



COMMUNE DE  
CARNAC  
DEPARTEMENT DU MORBIHAN (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME  
Modification n°1

1bis - Notice de présentation

**DOSSIER D'APPROBATION**

*Conseil Municipal du 02/06/2022*

*Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 02/06/2022*



Le Maire,

Olivier LEPICK

I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU .....	3
II. LES MODIFICATIONS DU P.L.U. ....	4
Plan de situation des modifications de zonage et OAP .....	5
1. Modifications et création d’Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) .....	6
OAP n°14 de Montauban : modification pour prise en compte de l’extension de la déchèterie et de l’accueil d’activités économiques .....	7
OAP - Complément des orientations écrites « principe d’aménagement » .....	14
2. Modifications du plan réglementaire .....	15
Collège des Korrigans : extension du secteur Ubb pour agrandissement du collège .....	16
Crèche rue de Courdiec : modification du zonage pour extension de l’équipement .....	17
Chemin de Beaumer : camping des Druides - ajustements de limites de zonages .....	18
Chemin de Voullien : camping le Dolmen - ajustements de limites de zonages .....	19
OAP n°6 : secteur ouest - - ajustement de limites de zonages .....	20
Extension du secteur Uba au nord de la rue Saint Cornely pour permettre l’accueil/déplacement d’une surface commerciale .....	21
Secteur du Nignol : suppression de la servitude de gel et création d’un emplacement réservé .....	23
Ajout d’un secteur de diversité commerciale pour mise en compatibilité du PLU avec le volet « commerce » et Dacom du SCOT approuvé le 04/10/2019 .....	24
Actualisations et adaptations de marges de recul le long de routes départementales .....	28
Périmètre de la zone submersible (zone règlementaire PPRL) : correction de la trame .....	28
Emplacements réservés : mises à jour et adaptations .....	29
3. Modifications du règlement .....	30
Amélioration et compléments d’écritures règlementaires, pour faciliter ou améliorer l’instruction ....	31
Requalification du règlement du secteur Nhi1p du Nignol pour redéfinir des règles limitatives dans l’attente d’un projet global de valorisation de l’entrée de ville .....	37
Compléments règlementaires pour mise en compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé (volet « commerce » du SCOT) .....	39
Evolution des règles de surfaces/emprises des extensions d’habitations et annexes en zones A et N..	41
III. EVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGE .....	42
IV. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD .....	43
V. LES PIECES DU PLU MODIFIEES .....	46
ANNEXE – LISTE DES ER ET ALIGNEMENTS MODIFIEE .....	47

# I. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 24 juin 2016, a fait l'objet d'une mise en compatibilité avec l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), approuvée le 14 février 2020 et a été mis à jour pour intégrer la localisation des Secteurs d'Informations sur les Sols (SIS) sur le territoire de la CdC de Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) suite à l'arrêté préfectoral du 2 avril 2020 et par arrêté du maire du 22 janvier 2021.

Le conseil municipal a souhaité engager la procédure de modification du PLU, conformément aux articles L.153-36 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme.

*Le PLU fait l'objet d'une procédure de **modification** lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :*

- *changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),*
- *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,*
- *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

**Le projet de modification n°1 du PLU est compatible avec les orientations générales du PADD, n'engendre ni réduction ni augmentation des zones constructibles.**

**La modification n°1 du PLU a pour objectifs :**

## **Modifications d'OAP**

- OAP n°14 - Montauban
- OAP n°6 - Secteur Ouest
- Création d'une OAP nord rue Saint Cornely pour accueil d'une surface alimentaire (déplacement d'une activité)
- OAP - Complément des orientations écrites « principe d'aménagement »

## **Modifications de zonage :**

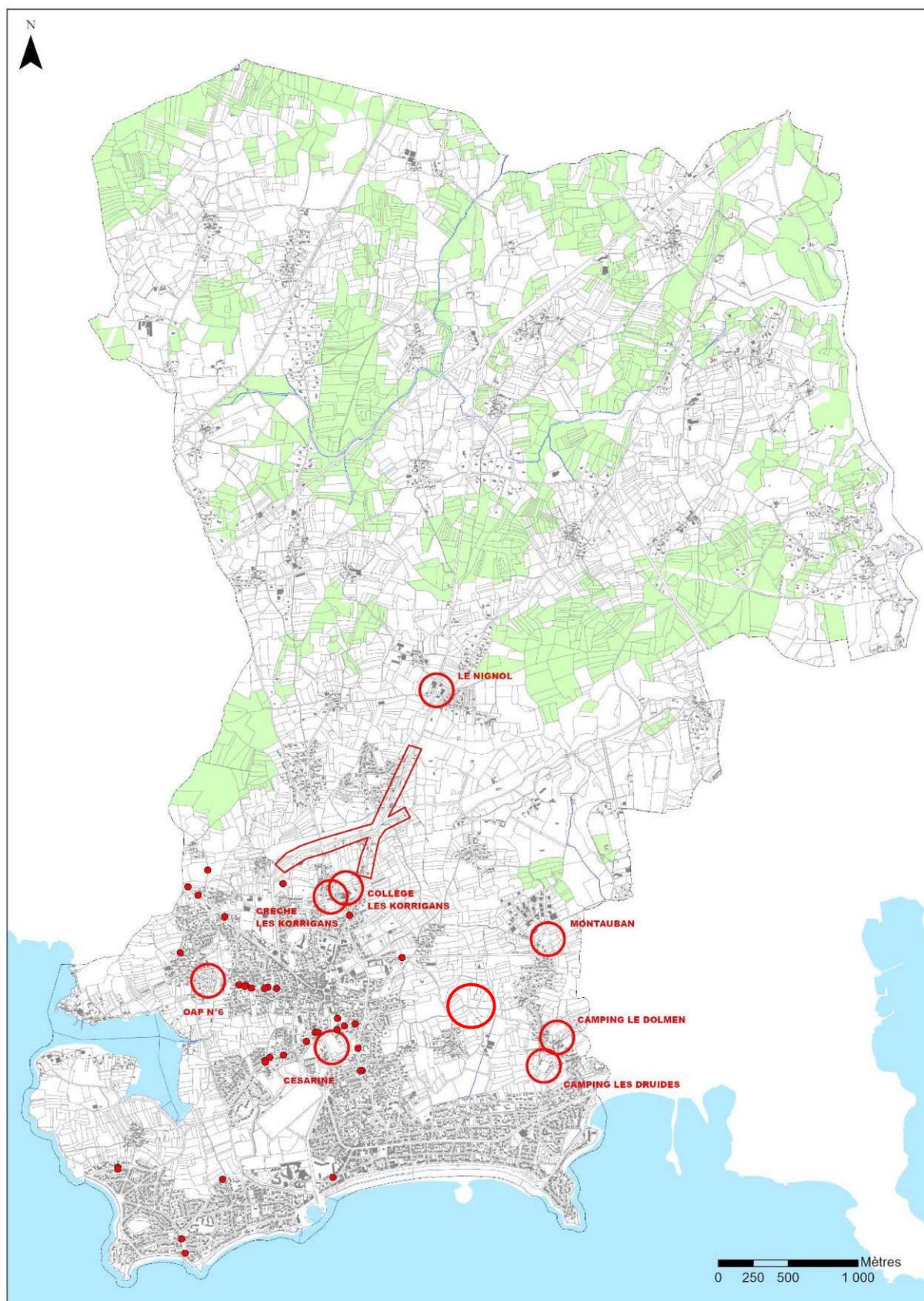
- collège des Korrigans : extension du secteur Ubb pour agrandissement du collège
- crèche rue de Courdiac : modification du zonage pour extension de l'équipement
- extension du secteur Ubap nord bourg au nord de la rue Saint-Cornely pour accueil d'une surface alimentaire (actuel secteur Ubl1p)
- OAP n°6 : ajustement de limites de zonages
- Camping des Druides : ajustement de limites de zonages
- Camping du Dolmen : ajustement de limites de zonages
- Actualisations et adaptations de marges de recul le long de routes départementales
- Emplacements réservés : mises à jour et adaptations
- secteur du Nignol : suppression de la servitude de gel et création d'un emplacement réservé
- zone submersible : correction de la trame du périmètre
- ajout d'un secteur de diversité commerciale pour mise en compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé (volet « commerce » du SCOT)

## **Modification du règlement :**

- amélioration et compléments d'écritures règlementaires, pour faciliter ou améliorer l'instruction
- requalification du règlement du secteur Nhi du Nignol pour redéfinir des règles limitatives dans l'attente d'un projet global de valorisation de l'entrée de ville (suppression de la servitude de gel)
- compléments règlementaires pour mise en compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé le 04/10/2019 (volet « commerce » du SCOT)
- complément de l'annexe 1 concernant le stationnement
- Evolution des règles de surfaces/emprises des extensions en annexes en zones A et N

## **II. LES MODIFICATIONS DU P.L.U.**

## Plan de situation des modifications de zonage et OAP



Non figurés au plan de situation :

- correction de la trame du périmètre de la zone submersible (erroné)
- ajout d'un secteur de diversité commerciale pour mise en compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé (volet « commerce » du SCOT)

***1. Modifications et création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)***

## OAP n°14 de Montauban : modification pour prise en compte de l'extension de la déchèterie et de l'accueil d'activités économiques

### La zone de Montauban

- Superficie de 14 hectares (8,9 hectares au départ et une extension de 5,1 hectares réalisée en 2007).
- Plus de 50 entreprises.
- Vocation multi-service, dont,
  - Des artisans,
  - Des magasins de décoration et de mobilier,
  - Les services techniques municipaux.

Cette zone à vocation artisanale première, devient peu à peu commerciale et a été identifiée comme telle dans le SCOT puisqu'elle est identifiée comme une ZACOM.

### Extraits SCOT, DOO (2019) :

Le SCOT identifie les centralités où les activités commerciales sont privilégiées ; il introduit également 2 types d'espaces dans lesquels les commerces sont conditionnés :

- le tissu aggloméré (pas sur Carnac)
- les ZACom (Zone d'aménagement commercial) se distinguent du tissu aggloméré par leur plus grand éloignement de la centralité.

Les ZACom sont des secteurs localisés dans le prolongement de l'enveloppe urbaine ou à l'écart. Ces secteurs ont souvent un fonctionnement déconnecté des zones d'habitat et ne présentent pas d'autres fonctions urbaines que celles relevant de l'économie et du commerce plus spécifiquement.

La délimitation et les conditions d'implantation qui sont spécifiques au ZACom sont définies dans le Dacom.

Afin de maintenir les équilibres d'urbanisation existant, le SCoT prévoit un développement du commerce uniquement sur les périmètres actuels des espaces en tissu aggloméré ou en ZACom.

*Le périmètre de la ZACOM,  
dédiée aux activités commerciales*



ZACom Carnac  
(Montauban)



L'OAP n°14 du PLU en vigueur couvre :

- au nord, le site de la déchèterie au nord, son projet d'extension (matérialisé par un emplacement réservé n°8) : zonages 1AUi et 1AUip
- au sud la zone d'extension de la ZA : zonage 1AUip, y compris le secteur Nzhp (zone humide identifiée)



**OBJECTIFS :**

**Au nord :**

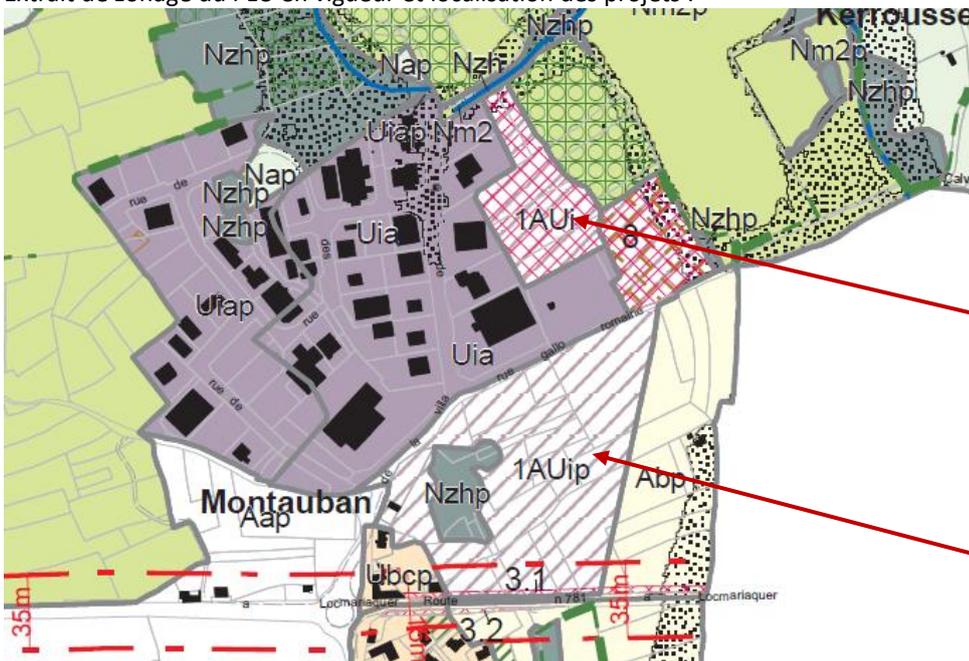
L'OAP doit être modifiée pour permettre la mise en œuvre du projet communautaire (CdC AQTA) d'extension de la déchèterie, sur l'emprise 1AUi et 1AUip partielle (et sur l'emprise de l'emplacement réservé n°8 prévu à cet effet).

**Au sud :**

L'OAP doit être adaptée pour permettre l'installation d'activités économiques :

- suivant un schéma de distribution adapté à l'installation d'une grande surface commerciale d'une part et de lots plus petits, d'autre part
- intégrant des accès et desserte qui prennent en compte la zone humide à l'ouest, ainsi que les habitations et les contraintes de circulation à l'entrée sud de la zone d'activités (passage voie vélos)
- prenant en compte le paysage ouvert le long de la route départementale RD781
- supprimant l'obligation d'une « opération d'ensemble », pour permettre la réalisation en secteurs différenciés de part et d'autre de la rue Gallo-Romaine : déchèterie (nord) et ZA commerciale (sud) en une ou plusieurs tranches.

Extrait de zonage du PLU en vigueur et localisation des projets :



## **EVOLUTIONS DE L'OAP :**

### **14a - Au nord, pour l'extension de la déchèterie :**

- la vocation du secteur est l'accueil exclusif de la déchèterie et installations liées (le SCOT en vigueur et le DACOM confirment ce point en excluant du périmètre de ZACOM la partie nord de la zone)
- suppression de la mention/numérotation de « lots cessibles » (n°5)
- mention de l'accès principal à la déchèterie (sud depuis rue gallo romaine) (possibilité d'un 2<sup>e</sup> accès au nord-ouest prévue dans l'OAP écrite)
- suppression de la mention à l'ER 8 (~~en cours d'acquisition ER supprimé~~)
- suppression du dessin de bassin pluvial au schéma

### **14b - Au sud, pour l'extension des activités économiques :**

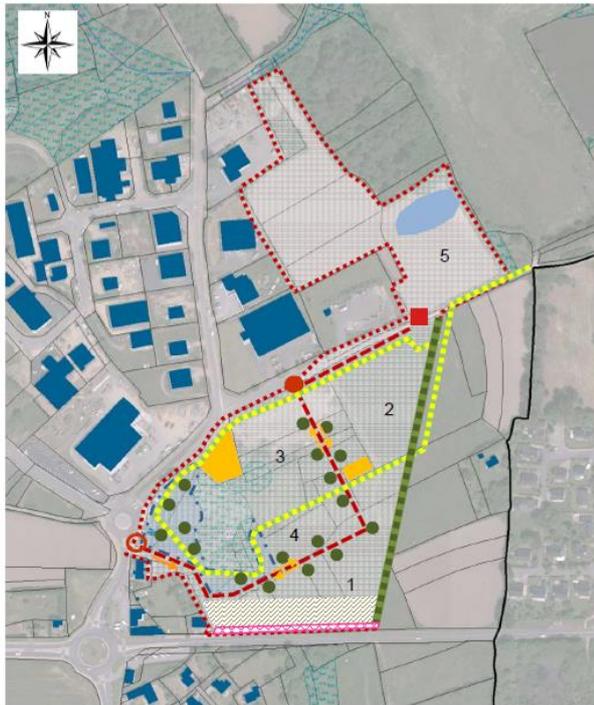
- suppression des mentions/numérotations de « lots cessibles »
- adaptation des principes-tracés d'accès et de dessertes pour assurer les raccordements par la rue Gallo-Romaine :
  - accessibilité(s) depuis la rue gallo-romaine
  - évitement de la zone humide
  - évitement des emprises des 2 « communs de village »
  - desserte par cheminement doux au cœur de la zone
  - options de dessertes secondaires
- ajout d'orientations pour les implantations de bâtis et front bâtis structurants
- le long de la RD 781 :
  - préservation d'un espace paysager/tampon
  - maîtrise des vues sur les bâtiments depuis la RD 781
- mention d'un traitement paysager de la frange est de la future zone d'activités (interface agricole) : plantations (OAP écrites)
- trame zone humide :
  - suppression de l'orientation visant à intégrer la zone humide dans la ZA comme « cœur de vie », au bénéfice d'un traitement le plus naturel : préservation, entretien

# Modification de l'OAP n°14

AVANT :

## EOL ORIENTATION D'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

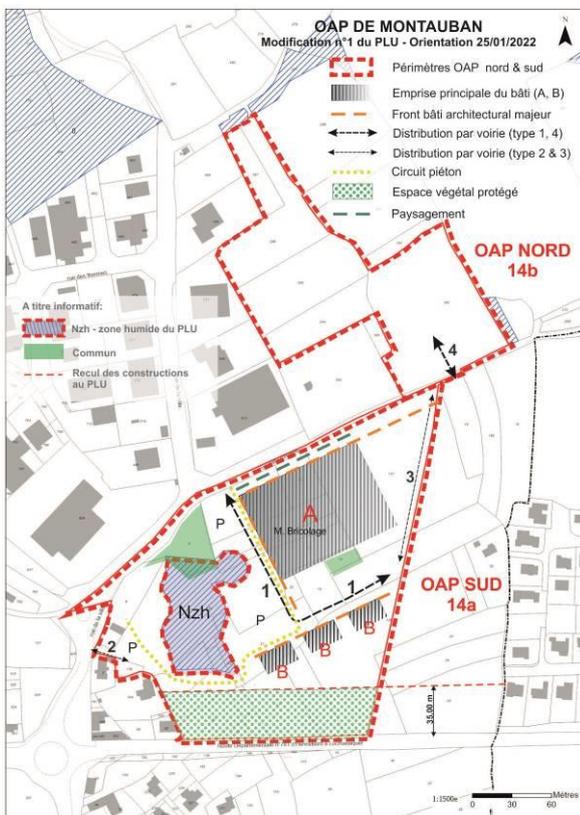
14 – Montauban : secteur en 1AUi de 5,7 ha 22



- Secteurs soumis à OAP
  - Accès à double sens
  - Accès à sens unique entrant
  - Voie de desserte
  - Placette de retournement
  - ↔ Double sens de circulation
  - Sens unique de circulation
  - Chemin de circulation douce à réaliser
  - Frange verte marquant la transition avec les espaces naturels et agricoles à l'est et devant assurer l'intégration paysagère des bâtiments
  - Zone humide à protéger et à conserver
  - Abords de la zone humide à préserver et à mettre en valeur en l'intégrant à la zone d'activité comme un « cœur de vie » (espace de détente, outils informatif sur la ZA,...). Le traitement au sol devra être végétalisé.
  - Rétention pluviale
  - Arbres à planter le long de la voie de desserte et sur les espaces verts autour de la zone humide.
  - Communs de village à conserver
  - Marge de recul de 35m par rapport à la RD à paysager
  - Emplacement réservé au règlement graphique
- 1 Numérotation des lots cessibles. Les lots 1, 2, 3, 4, 5 peuvent être redivisés. Surface cessible d'environ 25650m².

PLU Carnac – OAP – Approuvé le 24 juin 2016 22

APRES



### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT - OAP DE MONTAUBAN n°14

Les projets et aménagements devront faire l'objet d'opération cohérente permettant l'aménagement global des secteurs. L'aménagement pourra se faire en une ou plusieurs tranches, sur un ou plusieurs secteurs.

#### OAP SUD (14a)

##### Destination

Zone d'activités commerciales

L'OAP sud est portée en 1AUip ou zonage du PLU

##### Parti d'aménagement

Le parti d'aménagement consiste à organiser les accès et dessertes sur la rue Gallo-Romaine, par la rue de Montauban. Il tient compte du paysage d'entrée de ville perçu depuis la RD en réservant le bâti de taille modérée au sud et les constructions plus massives au nord. Le projet d'aménagement doit porter sur l'ensemble de l'OAP SUD à l'occasion de projet de bâti en A. Les autres constructions peuvent relever du moyen ou long terme.

##### Le bâti

L'espace en blanc est présumé constructible sous conditions :

- De privilégier les implantations en A et B
- De ne pas construire à l'ouest de la zone Nzh (sauf installations de sécurité, d'accueil et de réseaux)
- De l'application des dispositions réglementaires du PLU et de l'AVAP

**En A** - Implanter le bâti de grande taille sur l'emprise « A » (indicative) avec pour limite un front bâti face au sud-ouest et au nord-ouest (tiré orange) qualifié de « front bâti architectural majeur » afin de garantir un aspect accueillant pour le public ; la ligne en tiré orange est adaptable en positionnement, mais l'aspect directionnel est impératif.

**En B** - possibilité de développement des constructions sous forme de petites unités sur les emprises « B », par séquences de 30,00m maximum en linéaire en alignement sur un front marqué par le tiré orange de front bâti architectural majeur. L'alignement est impératif et repositionnable, la profondeur d'emprise à partir de cet alignement est adaptable. Ces unités peuvent être traduites par 2 à 4 volumes en recherchant une cohérence architecturale, notamment par un traitement bois des façades.

Une cohérence architecturale d'ensemble intégrant l'optimisation des performances énergétiques (dans le respect de l'AVAP) sera recherchée.

##### La circulation

La circulation permet de desservir les activités par une voie principale destinée au public (n°1 au plan d'OAP). Deux voies potentielles permettent un accès technique dont les livraisons, la sécurité (n°2 et n°3 au plan d'OAP).

##### Le stationnement

Le stationnement n'est pas défini de manière impérative, mais deux secteurs principaux desservis par la voie n°1 correspondent à la façade sud-ouest du bâti A. Un espace de stationnement est situé sur la rue de Montauban. Les espaces de stationnement doivent être végétalisés et paysagés. Un cheminement piéton relie l'espace de stationnement rue de Montauban au cœur du secteur et rejoint la rue Gallo-Romaine.

##### Entrée de Ville - Abords de la RD 781 et espace végétal protégé / interface agricole Est

Un espace naturel (planté, paysager ou cultivé) accompagnera les abords de la voie sur une profondeur de 35,00 m. Toute occupation tels que constructions, stockage, parkings (sauf réseaux) est prohibée. La clôture des activités ne pourra se faire si nécessaire que sur la limite nord de l'espace végétal protégé. En limite Est du secteur, la parcelle sera accompagnée d'une haie ou de plantations.

##### La zone humide

La zone Nzh du PLU est préservée ; l'espace devra être expertisé et la préservation de la zone humide et de ses abords immédiats devra être évalué lors du projet d'aménagement

##### La rétention pluviale

Un (ou des) bassin(s) de rétention devra accompagner le projet en tenant compte du potentiel de développement.

#### OAP NORD (14b)

##### Destination

Accueil d'un équipement public : la déchetterie

L'OAP est portée en 1AUi et 1AUip ou zonage du PLU

L'OAP précise les secteurs d'accès-sorties (positionnement à titre indicatif (4) de la (ou les) entrées/sortie(s) rue Gallo-Romaine). Un accès complémentaire pourra être prévu pour desservir le nord/nord-ouest de l'opération (OAP Nord 14b).

## **OAP n°6 - Secteur Ouest : réduction du périmètre et adaptation**

Le périmètre de l'OAP n°6 (classé en zone 1AUb), intègre par erreur une bande de jardin dans l'emprise de la zone 1AUb (n°65 Rue du Po).



### **Illustration**

*(En vert/bleu) : Espace libre dédié à la future zone à urbaniser*

*En rose et ligne rose : Espace ayant un usage résidentiel et parcelle en jardin*



*Bande de jardin (parcelle 62) accompagnant l'habitation de la parcelle 6.*

L'emprise de la zone 1AUb et de l'OAP n°6 liée, ne tient pas compte des fonctions/usages existants.

Il convient donc de modifier à la fois le périmètre de l'OAP n°6 (ainsi que l'emprise du zonage 1AUb), en sortant ce reliquat de 535m<sup>2</sup>.

## OAP n°15 - Création d'une OAP – nord-bourg, rue Saint Cornely

La commune dispose de 3 surfaces commerciales-supermarchés dans son centre-ville/plage : super U, Casino, Lidl. Ces implantations « en centralité » participent à la vitalité et au dynamisme économique de la ville

Le supermarché Lidl implanté en centre-ville de Carnac (nord bourg) rencontre des difficultés de fonctionnement et d'évolution, en raison des contraintes suivantes :

- foncier trop étroit et absence de foncier disponible aux abords de l'activités,
- besoins en stationnement qui ne permettent pas d'étendre les surfaces de vente et de stockage sur les espaces de parking
- conditions de desserte et de sécurité (activité « encadrée » par des voiries structurants à fort trafic)

**La commune souhaite via la modification du PLU, garantir le maintien et le développement du supermarché Lidl en centre-ville à proximité des quartiers résidentiels et tissu commerçant, dans le respect des orientations de son PADD et des objectifs du SCOT (volet commercial).**

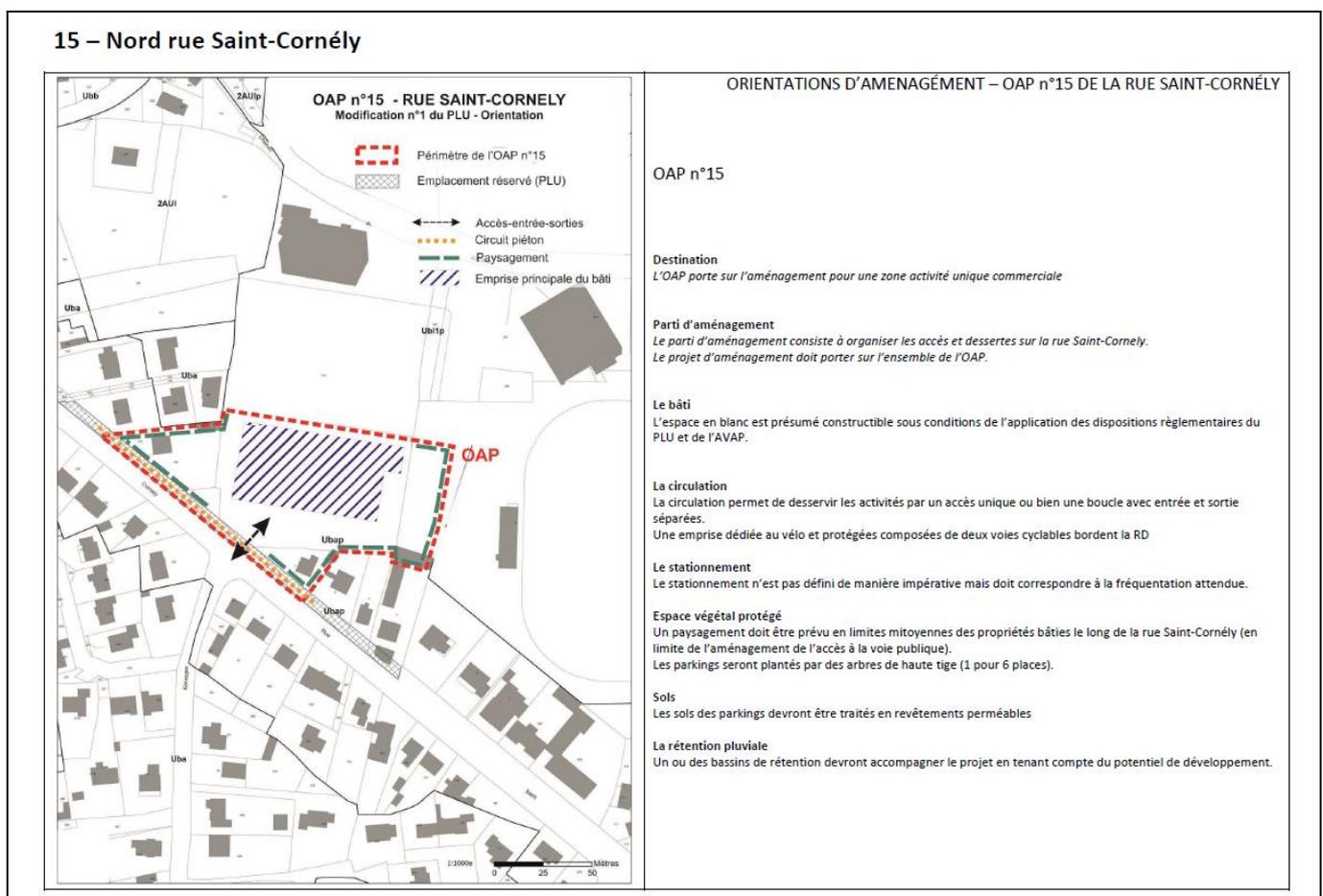
Le projet se situe en entrée de ville, le long d'une voie structurante, la RD 781, au sein du périmètre de SPR (AVAP).

**Il est attendu un projet architectural qualitatif.**

Il importe donc de privilégier des volumes simples caractérisés par des matériaux et tons qui ne viennent pas altérer la lecture de l'entrée de ville.

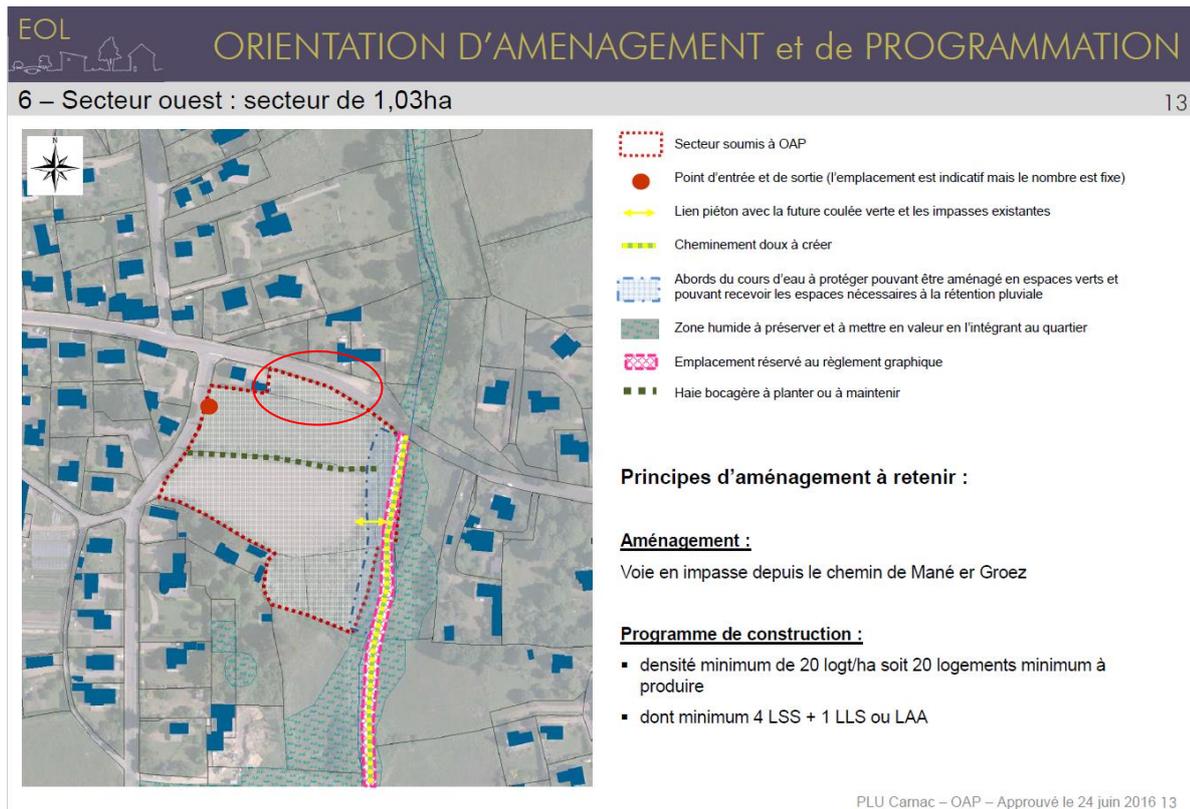
**Il est donc proposé, dans le cadre de la modification, en complément de l'évolution de zonage et de l'inscription du secteur de diversité commerciale,**

- la création d'une nouvelle OAP n°15, dédiée, qui précise dans le périmètre d'implantation, y compris parcelles avec logements et jardins n°1, 128 à 130) :
  - La destination unique « commerce »
  - Les conditions d'aménagement et principes d'implantation
  - Les condition d'accès/desserte
  - Les conditions de traitement paysager

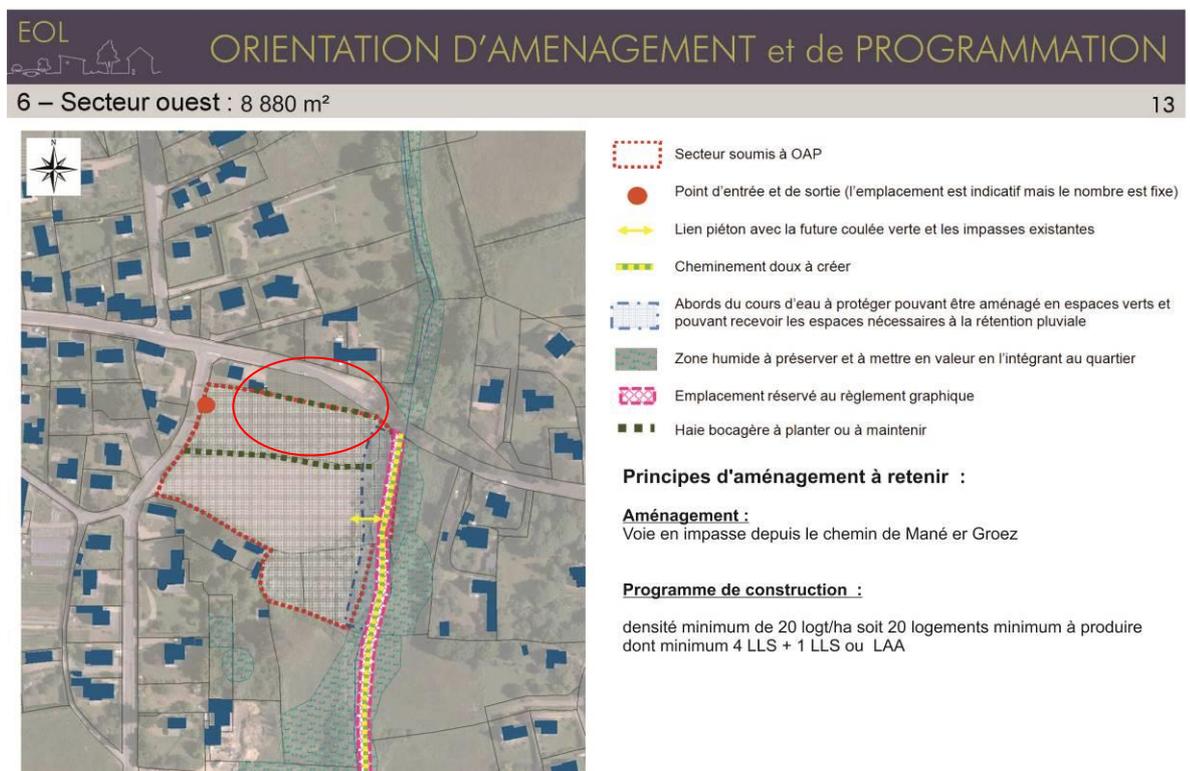


## Modification de l'OAP n°6

AVANT :



APRES



L'emprise du secteur à OAP est redéfinie pour exclure la parcelle 65 et la haie basse séparant la parcelle 65 du secteur à projet a été reprise comme « haie bocagère à planter ou à maintenir », afin de garantir une meilleure intégration du projet dans le site.

L'évolution de l'OAP ne remet pas en question les principes d'accès et de circulation dans la zone (point d'entrée à l'ouest maintenu).

## OAP - Complément des orientations écrites « principe d'aménagement »

**Complément des orientations écrites « principe d'aménagement (page 4) pour mentionner le zonage UC, objet d'OAP.**

« Les zones à urbaniser (AU) et urbaines UC soumises à OAP devront faire l'objet d'une opération d'ensemble ».

## ***2. Modifications du plan réglementaire***

## Collège des Korrigans : extension du secteur Ubb pour agrandissement du collège

Le collège Les Korrigans envisage l'extension de construction(s), pour améliorer le fonctionnement de l'établissement et les conditions d'accueil des collégiens

Le site retenu pour ce projet est proche de l'aire d'évolution sportive existantes dans l'angle nord-ouest du collège (parcelle BH139)

L'assiette du projet se situe en zone 2AUL, destinée aux activités de loisirs mais fermée à l'urbanisation.

Ce projet ne peut pas être réalisé dans l'emprise foncière actuelle du collège, ni dans le cadre d'un projet de démolition-reconstruction, sur site.

L'objet de la modification est de classer en secteur Ubb, la parcelle BH139 pour permettre une extension mesurée.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUL sur cette parcelle ne remet pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone 2AUL restante.

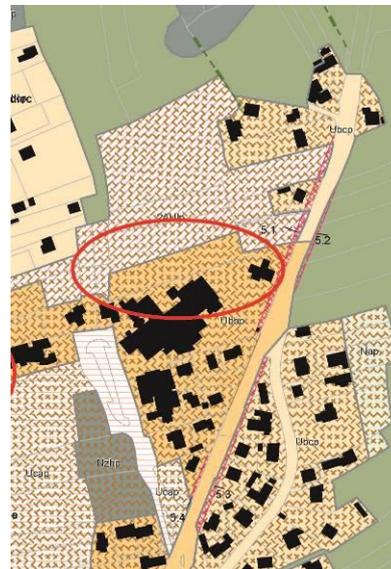


### Extrait de zonage avant/après modification - Plan réglementaire

PLU en vigueur



Projet modification n°1



## Crèche rue de Courdiec : modification du zonage pour extension de l'équipement

La commune souhaite modifier le zonage de la parcelle servant actuellement de parking et d'aire de jeux pour la crèche (secteur Ucap) en un zonage Ubbp pour permettre l'extension de la crèche.

Cet équipement d'intérêt collectif ne dispose pas d'autre foncier ou possibilité d'acquisition pour son extension.

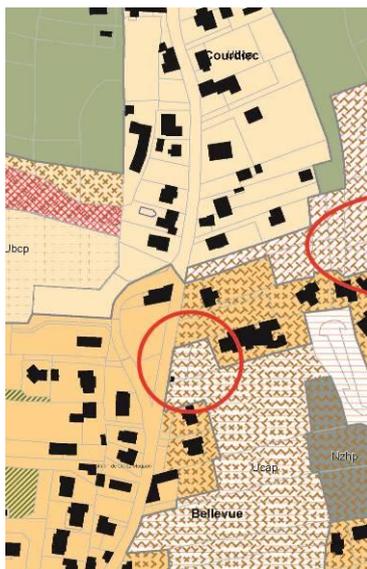
Le projet conservera un espace de jeu et un parking adapté en capacités, aux besoins (arrêts « minute », limités dans le temps).



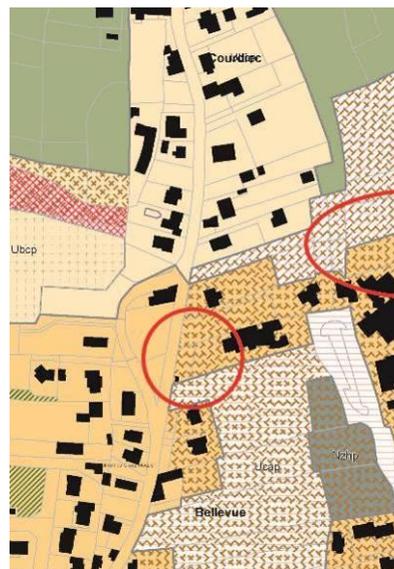
Vue depuis la rue de Courdiec

### Extrait de zonage avant/après modification - Plan réglementaire

PLU en vigueur



Projet modification n°1





## Chemin de Voullien : camping le Dolmen - ajustements de limites de zonages

Le PLU intègre un jardin rattaché à une habitation individuelle, dans l'emprise d'une zone dédiée au développement des équipements de loisirs (Ubl2). 1 Chemin de Voullien – camping le Dolmen.

L'emprise Ubl2, définie par le PLU en vigueur, ne tient pas compte des fonctions/usages et propriété actuelle. La parcelle 283 est liée à une habitation ainsi elle ne fait pas partie du périmètre officiel du camping.

Il convient donc de modifier le zonage du PLU afin de replacer l'intégralité de la parcelle 283 dans la zone Ubc, adaptée à ses usages.



### Illustration

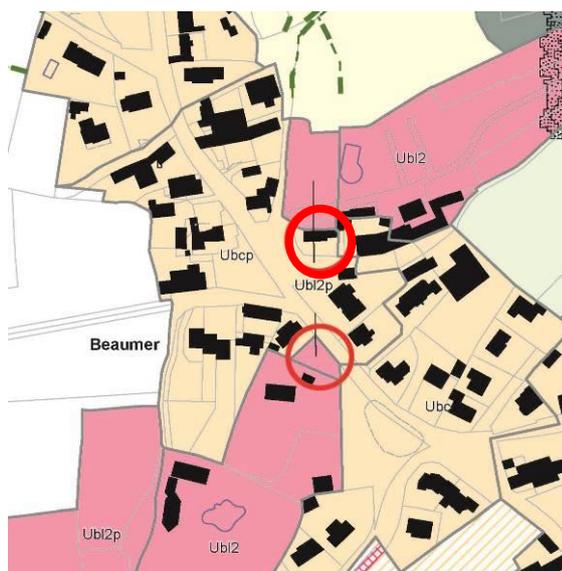
(En vert/bleu) : Espace dédié au camping le Dolmen  
En rose et ligne rose : Espace ayant un usage résidentiel et parcelle en jardin



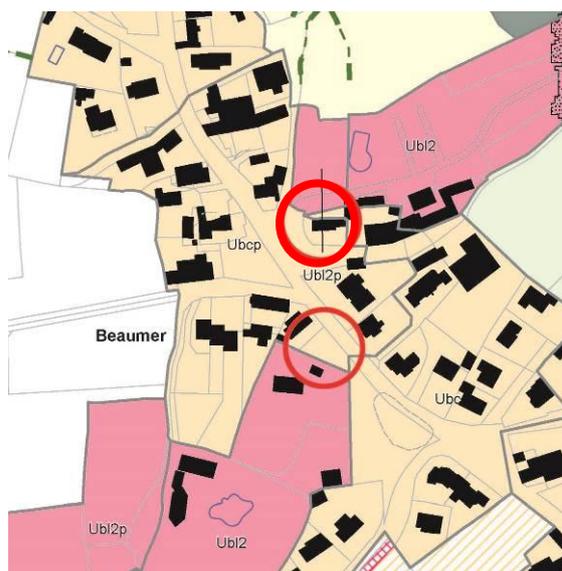
Vue depuis l'entrée du camping, direction la parcelle concernée par l'erreur (p.283)

### Extrait de zonage avant/après modification - Plan réglementaire

PLU en vigueur



Projet modification n°1



## OAP n°6 : secteur ouest - - ajustement de limites de zonages

Le périmètre de l'OAP n°6 classé en zone 1AUb, intègre par erreur une bande de jardin dans l'emprise de la zone 1AUb (n°65 Rue du Po).

L'emprise de la zone 1AUb ne tient pas compte des fonctions/usages existants, de plus dans le schéma de l'OAP n°6, aucun accès n'est prévu sur cette parcelle.

Il convient donc de modifier à la fois l'emprise de la zone 1AUb sur ce secteur, mais également l'OAP n°6, en sortant ce reliquat de 535m<sup>2</sup>.



### Illustration

*(En vert/bleu) : Espace libre dédié à la future zone à urbaniser*

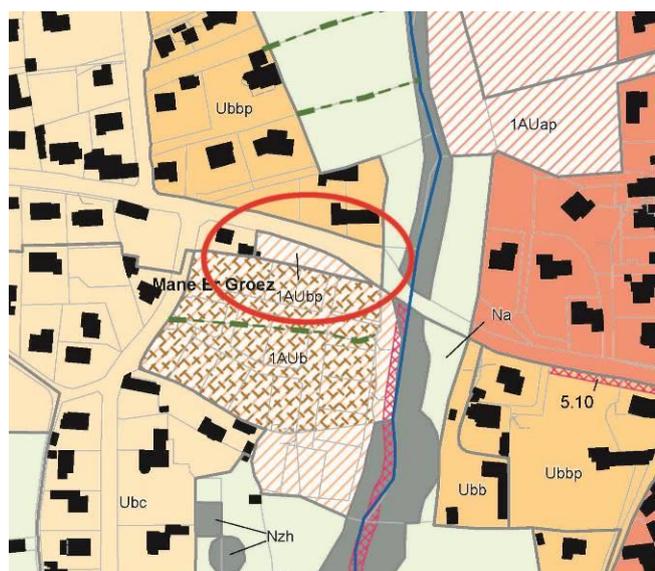
*En rose et ligne rose : Espace ayant un usage résidentiel et parcelle en jardin (sujet de l'erreur matérielle)*



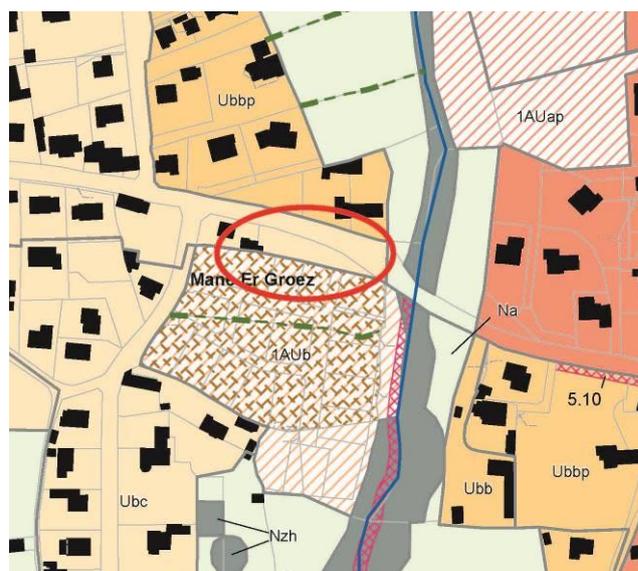
*Bande de jardin (parcelle 62) accompagnant l'habitation de la parcelle 61.*

### Extrait de zonage avant/après modification - Plan réglementaire

PLU en vigueur



Projet modification n°1



## Extension du secteur Ubap au nord de la rue Saint Cornely pour permettre l'accueil/déplacement d'une surface commerciale

La commune dispose de 3 surfaces commerciales-supermarchés dans son centre-ville/plage : super U, Casino, Lidl. Ces implantations « en centralité » participent à la vitalité et au dynamisme économique de la ville

Le supermarché Lidl implanté en centre-ville de Carnac (nord bourg) rencontre des difficultés de fonctionnement et d'évolution, en raison des contraintes suivantes :

- foncier trop étroit et absence de foncier disponible aux abords de l'activités,
- besoins en stationnement qui ne permettent pas d'étendre les surfaces de vente et de stockage sur les espaces de parking
- conditions de desserte et de sécurité (activité « encadrée » par des voiries structurants à fort trafic

**La commune souhaite via la modification du PLU, garantir le maintien et le développement du supermarché Lidl en centre-ville à proximité des quartiers résidentiels et tissu commerçant, dans le respect des orientations de son PADD et des objectifs du SCOT (volet commercial).**

**Pour permettre l'implantation de la surface commerciale sur les terrains de sports actuellement dédiés aux équipements via le classement en zone Ubl1p, le PLU doit prévoir sur le terrain d'assiette du projet :**

- **L'inscription du périmètre diversité commerciale**  
*La commune inscrit également la limite du périmètre au nord du Lidl actuel), sur les 2 habitations et sur une bande du secteur Ubl1p, afin de permettre une éventuelle extension du commerce.*
- **Classement en Ubap au lieu de Ubl1p sur terrain de sport (terrains ouest)**

Toutefois,

- le déclassement d'une partie de la zone Ubl1p en Ubap va permettre l'implantation / déplacement du supermarché, mais aussi rendre possible un programme de logements  
Il semble donc nécessaire de cadrer l'évolution de ce secteur actuellement d'intérêt collectif, propriété communale, pour éviter une occupation autre que celle souhaitée par la commune (le report de la surface commerciale alimentaire)  
*Rappel : le code de l'urbanisme ne permet pas de réglementer le type de commerce.*
- le projet se situe en entrée de ville, le long d'une voie structurante, au sein du périmètre de SPR (AVAP) : **il est attendu un projet architectural qualitatif garantissant la meilleure insertion dans le tissu bâti.**  
Il importe donc de privilégier des volumes simples caractérisés par des matériaux et tons qui ne viennent pas altérer la lecture de l'entrée de ville

**Il est donc proposé, dans le cadre de la modification, en complément de l'évolution de zonage et de l'inscription du secteur de diversité commerciale,**

- **la création d'une nouvelle OAP n°15, dédiée, qui précise dans le périmètre d'implantation, y compris parcelles avec logements et jardins n°1, 128 à 130) :**
  - La destination unique « commerce »
  - Les conditions d'aménagement et principes d'implantation
  - Les condition d'accès/desserte
  - Les conditions de traitement paysager

*Rappel : la création d'un nouveau secteur dédié aux seules activités compatibles avec le périmètre de diversité commerciale (scot) : commerces, bureaux services, sans possibilité de logements, sauf extension des habitations existantes parcelles 1, 128 à 130), ne permettrait pas de réglementer le type de commerces souhaités.*



## Secteur du Nignol : suppression de la servitude de gel et création d'un emplacement réservé

La servitude de gel instituée au PLU approuvé en juin 2016, au titre de l'article L.151-41-5° du code de l'urbanisme, pour une durée de 5 ans maximum dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, est obsolète aujourd'hui.

L'objectif n'est plus de « geler » en vue d'un projet d'aménagement d'ensemble, mais de limiter le développement de l'urbanisation et la densification sur l'entrée de ville (dans un but de requalification de ce secteur altéré/dégradé), pour accompagner les travaux d'aménagement d'espaces publics (carrefour) réalisés.



Photo gheco

La commune va engager des réflexions pour définir les aménagements et favoriser la valorisation de ce carrefour d'entrée de ville, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral (hors « bourg » et zone agglomérée).

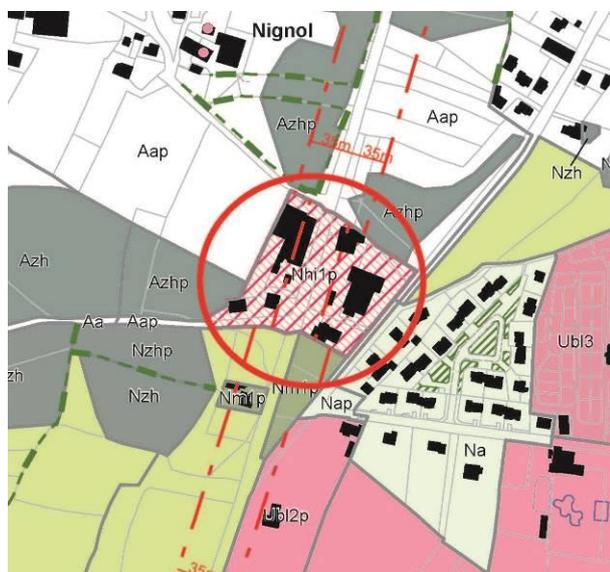
- La servitude est supprimée au plan de zonage
- Un emplacement réservé est créé à l'est de la RD sur l'emprise des hangars, dépôts et lave-auto : secteur à requalifier pour aménagement d'une aire d'accueil, stationnement, valorisation de l'entrée de ville et des abords de la route
- Le secteur Nhi1p est conservé

Le règlement est actualisé et complété par des dispositions qui encadrent et limitent l'évolution du bâti et des installations, dans l'attente d'un projet global de valorisation de l'entrée de ville (articles Nhi1 et Nhi2).

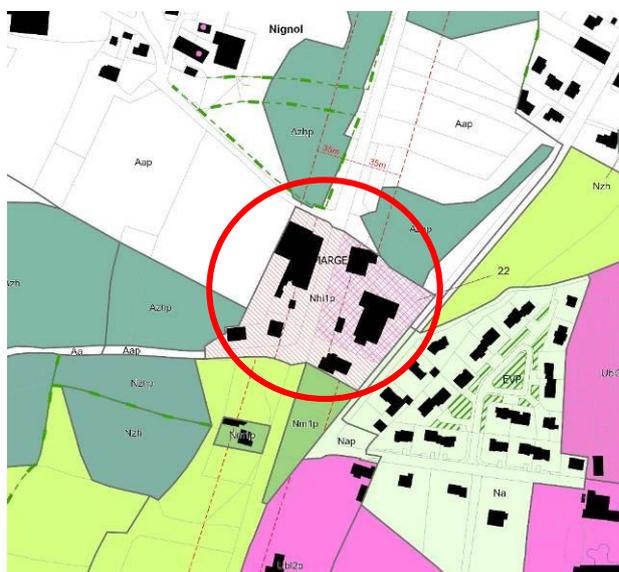
Il intègre également les dispositions propres à l'application du DACOM sur les activités commerciales, situées hors « centralité » et hors secteur de diversité commerciale.

### Extrait de zonage avant/après modification - Plan règlementaire

PLU en vigueur



Projet modification n°1



## Ajout d'un secteur de diversité commerciale pour mise en compatibilité du PLU avec le volet « commerce » et Dacom du SCOT approuvé le 04/10/2019

La modification a pour objet de mettre en compatibilité le PLU avec les objectifs / actions du SCOT du Pays d'Auray :

Source : d'après SCOT approuvé (2019), extraits DOO et DACOM :

### **Action 1 : Définir un développement commercial respectant la vocation des polarités**

- L'organisation du commerce doit contribuer à préserver la vitalité des centres des villes et bourgs, qui constituent les pôles commerciaux principaux du Pays.

### **Action 2 : Définir les centralités comme lieux prioritaires de création de commerces**

Sous le terme centralité s'entend « secteur central » (centre-ville, centre-bourg) d'une commune, caractérisé de façon cumulative par :

- une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune),
- la présence d'équipements publics et médicaux,
- l'existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, plage, place, espace public...),
- la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ;
- le tout, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton.

Chaque PLU (ou PLUi) définit spatialement avec précision (tracé à la parcelle) le(s) périmètre(s) de centralité(s). Chaque commune peut disposer de plusieurs centralités.

Les centralités sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines.

### **Action 3 : Conforter l'attractivité des centralités autour d'une vocation multifonctionnelle**

(...) les centralités sont avant tout un cœur urbain et multifonctionnel qu'il convient de préserver pour maintenir leur attractivité. De fait, la préservation des centralités ne se résume pas seulement à la protection du commerce mais également au renforcement de leur mixité fonctionnelle.

### **3 trois types d'espaces d'implantation préférentiels du commerce** sont déterminés au DACOM :

- Les centralités, destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve du respect des règles urbaines
- Les espaces en tissu aggloméré (pas sur Carnac),
- Les ZACom (Montauban sur Carnac), privilégiés pour la création et le développement des plus grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.

Ces trois typologies d'espaces sont les seuls lieux pouvant accueillir du commerce.

Des règles spécifiques sont définies pour les commerces déjà implantés en dehors de ces espaces afin de préserver leur pérennité tout en respectant les objectifs du SCoT.

### **Il a été retenu :**

- la délimitation au PLU d'un secteur de préservation et de développement de la diversité commerciale, réglementé, dans lequel les commerces sont priorités. Ce secteur a été établi par la commune, prenant en compte :
  - o le périmètre de centralité et les axes commerçants principaux
  - o une certaine densité du bâti (espaces les plus denses de la commune),
  - o la présence d'équipements publics et médicaux,
  - o l'existence d'espaces de socialisation publics (lieu de culte, plage, place, espace public...),
  - o la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements) ;
  - o le tout, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton.

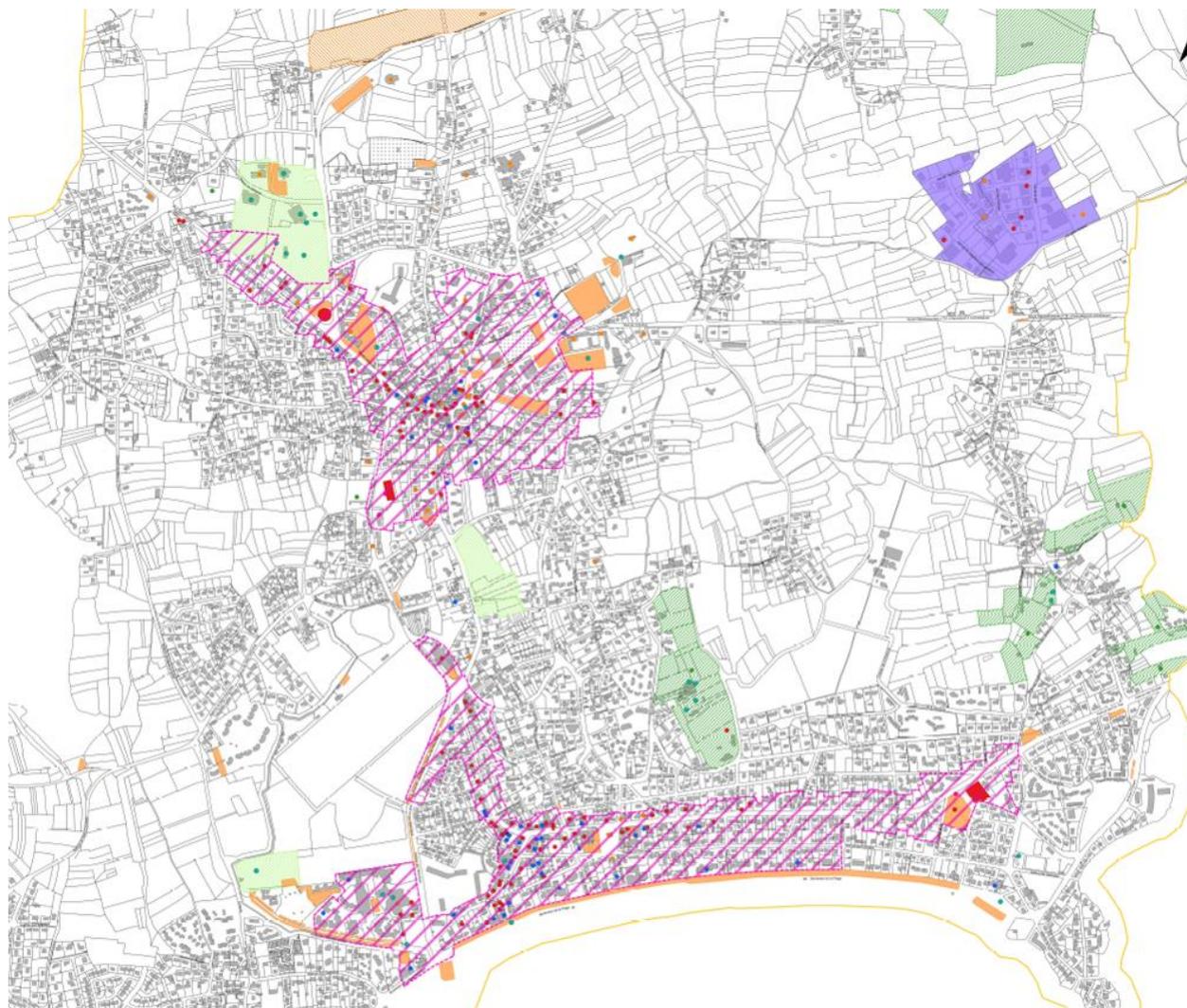
Ont été exclus de ce périmètre,

- le « tissu aggloméré » n'est pas « central », mais situé entre le centre et la périphérie
- le tissu pavillonnaire peu dense
- les secteurs balnéaires résidentiels
- les grands vides urbains, espaces verts, secteurs constituant une « coupure » ou « respiration » entre le centre bourg et la Plage

- le complément du règlement de la zone 1AUip, correspondant (partiellement, au sud de la rue gallo-romaine) au périmètre de la ZACOM de Montauban

### LE PERIMETRE DE DIVERSITE COMMERCIALE :

Superposition des 2 périmètres au repérage des emprises d'équipements, réseau de commerces et services (centre-ville et plage) :



#### Activités

- Supermarché
- Zone d'activités
- Commerces et services
- Hôtels et restaurants
- Services de santé
- Campings
- ▨ Campings (Ubl2[p] et Nlb[p])
- Station-services

#### Équipements

- Équipements
- Sport et loisirs
- ▨ Espaces verts - Sport et loisirs
- ▨ Cimetières
- Parkings

■ Limite communale

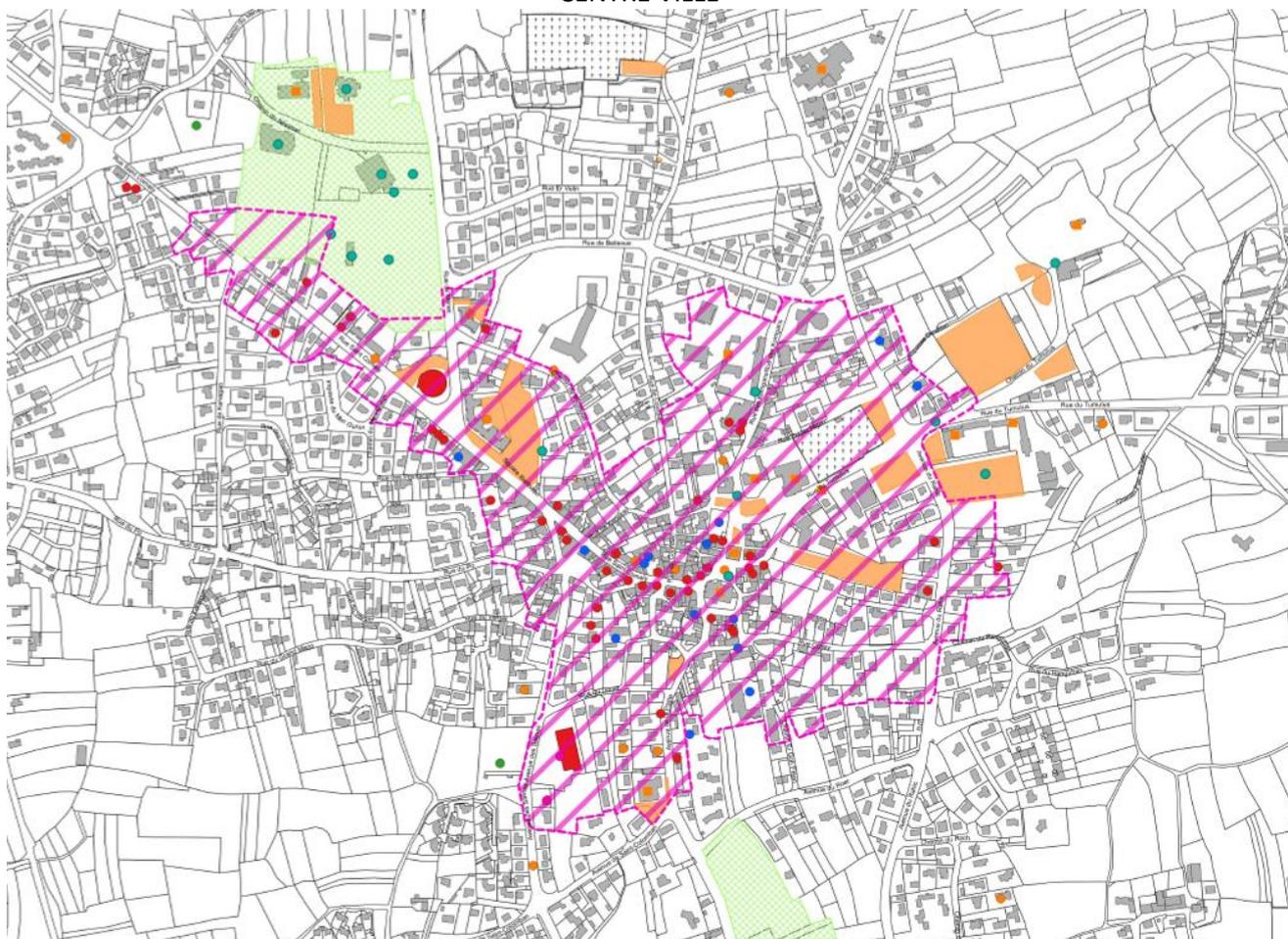
▨ Périmètre de diversité commerciale

Agence Gheco - 29/06/2021

Source : OpenStreetMap - BD TOPO V3 IGN - Base Permanente des Équipements INSEE

**Superposition des 2 périmètres au repérage des emprises d'équipements,  
réseau de commerces et services (centre-ville et plage) - plans de détail**

**CENTRE VILLE**



**CARNAC-PLAGE**



**NOUVELLE ANNEXE 4 BIS AU REGEMENT ECRIT  
CARTE DES PERIMETRES DE DIVERSITE COMMERCIALE**



*Le périmètre des secteurs de diversité commerciale (2) est annexé au règlement écrit (pièce 4bis)*

## Actualisations et adaptations de marges de recul le long de routes départementales

### La modification du PLU a pour objet :

- **la suppression des marges de recul le long des voies départementales qui sont « en agglomération » et qui figurent par erreur sur les planches graphiques** Entrée de CARNAC Le Runel – Croix Audran, vers Kerlescan, vers le Ménéac.
- des rectifications de distances de recul de part et d'autre de voies départementales, fournies par le Conseil départemental :
  - . RD 196 (route des alignements) : pas de marge de recul dans la partie agglomération et 35 m de part et d'autre pour la RD hors section agglomération
  - . RD 119 (route du Purgatoire) : pas de marge de recul dans la partie agglomération et 35 m de part et d'autre pour la RD hors section agglomération
  - . RD 781 (giratoire de Montauban) : marge de recul : 20 m de part et d'autre dans la partie agglomérée (zonage Ubcp)

### Périmètre de la zone submersible (zone règlementaire PPRL) : correction de la trame

Le document graphique du PLU en vigueur n'est pas fidèle au plan du PPRL (version Préfecture).

La zone submersible figurée au plan de zonage est la zone submersible « + 60cm ».

**Le plan de zonage est corrigé, le périmètre de la zone submersible est remplacé par la zone règlementaire du PPRL.**

## Emplacements réservés : mises à jour et adaptations

La modification du PLU a pour objet d'actualiser ou d'adapter des emplacements réservés :

- **Suppression de l'ER 2.6 (piste cyclable)** : inscrite du mauvais côté de la voirie
- **Réductions, création, suppression d'emplacements réservés pour alignements** : renonciation, actualisations en fonction des acquisitions et/ou aménagements réalisés
- **Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé 7** – aire de stationnement – accès et extension du cimetière : ajustement de l'emprise utile aux aménagements
- **Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé 16** : ajustement de l'emprise utile aux aménagements (6 m d'emprise) et destination ajustée : liaison douce uniquement (piétons et vélos)
- **Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé 12.1 (gestion eaux pluviales-bassins), suivant les emprises inscrites au SD pluvial annexé au PLU**
- **Suppression de l'emprise de l'emplacement réservé 12.2 (gestion eaux pluviales-bassins), suivant les emprises inscrites au SD pluvial annexé au PLU**
- **Elargissement de l'emprise de l'emplacement réservé 14 et complément de sa destination (gestion eaux pluviales-bassins, en plus de la conduite réseau eaux pluviales), suivant les emprises inscrites au SD pluvial annexé au PLU**
- **Renomination des emplacements réservés en bordure de RD781 entrée est de la commune** : 4.4 et 4.5 au lieu de 3.1 et 3.2
- **Compléments de nomination des alignements** : les noms de rues sont précisés dans la grille des ER pour faciliter la lecture du plan

De plus,

- **Création d'un emplacement réserve n°22 sur le secteur du Nignol, pour l'aménagement d'un espace d'accueil, de stationnement, espaces verts, dans le cadre d'un projet de valorisation de l'entrée de ville et des abords de la route départementale**

*Voir annexe à la présente notice, la liste des ER et alignements modifiés (et sur les plans de zonage)*

### ***3. Modifications du règlement***

# Amélioration et compléments d'écritures réglementaires, pour faciliter ou améliorer l'instruction

**La modification du PLU a pour objet de procéder à des reprises ponctuelles du règlement : améliorations, précisions pour l'instruction**

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES - Les zones agricoles et forestières dites « zones A »

*(demande commissaire enquêteur)*

Suppression de l'alinéa mentionnant la charte de l'agriculture et de l'urbanisme, signée le 24 janvier 2008, obsolète et non réglementaire.

Article 6 - DEFINITIONS

Reprise et compléments des définitions :

- les vérandas (intégrées dans les extensions)
- le terme « dépendance », remplacé par le terme « annexe »
- piscines : la signification du terme CES est ajoutée (coefficient d'emprise au sol)

Article 11 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES

Amélioration / simplification de la rédaction (référence à l'application de la loi Littoral).

Article 15 – LOGEMENTS AIDES

Ajout d'une précision sur les logements aidés pour éclaircir la règle et pour assurer une meilleure répartition des logements aidés

*« - Dans le cadre d'un projet tourné vers l'habitat, une partie de programme de construction devra être consacrée à des logements aidés **qui devront se faire sur le terrain de l'opération (...)** »*

Article 19 – SERVITUDE D'ATTENTE DE PROJET

Suppression de l'article en correspondance avec la suppression de la servitude d'attente (ou « de gel ») au plan de zonage (le Nignol).

Ajout d'un article 20 « LES DECHETS »

Aucune disposition n'est prévue au PLU.

Ajout de précisions pour imposer des espaces de collecte adaptés aux opérations

Ajout d'un article 21 - LES ACTIVITES COMMERCIALES CONCERNEES OU NON PAR LES SEUILS DE SURFACES

Versement du tableau SCOT-DACOM précisant les champs d'activités comprises ou exclues du DACOM,

- Activités commerciales pour lesquelles s'appliquent les seuils de surfaces
- Activités commerciales pour lesquelles ne s'appliquent pas les seuils de surfaces

Ajout d'un article 22 « CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU P.L.U.»

Précision sur la date d'approbation à considérer lorsque le règlement fait référence aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. : sauf mention contraire, il s'agit de la date d'approbation du P.L.U. révisé en date du 24 juin 2016.

Pour les calculs de CES, le calcul se base sur l'emprise au sol d'une même unité foncière.

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Page introductive de présentation des zones et secteurs :

Suppression de la nomination des secteurs indicés « p » (dans le périmètre de l'AVAP), mention de l'indice « p ».

Dans les articles utiles, le renvoi au règlement d'AVAP est rappelé.

*(demande commissaire enquêteur)*

#### Article 1 et 2 des zones Ua, Ub, Uc :

Voir chapitre explicatif « Compléments réglementaires pour mise en compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé (volet « commerce » du SCOT) du présent rapport

Il est précisé au règlement que : de plus, en dehors du secteur de diversité commerciale, sont seuls autorisés,

- l'agrandissement des activités existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâti existant
- et/ou un espace de vente ou show-room s'il correspond à une surface de moins de 5 % de celle de l'unité de production ou moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales listées à l'article 21 des dispositions générales, 2<sup>e</sup> colonne (notamment, hôtels, restaurants).

#### Articles Uap 10, Ub10 1AU10 : hauteur maximale des constructions

Ajout d'un alinéa précisant le niveau de sol admis pour les extensions des habitations (hors PPRL).

Suppression de la mention relative à la hauteur maximale des dépendances en limites séparatives.

Une hauteur maximale est fixée uniquement dans le cas où elles sont implantées en limites.

Alinéa adapté (le terme « dépendances » est remplacé par celui de « annexes »).

#### Article Ub4, Uc4, 1AU4 : Desserte par les réseaux

Ajout d'un alinéa précisant que les coefficients d'imperméabilisation sont également imposés en secteurs indicés « p » au PLU.

#### Article Ub7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Ajout de mentions au secteurs Ubl3, Ubl1, Ubl2 (règles distinctes) dans les alinéas utiles

#### Article Ub 10 -hauteur maximale des constructions

Ajout d'un alinéa précisant le niveau de sol admis pour les extensions des habitations (hors PPRL).

Alinéa adapté (le terme « dépendances » est remplacé par celui de « annexes »).

#### Article Uc10 : hauteur maximale des constructions

Ajout de la mention aux secteurs indicés « p » : application du règlement de l'AVAP

#### Tous articles 11 :

Terme « seul » ajouté :

*“Dans les secteurs indicés par un « p », **seul** le règlement de l'AVAP s'applique.”*

#### Ub11, clôtures

Les règles applicables aux clôtures en Uba, Ubb, Ubc, Ubt sont élargies au secteur Ubd pour homogénéiser l'aspect des clôtures entre ces secteurs voisins.

#### Zone Ui et secteurs

Préambule : il est précisé que les 2 secteurs Uia et Uip sont inscrits en dehors du secteur de diversité commerciale, hors centralités et hors ZACOM du SCOT.

#### Article Ui2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Il est ajouté que sont seuls autorisés :

- l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâti existant
- et/ou un espace de vente ou show-room s'il correspond à une surface de moins de 15 % de celle de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales listées à l'article 21 des dispositions générales, 2<sup>e</sup> colonne (notamment, hôtels, restaurants).

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

1AU et 2AU

Page introductive de présentation des zones et secteurs

Suppression de la nomination des secteurs indicés « p » (dans le périmètre de l'AVAP), mention de l'indice « p ».

Préambule

*(suite observations AQTA)*

La description des secteurs est précisée, pour bien différencier leur destination et leur vocation en prenant en compte le périmètre de ZACOM inscrit au SCOT (au sud de la rue Gallo-Romaine à Montauban)

- Le secteur 1AUi est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et à l'extension de la déchèterie.
- Le secteur 1AUip correspond en partie au périmètre de ZACOM du SCOT ; il est destiné :
  - à des activités économiques, notamment commerciales sur le périmètre de ZACOM au sud de la rue Gallo-Romaine
  - à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et à l'extension de la déchèterie au nord de la rue Gallo-Romaine hors ZACOM

Il est également ajouté l'alinéa suivant :

Les secteurs 1AUi et 1AUip devront faire l'objet d'opération cohérente permettant l'aménagement global de la zone. Dans les secteurs 1AUi et 1AUip l'aménagement pourra se faire en une ou plusieurs tranches, sur un ou plusieurs secteurs.

### **Zone 1AU**

Article 1AU11 – aspect extérieur des constructions

3 – insertion paysagère

- Suppression de la mention au secteur 1AUd du Runel, qui n'existe pas (zonage Ucc)  
(maintien de la mention au secteur 1AUb du Méné)

### **Secteur 1AUi et secteur 1AUip**

Préambule

Compléments du préambule pour différencier les 2 secteurs 1AU (déchèterie) et 1AUip (ZACOM) :

Le secteur 1AUi est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et à l'extension de la déchèterie.

Le secteur 1AUip correspond en partie au périmètre de ZACOM du SCOT ; il est destiné :

- à des activités économiques, notamment commerciales sur le périmètre de ZACOM au sud de la rue Gallo-romaine
- à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et à l'extension de la déchèterie au nord de la rue Gallo-romaine hors ZACOM

Article 1AUi1 :

Interdiction des activités commerciales en secteur 1AUi (déchèterie, hors ZACOM du SCOT)

Article 1AUi2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

*Voir chapitre explicatif « Compléments réglementaires pour mise en compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé (volet « commerce » du SCOT) du présent rapport*

Complément du règlement du secteur 1AUip, au sud de la rue Gallo-Romaine, ZAE de Montauban et ZACOM identifiée au SCOT, pour mise en compatibilité avec le volet commerce du SCOT :

- Il est précisé au règlement de la zone 1AUip, que sont interdites les activités commerciales d'un seuil de moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de moins de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher (respect d'au moins un des deux critères).
- Sont également précisées les conditions propres aux galeries commerciales (seuls les ensembles commerciaux d'un seul tenant cumulant plus de 8000 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront en capacité de disposer d'une galerie commerciale respectant les seuils définis)

Précision pour permettre l'extension mesurée des habitations existantes (50 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol)

Articles 1AUi9 :

Ajout d'un alinéa précisant la règle d'emprise maximale pour les extensions d'habitation (articulation avec l'article 1AUi2)

Articles 1AUi6, 1AUi7, 1AUi8, 1AUi10, 1AUi11, 1AUi13 :

Ajout et compléments d'articles (actuellement renvoi aux dispositions de la zone Uia), pour prendre en compte les OAP modifiées et la servitude AVAP.

*L'écriture réglementaire a été complétée suite à l'avis AQTA sur le projet arrêté : le renvoi aux dispositions de l'OAP la rend opposable de manière conforme aux autorisations d'urbanisme ; il convient de rester sur une notion de compatibilité en supprimant la mention aux OAP dans les parties du règlement où cela ne représente pas une nécessité. Les articles 6 et 7 sont obligatoires et doivent être renseignés (révision du PLU engagée avant l'entrée en vigueur du décret 2015-1783 du 28/12/2015).*

Articles 1AUi6, 7 :

Définition de règles chiffrées pour les 2 secteurs 1AUi et 1AUip : implantation à l'alignement ou suivant un retrait de 3,00 m minimum.

*(au lieu du renvoi aux dispositions de la zone Uia)*

Articles 1AUi8

Ajout de la mention « Sans objet »

*(au lieu du renvoi aux dispositions de la zone Uia)*

Article 1AUi10 :

Renvoi à l'AVAP pour les secteurs indicés « p »

1AUi : sans objet

Article 1AUi11 :

Renvoi à l'AVAP pour secteurs indicés « p »

*Dans les autres secteurs, renvoi aux règles applicables en Uia*

Article 1AUi13 :

Article complété pour réglementer les espaces libres, plantations, marges d'isolement par rapport aux zones agricoles et naturelles.

#### **TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

Page introductive de présentation des zones et secteurs

Suppression de la nomination des secteurs indicés « p » (dans le périmètre de l'AVAP), remplacée par la mention de l'indice « p ».

Dans les articles utiles, *(demande commissaire enquêteur)*

Ajout de mentions à l'AVAP, aux secteurs indicés « p » ou renvoi au règlement d'AVAP

Article A2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Modification des paragraphes relatifs aux dispositions propres aux extensions de constructions à usages d'habitation et annexes en secteurs Na, Nm2, Nm1 : nouveau paragraphe :

*“A la date d'approbation du PLU, les constructions à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions (y compris piscine, garage... réalisés sous forme d'extension bâtementaire), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de respecter les limites d'emprise au sol fixées ci-après :*

- *surface d'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> et à 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives) »*

Article A9 – emprise au sol des constructions

Ajout d'un alinéa précisant l'emprise au sol maximale admise pour l'extension des constructions à usage d'habitation.

Article N10 - hauteur maximale des constructions

Ajout d'un alinéa précisant le niveau de sol admis pour les extensions des habitations (hors PPRL).

Ajout d'un alinéa limitant la hauteur des annexes en secteurs Aa et Ab

## **TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Page introductive de présentation des zones et secteurs

Suppression de la nomination des secteurs indicés « p » (dans le périmètre de l'AVAP), mention de l'indice « p ».

### **Zone N et secteurs**

Article N2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Modification des paragraphes relatifs aux dispositions propres aux extensions de constructions à usages d'habitation et annexes en secteurs Na, Nm2, Nm1 : nouveau paragraphe :

*“A la date d'approbation du PLU, les constructions à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions (y compris piscine, garage... réalisés sous forme d'extension bâtementaire), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de respecter les limites d'emprise au sol fixées ci-après :*

- *surface d'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> et à 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives) »*

Article N9 – emprise au sol des constructions

Ajout d'un alinéa précisant l'emprise au sol maximale admise pour l'extension des constructions à usage d'habitation.

Article N10 - hauteur maximale des constructions

Ajout d'un alinéa précisant le niveau de sol admis pour les extensions des habitations (hors PPRL).

### **Zone Nhi**

*Voir chapitre Requalification du règlement du secteur Nhi1p du Nignol pour redéfinir des règles limitatives dans l'attente d'un projet global de valorisation de l'entrée de ville (suppression de la servitude de gel)*

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :

Modification de l'alinéa relatif au secteur Nhi1 du Nignol : suppression de la mention à la servitude d'attente de projet

Ajout d'un alinéa précisant que les secteurs sont inscrits en dehors du secteur de diversité commerciale, hors centralités et hors ZACOM du SCOT.

Article Nhi1 - occupations et utilisations du sol interdites

- Ajout des interdictions relatives aux activités commerciales suivant les dispositions du DACOM du SCOT
- En secteur Nhip : renvoi à l'article Nhi2

Article Nhi2 - occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En Nhi et Nhip :

- Précision de la nature des constructions pouvant faire l'objet d'une extension limitée à 50 % de l'emprise au sol existante : il s'agit des constructions à usage d'habitation
- Ajout des dispositions propres aux activités commerciales autorisées hors centralités et hors ZACOM par le DACOM du Scot, adaptées à la situation des secteurs Nhi par rapport à l'application de la Loi Littoral (hors « agglomérations » et hors « villages »)

En secteur Nhi1p :

- suppression de la mention à la servitude d'attente de projet

- introduction de règles limitatives pour maîtriser l'évolution du secteur
- Ajout des dispositions propres aux activités commerciales autorisées hors centralités et hors ZACOM par le DACOM du Scot, adaptées à la situation du secteur Nhi1p pour tenir compte de :
  - l'application de la Loi Littoral (hors « agglomérations » et hors « villages »)
  - de l'objectif de maîtrise et valorisation du secteur du Nignol

Article Nhi9 – emprise au sol des constructions

- Précision de la nature des constructions pouvant faire l'objet d'une extension limitée à 50 % de l'emprise au sol existante : il s'agit des constructions à usage d'habitation

#### **ANNEXE 1 - STATIONNEMENT**

Ajustement concernant les règles de stationnement des installations existantes ouvertes au public, l'écriture est actuellement incomplète : *Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit ...*

Il est nécessaire d'être plus précis dans la méthode de calcul des places en stationnement afin d'éviter les recours et les ½ places.

Complément : Le nombre de places à aménager sur le parc existant doit « ***être déterminé en fonction de la ou des installations qu'il dessert, sans qu'un ratio fixe ne soit applicable*** ».

Ajout méthode de calcul page 111

##### ***4-Règles de calcul***

- . ***Pour le calcul des places d'une opération de plusieurs logements, on arrondira au nombre entier le plus proche (au nombre supérieur si le décimal est supérieur ou égale à 0.5)***
- . ***Pour le calcul du nombre de places envisagées par le projet, on déduira l'acquis calculé sur la situation existante quand il n'y a pas de changement de destination.***
- . ***Dans le cas d'un changement de destination, les normes applicables de la construction neuve énoncées dans les paragraphes suivants s'appliquent.***

# Requalification du règlement du secteur Nhi1p du Nignol pour redéfinir des règles limitatives dans l'attente d'un projet global de valorisation de l'entrée de ville

Le règlement est actualisé pour prendre en compte :

- la suppression de la servitude de gel (suppression de la mention au règlement dans les chapitres concernés)
- l'inscription d'un nouvel emplacement réservé n°22 destiné à l'aménagement d'un espace d'accueil avec stationnement et espaces verts, valorisation de l'entrée de ville et des abords de la route départementale
- les dispositions du SCOT en matière d'activités commerciales (secteur situé hors ZACOM et hors centralités)

Le règlement est aussi complété (articles Nhi1 et Nhi2) par des dispositions qui encadrent et limitent l'évolution du bâti et des installations, dans l'attente d'un projet global de valorisation de l'entrée de ville.

En effet le PADD inscrit dans ses orientations générales, les objectifs suivants :

**ORIENTATION 3 : VALORISER LES PATRIMOINES CARNACOIS**

3.2.3 Affirmer les différents visages de Carnac

(...)

• Favoriser le traitement des entrées de ville

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

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)

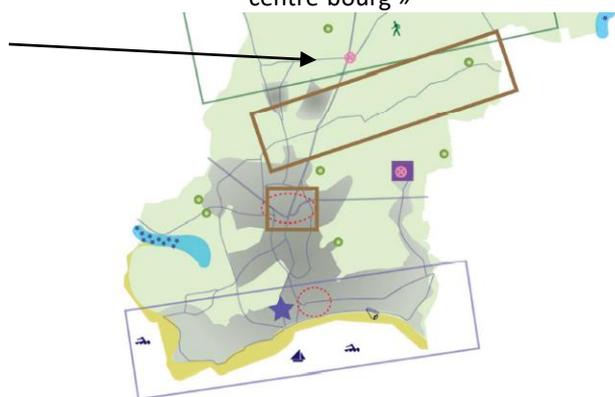
-- Assurer un développement dans le respect des orientations du SCOT

- Encourager la continuité commerciale et améliorer l'identité de l'offre commerciale

-- Améliorer la lisibilité des secteurs commerciaux

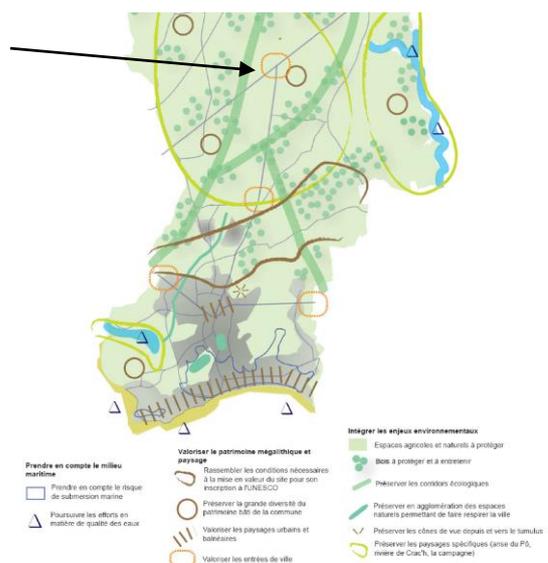
Les cartes illustratives du PADD précisent sur ce secteur,

En page 8 : « d'éviter les implantations commerciales concurrentielles avec les commerces de proximité du centre-bourg »



- |   |   |
|---|---|
| <p><b>Développer une politique touristique ambitieuse</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid orange; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> tourisme culturel</li> <li><span style="border: 1px solid green; padding: 2px; margin-right: 5px;">▲</span> tourisme de nature et sportif à développer</li> <li><span style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin-right: 5px;">▲</span> tourisme balnéaire à conforter</li> <li><span style="color: blue; font-weight: bold;">★</span> tourisme de bien être</li> </ul> | <p><b>Conforter l'économie locale et soutenir les activités traditionnelles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: green; font-weight: bold;">**</span> Conchyliculture <span style="color: green; font-weight: bold;">●</span> agriculture</li> <li><span style="border: 1px dashed red; border-radius: 50%; padding: 2px; margin-right: 5px;"></span> Dynamiser l'ambiance d'achat des pôles commerciaux et améliorer les conditions d'accessibilité</li> <li><span style="color: red; font-weight: bold;">⊗</span> Eviter les implantations commerciales concurrentielles avec les commerces de proximité du centre bourg</li> <li><span style="background-color: purple; width: 10px; height: 10px; display: inline-block; margin-right: 5px;"></span> Maintenir et renforcer les conditions d'accueil des artisans et des PME</li> </ul> |
|---|---|

En page 11 : de « valoriser les entrées de ville »



- |   |   |   |
|---|---|---|
| <p><b>Prendre en compte le milieu marin</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin-right: 5px;">□</span> Prendre en compte le risque de submersion marine</li> <li><span style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin-right: 5px;">△</span> Poursuivre les efforts en matière de qualité des eaux</li> </ul> | <p><b>Valoriser le patrimoine mégalithique et aversage</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid orange; border-radius: 50%; padding: 2px; margin-right: 5px;"></span> Rassembler les conditions nécessaires à la mise en valeur de cet patrimoine inscrit à l'UNESCO</li> <li><span style="border: 1px solid orange; border-radius: 50%; padding: 2px; margin-right: 5px;"></span> Préserver la grande diversité du patrimoine bâti de la commune</li> <li><span style="border: 1px solid orange; border-radius: 50%; padding: 2px; margin-right: 5px;"></span> Valoriser les paysages urbains et balnéaires</li> <li><span style="border: 1px solid orange; border-radius: 50%; padding: 2px; margin-right: 5px;"></span> Valoriser les entrées de ville</li> </ul> | <p><b>Intégrer les enjeux environnementaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: lightgreen; width: 15px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> Espaces agricoles et naturels à protéger</li> <li><span style="color: green; font-weight: bold;">●</span> Sites à protéger et à entretenir</li> <li><span style="border: 1px solid green; padding: 2px; margin-right: 5px;">▲</span> Préserver les corridors écologiques</li> <li><span style="border: 1px solid green; padding: 2px; margin-right: 5px;">▲</span> Préserver en agglomération des espaces naturels permettant de faire respirer la ville</li> <li><span style="border: 1px solid green; padding: 2px; margin-right: 5px;">▲</span> Préserver les côtes de vau depuis et vers le tamulus</li> <li><span style="border: 1px solid green; padding: 2px; margin-right: 5px;">▲</span> Préserver les paysages spécifiques (site du P3, rivère de Clac'h, la campagne)</li> </ul> |
|---|---|---|

## Compléments du règlement :

### **Article Nhi1 :**

« Les activités commerciales à l'exception :

- . des activités listées à l'article 21 des dispositions générales, 2<sup>e</sup> colonne (notamment, hôtels, restaurants)
- . des occupations et installations commerciales prévues à l'article Nhi2

#### **En secteur Nhi1p :**

- Les constructions non prévues à l'article Nhi2. »

### **Article Nhi2 :**

#### **En secteur Nhi et Nhip :**

Sont autorisés :

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation ne pouvant pas excéder 50% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
- Les activités tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et/ou dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.
- Pour les activités commerciales : uniquement dans les constructions existantes, dans le cas de démolition-reconstruction ou en extension :
  - l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâti existant
  - et/ou un espace de vente ou show-room s'il correspond à une surface de moins de 15 % de celle de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de venteCes dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales listées à l'article 21 des dispositions générales, 2<sup>e</sup> colonne (notamment, hôtels, restaurants).

#### **En secteur Nhi 1p (Le Nignol) :**

Sont autorisés : uniquement sur les constructions existantes,

- les travaux d'adaptations et la réfection du bâti,
- Les changements de destination (activités),
- les activités tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et/ou dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement
- les extensions, ne pouvant dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction existante, dans la limite de 30m<sup>2</sup>.
- la reconstruction à l'identique, qui se caractérise par une même implantation, une même surface et un même volume.
- pour les activités commerciales : uniquement dans les constructions existantes, dans le cas de démolition-reconstruction ou en extension, sont seuls autorisés :
  - l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâti existant
  - et/ou un espace de vente ou show-room s'il correspond à une surface de moins de 15 % de celle de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de venteCes dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales listées à l'article 21 des dispositions générales, 2<sup>e</sup> colonne (notamment, hôtels, restaurants).

## Compléments règlementaires pour mise en compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé (volet « commerce » du SCOT)

Pour assurer la compatibilité entre les orientations du document d'orientations et d'objectifs (DOO) SCOT approuvé en 2019 et le PLU il a été retenu :

- la délimitation d'un secteur de préservation et de développement de la diversité commerciale,
- le complément du règlement adapter les commerces selon le(s) périmètre(s) définis,
- le complément du règlement pour conditionner les surfaces de commerces en ZACOM (Montauban).

### Règles d'implantations du commerce, DOOet Dacom SCOT :

	Commerce du champs d'application	Espace de retrait d'achats dématérialisés	Points de vente de producteurs déconnectés du lieu de production	Commerce hors du champs d'application
Centralité	Autorisé – tout format			
Tissu aggloméré	<p><b>Pour les communes du continent :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 150 m<sup>2</sup> de surface de vente (respect d'au moins un des deux critères).</p> <p><b>Pour Le Palais :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 80 m<sup>2</sup> de surface de vente (respect d'au moins un des deux critères).</p>			
ZACom	<p><b>Pour le pôle d'Auray :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins 300 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Pour les pôles des espaces de vie (hors Le Palais) :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins 250 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>Pour la polarité espace de vie de Le Palais :</b> seuil d'unité commerciale d'au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de vente ou 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher (respect d'au moins un des deux critères).</p> <p>Les galeries commerciales sont autorisées sous condition.</p>			
Autres espaces	Agrandissement limité à 20% de la surface de plancher du bâti existant		Non autorisé	
	Show-room et magasin d'usine autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100m <sup>2</sup> de surface de vente		Autorisé – tout format	

→ Secteur de diversité commerciale centre-ville Carnac  
Tout autorisé-tout format

→ Zone 1AUip de Montauban  
Seuils de surfaces imposés

### CARTE DES PERIMETRES DE DIVERSITE COMMERCIALE



Le périmètre des secteurs de diversité commerciale (2) est annexé au règlement écrit (pièce 4bis)

## Traduction réglementaire au PLU :

REGLEMENT ECRIT :

-Ajout d'une annexe 4 bis - Périmètre de diversité commerciale

-Compléments d'écriture réglementaire :

Ajout d'un article dans les dispositions générales, précisant les champs d'activités comprises ou exclues du Dacom,

### Dans les zones de types U,

Il est précisé au règlement qu'en dehors du secteur de diversité commerciale, que :

- **les activités commerciales sont interdites**

*(à l'exception des activités listées à l'article 21 des dispositions générales, 2e colonne (notamment, hôtels, restaurants)).*

- **Sont seuls autorisés :**

- **l'agrandissement des activités existantes**, dans la limite de 20 % de la surface de plancher du bâti existant
- **et/ou un espace de vente ou show-room** s'il correspond à une surface de moins de 15 % de celle de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

*(Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales listées à l'article 21 des dispositions générales, 2e colonne (notamment, hôtels, restaurants)).*

### Dans la zone 1AUip au sud de la rue gallo-romaine (ZACOM Montauban),

Compléments réglementaires pour préciser les conditions d'implantations des commerces :

- sont interdites les activités commerciales d'un seuil de moins de 250 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de moins de 350 m<sup>2</sup> de surface de plancher (respect d'au moins un des deux critères).
- Les galeries commerciales sont autorisées sous condition d'une surface globale d'au moins 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher composée de cellules d'au moins 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 80 m<sup>2</sup> de surface de vente), l'ensemble représentant au maximum 5% de la surface de plancher totale de l'unité commerciale accueillant la galerie commerciale.

### Dans toutes les zones utiles,

- Mention au secteur de diversité commerciale pour limiter /réglementer les activités commerciales
- Suppression des mentions aux activités commerciales dans secteurs hors ZACOM et hors « centralisés »

## Evolution des règles de surfaces/emprises des extensions d'habitations et annexes en zones A et N

**Ce point de modification vise à la prise en compte de la charte d'agriculture et urbanisme du Morbihan révisée approuvée en février 2020, tout en prenant en compte les dispositions de la Loi littoral.**

La préconisation de la charte est d'appliquer la notion d'extension d'une habitation existante, sans création de logement supplémentaire, en se basant sur l'emprise au sol d'une même unité foncière, selon les modalités suivantes :

- Extensions d'habitations plafonnées à 50 m<sup>2</sup> et à 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives, date de référence : la date d'approbation du PLU).
- Indépendamment, chaque habitation aura la possibilité de réaliser :
  - une annexe unique (de moins de 40 m<sup>2</sup> et de 3,50 m de hauteur au faîtage)
  - et également une piscine qui ne comptera pas comme annexe.

### TOUTEFOIS,

- **la réalisation d'annexe ne peut pas être autorisée en commune littorale**
- la Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme n'a pas de valeur juridique et s'applique sous réserve de l'application de la Loi Littoral

Il est donc retenu la rédaction suivante, en zones A et N :

*“A la date d'approbation du PLU, les constructions à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions (y compris piscine, garage... réalisés sous forme d'extension bâtementaire), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de respecter les limites d'emprise au sol fixées ci-après :*

- *surface d'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> et à 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives) »*

En effet, dépasser le seuil de 50% de l'emprise au sol est considéré par la jurisprudence comme l'autorisation d'une nouvelle construction.

**La rédaction ci-dessus permet ainsi de respecter le seuil des 50% permettant de justifier que l'on reste dans le cadre d'une extension et non d'une nouvelle construction, tout en autorisant les annexes sous forme d'extension bâtementaire.**

- Les articles A2, A9, N2 et N9 sont modifiés dans ce sens.
- La mention à la Charte d'agriculture et d'urbanisme de 2008 , obsolète et non réglementaire, est supprimée dans les dispositions générales (page 5)

### III. EVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGE

Les modifications de surfaces de zonages sont les suivantes :

Lieu-dit	Zonage	Evolution surface modification n°1
Parc Césarine	Secteur Nap	-200 m <sup>2</sup>
	Secteur Naap	+ 200 m <sup>2</sup>
Campings des Druides et du Dolmen	Secteur Ubl2	-397 m <sup>2</sup>
	Secteur Ubc	+397 m <sup>2</sup>
Collège Les Korrigans	Secteur Ubb	+ 2274 m <sup>2</sup>
	Secteur 2AUL	-2274 m <sup>2</sup>
Crèche rue de Courdiec	Secteur Ucap	-748 m <sup>2</sup>
	Secteur Ubbp	+ 748 m <sup>2</sup>
OAP n°6-secteur Ouest	Secteur 1AUb	-577 m <sup>2</sup>
	Secteur Ubcp	+ 577 m <sup>2</sup>
Nord rue Saint Cornely	Secteur Ubap	+ 8686 m <sup>2</sup>
	Secteur Ubl1p	-8686 m <sup>2</sup>

## IV. LA COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Les points modifiés dans le cadre de la modification n°1 du PLU sont compatibles avec les orientations générales du PADD.

Pour chaque point de modification, les orientations générales du PADD sont déclinées dans la grille ci-après :

Objet de la modification n°1	Orientations générales du PADD	Compatibilité
<p><b>Modification de l'OAP n°14</b></p> <p>OAP partie nord : extension déchèterie</p> <p>OAP partie sud : ZACOM</p>	<p><b>ORIENTATION 1 : METTRE EN OEUVRE UNE AMBITIEUSE RENOVATION URBAINE</b>  <i>Objectif 1.1: Permettre un rééquilibrage démographique</i>  <b>1.1.3 Renforcer les équipements structurants</b>  <i>· Adapter les équipements aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins</i></p> <p><b>ORIENTATION 2 : AGIR POUR UN DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE ET L'EMPLOI</b>  <b>2.2.3 Permettre l'évolution des espaces économiques</b>  <i>· Maintenir et renforcer les conditions d'accueil des artisans et des PME en particulier sur les zones d'activités</i>  <i>· Maintenir des zones économiques qualitatives</i></p> <p><b>ORIENTATION 3 : VALORISER LES PATRIMOINES CARNACOIS</b>  <b>3.2.3 Affirmer les différents visages de Carnac (...)</b>  <i>· Favoriser le traitement des entrées de ville</i></p>	<p>La modification du PLU est compatible avec le PADD (orientations générales et cartes)</p>
<p><b>Modification de l'OAP n°6</b>  Ajustement de l'OAP suivant la correction de zonage)</p>	<p>///</p>	<p>La modification du PLU est compatible avec le PADD</p>
<p><b>Création de l'OAP n°15 – Nord rue Saint Cornely</b></p>	<p><b>ORIENTATION 2 : AGIR POUR UN DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE ET L'EMPLOI</b>  <i>Objectif 2.2 : Conforter l'économie locale et soutenir les activités traditionnelles</i>  <b>2.2.1 Favoriser l'implantation du commerce</b>  <i>- Favoriser le maintien du commerce de proximité en limitant les secteurs commerciaux afin de ne pas fragiliser les pôles existants (bourg et plage)</i>  <i>- Assurer un développement dans le respect des orientations du SCOT</i>  <b>- Encourager la continuité commerciale et améliorer l'identité de l'offre commerciale</b>  <i>- Améliorer la lisibilité des secteurs commerciaux</i></p> <p><b>ORIENTATION 2 : AGIR POUR UN DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE ET L'EMPLOI</b>  <b>2.2.3 Permettre l'évolution des espaces économiques</b>  <i>· Maintenir et renforcer les conditions d'accueil des artisans et des PME en particulier</i></p>	<p>La modification du PLU est compatible avec le PADD</p>

Objet de la modification n°1	Orientations générales du PADD	Compatibilité
	<p><b>sur les zones d'activités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Maintenir des zones économiques qualitatives</b></li> </ul> <p>ORIENTATION 3 : VALORISER LES PATRIMOINES CARNACOIS</p> <p>3.2.3 Affirmer les différents visages de Carnac (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Favoriser le traitement des entrées de ville</b></li> </ul>	
<p><b>Extension du secteur Ubb sur le secteur du collège des Korrigans pour la construction de nouveaux locaux</b></p>	<p>ORIENTATION 1 : METTRE EN OEUVRE UNE AMBITIEUSE RENOVATION URBAINE</p> <p>Objectif 1.1: Permettre un rééquilibrage démographique</p> <p>1.1.3 Renforcer les équipements structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Adapter les équipements aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins</b></li> <li>· <b>Moderniser et créer les structures nécessaires au développement des activités sportives</b></li> <li>· <b>Maintenir les équipements de qualité à destination du tissu associatif</b></li> </ul>	<p>La modification du PLU est compatible avec le PADD</p>
<p><b>Modification du zonage rue de Courdiec pour permettre l'extension de la crèche</b></p>	<p>ORIENTATION 1 : METTRE EN OEUVRE UNE AMBITIEUSE RENOVATION URBAINE</p> <p>Objectif 1.1: Permettre un rééquilibrage démographique</p> <p>1.1.3 Renforcer les équipements structurants</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Adapter les équipements aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins</b></li> <li>· <b>1.1.4 Améliorer l'offre d'accueil destinée à la petite enfance</b></li> </ul>	<p>La modification du PLU est compatible avec le PADD</p>
<p><b>Corrections de limites de zonages pour mieux prendre en compte les usages et perspectives d'évolution de plusieurs secteurs (secteurs UBI2, OAP n°6)</b> (ajustements de limites de zonage)</p>	<p>///</p>	<p>La modification du PLU est compatible avec le PADD</p>
<p><b>Actualisations et adaptations de marges de recul le long de routes départementales</b></p>	<p>///</p>	<p>La modification du PLU est compatible avec le PADD</p>
<p><b>Mise à jour et adaptation d'emplacements réservés</b></p>	<p>1.3.2 Organiser les flux et améliorer les espaces de circulations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Apaiser et sécuriser la circulation notamment en période estivale par des aménagements adaptés</b></li> <li>· <b>Sécuriser les déplacements</b></li> <li>· <b>Organiser et optimiser l'offre de stationnements.</b></li> </ul>	<p>La modification du PLU est compatible avec le PADD</p>
<p><b>Suppression de la servitude de gel secteur du Nignol</b> <b>Création d'un emplacement réservé pour aménagement public (aire d'accueil, stationnement, espace verts, valorisation entrée de ville...)</b> avec évolution du règlement pour reconduire/ redéfinir un cadre réglementaire assurant la maîtrise du développement de ces secteur stratégique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maitrise du développet des activités</li> <li>- Requalification de l'entrée de ville</li> </ul>	<p>ORIENTATION 3 : VALORISER LES PATRIMOINES CARNACOIS</p> <p>3.2.3 Affirmer les différents visages de Carnac (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>Favoriser le traitement des entrées de ville</b></li> </ul> <p>ORIENTATION 2 : AGIR POUR UN DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE ET L'EMPLOI</p> <p>Objectif 2.2 : Conforter l'économie locale et soutenir les activités traditionnelles</p> <p>2.2.1 Favoriser l'implantation du commerce</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Favoriser le maintien du commerce de proximité en limitant les secteurs</b></li> </ul>	<p>La modification du PLU est compatible avec le PADD</p>

Objet de la modification n°1	Orientations générales du PADD	Compatibilité
« nord »	<b>commerciaux afin de ne pas fragiliser les pôles existants (bourg et plage)</b> -- Assurer un développement dans le respect des orientations du SCOT - Encourager la continuité commerciale et améliorer l'identité de l'offre commerciale -- Améliorer la lisibilité des secteurs commerciaux	
Correction de la trame du périmètre de la zone submersible (erroné)	ORIENTATION 3 : VALORISER LES PATRIMOINES CARNACOIS Objectif 3.1 : Prendre en compte le milieu maritime 3.1.1 Intégrer le risque de submersion marine	La modification du PLU est compatible avec le PADD
Ajout d'un secteur de diversité commerciale pour mise en compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé (volet « commerce » du SCOT) + prise en compte ZACOM SCOT  Mise en compatibilité du PLU avec le volet « commerce » du SCOT  - création d'un secteur de préservation et de développement de la diversité commerciale, réglementé  - le complément du règlement adapter les commerces selon le(s) périmètre(s) définis  - le complément du règlement pour conditionner les surfaces de commerces en ZACOM (Montauban)	ORIENTATION 2 : AGIR POUR UN DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE ET L'EMPLOI 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 - Encourager la continuité commerciale et améliorer l'identité de l'offre commerciale -- Améliorer la lisibilité des secteurs commerciaux  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	La modification du PLU est compatible avec le PADD (orientations générales et cartes)
Amélioration et compléments d'écritures réglementaires, pour faciliter ou améliorer l'instruction	///	La modification du PLU est compatible avec le PADD
Requalification du règlement du secteur Nhi du Nignol pour redéfinir des règles limitatives dans l'attente d'un projet global de valorisation de l'entrée de ville (suppression de la servitude de gel)	ORIENTATION 3 : VALORISER LES PATRIMOINES CARNACOIS 3.2.3 Affirmer les différents visages de Carnac (...) · Favoriser le traitement des entrées de ville	La modification du PLU est compatible avec le PADD
Compléments réglementaires pour mise en compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé (volet « commerce » du SCOT)	Voir plus haut	La modification du PLU est compatible avec le PADD
Complément de l'annexe 1 concernant le stationnement	///	La modification du PLU est compatible avec le PADD

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	PROJET COMPATIBLE
Objectifs chiffrés de réduction de consommation agricole, naturelle forestière	Aucun zonage générateur d'étalement urbain  Le projet de modification du PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles.

## V. LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

La modification n°1 du PLU de Carnac concerne les pièces suivantes :

- Les plans règlementaires
- Le règlement écrit et son annexe 1
- Le cahier des OAP

Le présent dossier de modification n°1 comporte les pièces suivantes :

**1bis - Notice de la modification n°1**

ANNEXE : Extraits de plans règlementaires concernés, avant/après modification

**4 – Règlement écrit**

**4 bis- Plan de délimitation du périmètre de diversité commerciale**

**3bis – Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)**

*dont OAP modifiées/ajoutées :*

*OAP n°6*

*OAP n°14a Montauban Nord, OAP n°14b Montauban Sud*

*OAP n°15 – Rue Saint Cornely*

**5 - Plans de zonage (format A0)**

5-1-Carnac\_PLU\_MECDU\_PlanNord\_5000e

5-2-Carnac\_PLU\_MECDU\_PlanCentre\_5000e

5-3-Carnac\_PLU\_MECDU\_PlanBourg-NordOuest\_2500e

5-4-Carnac\_PLU\_MECDU\_PlanBourg-SudOuest\_2500e

# ANNEXE – LISTE DES ER ET ALIGNEMENTS MODIFIEE

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

### MODIFICATION N°1 DU PLU - EVOLUTIONS DES ER ET JUSTIFICATION

NUMERO ER	DESTINATION		Surface (m <sup>2</sup> )	BENEFICIAIRE	EVOLUTION AVANT/APRES MODIF 1
1	Programme de logements devant être composé de LLS et/ou de LAA		1867	Commune	Inchangé
2.1	Réalisations d'itinéraires piétonniers		1628	Commune	
2.2	Réalisations d'itinéraires piétonniers		5684	Commune	
2.3	Réalisations d'itinéraires piétonniers		711	Commune	
2.4	Réalisations d'itinéraires piétonniers		666	Commune	
2.5	Réalisations d'itinéraires piétonniers		4623	Commune	
<del>2.6</del>	<del>Réalisation d'itinéraires piétonniers et cyclables</del>		0	<del>Commune</del>	Suppression car emprise inscrite du mauvais côté de la voirie
2.7	Réalisations d'itinéraires piétonniers		265	Commune	
2.8	Réalisations d'itinéraires piétonniers		2543	Commune	
2.9	Réalisations d'itinéraires piétonniers		2333	Commune	
3.1	Aménagement de la RD768		11559	Département	
3.2	Aménagement de la RD768		1561	Département	
3.1	Aménagement de la RD781		1537	Département	renumérotation 4.4
3.2	Aménagement de la RD781		585	Département	renumérotation 4.5
3.3	Aménagement de la RD768		12496	Département	
3.4	Aménagement de la RD768		6419	Département	
4.1	Elargissement de la RD 781 (avenue St Cornely)		1602	Département	
4.2	Elargissement de la RD 781 (avenue Saint Cornely)		269	Département	
4.3	Elargissement de la RD 781		2151	Département	
4.4	Aménagement de la RD781 est (Montauban)		1537	Département	renumérotation (ex 3.1)
4.5	Aménagement de la RD781 est (Montauban)		585	Département	renumérotation (ex 3.2)
5.1	Alignements de diverses voies communales	Rue des Korrigans	592	Commune	
5.2	Alignements de diverses voies communales	Rue des Korrigans	195	Commune	
5.3	Alignements de diverses voies communales	Rue des Korrigans	277	Commune	Suppression partielle
5.4	Alignements de diverses voies communales	Rue des Korrigans	71	Commune	
5.5	Alignements de diverses voies communales	Chemin des Calfats	344	Commune	
5.6	Alignements de diverses voies	Chemin des Calfats	83	Commune	Suppression partielle

NUMERO ER	DESTINATION		Surface (m <sup>2</sup> )	BENEFICIAIRE	EVOLUTION AVANT/APRES MODIF 1
	communales				
5.7	Alignements de diverses voies communales	Belann - Tumulus	719	Commune	
5.8	Alignements de diverses voies communales	Belann – Tumulus	320	Commune	Suppression partielle
5.9	Alignements de diverses voies communales	Belann - Tumulus	373	Commune	
5.10	Alignements de diverses voies communales	Rue du Pô	243	Commune	
5.11	Alignements de diverses voies communales	Rue du Pô	99	Commune	Suppression partielle
5.12	Alignements de diverses voies communales	Rue du Pô	0	Commune	Suppression
5.13	Alignements de diverses voies communales	Rue du Pô	0	Commune	Suppression
5.14	Alignements de diverses voies communales	Rue du Pô	63	Commune	Suppression partielle
5.15	Alignements de diverses voies communales	Rue du Pô	0	Commune	Suppression
5.16	Alignements de diverses voies communales	Rue du Pô	0	Commune	Suppression
5.17	Alignements de diverses voies communales	Rue du Pô	67	Commune	Suppression partielle
5.18	Alignements de diverses voies communales	Avenue Röer	119	Commune	
5.19	Alignements de diverses voies communales	Avenue Röer	157	Commune	Suppression partielle
5.20	Alignements de diverses voies communales	Avenue Röer	0	Commune	Suppression
5.21	Alignements de diverses voies communales	Avenue Röer	0	Commune	Suppression
5.22	Alignements de diverses voies communales	Avenue Saint Colomban	0	Commune	Suppression
5.23	Alignements de diverses voies communales	Avenue Saint Colomban	0	Commune	Suppression
5.24	Alignements de diverses voies communales	Avenue Saint Colomban	252	Commune	Suppression partielle
5.25	Alignements de diverses voies communales	Avenue Saint Colomban	281	Commune	
5.26	Alignements de diverses voies communales	Avenue Saint Colomban	0	Commune	Suppression
5.26	Alignements de diverses voies communales	Avenue Saint Colomban	56	Commune	Création (se substitue à l'ancien ER 5.26)
5.27	Alignements de diverses voies communales	Avenue Saint Colomban	52	Commune	
5.28	Alignements de diverses voies communales	Avenue Saint Colomban	0	Commune	Suppression
5.29	Alignements de diverses voies communales	Avenue Saint Colomban	0	Commune	Suppression
5.30	Alignements de diverses voies communales	Avenue Saint Colomban	80	Commune	
5.31	Alignements de diverses voies communales	Avenue Saint Colomban	74	Commune	
5.32	Alignements de diverses voies communales	Avenue du Rahic	257	Commune	
5.33	Alignements de diverses voies communales	Avenue du Rahic	155	Commune	Suppression partielle

NUMERO ER	DESTINATION		Surface (m <sup>2</sup> )	BENEFICIAIRE	EVOLUTION AVANT/APRES MODIF 1
5.34	Alignements de diverses voies communales	Avenue du Rahie	0	Commune	Suppression
5.35	Alignements de diverses voies communales	Avenue du Rahie	0	Commune	Suppression
5.36	Alignements de diverses voies communales	Avenue des Goémons	624	Commune	
5.37	Alignements de diverses voies communales	Avenue des Goémons	267	Commune	
5.38	Alignements de diverses voies communales	Avenue des Goémons	63	Commune	
5.39	Alignements de diverses voies communales	Avenue des Goémons	132	Commune	
5.40	Alignements de diverses voies communales	Avenue des Goémons	219	Commune	
5.41	Alignements de diverses voies communales	Avenue des Goémons	115	Commune	
5.42	Alignements de diverses voies communales	Avenue de la Grève	39	Commune	Suppression partielle
5.43	Alignements de diverses voies communales	Avenue de la Grève	0	Commune	Suppression
5.44	Alignements de diverses voies communales	Avenue de la Grève	30	Commune	
5.45	Alignements de diverses voies communales	Avenue de Port en Dro	57	Commune	Suppression partielle
5.46	Alignements de diverses voies communales	Avenue Miln	79	Commune	
5.47	Alignements de diverses voies communales	Avenue des Dunes	0	Commune	Suppression
5.48	Alignements de diverses voies communales	Avenue des Dunes	0	Commune	Suppression
6.1	Voie de désenclavement		96	Commune	
6.2	Voie de désenclavement		0	Commune	Suppression
7	Aire de stationnement accès et extension du cimetière		18144	Commune	Suppression partielle
8	Extension de la déchèterie		19250	Commune	
9.1	Aire de stationnement pour la chapelle Saint Michel		9108	Commune	
9.2	Aire de stationnement pour la chapelle Saint Michel		3687	Commune	
9.3	Aire de stationnement pour la chapelle Saint Michel		12799	Commune	
10	Aire de stationnement		1226	Commune	
11.1	Elargissement du chemin de Parc Belann		533	Commune	
11.2	Elargissement du chemin de Parc Belann		795	Commune	
12.1	Bassins tampon pour les eaux pluviales		18221	Commune	Réduction de l'emprise (respect SD pluvial)
12.2	Bassins tampon pour les eaux pluviales		0	Commune	Suppression de l'emprise (respect SD pluvial)
12.3	Bassins tampon pour les eaux pluviales		2506	Commune	
12.4	Bassins tampon pour les eaux pluviales		11564	Commune	
13	Aire de stationnement et bassin tampon pour les eaux pluviales		8964	Commune	
14	Canalisations d'eaux pluviales et		4499	Commune	Elargissement de l'emprise

NUMERO ER	DESTINATION		Surface (m <sup>2</sup> )	BENEFICIAIRE	EVOLUTION AVANT/APRES MODIF 1
	bassins tampon pour les eaux pluviales				(respect SD pluvial) Complément de la destination
15	Aire d'accueil et stationnement en bordure de la RD 119		7691	Commune	
16	<del>Nouvelle voie de liaison de la chaussée des Pluviers à l'allée des Bernaches</del> Aménagement d'une liaison douce (piétons/vélos) Pluviers/Allée des Bernaches		2088	Commune	Réduction de l'emprise de 6 m pour adapter la largeur de la voie douce à aménager
17.1	Réalisation d'itinéraires cyclables		11645	Commune	
17.2	Réalisation d'itinéraires cyclables		3632	Commune	
17.3	Réalisation d'itinéraires cyclables		6474	Commune	
17.4	Réalisation d'itinéraires cyclables		6358	Commune	
18	Extension du jardin public		12591	Commune	
19	Aire de stationnement près de la plage de Ty Bihan		2287	Commune	
20.1	Aménagement du carrefour des rues de Courdiéc et de Bellevue		16	Commune	
20.2	Aménagement du carrefour des rues de Courdiéc et de Bellevue		68	Commune	
20.3	Aménagement du carrefour des rues de Courdiéc et de Bellevue		28	Commune	
20.4	Aménagement du carrefour des rues de Courdiéc et de Bellevue		43	Commune	
21	Aménagement piétonnier entre l'église et le jardin public		370	Commune	
22	Aménagement d'un espace d'accueil de stationnement, espace vert, valorisation entrée de ville et abord RD115		5690	Commune	CREATION