



COMMUNE DE CARNAC
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

Elaboration du P.L.U.

PIECE N°2 :
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 24 juin 2016
Le Maire,

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
ORIENTATION I : METTRE EN ŒUVRE UNE AMBITIEUSE RENOVATION URBAINE	2
OBJECTIF 1.1: PERMETTRE UN REEQUILIBRAGE DEMOGRAPHIQUE	2
OBJECTIF 1.2 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE.....	2
OBJECTIF 1.3 : AMELIORER LE CADRE DE VIE PAR UNE POLITIQUE VOLONTARISTE.....	3
ORIENTATION 2 : AGIR POUR UN DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE ET L'EMPLOI	5
OBJECTIF 2.1 : DEVELOPPER UNE POLITIQUE TOURISTIQUE AMBITIEUSE.....	5
OBJECTIF 2.2 : CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE ET SOUTENIR LES ACTIVITES TRADITIONNELLES.....	5
ORIENTATION 3 : VALORISER LES PATRIMOINES CARNACOIS.....	8
OBJECTIF 3.1 : PRENDRE EN COMPTE LE MILIEU MARITIME	8
OBJECTIF 3.2 : VALORISER LE PATRIMOINE MEGALITHIQUE, ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	8
OBJECTIF 3.3 : INTEGRER LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	9

ORIENTATION I : METTRE EN ŒUVRE UNE AMBITIEUSE RENOVATION URBAINE

Objectif 1.1 : Permettre un rééquilibrage démographique

L'objectif de la commune est de retrouver une croissance de sa population et d'accueillir 5 000 habitants sur le territoire d'ici les 10 prochaines années en mettant l'accent sur l'accueil de jeunes ménages permettant ainsi d'infléchir le vieillissement de la population.

1.1.1 Adapter l'offre de logements en résidence principale en favorisant la mixité sociale

- Assurer une production de logements adaptés aux besoins
- Favoriser la diversité des logements à produire et des terrains à bâtir
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite

1.1.2 Produire des logements à destination des actifs et en particuliers des jeunes ménages

- Imposer comme le prévoit le SCOT la production de logements aidés dans les nouvelles opérations selon les règles suivantes : 20% de logements locatifs sociaux à partir de 10 logements, 1 logement locatif social ou 1 logement d'accession aidée par tranche de 5 logements et à partir de 5 logements.
- Encourager la mobilisation du parc existant pour la production de logements locatifs

1.1.3 Renforcer les équipements structurants

- Adapter les équipements aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins
- Moderniser et créer les structures nécessaires au développement des activités sportives
- Maintenir les équipements de qualité à destination du tissu associatif

1.1.4 Améliorer l'offre d'accueil destinée à la petite enfance

Objectif 1.2 : Promouvoir un développement urbain maîtrisé

1.2.1 Réduire la consommation de foncier par une gestion économe de l'espace (30% par rapport à la décennie précédente)

- Maintenir le développement de l'urbanisation en s'appuyant principalement sur le développement du bourg et de la plage (dans les limites du PPRL)
- Mettre en place une politique foncière permettant de garantir la gestion de l'espace dans le temps tout en intégrant les préoccupations environnementales

1.2.1 Répondre aux enjeux de la densification

- Dans l'esprit de la Loi ALUR favoriser le traitement des dents creuses dans le respect du tissu bâti existant et en fonction des spécificités et du caractère propre de la commune. (préserver notamment le patrimoine bâti de la Plage dans un tissu plus lâche)
- Imposer des densités minimum afin d'assurer un bon usage du foncier.
- Permettre le renouvellement urbain en optimisant la consommation de l'espace pour le Bourg, en recherchant un équilibre entre l'espace déjà bâti et le paysage pour la plage

Objectif 1.3 : Améliorer le cadre de vie par une politique volontariste

1.3.1 Redynamiser les pôles centraux de la commune (bourg et plage)

- Affirmer les polarités existantes
- Permettre le maintien et favoriser l'installation du commerce de proximité
- Requalifier l'espace pour améliorer l'ambiance d'achat public : créer des espaces de vie et de rencontre et améliorer l'attractivité du quartier pour tous les habitants de la ville.

1.3.2 Organiser les flux et améliorer les espaces de circulations

- Apaiser et sécuriser la circulation notamment en période estivale par des aménagements adaptés
- Sécuriser les déplacements
- Organiser et optimiser l'offre de stationnements.
- Améliorer le service de transport collectif

1.3.3 Favoriser les déplacements doux

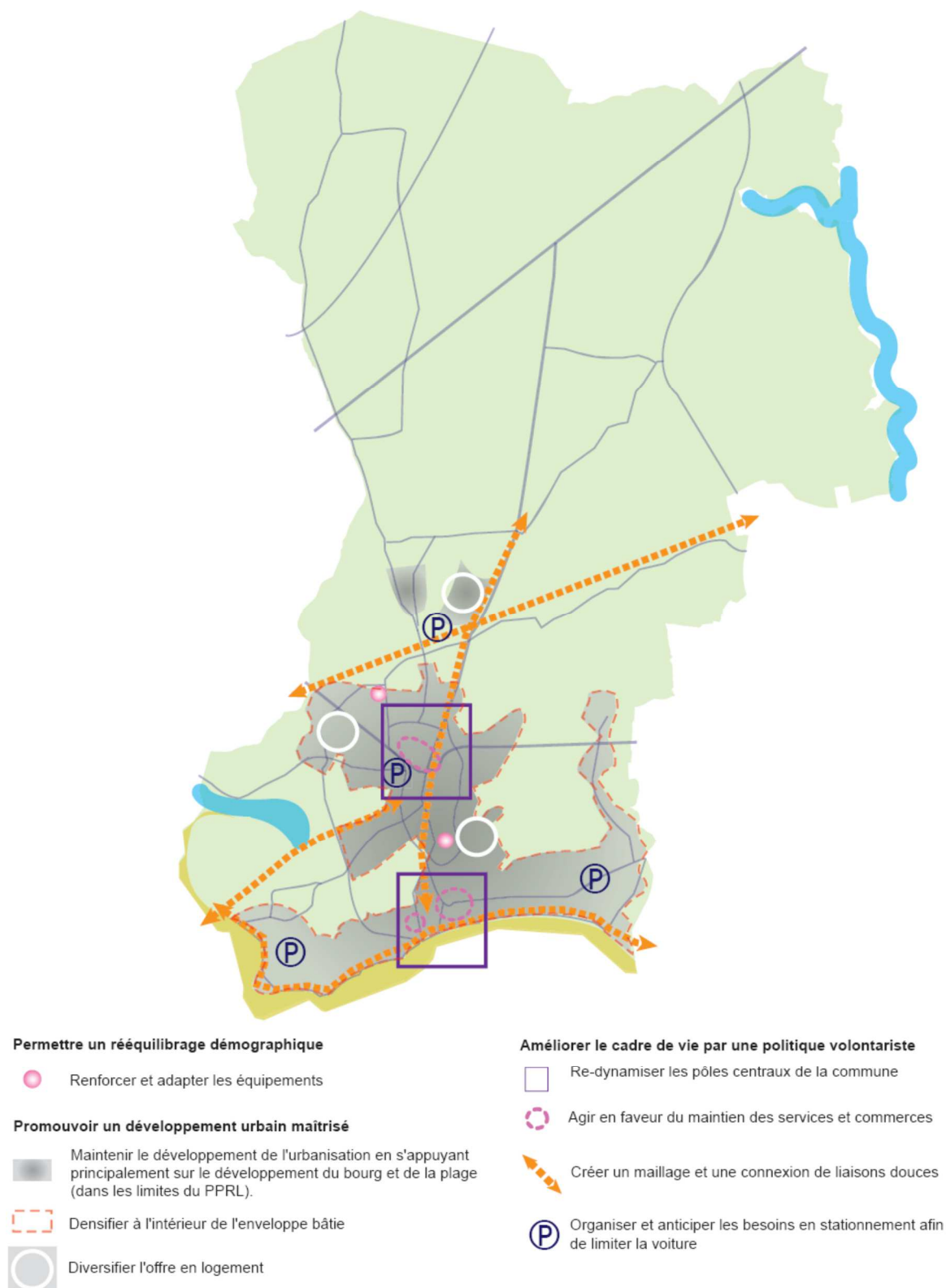
- Créer un maillage de liaisons douces sécurisées desservant les points stratégiques de la commune
- Assurer la connexion de ces liaisons avec les chemins existants

1.3.4 Adapter la ville à tous

- Améliorer les conditions d'accessibilité aux commerces et services
- Poursuivre les aménagements PMR dans le traitement de la voirie et des espaces publics
- Améliorer la propreté, l'hygiène et la santé
 - Réduire les nuisances sonores

Orientation 1 : Mettre en oeuvre une ambitieuse rénovation urbaine

Les cartes présentées illustrent les orientations majeures du PADD. Ces cartes sont indicatives des grands principes exposés et en aucun cas ne sauraient constituer un zonage ou une localisation précisée.



ORIENTATION 2 : AGIR POUR UN DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE ET L'EMPLOI

Objectif 2.1 : Développer une politique touristique ambitieuse

2.1.1 Renforcer l'attractivité de Carnac

- Valoriser les espaces emblématiques et les sites exceptionnels de la commune
- Favoriser la découverte de Carnac dans son intégralité pour les visiteurs des alignements (renvoyer le visiteur vers le bourg et les plages)
- Renforcer le réseau de liaisons douces (chemins, ...)

2.1.2 Moderniser la station afin de répondre aux attentes de la clientèle

- Dynamiser et rajeunir l'image de Carnac Favoriser la découverte de Carnac dans son intégralité pour les visiteurs des alignements (renvoyer le visiteur vers le bourg et les plages)
- Poursuivre la requalification des espaces urbains.
- Créer les conditions de bien être d'une station balnéaire

2.1.3 Diversifier l'offre pour créer de nouveaux modes de tourisme

- S'appuyer sur les équipements et les ressources du territoire pour développer un tourisme complémentaire à l'activité balnéaire favorisant un tourisme à l'année (tourisme culturel, d'affaire, sportif, ...)
- Favoriser les activités de pleine nature
- Mettre en place les conditions d'accueil et de services afin de s'adapter aux nouveaux comportements de la clientèle touristique.

Objectif 2.2 : Conforter l'économie locale et soutenir les activités traditionnelles

2.2.1 Favoriser l'implantation du commerce

- Favoriser le maintien du commerce de proximité en limitant les secteurs commerciaux afin de ne pas fragiliser les pôles existants (bourg et plage)
- Assurer un développement dans le respect des orientations du SCOT qui précisent que :
 - « le SCOT identifie une armature de polarités commerciales sur son territoire dont chaque niveau assure une vocation complémentaire... les pôles commerciaux de proximité répondent aux besoins quotidiens de la population »
 - « Les documents d'urbanisme favorisent la concentration et la polarisation du commerce de proximité (afin de favoriser les effets d'entraînement) et en éviter la diffusion »

- « Localiser préférentiellement le commerce pour favoriser le dynamisme des centre-ville et des bourgs »
- Encourager la continuité commerciale et améliorer l'identité de l'offre commerciale
- Améliorer la lisibilité des secteurs commerciaux
- Doter les centres commerciaux d'une charte qualité (à la recherche d'un urbanisme commercial de qualité)

2.2.2 Soutenir les activités traditionnelles

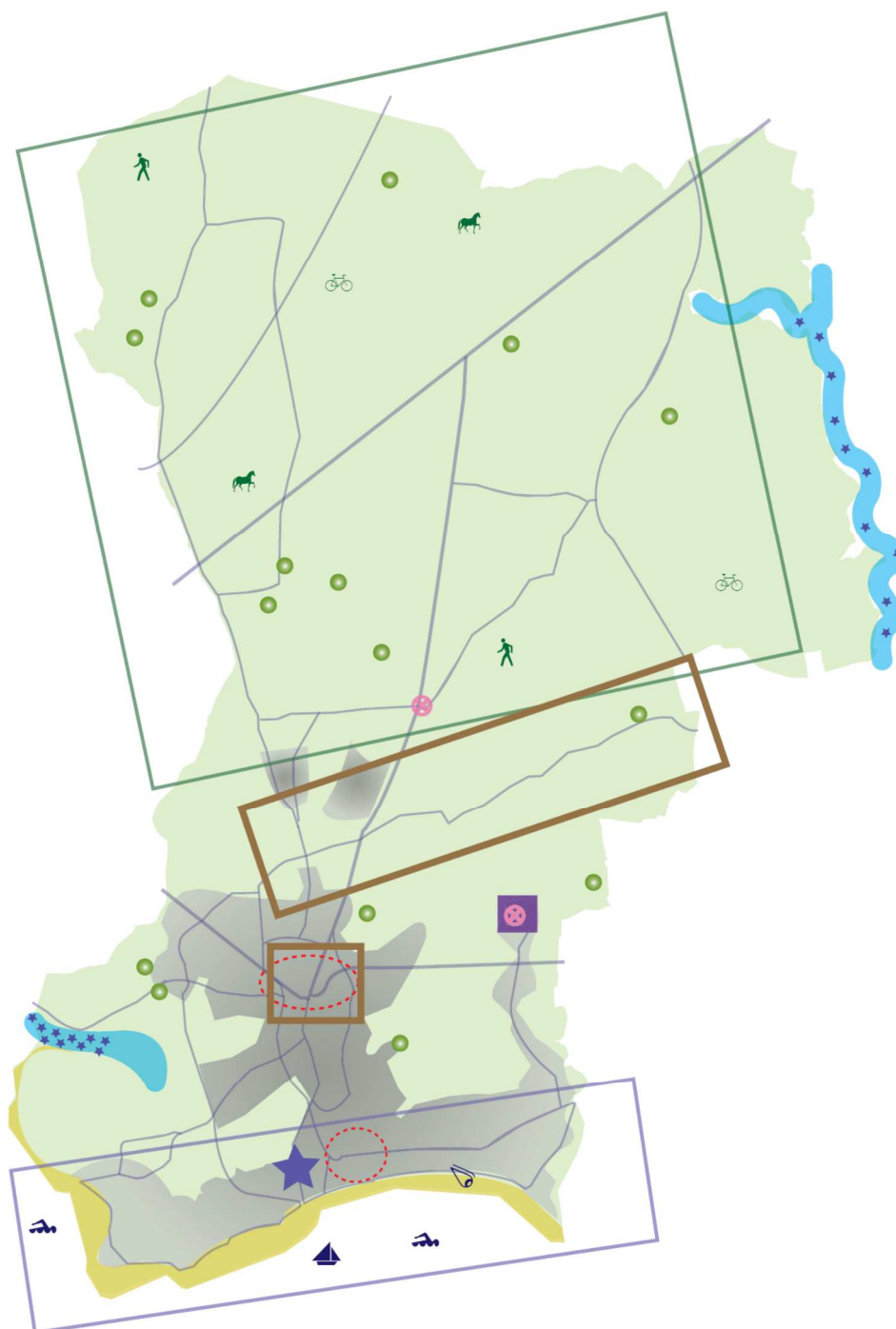
- Permettre le maintien de l'activité agricole
- Pérenniser l'activité ostréicole et conchylicole en préservant les sites et en luttant pour l'amélioration de la qualité des eaux.

2.2.3 Permettre l'évolution des espaces économiques

- Maintenir et renforcer les conditions d'accueil des artisans et des PME en particulier sur les zones d'activités
- Maintenir des zones économiques qualitatives
- Poursuivre la mise en œuvre de l'aménagement numérique sur le territoire avec le très haut débit

Orientation 2 : Agir pour un développement de l'économie et de l'emploi

Les cartes présentées illustrent les orientations majeures du PADD. Ces cartes sont indicatives des grands principes exposés et en aucun cas ne sauraient constituer un zonage ou une localisation précitée.



Développer une politique touristique ambitieuse

-  tourisme culturel
-  tourisme de nature et sportif à développer
-  tourisme balnéaire à conforter
-  tourisme de bien-être

Conforter l'économie locale et soutenir les activités traditionnelles

-  Conchyliculture
-  agriculture
-  Dynamiser l'ambiance d'achat des pôles commerciaux et améliorer les conditions d'accès
-  Éviter les implantations commerciales concurrentielles avec les commerces de proximité du centre bourg
-  Maintenir et renforcer les conditions d'accueil des artisans et des PME

ORIENTATION 3 : VALORISER LES PATRIMOINES CARNACOIS

Objectif 3.1 : Prendre en compte le milieu maritime

3.1.1 Intégrer le risque de submersion marine

- Créer les conditions d'urbanisation qui assurent la sécurité des biens et des personnes
- Prescrire des règles de constructibilité adaptées

3.1.2 Préserver la ressource en eau

- Garantir une bonne qualité des eaux nécessaire à l'ostréiculture et aux activités nautiques
- Limiter les sources de pollutions
- Mettre en place une gestion qualitative des eaux pluviales

Objectif 3.2 : Valoriser le patrimoine mégalithique, architectural et paysager

3.2.1 Anticiper sur les conditions du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO

- Fluidifier et sécuriser les circulations autour du site mégalithique
- Améliorer les conditions d'accès au site
- Participer à la « mise en scène » du site
- Prévoir un traitement qualitatif des franges et abords du site

3.2.2 Préserver la grande diversité du patrimoine bâti de la commune

- Respecter l'organisation du tissu bâti existant
- Mettre en valeur l'architecture vernaculaire et balnéaire
- Mettre en œuvre les outils réglementaires permettant d'identifier et de préserver ce patrimoine
- Valoriser le petit patrimoine rural

3.2.3 Affirmer les différents visages de Carnac

- Maintenir les paysages qui nourrissent l'identité du territoire
- Favoriser le traitement des entrées de ville
- Mettre en valeur les cônes de vue emblématiques (Tumulus, Beaulieu, Pô, ...)

...

Objectif 3.3 : Intégrer les enjeux environnementaux

3.3.1 Promouvoir une véritable écologie urbaine

- Intégrer les espaces naturels dans les projets d'aménagement
- Prendre en compte le patrimoine arboré dans le développement urbain Rechercher partout et toujours l'équilibre entre le développement urbain et la préservation de l'espace naturel

3.3.2 Protéger et valoriser le patrimoine naturel

- Valoriser et protéger les zones humides
- Maintenir le caractère boisé du territoire
- Préserver les continuités écologiques (trames vertes et bleues)
- Lutter contre l'enfrichement

3.3.3 Répondre aux enjeux de maîtrise de l'énergie

- Favoriser une bonne implantation des constructions
- Permettre le développement d'une architecture contemporaine lorsque l'environnement le supporte
- Assurer une réelle traduction réglementaire de ces enjeux

Orientation 3 : Valoriser les patrimoines carnaçois

Les cartes présentées illustrent les orientations majeures du PADD. Ces cartes sont indicatives des grands principes exposés et en aucun cas ne sauraient constituer un zonage ou une localisation précitée.



CARNAC

ELABORATION DU PLU

COMPTE –RENDU DE REUNION

Personnes présentes :

M. BRUNEAU, Maire
M. DUJOURDY, adjoint
M. JOSSE, adjoint
M. LE FORMAL, adjoint
Mme CARDIEC, adjointe
Mme LE GOLVAN, adjointe
Mme SIMON, conseillère

M. ROBERT, DGS
Mme MICHARD, DGS adjointe
Mme EUSEBE, DST-Urbanisme
Mme LE BAIL, Responsable service urbanisme

Mme GOULHEN, DDTM – Représentant le Préfet
M. MICHEL, DDTM
M. VAZEILLES, DDTM

M. MORVANT, CCI
M. JENOT, Section Régionale de Conchyliculture de Bretagne

M. PIERRE, Maire de Plouharnel- Président CC Côte des Mégalithes
M. LE LAMER, Mairie de La Trinité sur Mer
M. GUEZET, Mairie de La Trinité sur Mer

Mme BELAUD de SAULCE, Administrateur des sites mégalithiques
M. CARDIN, Architecte des Bâtiments de France
Mme BOUJOT, DRAC-SRA
Mme CELLE, Conservateur CMN

M. COURVELISSE P/O M. ALMY, AJONCS
Mme CAHOREL , BSH

M. MOTHIRON, Syndicat Mixte ABQP

Mme HENOUX, EOL

Absents excusés:

M. CARTEAU, Chambre d'agriculture
M. LALY, Conseil général
M. RICHARD, Syndicat Mixte pays d'Auray

Objet :

R14 : Présentation PADD aux personnes publiques associées

Date : 16 juillet 2012

Rédacteur :



Objet de la réunion : Présentation du PADD aux personnes publiques associées

1 - Le foncier à mobiliser

1-1 Concernant les objectifs d'accueil, Mme Hénoux explique que la commune souhaite mettre l'accent sur la population résidente à l'année. M. Le Maire et Mme Le Golvan précisent que la commune souhaite également renforcer l'accueil de population estivale. Ce que la commune ne souhaite pas, c'est la poursuite du développement des résidences secondaires.

Concernant l'accueil des 600 nouveaux habitants, Mme Goulhen comprend la volonté d'accueillir une nouvelle population. Les capacités d'accueil devront être compatibles avec cet objectif et le tout devra être démontré dans le rapport de présentation du PLU.

1-2 Concernant les capacités résiduelles, Mme Hénoux présente par secteur les terrains encore disponibles ainsi que le potentiel de logement estimé en fonction des densités prévues. Dans le document sont également indiqués les projets en cours. Mme Goulhen demande des précisions. Mme Hénoux répond que ce sont des projets sur lesquels des autorisations d'urbanisme ont déjà été validées. Les logements construits dans le cadre de ces projets ne sont pas pris en compte dans les calculs pour le PLU. Seuls deux secteurs, où la commune travaille avec EADM, sont en cours d'étude. Les logements issus de ces projets seront à prendre en compte dans le calcul du PLU. Mme Goulhen rappelle que ces projets doivent également être intégrés dans les calculs de la consommation foncière.

Sur le secteur du Runel :

Mme Goulhen rappelle que le secteur 2 doit être retiré car il constitue une extension d'urbanisation. Comme le Runel n'est ni un village ni une agglomération, l'extension est illégale au regard de la loi littoral. Mme Goulhen rappelle également que le secteur 5 est très fragile juridiquement (loi littorale). Sur ce même secteur n°5, Mme Celle et M. Cardin expriment leur inquiétude et leur avis défavorable vis-à-vis du site mégalithique qu'ils trouvent trop proche. Mme Boujot rappelle que le secteur n°5 se trouve également dans la zone de protection Nm, et va à l'encontre du classement UNESCO. Mme CELLE émet des réserves et rappelle l'importance du secteur.

La commune rappelle que sur Kerlann et le Runel, il y a de nombreuses résidences principales et qu'il serait intéressant de renforcer ce pôle. Par ailleurs sur ce secteur, les enjeux sont forts en termes de déplacement. En effet, la commune souhaiterait au travers de l'aménagement du secteur 5 relier Kerlan et le Runel permettant ainsi de supprimer une des deux traversées du site mégalithique. A terme, la commune souhaiterait que les deux traversées soient supprimées : route du Hahon et la RD. Pour cela, la commune souhaite inscrire dans son PLU une voie de contournement passant au nord et à l'Ouest du site mégalithique. Mme Goulhen rappelle l'article L146-7 du code de l'urbanisme qui interdit les nouvelles routes de transit à moins de 2000m du rivage sauf exception en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

Par ailleurs M. Cardin rappelle qu'un projet de contournement avait déjà été étudié générant un conflit et un contentieux, implique qu'une étude paysagère sérieuse devra être menée. La commune estime que ce projet est une condition nécessaire pour la valorisation du site et un classement à l'Unesco. Mme Celle estime qu'au préalable, il faut réaliser un plan de gestion : il s'agit d'une proposition de programme d'actions, destinées à assurer la pérennité du bien, sa

transmission aux populations locales ainsi qu'aux visiteurs et sa mise en valeur. Mme Celle propose de commencer le plan de gestion avec le thématique flux pour évaluer l'évolution des flux et les besoins en stationnement. Elle cite deux exemples de plan de gestion : Albi et Val de Loire. Un plan de gestion est élaboré sous l'autorité du préfet. Mme CELLE indique que ce que l'on veut préserver, c'est le caractère exceptionnel du site et donc le développement touristique. Le problème des zones humides est également évoqué. L'inventaire des zones humides est en cours d'études. Des arbitrages seront forcément à faire entre la protection des zones humides et la mise en valeur du site mégalithique.

La commune compte bien au travers de son PADD faire figurer la route de contournement même si il n'y a pas de traduction concrète dans le règlement graphique (pas d'emplacement réservé).

Sur le secteur Nord Ouest : des précisions sont demandées pour savoir de quel type d'équipement, il s'agit. Mme Hénoux répond qu'il s'agit d'équipement sportif. M. Michel rappelle que le secteur équipement le plus au nord est dans le périmètre de protection des mégalithes (zone N).

Sur le secteur Nord:

M. Michel rappelle que le secteur 1 est en partie dans le périmètre de protection des mégalithes (zone Nm). Mme Eusèbe explique qu'il est possible au travers des OAP de prescrire l'aménagement d'une frange paysagée permettant de faire la transition entre l'agglomération du bourg et le site mégalithique.

Sur le secteur Sud Ouest:

M. Michel signale un risque de submersion marine. Mme Goulhen rappelle qu'il faut prendre en compte le risque de l'aléa centennal + 60cm. Elle explique également que des cartes avec le risque de l'aléa centennal + 80 cm allaient être élaborées.

M. Le Maire explique que l'élaboration du PPRL commençait et qu'il serait terminé pour la fin de l'année 2013 (approbation du PLU). Mme Goulhen rappelle que le PPRL doit être approuvé pour l'arrêt du PLU soit en mars 2013. Ce secteur est en espace proche du rivage.

1-3 Concernant le potentiel de logements, Mme Goulhen explique qu'il est nécessaire de faire apparaître clairement l'évolution de la proportion entre les résidences principales et secondaires. Sur le nombre de constructions projetées, on estime que 53% seront des résidences principales. Aujourd'hui elles représentent seulement 31% du parc de logement.

2- La consommation foncière

Concernant la consommation foncière, Mme Goulhen rappelle que le préfet de région a fixé un objectif de réduction de 30% par rapport à la consommation des 10 dernières années. Or pour l'instant le PLU ne réduit la consommation que de 20%. Cependant, Mme Hénoux rappelle que 68% des cœurs d'îlots identifiés dans le PLU sont déjà constructibles (U ou NA) au POS. Mme Goulhen répond que cette donnée n'est pas prise en compte, elle rappelle que lors du passage devant la CDCEA, ce qui sera évalué c'est la consommation des terres agricoles et naturelles qu'elles soient déjà classées ou pas en zone constructible. Mme Eusebe rappelle que la chambre d'agriculture qui n'est pas présente, a envoyé quelques remarques par mail, la première étant que les secteurs les plus agricoles de la commune sont préservés.

M. Josse fait remarquer que les terrains identifiés pour le développement de l'urbanisation n'ont

plus d'usage agricole.

3- Les orientations d'urbanisme

Mme Hénoux présente ensuite les trois orientations du PADD.

Orientation 1 : accompagner le développement urbain de Carnac

Cette orientation comporte 3 objectifs. Pas de remarques puisque les échanges autour du développement ont eu lieu lors de la présentation des parties 1 et 2 de la réunion.

Orientation 2 : accompagner le développement urbain de Carnac

Cette orientation comporte 2 objectifs. Concernant le premier, Mme Boujot rappelle que le classement Unesco ne concerne pas uniquement Carnac et sur la commune, cela ne concerne pas uniquement le site des alignements. Il faut faire attention à ne pas réduire le classement Unesco qu'au site des alignements. Mme Celle fait remarquer que dans l'objectif 1, c'est l'occasion d'afficher la volonté de faire un plan de gestion.

Concernant l'objectif 2, M. Jenot rappelle l'importance de la préservation des sites ostréicoles. Il faudra bien interdire les changements de destination dans le règlement.

M. Guezet de la Trinité sur Mer fait remarquer qu'il n'y a pas d'objectif chiffré en termes d'emploi. Mme Hénoux répond qu'il est difficile de faire des estimations et que le PLU, à la différence du logement, ne dispose pas d'outils règlementaires permettant de chiffrer les créations d'emplois. M. Morvant signale que seule la commune de la Trinité a fixé un objectif en termes d'emploi.

Orientation 3 : Gérer un patrimoine bâti et environnemental remarquable

Cette orientation comporte 4 objectifs. Mme Goulhen rappelle qu'il faudrait que le PADD affiche des coupures d'urbanisation dans son PLU.

Mme Belaud de Saulce explique également que le site des alignements a fait l'objet d'un entretien écologique et est aujourd'hui évalué par l'université de Brest. On constate une reprise de la lande rase. L'inventaire faune/flore va bientôt être terminé et sera présenté à la rentrée.

4 - Divers

Mme Goulhen précise que le rapport de présentation devra démontrer que la commune dispose ou se prépare en termes de capacité d'accueil, à augmenter sa population.

La commune prévoit d'arrêter son PLU au printemps 2013. Une enquête publique est à prévoir durant l'été 2013, afin d'approuver le PLU fin 2013. Le PPRI devra être finalisé au 1er septembre.