

# Plan Local d'Urbanisme d'AUGAN

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



COMMUNE D'AUGAN





# SOMMAIRE

Avant-propos	p.4
Les enjeux d'AUGAN	p.5
1. Maîtriser l'urbanisation	p.6
2. Conforter le cadre de vie	p.8
3. Conforter l'activité économique et pérenniser l'activité agricole	p.10
4. Préserver les paysages et protéger l'environnement	p.12



# AVANT-PROPOS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, promulguée en décembre 2000, instaure un nouveau document d'urbanisme : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Contrairement aux anciens Plans d'Occupation des Sols, les PLU prennent en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'AUGAN sera le fondement du futur PLU. Il devra définir les objectifs de développement et de l'aménagement de la commune retenus par les élus locaux pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera ensuite établi le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à plusieurs principes énoncés par le Grenelle de l'Environnement :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

# LES ENJEUX D'AUGAN

Le diagnostic territorial et l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune d'AUGAN ont permis de faire ressortir différents enjeux et besoins :

## DÉMOGRAPHIE

Depuis une dizaine d'années, AUGAN connaît une croissance démographique soutenue due à un solde migratoire largement excédentaire : il y a beaucoup plus de personnes à venir habiter la commune que de personnes à la quitter.

**Comment conforter l'accueil de cette nouvelle population, tout en sachant que celle-ci est de plus en plus âgée ?**

## HABITAT

Lors des 40 dernières années, le rythme de construction à AUGAN a été plutôt élevé, si l'on excepte les années 1990. Sur la dernière décennie, un logement est sorti de terre tous les mois.

**Comment adapter l'habitat ancien de la campagne d'AUGAN aux exigences des nouveaux arrivants ?**

**D'autre part, par quels moyens peut-on rectifier l'inadéquation entre une offre en logements toujours plus grands et des ménages demandeurs toujours plus petits ?**

## ÉQUIPEMENTS

Outre les équipements administratifs basiques (mairie), AUGAN dispose de plusieurs équipements culturels et sportifs ainsi que 2 écoles, tous regroupés dans ou à proximité immédiate du centre-bourg.

**Comment faire bénéficier de la proximité de ces équipements et services ?**

## ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

La commune d'AUGAN est avant tout une commune rurale qui connaît une diminution de son activité agricole.

De par sa proximité avec l'axe Rennes-Lorient (N 24), le territoire possède deux zones d'activités. Par ailleurs, le centre-bourg dispose de petits commerces de proximité.

**Comment assurer la pérennité des activités existantes, tout en favorisant l'accueil de nouveaux entrepreneurs (petits commerces...) sur le territoire communal ?**

## PATRIMOINE

La commune possède de nombreux éléments patrimoniaux (multiples chapelles, châteaux, manoirs et moulins ; petit patrimoine...).

**Comment assurer la conservation du patrimoine communal, porteur d'identité ?**

## ESPACES NATURELS ET SENSIBLES

La variété des paysages et la qualité des milieux naturels sont autant d'atouts pour la commune. Cependant, ces espaces sensibles nécessitent des mesures de protection et de valorisation.

**Comment protéger et mettre en valeur la diversité des paysages et des milieux naturels qui la composent ?**

# 1. Maîtriser l'urbanisation

Sur les 10 dernières années, la situation démographique de la Communauté de Communes du Pays de Guer s'est fortement améliorée (+2,27% de croissance annuelle entre 1999 et 2006).

La commune d'AUGAN suit cette progression puisqu'après stagnation de sa population entre 1968 et 1982 aux alentours des 1 300 habitants, la commune tend à voir sa population croître depuis 1999 (+12% entre 1999 et 2011) pour atteindre 1 460 habitants en 2011. La progression de la population a perduré pour atteindre 1 572 habitants en 2022.

Aujourd'hui, la commune doit continuer à répondre à de nouvelles demandes en matière d'habitat tout en conservant la qualité de son cadre de vie. Elle doit pouvoir continuer à accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et d'un dynamisme communal.

L'extension du parc de logements doit se faire de manière raisonnée, être accessible à toutes les catégories de la population quels que soient les niveaux de revenus, en respectant les principes d'un développement durable.

Conforter le bourg dans sa fonction d'habitat en maintenant le cadre de vie et en favorisant le renouvellement urbain, tels sont les enjeux d'AUGAN.

## Objectifs de modération de la consommation d'espace

Le futur SCoT en cours de révision pour intégrer les objectifs du zéro artificialisation nette, attribue à la commune une enveloppe de 3,45 ha d'extension urbaine pour les extensions à réaliser après le 22/08/2021. Par conséquent, la commune se

fixe les objectifs de modération de la consommation d'espaces suivants :

- **Réduire les zones à urbaniser** de 6 ha prévus initialement dans le PLU de 2014 à 3,95 ha dont 0,76 ha ont été consommés avant 2021. Il reste donc réellement 3,19 ha de zones à urbaniser à partir de 2021, soit une réduction de près de 47 % de la consommation d'espaces ;
- **Favoriser la densité** en adaptant les règles pour permettre une meilleure optimisation du foncier et en imposant une densité minimale dans les OAP bien supérieure à celle appliquée précédemment ;
- **Prévoir une diversité de typologies de logements** au sein des OAP afin de favoriser une meilleure optimisation du foncier et de contribuer à augmenter la densité tout en permettant une meilleure réponse dans le parcours résidentiel.

## Accueillir de nouveaux habitants

La commune va poursuivre l'accueil de population nouvelle par une politique de l'habitat maîtrisée, en se fixant un objectif de production en logements neufs en cohérence avec les objectifs du SCoT et du PLH afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Dans ce cadre, la commune va mettre en œuvre un projet urbain intégrant les notions de sobriété foncière en : Privilégiant une urbanisation concentrique autour du bourg au plus près des équipements et de la centralité afin de limiter les déplacements sur l'ensemble du territoire, et de limiter la consommation de l'espace agricole, en favorisant une diversité

des types de logement avec des formes urbaines moins consommatrices d'espaces.

Le bourg d'AUGAN est construit dans la vallée de l'Oyon. L'extension urbaine est limitée physiquement et règlementairement par des espaces boisés, des zones humides et des périmètres sanitaires autour d'exploitations agricoles.

Du fait de ces contraintes, il est prévu un développement prioritaire de l'urbanisation dans et autour du bourg et, dans une moindre mesure, au sein des villages cumulant les critères pour accueillir de nouvelles constructions.

### Critères de constructibilité d'un village

Le hameau doit posséder :

- un certain nombre d'habitations.
- des dents creuses.
- un accès sécurisé (aucun accès direct sur les routes départementales).
- un sol compatible avec l'installation d'un système d'assainissement autonome.

Enfin, le hameau doit se situer en dehors :

- d'un périmètre de protection naturelle.
- d'un périmètre de réciprocité agricole.

Ainsi l'urbanisation future d'AUGAN s'effectuera :

- en extension limitée du bourg en direction du Sud-Ouest. Cet aménagement futur fera l'objet d'un projet d'ensemble où qualités architecturale et paysagère seront particulièrement soignées.

- en favorisant la densification à travers le remplissage des « dents creuses » ciblées dans le bourg et dans certains villages.

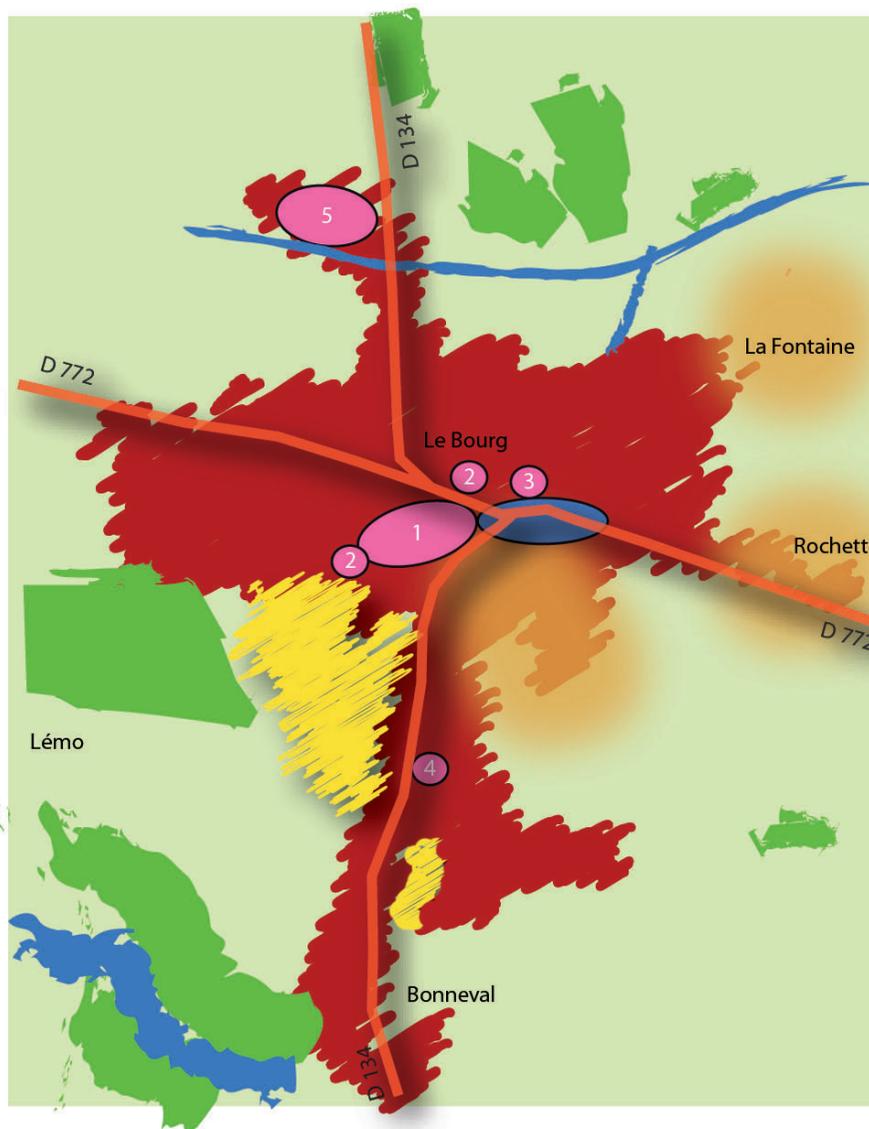
## Préserver le caractère des villages

La commune portera une attention particulière aux projets d'extension qui devront respecter le caractère des villages et limiter les effets de mitage du territoire environnant, ceci afin de préserver et de valoriser l'identité et la qualité patrimoniale de ces villages et hameaux.



## Améliorer les performances énergétiques des constructions

Le recours aux énergies renouvelables sera préconisé. La commune souhaite faciliter ce type de procédés de construction en limitant également les contraintes architecturales.



### Légende :

-  Zone urbanisée propice à la densification
  -  Écrin végétal entourant le bourg
  -  Zone d'extension future du bourg
  -  Exploitations agricoles
  -  Tissu commercial à conforter
  -  Équipements
-  Mairie - bibliothèque - salle polyvalente - salle du Foyer - salle des sports - maison de l'enfance intercommunale - église
  -  École Privée Sainte-Thérèse
  -  Bâtiment communal
  -  École Publique
  -  Terrains de sports

Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 2. Conforter le cadre de vie

La commune d'AUGAN est globalement bien dotée en termes d'équipements. Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur transformation, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs. Les élus souhaitent également améliorer l'accessibilité de ces équipements.

Quelques séquences piétonnières existent déjà sur le territoire communal, mais ne sont pas forcément reliées entre elles ou ne sont pas suffisamment indiquées. L'objectif est de mettre en valeur et compléter les circulations douces existantes.

Enfin, une réflexion doit être menée quant à des aménagements de voirie permettant la sécurisation de la traversée du bourg.

### Conforter et développer les équipements

La commune possède d'ores et déjà des équipements dans ou à proximité du centre-bourg (salle des sports, salle polyvalente, terrain de foot, court



de tennis...). De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de différents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements sportifs et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures de plein air existantes. Dans cette perspective, le PLU prévoit un secteur d'extension potentielle attendant au plateau sportif actuel.

### Développer les modes de circulation douce

Afin de renforcer l'atout que représentent les espaces naturels de la commune en matière de qualité de cadre de vie, il est essentiel de mener un projet de développement des cheminements doux.



Les cheminements entre le bourg et les espaces naturels et agricoles seront préservés et aménagés. Ils permettront aux habitants de profiter d'espaces de promenade et de loisirs (abords de l'Oyon).

Les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti devront être 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 entre les lieux de résidence, les équipements collectifs et les services urbains.

### Prévenir les nuisances sonores

L'automobile, source de nuisances sonores, reste prépondérante dans le quotidien des Auganais. Plus de 86% d'entre eux possèdent un véhicule.

La commune est également traversée par la RN 24. Cette 2x2 voies au trafic journalier approchant les 22 000 véhicules est classée parmi les infrastructures bruyantes.

Ainsi, dans le but de maintenir un cadre de vie des plus agréables, il serait souhaitable de :

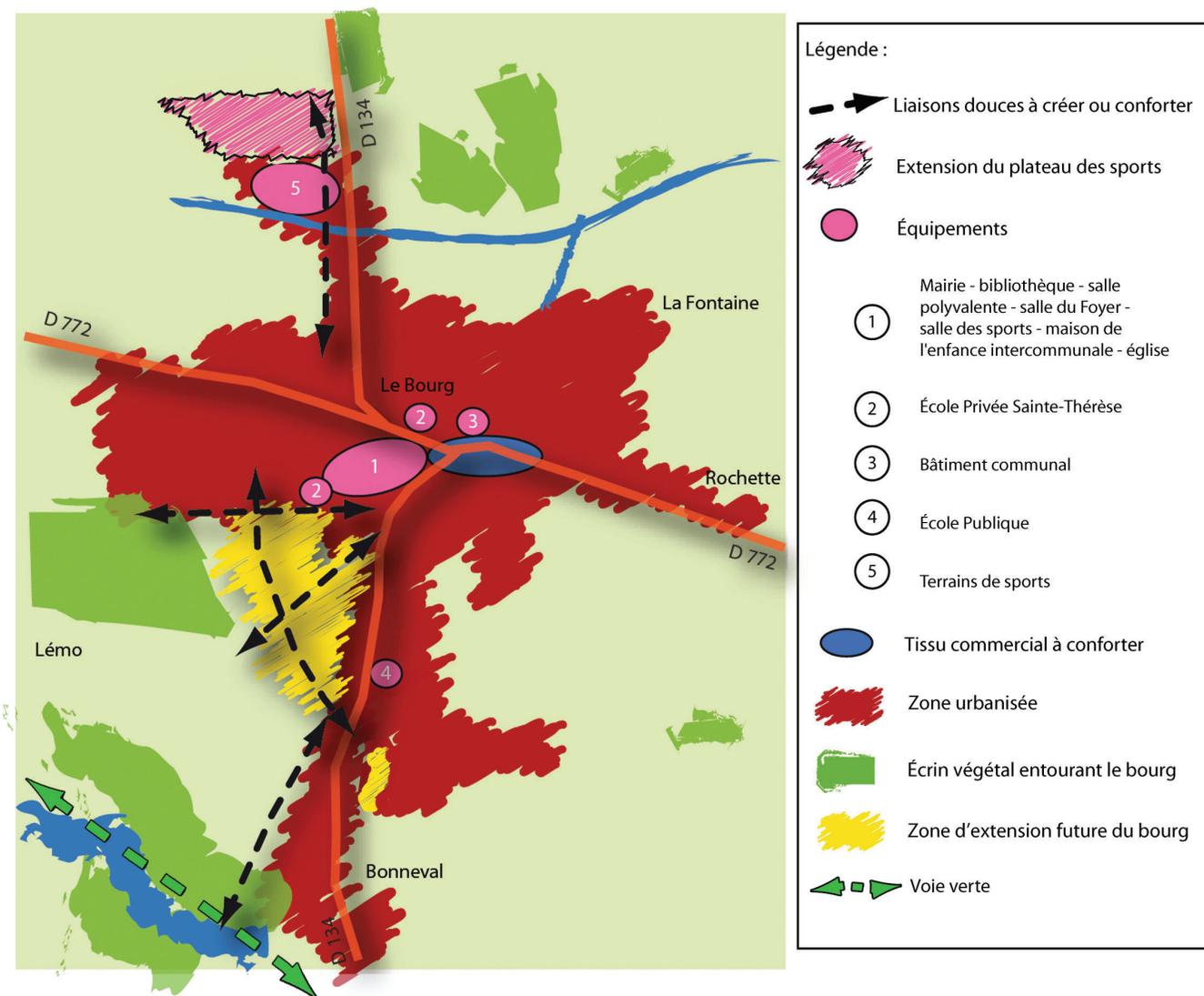
- limiter les constructions à proximité de la RN 24.
- réduire l'usage de l'automobile en construisant majoritairement dans le bourg, en favorisant l'usage des transports doux (vélo, marche) et en créant de nouveaux cheminements pour les piétons.

### Sécuriser les voiries du bourg

Le bourg d'AUGAN est traversé par deux routes départementales (RD 134 et 772). Afin de réduire la vitesse des véhicules, de sécuriser les carrefours et traversées piétonnes et favoriser l'accessibilité des commerces du centre-bourg, des aménagements de voiries seront effectués.

### Développer les communications électroniques

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

### 3. Conforter l'activité économique et pérenniser l'activité agricole

La surface agricole Auganaise couvre environ 3 000 hectares, soit près de 72% du territoire communal. Les activités principales de la trentaine d'exploitations sont la production de lait, viande bovine et volailles. A celles-ci s'ajoute la polyculture.

Malgré sa décroissance ces dernières années, l'agriculture demeure une composante importante de l'économie locale et la bonne tenue des parcelles participe à la valorisation du territoire.

L'activité artisanale tient une place importante sur la commune. Les zones du Charbon Blanc (labellisée Bretagne Qualiparc) et de Beaurepaire accueillent une quinzaine d'entreprises. Par ailleurs, le bourg possède quelques commerçants.

Conforter l'attractivité de la commune en soutenant l'activité agricole, le dynamisme économique et commercial, tels sont les enjeux fixés par le PADD d'AUGAN.

#### Favoriser une agriculture durable

Il s'agit de garantir la continuité des exploitations agricoles sur des espaces bénéficiant d'une lisibilité pérenne sur leur destination.

A cette fin, seront définies 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.

#### Conforter les zones d'activités

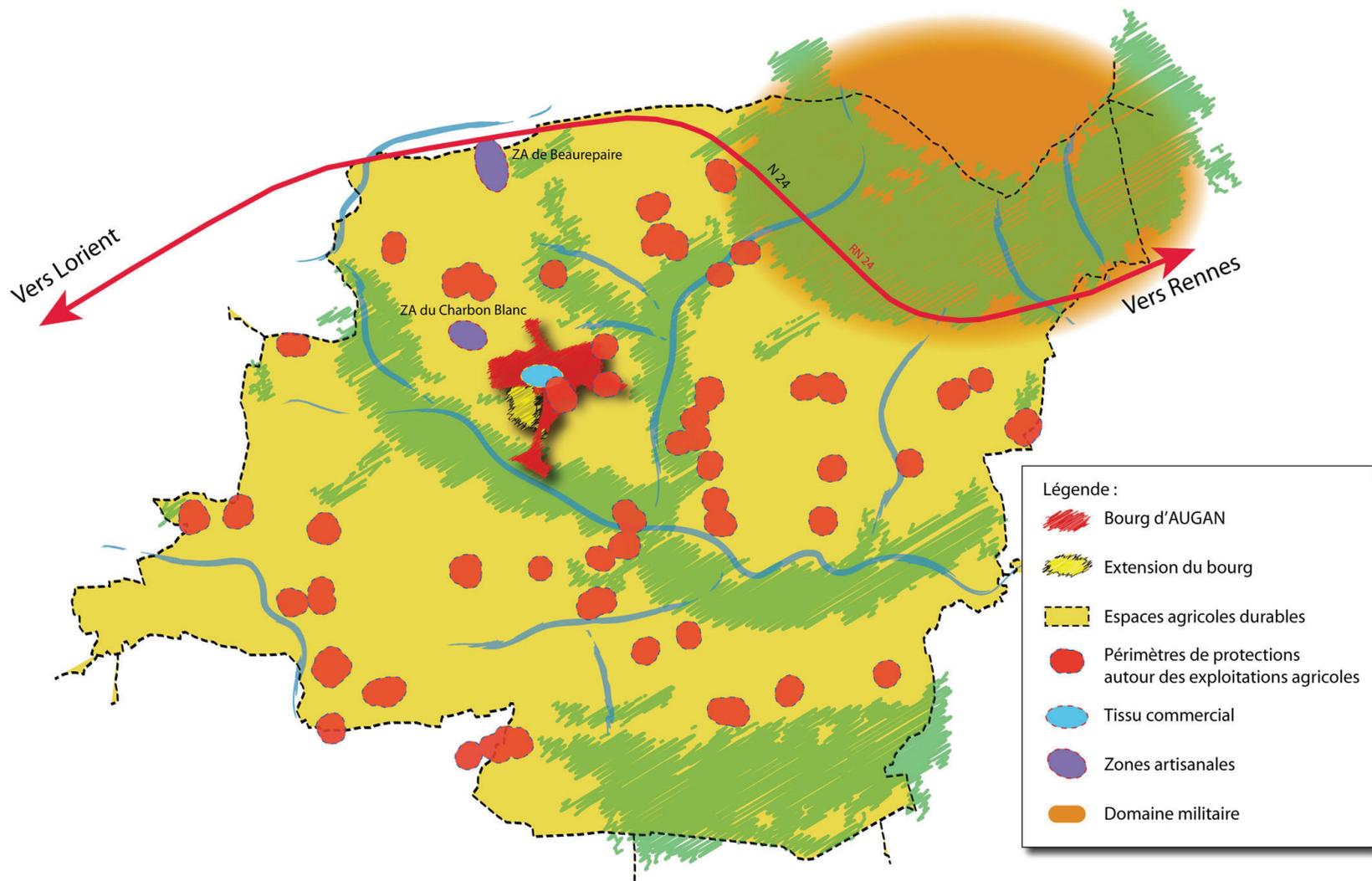
Il est également souhaité d'assurer un équilibre emploi/habitat. L'objectif est de pérenniser les zones d'activités de Beaurepaire et du Charbon Blanc, en permettant l'accueil de nouveaux artisans mais aussi l'extension des entreprises existantes.

#### Maintenir le dynamisme des commerces du centre-bourg

Le centre d'AUGAN comporte des commerces et services de proximité. Ces activités apparaissent comme essentielles pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

Le PLU offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité au centre du bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants d'AUGAN mais également ceux traversant le territoire communal via les RD 134 et 772.





Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement

## 4. Préserver les paysages et protéger l'environnement

La commune possède un caractère rural avec deux coteaux agricoles légèrement incisés par la vallée de l'Oyon aux boisements de qualité.

Une des particularités géographiques d'AUGAN réside également dans ses plateaux boisés.

Au nord, la fin du plateau de la forêt de Brocéliande forme une languette haute. C'est également le cas au sud, où le nivellement est marqué par les hauteurs du Bois de la Grée.

La commune prend place entre ces deux sommets, comptant parmi les rares points hauts de l'Est du département.



Près de 99% du territoire communal sont des espaces naturels, dont 70% d'espaces agricoles et près de 30% d'espaces végétalisés.

Le patrimoine historique de la commune est riche et très ancien : sites d'intérêt archéologique (dolmen

de Lémou, allée couverte de la Coudraie), manoirs (la Ville Voisin...), châteaux (Beaurepaire...), patrimoine religieux (croix, calvaires).

Pour mieux partager la ville, pour assurer à tous, aujourd'hui et demain, une qualité de vie optimale, pour contribuer à préserver les ressources naturelles, AUGAN engage une démarche de développement durable.

### Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages

La préservation des espaces naturels est un axe fort pour AUGAN dans son engagement à assurer le développement durable du territoire communal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence :

- de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.
- de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques.
- de renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes) définies aux échelles communales et supra-communales.
- d'identifier la ZNIEFF (Étang de Passonne).



### Redéfinir les boisements remarquables

Le maillage bocager de qualité mérite d'être mieux protégé qu'il ne l'est aujourd'hui. Le PLU déterminera les haies, les coulées vertes et les boisements qu'il sera judicieux de préserver.

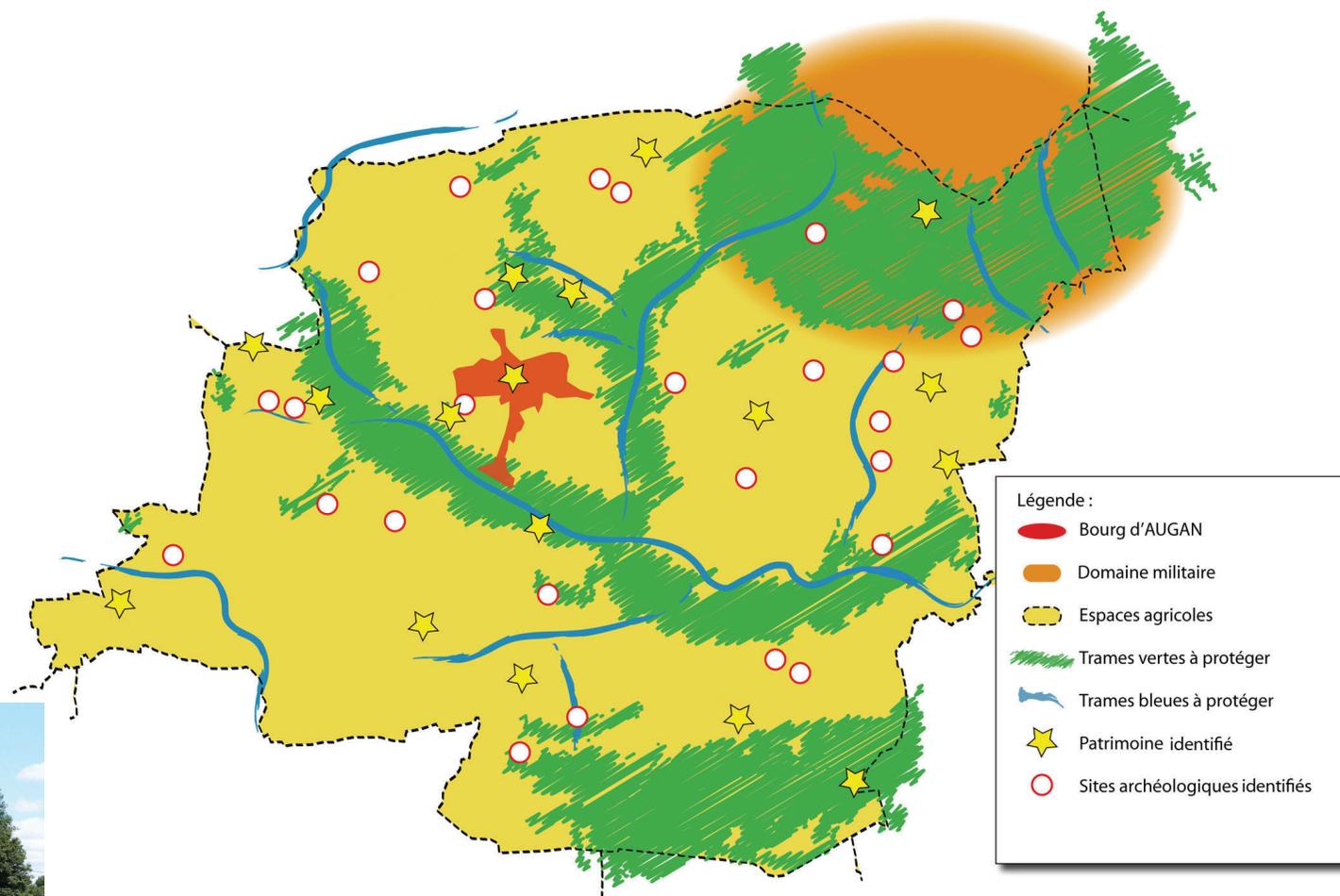
En conséquence, les outils législatifs et réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux.

### Mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune

Composant le patrimoine bâti d'AUGAN, les constructions de caractère seront identifiées. Dans le but de ne pas laisser dépérir le patrimoine

bâti Auganais et maintenir une dynamique sociale dans les hameaux et villages, le changement de destination des constructions de qualité, en habitation, sera favorisé dans le respect de l'activité agricole.

En vue de sa protection et de sa valorisation, le petit patrimoine (calvaires, croix...) fera également l'objet d'une identification.



Urbanisation

Cadre de vie

Économie

Environnement



SARL L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE