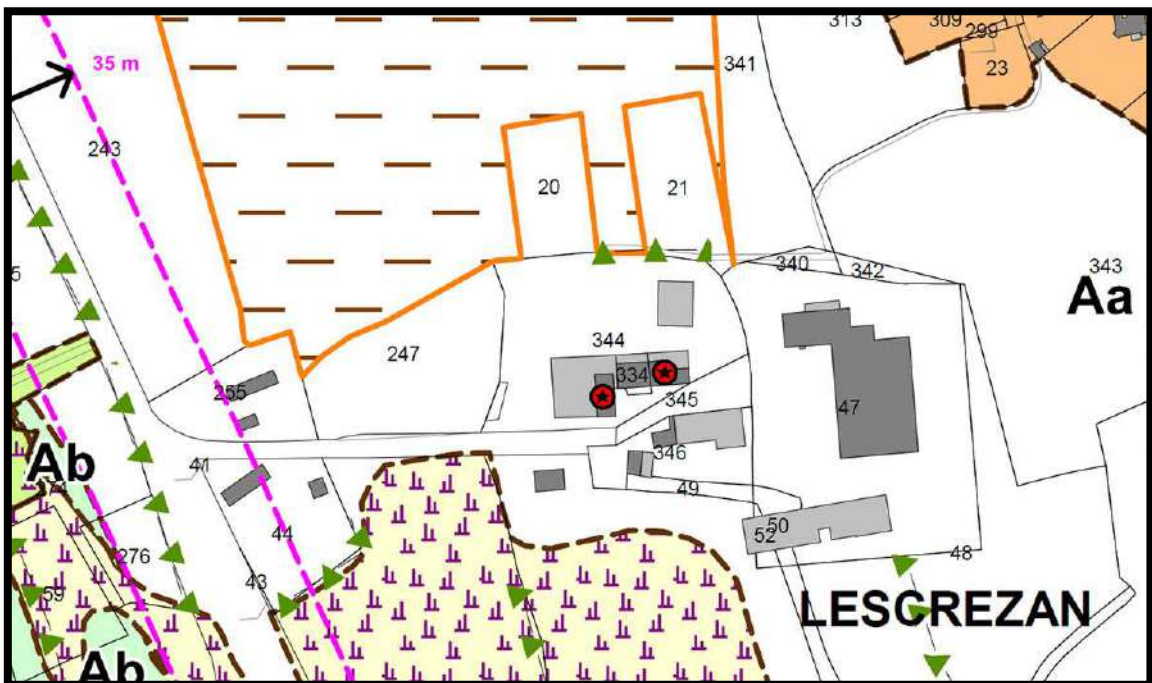
Elle est située à 30 mètres d'une stabulation existante.



Zonage du PLU

### Lescrézan

Deux anciennes bâtisses en pierre de 135 m<sup>2</sup> et 145 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ont été ciblées au cœur du hameau. Elles sont accolées à un logement existant mais situées à 20 mètres d'une stabulation existante.



Zonage du PLU

## Règlement applicable

### **Paragraphe A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Le règlement de la zone A autorise :

*En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial et sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.*



---

## **CHAPITRE 7**

# **INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR**

---

Comme indiqué dans les paragraphes précédents du présent rapport de présentation, les élus de SAINTE-ANNE-D'AURAY ont particulièrement veillé à préserver le caractère originel du territoire communal, source de son attractivité. Le cadre de vie, le paysage et les milieux naturels sont des points forts de la politique urbaine communale.

Les orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme auront néanmoins des incidences sur l'environnement.

Toutefois, pour chacun des choix effectués, leur prise en compte a été effective et leur minimisation recherchée. Le règlement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les orientations d'aménagement et de programmation contribuent notamment à cet effort.

## **1 Les incidences sur la consommation de l'espace**

### **1.1 Bilan de la consommation d'espace à venir**

Les zones 1AU représentent une surface totale de 8,2 ha, soit 1,6% de la surface communale.

Pour comparaison, les espaces déjà urbanisés représentent 150,2 ha, soit 30,2% du territoire. Ces espaces atteindront, à terme, un peu plus de 158,4 hectares, soit 31,8% du territoire.

### **1.2 Analyse comparative**

|   | <b>2005-2015</b>        | <b>Projection 2016-2026</b> |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| Surface artificialisée à vocation d'habitat | 18,1 ha                 | 12,3 ha                     |
| Nombre de logements réalisés                | 262 logements           | 258 logements               |
| Densité moyenne                             | 14,5 lgts/ha            | 21 lgts                     |
| Surface moyenne des parcelles               | 690 m <sup>2</sup> /lgt | 480 m                       |

Pour rappel, entre 2005 et 2015, 18,1 hectares de surfaces ont été artificialisées, permettant la construction de 262 logements, ce qui correspond à une densité moyenne de l'ordre de 14,5 logements à l'hectare.

Pour l'horizon 2026, le présent PLU prévoit la construction d'environ 258 logements. Dans plusieurs secteurs de densification et deux secteurs d'extension, des orientations d'aménagement et de programmation sont mises en place afin de maîtriser l'urbanisation à venir. Ainsi, une densité moyenne de 21 logements à l'hectare devra être respectée.

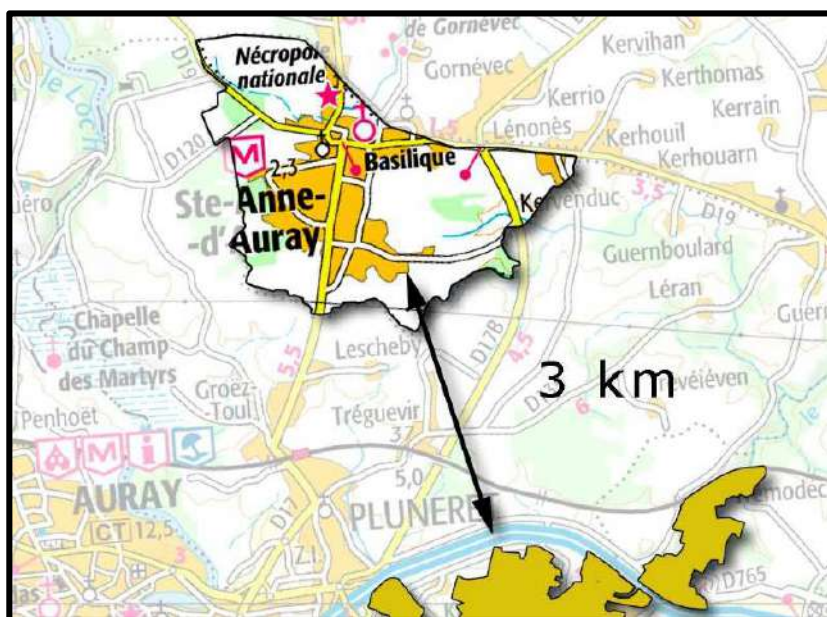
En conclusion, tandis qu'une habitation consommait en moyenne quasiment 700 m<sup>2</sup> de terrain entre 2005 et 2015, les futures habitations consommeront 480 m<sup>2</sup> de terre en moyenne. La consommation d'espace moyenne sera donc largement réduite (- 30%).

## 2 L'impact du plan sur l'environnement

Le département du Morbihan compte 25 sites Natura 2000 : 18 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 7 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 3 kilomètres des futures zones urbaines de SAINTE-ANNE-D'AURAY : il s'agit du site « Golfe du Morbihan, côte ouest de Rhuys ».



### ✓ Description et Caractéristiques

Vaste étendue sablo-vaseuse bordée de prés-salés et de marais littoraux, aux multiples indentations, parsemée d'îles et d'îlots, et séparée de la mer par un étroit goulet parcouru par de violents courants de marée.

### ✓ Qualité et importance

Second plus grand ensemble d'herbiers de zostères de France (après le bassin d'Arcachon), notamment pour *Zostera noltii* (platiers vaseux du golfe et de la rivière d'Auray : habitat d'intérêt communautaire). L'importance

internationale du golfe du Morbihan et des secteurs complémentaires périphériques (étier de Pénerf, presque île de Rhuys) pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau (site RAMSAR accueillant entre 60.000 et 130.000 oiseaux en hiver) est, pour certaines espèces, directement liée à la présence de ces herbiers. C'est notamment le cas pour le Canard siffleur et la Bernache cravant (15.000 à 30.000 individus), le golfe étant pour cette dernière espèce, et avec le bassin d'Arcachon, le principal site d'hivernage français. Le golfe est par ailleurs un site de reproduction important pour la Sterne pierregarin, l'Avocette élégante, l'Echasse blanche, l'Aigrette garzette, le Busard des roseaux (espèces figurant en annexe I de la directive 79/409/CEE "Oiseaux"), le Chevalier gambette, le Tadorne de belon et la Barge à queue noire.

Les lagunes littorales à *Ruppia* occupant souvent d'anciennes salines sont des habitats prioritaires caractéristiques du golfe du Morbihan.

Le site vaut aussi par la présence d'un important étang eutrophe comportant des groupements très caractéristiques ainsi que des espèces rares (étang de Noyal).

Les fonds marins rocheux abritent une faune et une flore remarquable par la diversité des modes d'exposition aux courants (mode très abrité à très battu, courants de marée très puissants).

L'ensemble de la rivière de Noyal et de ses dépendances constitue un habitat fonctionnel remarquable pour le second plus important noyau de population de Loure d'Europe de Bretagne. A noter la présence fortement suspectée du Vison d'Europe.

Quatre espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également le site.

**Compte-tenu de cette situation géographique, comme l'indique la décision de l'autorité environnementale en date du 27 mai 2015, l'évaluation des incidences Natura 2000 du Plan Local d'Urbanisme de SAINTE-ANNE-D'AURAY conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.**

### Les caractéristiques des milieux seront conservées, les écosystèmes sauvegardés

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel les espaces affectés aux activités agricoles et forestières doivent être préservés.

Les zones boisées ont été classées en zone naturelle (zone N). Par ailleurs, environ 1 km de haies et chemins creux sont classés en EBC, et 24 km de haies, 2 arbres isolés ainsi que 33 ha de boisements sont protégés au titre de l'article L 151-23 (éléments de paysage à préserver).

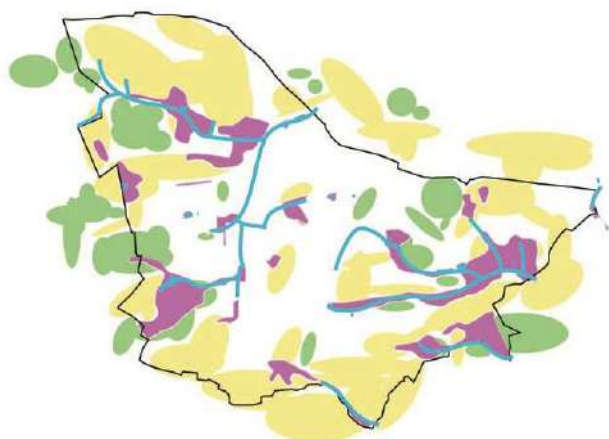
La zone agricole couvre la très grande majorité des parcelles cultivées du territoire communal ainsi que les constructions à usage agricole.

Les élus ont veillé à limiter les constructions nouvelles en secteur agricole. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouveaux logements, excepté Moulin Conan et Kervinduc. Le mitage sera donc limité dans ces secteurs.

La municipalité a également respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel les sites et milieux naturels doivent être protégés.

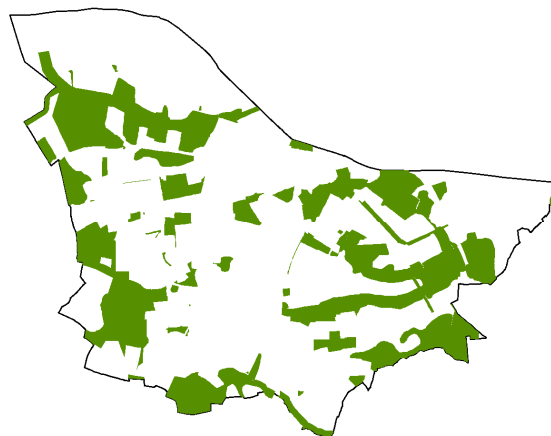
70,7 hectares de zones humides inventoriées sont protégés par un zonage spécifique (Azh et Nzh). Ainsi, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais, les déblais, les drainages...

Par ailleurs, la trame verte et bleue, identifiée dans l'état initial de l'environnement, s'est traduite réglementairement par un classement en zone agricole ou naturelle protégée (Ab et Na) et par une préservation (Loi Paysage) des boisements et haies bocagères situés dans les corridors écologiques.



*Trame verte et bleue*

*Nzh, Na, Azh et Ab du PLU*



*Zone*

### Le paysage sera conservé

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel les paysages doivent être protégés.

Le présent rapport de présentation met en avant la volonté communale de permettre un développement qui s'intègre parfaitement dans le paysage existant.

Le règlement de toutes les zones - en particulier celui des zones à urbaniser - impose des règles qui favoriseront l'intégration des nouveaux quartiers dans le paysage existant.

D'autres éléments du Plan Local d'Urbanisme concourent également à la conservation du paysage dont :

- ✓ le classement de 1 km de haies et chemins creux en EBC, ainsi que 24 km de haies, 2 arbres isolés et 33 ha de boisements au titre de la Loi Paysage,
- ✓ la mise en souterrain des réseaux,
- ✓ la préservation des éléments naturels y compris dans les zones urbaines.

### **La consommation des espaces est gérée**

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait une utilisation économe des espaces naturels et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

Avec pour objectif d'assurer un renouvellement démographique tout en préservant son territoire et son identité, la municipalité a opté pour un développement urbain au cœur ou à proximité immédiate des espaces urbanisés du bourg. Les parcelles classées en zone à urbaniser (AU) ont été déterminées en s'appuyant sur les volontés précédentes (préservation des espaces agricoles et naturels, protection des milieux, sites et paysages) et sur l'objectif de protection de la population contre les risques naturels.

Le dimensionnement des zones à urbaniser répond strictement aux objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables dès le début de la procédure. Ce respect rigoureux des objectifs communaux conforte la gestion de la consommation des espaces.

Lors de la délimitation des zones, des compromis ont été faits afin de prendre en compte le paysage tout en ne favorisant pas un étalement urbain au détriment des espaces naturels et agricoles. Au vu de la localisation et du dimensionnement de la zone à urbaniser, l'étalement urbain sera maîtrisé sur l'ensemble du territoire communal et la densification des parcelles déjà bâties rendue possible.

### **L'occupation et l'utilisation du sol sont en phase avec le caractère du lieu**

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées dans chacune des zones de manière à assurer un développement cohérent avec le caractère de chaque secteur.

Dans les zones urbaines, la mixité des occupations et utilisations du sol est mise en avant. Tandis que dans toutes les autres zones, l'occupation et l'utilisation du sol est limitée au caractère de la zone.

### **Les risques naturels sont pris en compte**

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature doit être transcrite dans le PLU.

Cependant, aucun risque majeur avéré n'est recensé sur la commune de SAINTE-ANNE-D'AURAY.

### **L'assainissement est une préoccupation importante**

Afin de respecter l'environnement, la municipalité est attentive à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.

Le développement de l'urbanisation a été prévu en cohérence avec le réseau mis en place. Ainsi, les zones U et AU qui accueilleront de nouvelles constructions pourront être raccordées à la station d'épuration Auray Lann Pont Houar, située sur la commune de Crach.

D'autre part, des mesures de gestion des eaux pluviales sont définies dans un schéma directeur d'assainissement pluvial opposable.

### **Les déplacements sont pris en compte**

L'arrivée de nouveaux habitants influera inévitablement sur le trafic existant.

Bien que l'amplification des déplacements ne soit pas quantifiable aujourd'hui, les élus ont veillé à définir des secteurs à développer près des axes de communication les plus empruntés et les plus adéquats pour satisfaire à la fois un trafic de transit et de desserte.

Pour les zones à urbaniser, les orientations d'aménagement et de programmation imposent de créer des voies permettant tous types de déplacements (piétons, vélos, autos...).

## La qualité de l'air et la maîtrise de l'énergie

La pollution de l'air étant la conséquence essentielle des déplacements et du chauffage urbain, des mesures particulières sont prises pour réduire l'usage de la voiture individuelle et permettre le recours à des énergies non polluantes et renouvelables, et ainsi limiter les incidences sur la pollution atmosphérique.

Certaines de ces mesures relèvent du PLU, d'autres des projets d'aménagements spécifiques aux opérations d'aménagement urbain. Les mesures de préservation de la qualité de l'air sont les suivantes, inscrites dans le PADD et le règlement du présent PLU :

- ✓ Les extensions urbaines sont situées à proximité immédiate du bourg.
- ✓ Les déplacements doux seront favorisés grâce à l'aménagement de liaisons douces au sein des zones à urbaniser.
- ✓ Le recours aux énergies renouvelables est autorisé, tout comme l'habitat bioclimatique.

---

# **CHAPITRE 8**

## **COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS**

---

# **1 La compatibilité avec les lois et les principes généraux du code de l'urbanisme**

## Article L 101-2 du code de l'urbanisme

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

*1° L'équilibre entre :*

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

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

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

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

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

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

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

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

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

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

## **1.1 Le principe d'équilibre**

Le PADD de SAINTE-ANNE-D'AURAY met en place, à l'échelle de la commune, une politique équilibrée entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et revitalisation du bourg (densification de plusieurs secteurs, comblement des dents creuses et apport d'une nouvelle population au cœur même du bourg découlant du renouvellement urbain).

Dans ce cadre, les espaces naturels sont pris en compte et les espaces agricoles sont préservés, puisque seules deux zones d'extension urbaine à vocation d'habitat et une zone d'extension à vocation économique sont envisagées.



## **1.2 Les entrées de ville**

Le bourg possède des entrées de ville est et sud étirées. Le PADD de SAINTE-ANNE-D'AURAY, du fait de la localisation des futures zones constructibles, va à l'encontre de ce phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies.

## **1.3 La diversité des fonctions et la mixité sociale**

### **1.3.1 La diversité des fonctions urbaines et rurales**

La commune a souhaité intégrer dans son PLU l'ensemble des fonctions déjà existantes afin de permettre leur maintien, voire leur développement. On retrouvera ainsi dans le projet communal des zones pouvant accueillir de l'habitat, des activités peu nuisibles, des commerces, mais aussi des zones à vocation d'équipements, des zones spécifiques vouées à l'activité artisanale ou encore agricole.

### **1.3.2 La mixité sociale dans l'habitat**

Par les choix réalisés et leur application future dans les opérations d'aménagement, SAINTE-ANNE-D'AURAY a pour souhait de rééquilibrer le parc de logements aujourd'hui constitué essentiellement de maisons individuelles occupées par des propriétaires. Pour ce faire, la commune souhaite encadrer le développement des opérations futures, notamment par le biais d'orientations d'aménagement et de programmation prescriptrices.

## **1.4 Les objectifs**

### **1.4.1 La répartition géographique équilibrée des fonctions**

Le PADD de SAINTE-ANNE-D'AURAY va dans le sens d'une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, en permettant l'ensemble de ces fonctions en zone urbaine.

### **1.4.2 L'amélioration des performances énergétiques**

Le recours aux énergies renouvelables est préconisé dans l'ensemble des zones du PLU. La commune souhaite faciliter l'implantation de ces types de constructions en limitant également les contraintes architecturales.

Pour les habitations existantes, des règles seront inscrites leur permettant la réalisation de nouveaux modes d'isolation ou l'utilisation de nouvelles sources d'énergies.

### **1.4.3 Le développement des communications électroniques**

Le projet de PLU, en centralisant le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications électroniques.

### **1.4.4 La diminution des obligations de déplacements motorisés**

Le PADD intègre les problématiques liées aux déplacements. Le projet permettra le développement des cheminements doux et limitera les déplacements du fait de la concentration majoritaire de l'urbanisation au sein du bourg.

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti seront confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation afin de favoriser les échanges entre les habitants et d'encourager les déplacements doux.

## **1.5 Le respect de l'environnement**

### **1.5.1 La sécurité et la salubrité publiques**

Afin d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, la localisation des zones d'extension urbaine a été définie en tenant compte de la desserte des futures constructions et de la problématique des nuisances sonores.

### **1.5.2 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature**

Aucun risque majeur avéré n'existe sur la commune.

La localisation des zones urbaines à vocation d'habitat a été définie en tenant compte des sites industriels et de service susceptibles d'être affectés par une pollution des sols (BASIAS).

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

Le projet de la commune prévoit la mise en valeur et la protection des différents espaces naturels et des haies. Cette protection et cette mise en valeur permettront également la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Pour la protection de l'ensemble des ressources, le projet souhaite limiter les impacts négatifs sur l'environnement. Pour y parvenir, il s'appuie sur une politique de limitation de l'étalement urbain et de protection des ressources agricoles.

Le PLU met en place une protection des boisements par le biais des espaces boisés classés qui concernent 1 km de haies et chemins creux, ainsi que par le biais de la Loi Paysage, qui sera appliquée sur 24 km de haies, 2 arbres isolés ainsi que 33 ha de boisements.

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

Pour répondre à ces objectifs, le PADD de la commune agit sur plusieurs domaines :

- Habitat : préconisation du recours aux énergies renouvelables, possible densification des espaces bâtis.
- Déplacements : définition d'un maillage de cheminements doux permettant d'inciter à de nouveaux types de déplacements pour les déplacements courts.

## **2 La compatibilité avec les documents supérieurs**

Le PLU doit être compatible avec les différents documents supérieurs s'appliquant sur le territoire et inscrits aux L 131-4 et L 131-5 du code de l'urbanisme. Ce principe a été pris en compte dans l'élaboration du PLU. Le PADD et sa traduction réglementaire au travers du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation assurent une parfaite compatibilité avec les documents supracommunaux :

- ✓ Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.
- ✓ Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Golfe du Morbihan et ria d'Etel.
- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays d'Auray.
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) d'Auray-Quiberon Terre Atlantique.
- ✓ Le Parc Naturel Régional (PNR) du Golfe du Morbihan.
- ✓ Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département du Morbihan.

### **2.1 Le SDAGE Loire-Bretagne**

SAINTE-ANNE-D'AURAY est incluse dans le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, dont la mission est d'aider financièrement et techniquement les actions d'intérêt général au service de l'eau et de l'environnement du bassin : la lutte contre la pollution des eaux, la protection et la restauration des ressources en eau (rivières, plans d'eau, nappes, eaux littorales) et des milieux aquatiques.

Quinze orientations fondamentales ont été définies :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique
4. Maîtriser la pollution par les pesticides
5. Maîtriser les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant l'environnement
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides et la biodiversité
9. Rouvrir les rivières aux poissons migrateurs
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Réduire le risque d'inondations par les cours d'eau
13. Renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
14. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
15. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Le PLU de SAINTE-ANNE-D'AURAY, à son échelle, ne vient pas à l'encontre de ces orientations. Il prend notamment en compte les orientations fondamentales de protection de l'environnement, de préservation des zones humides (inventaire réalisé) et de la biodiversité en encadrant les possibilités d'urbanisation.

## 2.2 Le SAGE Golfe du Morbihan et ria d'Etel

SAINTE-ANNE-D'AURAY est incluse dans le SAGE Golfe du Morbihan et ria d'Etel, en cours d'élaboration.

Bien que le SAGE ne soit pas approuvé, le PLU de SAINTE-ANNE-D'AURAY ne vient pas à l'encontre des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

## 2.3 Le SCoT du Pays d'Auray

Le SCoT du Pays d'Auray fixe les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte les politiques :

- de l'habitat social et privé,
- des infrastructures de voirie et de transports collectifs,
- des déplacements,
- d'implantations commerciales,
- de protection de l'environnement...

Les quatre axes stratégiques développés dans le PADD du SCoT du Pays d'Auray sont les suivants :

- Le renforcement du capital paysager et environnemental : un impératif pour la qualité de vie, la cohésion sociale, la structuration, et les coopérations.
- Un développement économique fondé sur les qualités intrinsèques du Pays pour mieux élever sa valeur ajoutée économique, sociale et environnementale.
- Une urbanité multi-communale pour des modes de vies différents mais conciliés.
- Des objectifs de développement qui appellent une rupture dans le niveau de maîtrise des stratégies foncières et des modes constructifs.

Les trois grandes parties du DOO du SCoT sont les suivantes :

1. UNE VOCATION ÉCONOMIQUE RENFORCÉE QUI S'APPUIE SUR LES QUALITÉS INTRINSÈQUES DU PAYS D'AURAY
  - a. Un lien renforcé entre activités agricoles et territoire pour une valorisation mutuelle
  - b. Une vocation maritime réaffirmée qui renforce l'identité des secteurs littoraux
  - c. Des activités productives renforcées par le développement du tertiaire pour une dynamisation économique de tout le territoire
  - d. Une organisation du commerce qui contribue à l'élévation du niveau de service pour les habitants
  - e. Des activités touristiques pour des retombées économiques et sociales pérennes p 44
  - f. Un renforcement des capacités d'échanges au service d'une gestion maîtrisée et optimisée des flux
2. UNE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES QUI VALORISE LE CAPITAL ENVIRONNEMENTAL DU PAYS D'AURAY
  - a. Une réhabilitation durable des ressources en eau pour des usages pérennisés
  - b. Une gestion économe de l'espace pour une valorisation patrimoniale

- c. Une trame écologique qui soutient la diversité biologique dans un fonctionnement terre-mer intégré
  - d. Une gestion des ressources énergétiques qui prépare le territoire aux évolutions climatiques
3. UN PARTI D'AMÉNAGEMENT AU SERVICE D'UN ESPACE MULTIPOLAIRE, VIVANT ET SOLIDAIRE
- a. Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée
  - b. Des objectifs d'aménagement qui contribuent à la valorisation des espaces littoraux, urbains et ruraux
  - c. Des polarités attractives qui favorisent la proximité des fonctions urbaines et optimisent les mobilités
  - d. Un enrichissement de l'offre résidentielle pour un meilleur équilibre social
  - e. Une prise en compte des risques, nuisances et pollutions pour une vulnérabilité du territoire minimisée

Le PLU de SAINTE-ANNE-D'AURAY est compatible avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays d'Auray et les documents graphiques qui lui sont assortis. Plus précisément, le PLU de SAINTE-ANNE-D'AURAY respecte les orientations suivantes :

- respecter un objectif de densité de 20 logements à l'hectare minimum,
- préserver l'espace agricole,
- interdire l'extension spatiale des hameaux et écarts.

## 2.4 Le PLH d'Auray-Quiberon Terre Atlantique

Le PLH d'Auray-Quiberon Terre Atlantique repose sur 5 axes :

1. Poursuivre la diversification de l'offre de logement pour assurer les grands équilibres démographiques ;
2. Déployer une stratégie foncière communautaire pour une mobilisation optimisée du foncier à vocation d'habitat ;
3. Répondre aux besoins grandissants d'adaptation, de remises aux normes et de réhabilitation du parc existant ;
4. Accompagner le maintien et l'accès au logement des publics à besoins spécifiques,
5. Piloter, animer et suivre la politique communautaire de l'habitat.

Le PLU de SAINTE-ANNE-D'AURAY est compatible avec ces orientations.

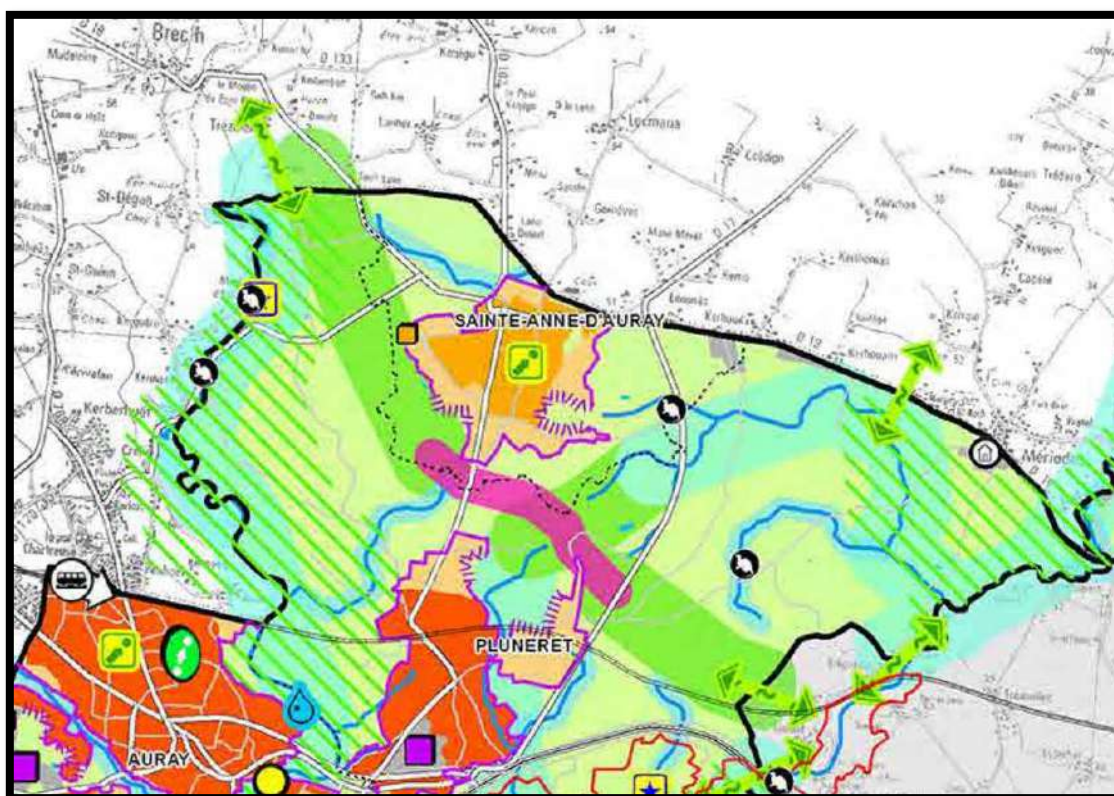
## 2.5 Le PNR du Golfe du Morbihan

Un Parc Naturel Régional est un outil de préservation des milieux naturels, de développement économique et culturel. Ses actions sont définies par une charte pour une durée d'environ 10 ans.

Huit orientations ont été définies. Ce sont les orientations stratégiques dont se dote le Golfe du Morbihan pour répondre aux enjeux majeurs du territoire :

- Orientation 1 : Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du "Golfe du Morbihan"
- Orientation 2 : Préserver l'Eau, patrimoine universel
- Orientation 3 : Valoriser la qualité des paysages du "Golfe du Morbihan"
- Orientation 4 : Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du territoire
- Orientation 5 : Assurer un développement et un aménagement durables du "Golfe du Morbihan"
- Orientation 6 : Assurer une gestion économe de l'espace
- Orientation 7 : Promouvoir un développement économique respectueux des équilibres
- Orientation 8 : Développer l'Ecole du Parc ouverte sur le monde.

Par ailleurs, différents axes ont été définis. Ils sont identifiés sur la cartographie ci-contre :

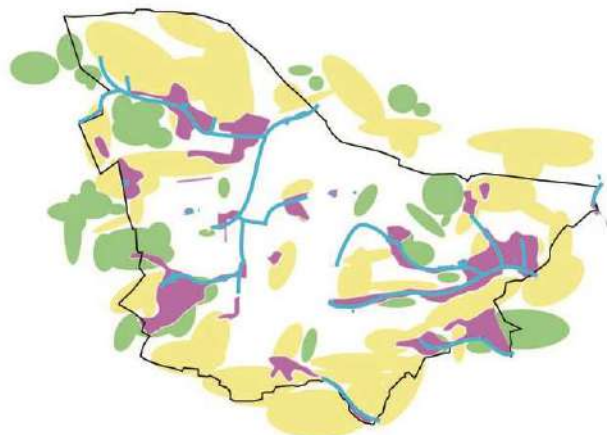


## Axe 1 Faire des patrimoines un atout pour le Golfe du Morbihan

- Orientation n°1 Préserver, sauvegarder et améliorer la biodiversité du territoire

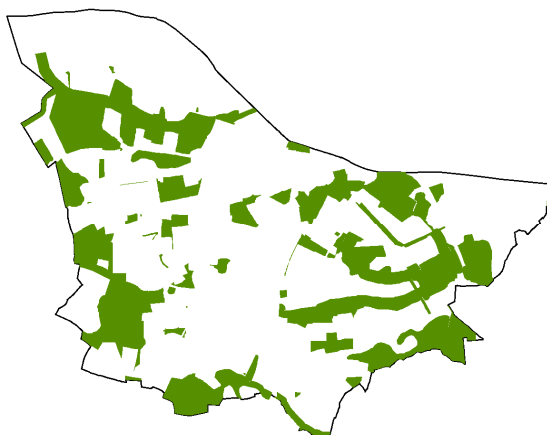
Préserver l'ensemble de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire

La trame verte et bleue identifiée sur la cartographie est reprise dans le projet de PLU.



*Trame verte et bleue*

*Nzh, Na, Azh et Ab du PLU*

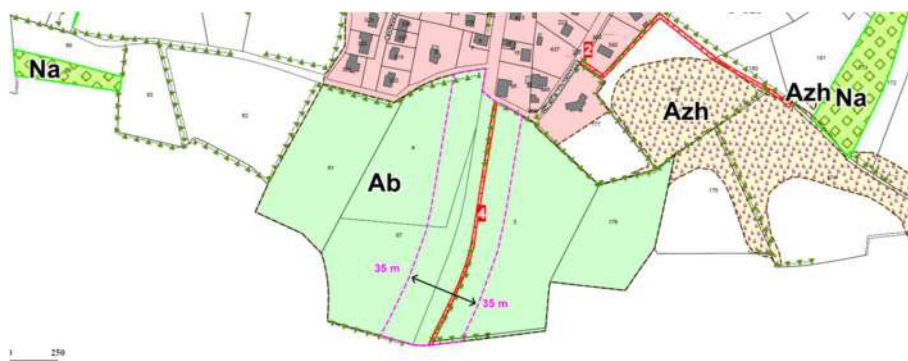


*Zones*

Œuvrer pour la conservation et la réhabilitation des corridors fragilisés

Le corridor fragilisé identifié sur la cartographie correspond à la coupure d'urbanisation entre SAINTE-ANNE-D'AURAY et Pluneret.

Le PLU préserve cet espace en protégeant les haies et boisements (éléments de paysage à préserver) et en y appliquant un zonage adapté (Ab : agricole strict).



*Extrait du PLU*

Conforter les continuités biologiques avec les communes limitrophes du Parc

La trame verte et bleue identifiée sur la cartographie est reprise dans le projet de PLU.

- Orientation n°2 Préserver l'eau, patrimoine universel

Favoriser la préservation des fonds de vallées et des zones humides

Les abords des cours d'eau sont préservés par un zonage adapté (Ab ou Na).



- Orientation n°4 Contribuer à la préservation et à la valorisation du patrimoine culturel du Golfe du Morbihan

#### Valoriser les lieux patrimoniaux

Un zonage spécifique permet aux activités en lien avec le sanctuaire de se développer, participant ainsi à sa valorisation.

### **Axe 2 Assurer pour le Golfe du Morbihan un développement soutenable**

- Orientation n°6 Assurer une gestion économe de l'espace

#### Limitier l'extension urbaine

Le PNR définit des franges d'extensions préférentielles de l'urbanisation.

Le projet de PLU a ciblé 2 secteurs d'extensions urbaines qui correspondent à ces orientations.

#### Objectif d'intensité de développement des bourgs et villes

Le PNR indique que le centre-ville doit tendre vers une densité de 28 logements/hectare dans les nouvelles opérations.

Deux opérations d'ensemble verront le jour dans ce qui peut être considéré comme le centre-ville. Il s'agit des Jardins de Sainte-Anne et de la zone de comblement située entre les rues du Général De Gaulle et Nicolazic.

Ces deux opérations cumulent 107 logements sur une superficie totale de 3,8 ha, soit une densité d'un peu plus de 28 logements/hectare (cf. chapitre 5.2.4).

#### Faire évoluer la structuration des zones d'activités

Le PNR stipule que l'extension du parc d'activités du Motten doit atteindre une densité minimale de 1 200m<sup>2</sup> de surface de plancher/hectare.

Cette disposition est reprise dans les orientations d'aménagement et de programmation.

## **2.6 Le SDTAN du département du Morbihan**

Depuis la loi Grenelle II, les documents d'urbanisme déterminent, à l'échelle locale, les conditions permettant d'assurer le développement des communications électroniques.

A ce titre, l'étude du PLU doit prendre en compte les principes du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du département du Morbihan qui a été approuvé en décembre 2011.

La prise en compte de ce schéma a contribué aux choix de zones propices d'aménagement (au sein de l'agglomération) susceptibles de s'inscrire dans un développement numérique équilibré du territoire.

---

# **CHAPITRE 9**

## **INDICATEURS DE SUIVI**

---

| Thématiques   | Propositions d'indicateurs   | Source                   | Année de référence | État 0   |
|---|--|--------------------------|--------------------|--|
| <b>1. Mettre en place un développement urbain cohérent et durable</b> |  |                          |                    |  |
| <b>Population</b>   | Population totale en nombre d'habitants  | INSEE                    | 2013               | 2 596  |
|   | Nombre de logements sur la commune   | INSEE                    | 2013               | 1 134  |
| <b>Habitat</b>  | Nombre de logements autorisés  | Mairie<br>SITADEL        | 2003-2012          | 332 logements  |
|   | Typologie des logements produits   | Mairie<br>SITADEL        | 2003-2012          | 79% individuels purs   |
|   | Parc total de résidences principales   | INSEE                    | 2013               | 1 001 (88,3%)  |
|   | Parc total de logements vacants  | INSEE                    | 2013               | 100 (8,8%)   |
|   | Densité moyenne en zone AU   | Mairie                   | -                  | -  |
| <b>Consommation de l'espace</b>                                       | Ratio nombre de logements créés en zone AU / nombre de logements créés dans une autre zone | Mairie                   | -                  | -  |
|   | Volumes d'eau consommés par habitant et par "gros consommateurs"                           | Syndicat AEP             | -                  | -  |
| <b>Eau potable</b>  | Qualité de l'eau distribuée  | Syndicat AEP             | -                  | -  |
|   | Capacité résiduelle de traitement  | Mairie                   | 2015               | Station intercommunale de Crach :<br>40 000 EH (charge organique 48%,<br>charge hydraulique 67%) |
| <b>Assainissement</b>   | Qualité de l'eau rejetée   | Conseil<br>Départemental | -                  | -  |
|   | Nombre de dossiers de mise aux normes des assainissements autonomes                        | Mairie<br>SPANC          | -                  | -  |

| Thématiques   | Propositions d'indicateurs   | Source                | Année de référence | État 0   |
|---|--|-----------------------|--------------------|--|
| <b>2. Valoriser le cadre de vie Saintannois</b>     |  |                       |                    |  |
| <b>Déplacements</b>                                 | Linéaire de liaisons douces réalisées  | Mairie                | -                  | -  |
|   | Nombre de véhicules/jour sur les RD  | Conseil Départemental | 2013               | RD 17 : 3 850<br>RD 17b : 5 380<br>RD 19 est : 3 900<br>RD 19 bourg : 5 100<br>RD 19 ouest : 2 100<br>RD 102 : 2 180<br>RD 120 : 730               |
|   | Pourcentage de mobilité professionnelle  | INSEE                 | 2013               | 76,8%  |
| <b>3. Pérenniser l'activité économique</b>          |  |                       |                    |  |
| <b>Zones d'activités</b>                            | Nombre de PC accordés, localisation et surface créée dans les zones Uj et 1AUj | Mairie                | -                  | -  |
| <b>Emploi</b>                                       | Nombre d'actifs occupés sur la commune   | INSEE                 | 2013               | 943  |
| <b>Activité agricole</b>                            | Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune                        | RGA                   | 2010               | 4  |
|   | SAU  | RGA                   | 2010               | 246 ha   |
| <b>4. Préserver l'environnement et les paysages</b> |  |                       |                    |  |
| <b>Biodiversité</b>                                 | Superficie de zones humides protégées  | Mairie                | 2016               | 70,7 ha  |
|   | Surface, linéaire ou éléments isolés protégés                                  | Mairie                | 2016               | 1 km de haies et chemins creux classés en EBC<br>24 km de haies, 2 arbres isolés ainsi que 33 ha de boisements protégés au titre de la loi paysage |