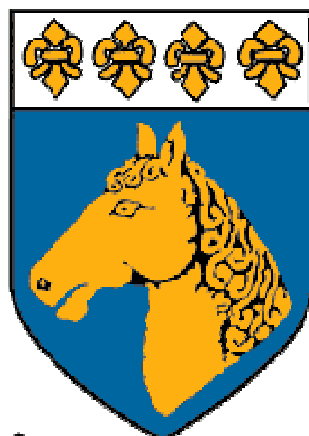


CRAC'H



DOUAR DA MOR

COMMUNE DE CRAC'H
DEPARTEMENT DU MORBIHAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Pièce 2

Arrêté le : 9 juillet 2015	Approuvé le :

AVANT PROPOS	4
LE CONTEXTE DU PADD	5
ORIENTATIONS GENERALES	7
AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE	9
AXE 2 : RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE, COMMERCIALE ET TOURISTIQUE	10
AXE 3 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES PRIMAIRES	11
AXE 4 : ENTRETENIR UNE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE	12
AXE 5 : AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION	13
AXE 6 : GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE	14
CARTE DE SYNTHESE	15

AVANT PROPOS

LE CONTEXTE DU PADD

La commune de Crac'h dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 26 novembre 2001. Par délibération du 26 mai 2008, le conseil municipal de la commune de Crac'h a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du PLU de la commune de Crac'h a pour objectif de permettre une gestion cohérente et harmonieuse de l'espace communal et notamment :

- Mettre en conformité le document d'urbanisme de la commune avec les règles en vigueur ;
- Doter la commune d'un document cadrant son développement ;
- Maîtriser l'évolution de la population et de l'urbanisation pour un développement raisonné ;
- Favoriser le développement économique en cohérence avec les structures intercommunales ;
- Développer les mesures de protection des espaces naturels ;
- Améliorer le cadre de vie.

La commune souhaite ainsi définir les conditions d'un véritable projet d'aménagement urbain favorisant le développement durable du territoire.

Le PLU permettra ainsi d'anticiper les besoins et de proposer un nouveau projet de développement global et cohérent de la commune.

Le diagnostic a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ont ainsi été mis en évidence :

- d'une part les atouts communaux, qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer :
 - Une situation géographique privilégiée au sein du Golfe du Morbihan sur l'axe Nantes-Brest ;
 - Une appartenance à de nombreux territoires de projet (SCOT du Pays d'Auray, PLH Auray Quiberon Terre Atlantique en cours de révision, PNR du Golfe du Morbihan, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE du Golfe du Morbihan et de la Ria d'Étel) ;
 - Un bon niveau d'équipements, de commerces et de services concentrés dans le bourg de Crac'h ;
 - Une activité agricole encore très présente ;
 - Une structure bipolaire entre le bourg de Crac'h et les franges urbaines d'Auray ;
 - De nombreux espaces de protection du patrimoine naturel remarquable (ZNIEFF, NATURA 2000, sites et monuments naturels inscrits, espaces naturels sensibles, arrêté de protection de biotope...) ;
 - Une structure bocagère encore présente ;
- d'autre part les contraintes et les dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :
 - Une population « vieillissante » ;
 - Des effectifs scolaires à la baisse ;
 - Une faible diversité du parc de logements ;
 - Une forte part de résidences secondaires ;
 - Une production ostréicole menacée ;
 - Un maillage communal décousu : des liaisons est-ouest quasi-inexistantes ;
 - Un traitement insuffisant des abords des zones d'activités (minéralité des espaces publics, aspect extérieur des constructions...);
 - Une station d'épuration située dans la partie méridionale qui rencontre quelques difficultés ;
 - Un prix du foncier en augmentation qui contraint les primo-accédants et les jeunes ménages.

Le projet urbain de la commune de Crac'h résulte de la volonté de s'appuyer sur ses atouts et de réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

Le Plan Local d'Urbanisme se doit de répondre aux problématiques interdépendantes liées à la pression foncière et à la protection des paysages. La commune souhaite maîtriser le développement de l'urbanisation, de façon à préserver la qualité de vie, tout en offrant des modes d'occupation des sols diversifiés, tant pour l'habitat que pour les activités économiques, agricoles et les services.

Aujourd'hui, le contexte environnemental est toujours un élément majeur qui oriente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Une attention particulière sera portée au cadre de vie préservé et aux paysages naturels du territoire. L'application de la loi Littoral agit fortement sur le développement communal. Les enjeux seront donc déterminés en fonction des qualités environnementales des sites, des volontés politiques, du cadre législatif mais aussi du caractère géographique de la commune.

La commune doit alors orienter son développement prioritairement autour des équipements et services du centre bourg dans un souci de rééquilibrage de l'urbanisation vers l'Est ce qui induit la transformation de l'axe départemental en boulevard urbain.

Le PLU prévoit un développement maîtrisé du territoire communal avec une croissance démographique de l'ordre de 1,30% par an, menant la population à 3 950 habitants environ d'ici 10 ans.

Il apparaît essentiel d'éviter au maximum des aménagements remettant en cause l'équilibre et l'identité de la commune. Le PLU doit permettre la consolidation du tissu existant mais aussi l'intégration des entités nouvelles. Il s'agit d'anticiper sur les besoins et les fonctionnalités futures ; dans ce sens l'insertion de cheminements doux est une réponse à un développement agencé et durable. La protection du patrimoine devra intégrer les notions de développement économique et social ; la commune doit dynamiser certains secteurs d'activités et doit pouvoir accueillir la population désireuse de s'installer, pour travailler ou se loger.

Les choix d'aménagement pris dans le cadre du P.L.U auront en effet des impacts à plus ou moins long terme. Ces impacts ne doivent pas entraver le développement mais au contraire le préparer dans un souci de protection des espaces agricoles qualitatifs. Dans cette perspective, les orientations de développement engagées à l'échelle du territoire doivent permettre un développement spatial équilibré, tout en garantissant à long terme le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement.

ORIENTATIONS GENERALES

LES AXES DU PADD

PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE
RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE, COMMERCIALE ET TOURISTIQUE
MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES PRIMAIRES
ENTREtenir UNE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE
AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION
GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

Le développement de CRAC'H s'inscrit dans une démarche de développement durable et notamment par un renforcement de son centre bourg en rééquilibrant le développement urbain vers l'est en s'appuyant sur l'axe départemental et par l'optimisation des espaces interstitiels vacants.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ❑ Maîtriser la croissance démographique :
Accueillir 435 nouveaux habitants (période 2016-2026) environ d'ici 10 ans (soit un rythme de croissance de 1,30% par an depuis le dernier recensement INSEE 2011).
Prévoir la réalisation de 430 logements environ d'ici 10 ans (soit un rythme de construction de 43 logements par an), pour une taille moyenne des foyers de 2,15 personnes par logements.
- ❑ Maîtriser le développement urbain de la commune, à la fois dans l'espace et dans le temps ;
- ❑ Diversifier le parc de logements afin de répondre aux besoins des populations existantes et attirer de nouvelles populations (notamment des jeunes ménages) ;
- ❑ Favoriser la mixité urbaine et sociale ;
- ❑ Prévoir une offre en termes d'équipements et de réseaux adaptée à l'évolution démographique projetée.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Prioriser l'urbanisation en continuité immédiate du bourg en intégrant le recensement des zones humides.
Rééquilibrer en premier lieu le développement communal du centre bourg. S'appuyer sur l'artère principale pour créer un véritable boulevard urbain et optimiser les équipements et limiter les déplacements motorisés.
- Maîtriser la consommation d'espace (Objectifs SCOT) :
Fixer un objectif de limitation de la consommation d'espace d'au moins 30% par rapport à la dernière décennie ;
Réaliser au minimum 50% des logements dans le tissu urbain existant / 50% en extension de l'urbanisation ;
Respecter, en tissu urbain existant, une densité minimale au moins égale à la densité observée dans le tissu environnant, à adapter en fonction de la localisation et du type de projet envisagé ;
Respecter, en extension de l'urbanisation, une densité minimale de 27 logements à l'hectare pour les nouvelles opérations de logements.
Optimiser les espaces interstitiels vacants du centre bourg en liaison avec le tissu bâti existant ;
- Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements (Objectifs SCOT) :
en petits et moyens logements,
en logements adaptés aux personnes âgées dans une perspective de maintien à domicile,
en logements accessibles, en consacrant 20% des programmes de plus de 10 logements à de l'offre locative sociale pouvant, le cas échéant, être complété par une offre d'accession sociale,
- Mettre en œuvre les outils de maîtrise foncière dont dispose la collectivité (emplacements réservés, servitudes de projet) pour favoriser la réalisation des objectifs.
- Pour les zones situées en continuité de la ville d'Auray, leur développement sera mis en cohérence avec celui de la ville d'Auray ;

PHASER L'URBANISATION, NOTAMMENT AU REGARD DE LA CAPACITE DES RESEAUX EXISTANTS ET DES EQUIPEMENTS ET EXTENSIONS DE RESEAUX A PREVOIR.

AXE 2 : RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE, COMMERCIALE ET TOURISTIQUE

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ❑ Prévoir le renforcement de la zone d'activités du Moustoir à court et moyen termes ;
- ❑ Favoriser l'insertion paysagère des zones d'activités ;
- ❑ Accompagner l'accueil des entreprises pour inciter les démarches qualitatives, notamment sur le plan paysager ;
- ❑ Conforter la dynamique économique du centre bourg ;
- ❑ Prendre en compte les activités isolées.
- ❑ Développer l'offre touristique sur la commune.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Prévoir l'extension de la zone d'activités du Moustoir par un phasage dans le temps et conforter la zone d'activités de Mané Lenn ;
- Accompagner le développement des communications numériques : privilégier les secteurs couverts par le haut débit et compléter la couverture numérique prioritairement dans les espaces préférentiels de développement ;
- Conforter l'offre commerciale du centre-bourg ;
- Prévoir un développement de zones d'accueil des activités touristiques et de loisirs.

AXE 3 : MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES PRIMAIRES

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ❑ Préserver l'agriculture, les fermes, les chemins d'exploitation et les paysages induits ;
- ❑ Maintenir les terres nécessaires aux exploitations agricoles et permettre leur développement pour enrayer la déprise actuelle ;
- ❑ Permettre la polyvalence des exploitations et la reconversion de certains bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ;
- ❑ Préserver et conforter l'activité conchylicole.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation en continuité immédiate des tissus urbains existants du bourg, afin de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces agricoles ;
- Recenser les bâtiments agricoles de qualité architecturale ou patrimoniale, afin de permettre leur reconversion ;
- Préserver les haies (recensées au cours de l'aménagement foncier) ainsi que la structure bocagère ;
- Préserver et conforter l'activité conchylicole.

AXE 4 : ENTRETENIR UNE QUALITE PAYSAGERE ET PATRIMONIALE

Au-delà de la préservation de la qualité environnementale, le P.L.U. a pour ambition de préserver le patrimoine local, de requalifier des entrées de ville et d'inciter à une qualité architecturale.

OBJECTIFS COMMUNAUX

- ❑ Préserver, valoriser et conforter l'environnement naturel et les paysages, les points de vue-;
- ❑ Identifier et protéger le patrimoine bâti ;
- ❑ Préserver et mettre en valeur la qualité des espaces bâtis anciens ;

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Préserver les continuités écologiques et les éléments de trame verte et bleue ;
- Recenser et préserver les entités boisées et les éléments paysagers identitaires du bourg et sur l'ensemble de la commune (boisements, arbres isolés, alignements de haies...) ;
- Dans un souci de préservation ou d'amélioration de la qualité de l'eau, et de préservation des paysages et des milieux sensibles, conserver en espace naturel les cours d'eau et leurs abords, les prairies et bois humides, les milieux de landes, les boisements dès lors qu'ils jouent un rôle significatif dans le paysage, les trames bocagères à préserver ;
- Identifier et protéger le patrimoine bâti identitaire du territoire ;
- Préserver et mettre en valeur la qualité des espaces bâtis anciens en campagne en cohérence avec la qualité patrimoniale, architecturale et paysagère existante.

AXE 5 : AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION

OBJECTIFS

La commune souhaite agir sur 4 axes de développement afin d'améliorer les conditions de circulation sur son territoire et de contribuer à la préservation de l'environnement :

- ❑ Le développement des circulations douces et des circuits de randonnée :
 - Valoriser et faire découvrir les atouts de la commune, paysages et éléments identitaires ;
- ❑ « Intégrer » les nouvelles entités urbaines au bourg en les raccordant par des chemins piétons ;
- ❑ Prendre en compte l'accessibilité aux équipements publics.
- ❑ Contribuer à la diminution des Gaz à Effets de Serre.

ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

- Création de circulations douces en site propre pour mailler de nouvelles zones urbaines et les raccorder aux équipements et à l'existant ;
- Imposer à travers des orientations d'aménagement des liaisons inter-quartiers et un raccordement au tissu existant ;
- Créer un maillage de cheminements piétonniers sur l'ensemble du territoire et particulièrement le long des rivières d'Auray et de Crac'h ;
- Favoriser l'accessibilité aux équipements communaux ;
- L'ensemble de ces mesures participe à la diminution des obligations de déplacements motorisés sur la commune.

AXE 6 : GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

OBJECTIFS

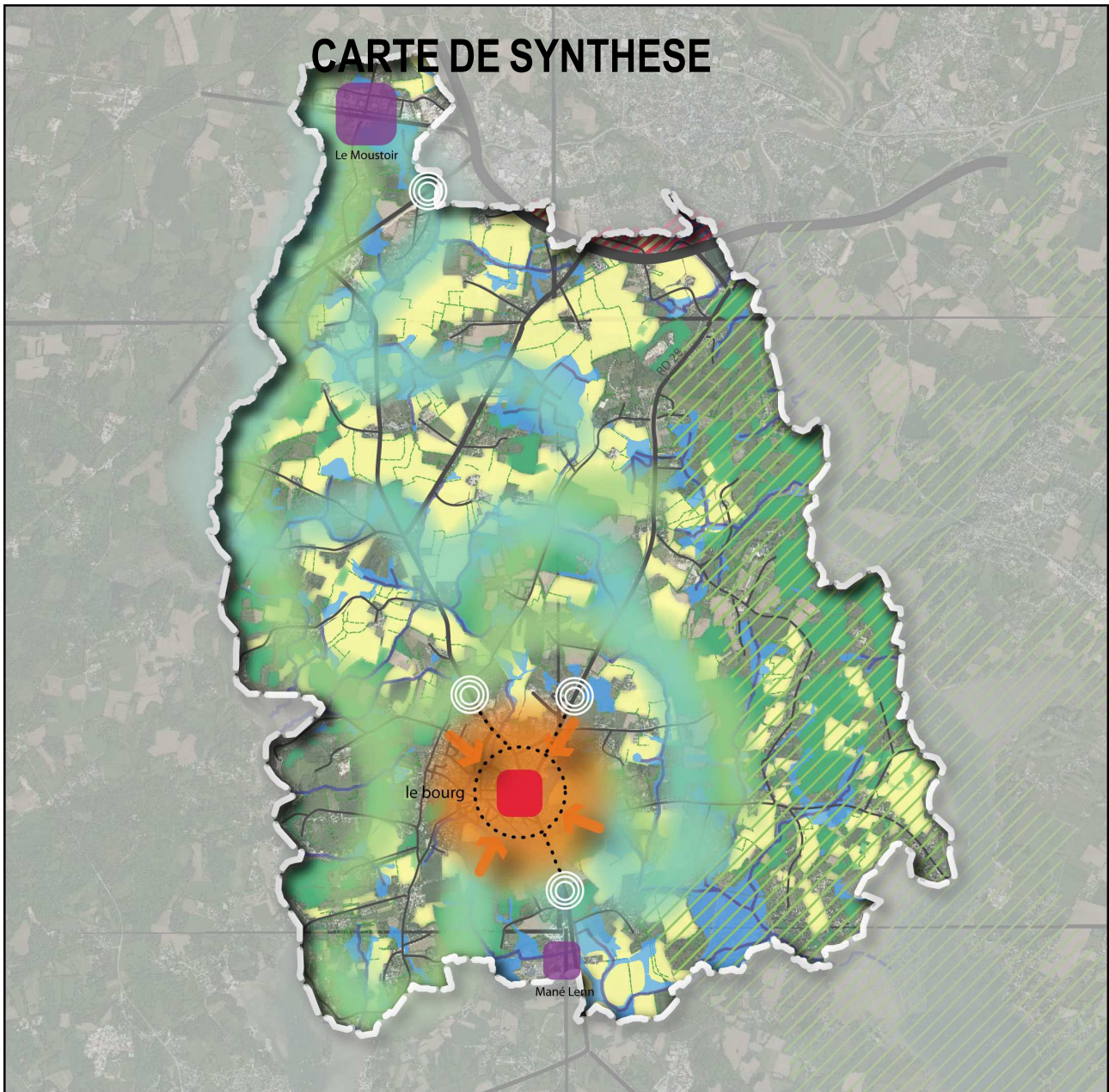
Aménager, dans le respect de l'environnement naturel en valorisant le cadre de vie et en agissant pour la qualité environnementale est un axe fort du PLU.

- ❑ Promouvoir des formes urbaines simples garantes de performances énergétiques ;
- ❑ Limiter les nuisances sonores ;
- ❑ Préserver l'eau sur le territoire ;
- ❑ Améliorer les systèmes d'épuration collectifs des eaux usées.

ORIENTATIONS d'URBANISME ET D'AMENAGEMENT




- Autoriser l'urbanisme contemporain et novateur en termes de performance énergétique sur la commune tout en restant compatible avec l'environnement bâti
- Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants ...) dans les futures opérations d'aménagement ;
- Préserver la ressource en eau :
 - Garantir la qualité et la quantité de l'alimentation en eau potable, pour répondre aux besoins futurs de la population et la sécurité incendie de la commune ;
 - limiter l'imperméabilisation des sols (notamment en favorisant la mutualisation des parkings) et améliorer la gestion des eaux pluviales ;
 - Favoriser la récupération / infiltration des eaux de pluie à la parcelle ;
 - Protéger et valoriser la présence de l'eau dans la commune : zones humides, fontaines, sources...

CARTE DE SYNTHÈSE





LEGENDE :

Développement urbain maîtrisé

-  Conforter et densifier les espaces bâtis
-  Favoriser la diversité et la mixité de l'habitat
-  Prendre en compte le développement d'Auray



Activités économiques

-  Conforter l'accueil d'activités économiques
-  Pérenniser le commerce de proximité






Activités agricoles

-  Préserver l'espace agricole et les exploitations

Circulations

-  Développer le maillage des liaisons douces
-  Améliorer la qualité et la lisibilité des entrées de bourgs

Espaces naturels et paysages

-  Préserver les espaces naturels
 -  Préserver les boisements et la structure bocagère
 -  Protéger les abords des cours d'eau et les zones humides
- Préserver les éléments de trame verte et bleue et les continuités écologiques :
-  Trame verte
 -  Trame bleue