

Site du Kelenn à Carantec

Aménagement et requalification du site

Note de cadrage préparatoire à la consultation de programmation urbaine

Rédacteur : Jérôme de Crignis

Réf. 17153

Morlaix Communauté et la ville de Carantec souhaitent mettre en œuvre un projet d'aménagement et de requalification du site du Kelenn sur la commune de Carantec. Localisé à proximité du centre-ville, ce site porteur d'enjeux et objet de projets immobiliers de longue date, s'organise autour de l'une des plus belles plages du littoral morlaisien et constitue à ce titre, un lieu prisé de la population, attractif au-delà des limites strictement communales.

La présente note livrera pour commencer, une description succincte du site du Kelenn, tel qu'il s'offre aujourd'hui au visiteur.

Puis elle s'intéressera au contexte communal et plus particulièrement au dynamisme qui le caractérise, lequel n'est pas sans incidence à l'égard d'un site depuis longtemps identifié, comme étant destiné à l'aménagement.

Elle évoquera nécessairement ensuite, le contexte réglementaire, et spécialement, ce que dit du Kelenn, l'actuel Plan Local d'Urbanisme.

Après quoi, elle s'emploiera à une brève mais instructive rétrospective du legs du Kelenn en matière d'intentions d'aménagement, depuis un peu plus d'une cinquantaine d'années.

Enfin, elle indiquera en substance, quels pourraient être les attendus d'une consultation de programmation urbaine, architecturale et paysagère aujourd'hui.

1 | De l'invisible exception

Le site dit du Kelenn recèle d'exceptionnelles qualités. Leur lecture est cependant largement brouillée aujourd'hui.

Situé au Nord de la commune, il correspond au vallon qui s'évase vers la mer, et dans lequel s'écoule le petit ruisseau qui lui donne son nom. Face à la baie de Morlaix, ouvert sur la Manche, le site s'insère à l'intérieur d'une séquence littorale d'une grande qualité paysagère, foisonnante tant sur le plan morphologique que géologique et présentant un rivage particulièrement découpé, constellé d'îlots et d'écueils.

Le versant septentrional du site du Kelenn est celui qui lui confère son attrait principal : la plage, ample et abritée à la fois. Celle-ci prend place au creux d'une anse que délimite à l'Ouest le rivage abrupt de la Chaise du Curé, au-dessus duquel s'étire une ponctuation dense de pavillons et villas blanches ; Tandis qu'à l'Est, s'avance une petite pointe rocheuse de granite rose, au-delà de laquelle s'abrite, dans son écrin naturel, la charmante plage du Penquer.

Ici la mer découvre sur plusieurs centaines de mètres une vaste plateforme littorale.

Une cale de mise à l'eau, qui sert notamment aux activités du centre nautique, borde la plage sur son flanc oriental, tandis qu'une cale d'accostage permet à l'Ouest, le départ d'excursions estivales pour le Château du Taureau ou l'île de Batz.

À la belle saison des cabines de plage traditionnelles, rayées bleu et blanc, sont implantées en bordure du cordon dunaire qui délimite partiellement la rive Sud de la plage. La fin de l'été venue, les petites guérites à rayures migrent à quelques dizaines de mètres de là, pour être stockées à l'intérieur de l'ancienne salle de sport voisine, transformée pour la cause en remise d'arrière plage.

Côté terrestre, le site du Kelenn couvre une superficie de huit hectares environ, alternant aux espaces naturels, des surfaces artificialisées à destination principalement de parkings, de circulation ou de stockage, et parsemées d'équipements divers. À l'exception des emprises de trois bars-restaurants implantés en bord de plage, en retrait d'une digue légère, l'ensemble de l'assiette foncière du Kelenn est aujourd'hui propriété communale.

En forme d'ample cuvette dissymétrique, le Kelenn constitue un espace intermédiaire entre d'une part, le bourg originel de Carantec, constitutif du centre-ville et placé en surplomb à l'Ouest (à une distance approximative de 300 mètres à vol d'oiseau) ; d'autre part le quartier résidentiel boisé de Pen Al Lann à l'Est, que baignent les eaux de la rade de Morlaix. Le site prend place dans un tissu urbain essentiellement pavillonnaire ; une ponctuation de maisons, de laquelle émerge en point de repère sur les hauteurs, la silhouette de l'église Saint-Carantec.

Traversés par une route -la rue du Kelenn-, les lieux accueillent dans leur partie basse et plane, à l'arrière de la plage, plusieurs fonctions et installations éparses : un centre nautique et son parc à bateaux, une ancienne salle omnisport polyvalente des années 1970, trois bars-restaurants de front de mer, répartis côte à côte à l'intérieur de petites constructions dédiées et diversement transformées au fil du temps, des aires de jeux, de sports et de stationnement, un petit poste de secours et différents équipements techniques et de services (conteneurs d'ordures ménagères enterrés notamment), etc.

Toutes ces fonctions cohabitent, relativement indifférentes les unes aux autres, sur des espaces aux statuts mal définis, souvent fatigués, formant au premier abord, une sorte de patchwork à caractère fortuit.

Plus naturelle, la moitié Sud du site se développe partiellement sur les pentes de déclivités inégales du vallon, lequel présente une topographie davantage marquée à l'Ouest, au contact avec le centre-ville. Arboré et sillonné par le ruisseau du Kelenn, ce secteur est ponctué dans sa partie inférieure, d'une zone humide (saulaie), vestige de l'ancien marais littoral qui, au XIX^e siècle occupait le fond de cette dépression, alors barrée par un cordon dunaire. De cette bande dunaire, il ne reste aujourd'hui qu'une trace ténue, laquelle forme pour partie la frange méridionale de la plage, complétée dans son prolongement par la digue aménagée au droit des restaurants, de leurs terrasses respectives et parkings.

Le site est tangenté par le sentier de grande randonnée du littoral (GR 34), dont le tracé se superpose à cet endroit, à ceux du chemin de randonnée du Tour du Pays de Morlaix et du Tour de Carantec. En outre, trois cheminements permettent la liaison piétonne entre le Kelenn et le centre-ville, par les rues du Kernilis et du Lolory à l'Est, ainsi que par la rue René Cassin au Sud.

Dans son fonctionnement, le Kelenn est caractéristique des espaces balnéaires touristiques, sujet à de fortes amplitudes de fréquentation, pouvant en période estivale drainer un public nombreux, et voir ses capacités de stationnement ordinaires saturer, tandis qu'il présente le reste de l'année une juxtaposition de vastes espaces, délivrant ici et là, une ambiance de vacuité.

2 | De l'incidence du dynamisme local

La commune de Carantec compte 3151 habitants (population municipale au recensement de 2014). Elle présente une activité diversifiée, relativement stable, principalement organisée autour de l'agriculture, de l'artisanat, du petit commerce et du tourisme, ce dernier, naturellement favorisé par la position communale littorale, insérée dans un environnement côtier remarquable.

Cette implantation littorale attractive ne bénéficie pas qu'à l'activité touristique. Elle a notamment encouragé, depuis le début des années 1980, une augmentation significative de la population, laquelle croissance s'est encore accélérée depuis le tournant des années 1990. Ainsi, 629 nouveaux habitants sont recensés à Carantec entre 1982 et 2014, dont 427 sur la seule période 1999-2014. Principalement due à l'installation de retraités, cette hausse de population, se retrouve dans le poids de la classe d'âge des plus de soixante ans, et détermine la tendance globale au vieillissement de la population communale constatée.

Concomitamment, la progression du nombre de logements a été plus rapide encore, portée à la fois par la construction de résidences secondaires et, dans une moindre mesure, d'habitations principales. Réalisé majoritairement sous la forme individuelle cet accroissement du parc de logement s'est mécaniquement accompagné d'une augmentation des prix de référence locaux du foncier. Concernés par cette tendance, les abords du site du Kelenn, ont accueilli, au cours de la période, plusieurs nouveaux pavillons, notamment deux, réalisés en 2013, à proximité immédiate de l'ancienne salle de sport.

Station balnéaire active, Carantec voit sa population multipliée par 3,5 en été, pour atteindre environ 11.000 habitants au cœur de la saison touristique. La commune propose aux estivants une offre d'hébergement diversifiée, depuis le camping jusqu'à l'hôtel****. Elle accueille notamment l'un des plus importants terrains de camping du Nord Finistère (cet équipement, qui rassemble sur 14 hectares, 440 emplacements, dont 354 locations, prend place à l'échelle communale, à l'opposé du Kelenn, en bordure de la Grande grève et de l'estuaire de la Penzé).

De fait, la commune de Carantec dispose d'un niveau d'équipements sportifs conforme à celui d'une station balnéaire touristique, à même de répondre aux besoins de la population résidente, augmentée de celle des estivants. Le Kelenn exerce un rôle particulier dans cette offre, en rassemblant en un même lieu, plusieurs installations (centre nautique, club de plongée, terrain de football, skate parc, terrain de bicross, et l'ancienne salle de sport, aujourd'hui désaffectée, susmentionnée).

En revanche, le périmètre du Kelenn à proprement parler ne dispose pas d'hébergement collectif, sous quelque forme que ce soit (si l'on excepte, l'Hôtel de Carantec et le restaurant étoilé qui l'accompagne, situés à 200 mètres à peine, en remontant vers le bourg).

Réglementé sur la commune, le stationnement nocturne des camping-cars est autorisé au Kelenn. Toutefois, celui-ci est interdit entre 20h00 et 7h00, sur les parkings Est (entre la base nautique et la plage) et Ouest (en front de mer, à gauche des bars-restaurants). De fait, c'est essentiellement le cœur du site, et la surface en stabilisé, mitoyenne du terrain de football qui concentrent les camping-caristes. Une borne de distribution d'eau et d'électricité est par ailleurs proposée sur l'aire de camping-cars du Meneyer.

L'enjeu d'aménagement et de valorisation du site du Kelenn tel qu'il se manifeste aujourd'hui, -et spécialement au travers de la consultation de programmation urbaine, architecturale et paysagère, envisagée par la commune et Morlaix Communauté- est, cela s'entend, directement lié à ce contexte de dynamisme communal et ses conséquences.

« Poche naturelle » placée au cœur de la commune, et relativement préservée au regard de la croissance récente qui caractérise en particulier, l'évolution de son parc de logements, le Kelenn est un atout précieux pour ses habitants, qu'ils soient permanents ou saisonniers. Il l'est également pour ceux de l'agglomération et les morlaisiens, distants d'une quinzaine de kilomètres, pour lesquels la plage du Kelenn constitue une destination prisée, aisément accessible, notamment via la belle route de la Corniche, en rive gauche de la rivière de Morlaix.

3 | Recadrages réglementaires

3.1 | Le Plan Local d'Urbanisme

La commune de Carantec dispose d'un Plan Local d'Urbanisme. Entré en application le 13 avril 2015, ce PLU se substitue à l'ancien Plan d'Occupation des Sols, plusieurs fois modifié, dont il recadre sensiblement les orientations. Concernant le secteur du Kelenn, le PLU de Carantec, beaucoup plus restrictif que ne l'était l'ancien POS, délimite cinq zones, assorties chacune de vocations spécifiques. Seules les zones UE2 et UPn sont aujourd'hui, sous certaines conditions, constructibles.

La zone « UE2 », correspond au site et aux abords immédiats de l'ancienne salle de sport désaffectée. Elle couvre une surface de 0,84 hectare et n'est, le cas échéant constructible, que pour un équipement public (à vocation éducative, touristique et d'animation qui éventuellement, pourrait intégrer au volume de l'édifice lui-même, un logement de gardiennage). Des aires de jeux ou de stationnement plantées sont également autorisées sur cette zone.

En outre, la zone UE2, tout comme la zone UT voisine, est concernée par la servitude d'utilité publique AC1, associée à la porte monumentale d'accès à l'église Saint-Carantec, provenant de l'ancien manoir de Kerangoaguet, et inscrite aux Monuments Historiques. En conséquence, tout aménagement envisagé sur ce secteur, est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone « UPn » correspond au périmètre de la base nautique. Elle couvre une surface d'environ deux hectares. L'extension des bâtiments existants liés aux activités de loisirs nautiques y est possible, de même que les constructions, aménagements et installations techniques, sous réserve qu'ils soient également, destinés à l'usage des loisirs nautiques.

Le PLU désigne en outre, trois autres zones pour le secteur du Kelenn : UT, N et NS.

La zone « UT » couvre une surface de 0,75 hectare et correspond aux trois bars-restaurants existants. Située à l'intérieur de la bande littorale inconstructible des 100 mètres, cette zone ne peut, par définition, accueillir de nouvelle construction. Seuls sont accessoirement possibles, la reconstruction à l'identique des bâtiments existants (dans l'hypothèse d'une destruction par suite d'un sinistre) et certains aménagements légers de mise en valeur des lieux ou d'intérêt collectif, tels que ceux nécessaires à la gestion ou au fonctionnement des réseaux.

La zone classée « N » (espaces naturels communs) représente une surface de 2,83 hectares et correspond au périmètre étendu depuis le bas du vallon boisé de Lolory jusqu'à la plage, y compris les aires de jeux et de stationnement en stabilisé qu'il contient. Seuls les aménagements légers de type ouvrages et constructions techniques d'intérêt collectif, ainsi que des aires de stationnement plantées y sont autorisés, sous réserve de leur intégration satisfaisante à l'environnement et de respect des qualités naturelles et paysagères du site.

Enfin, la zone « NS » correspond aux espaces remarquables du littoral. Elle concerne au Kelenn, la zone humide du marais rétro-littoral. C'est une zone protégée. Seuls des aménagements paysagers peuvent y être réalisés tels que cheminements piétonniers et cyclables, sentes équestres, objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public. Des équipements démontables destinés à l'hygiène et à la sécurité, et rendus indispensables par l'intense fréquentation estivale du public, y sont également tolérés.

3.2 | L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Kelenn

Le PLU de Carantec intègre la volonté de réaménagement et de requalification du site du Kelenn. Il respecte sur le fond, l'esprit qui prévalait avant lui, en posant l'amélioration des conditions d'accueil du site, comme contribution à la vocation touristique carantécoise.

Le secteur du Kelenn fait à cette fin, l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation). Celle-ci énumère un ensemble de dispositions, destinées à la « création d'un véritable site d'animation » aux abords de cette plage au rayonnement supra-communal. Subsidiairement, ces dispositions sont placées en corrélation particulière, avec la question de la réhabilitation de l'ancienne salle polyvalente datant de 1979, désaffectée dans son usage sportif depuis 2011, et souffrant depuis lors de dégradations, intentionnelles ou simplement occasionnées par son état d'abandon.

L'OAP du Kelenn vise en premier lieu la préservation de la qualité paysagère du site. Son enjeu principal est la meilleure intégration des bâtiments potentiellement constructibles. Ainsi, le règlement de la zone réduit délibérément les volumes des édifices autorisés. L'emprise au sol est limitée à un maximum de 25% pour la zone UE2 (salle de sports) et à 60 % pour la zone UT (bars-restaurants). La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,5 mètres, contre 12,5 mètres de hauteur au faitage pour l'actuelle salle du Kelenn.

Les orientations d'aménagement insistent par ailleurs sur l'importance du végétal, y compris en accompagnement des espaces artificialisés. Elles stipulent le maintien dans sa globalité de l'espace vert du vallon du Kelenn et de sa zone humide, ainsi que la protection du cordon dunaire de fond de plage. Elles soulignent en outre, eu égard à la superficie du site, l'obligation de produire un dossier Loi sur l'Eau, à l'occasion de toute procédure d'aménagement qui serait envisagée (Code de l'Environnement, Articles L210-1 et suivants).

En ce qui concerne la desserte du secteur, l'OAP maintient la rue du Kelenn existante dans sa fonction. Toutefois, son tracé est dévié vers le Sud, au droit du square du Grand Saconnex et de ses parkings. Ce dévoiement permet de traiter simultanément la sécurisation des cheminements piétons entre l'aire de stationnement et la plage, ainsi que la question du réaménagement des abords de la salle polyvalente. Il répond également à l'enjeu d'amélioration du parking, dont il est attendu une mutualisation accrue de l'usage et un renforcement du caractère végétalisé. L'OAP préconise enfin, la création sur le site, de cheminements piétonniers protégés, raccordés à ceux existants depuis le centre-ville et reliés à la plage.

3.3 | Le domaine public maritime

Le secteur du Kelenn est partiellement concerné par l'exposition au risque d'inondation par submersion marine (Zones naturelles N et NS, ainsi que UPn, celle du centre nautique). Il est soumis d'une part, à l'aléa moyen (zones situées entre 0 et 1 mètre sous le niveau marin centennal), d'autre part, à l'aléa lié au changement climatique (zones situées entre 0 et 1 mètre au-dessus du niveau marin centennal). Il constitue également potentiellement, une zone de dissipation d'énergie à l'arrière des systèmes de protection contre les submersions marines (digues anthropiques ou cordon dunaires naturels).

Le domaine public maritime carantécois est par ailleurs couvert par une zone Natura 2000, au sein de laquelle la plage du Kelenn fait figure de singularité, en tant qu'enclave non concernée. Les périmètres de protection Natura 2000 Baie de Morlaix, désignés au titre des directives « Habitat, Faune, Flore » et « Oiseaux », incluent en effet, l'ensemble du domaine public maritime littoral, à l'exception de la plage du Kelenn.

[Ces périmètres délimitent d'une part, le site d'importance communautaire (zone spéciale de conservation) « Habitat, Faune, Flore », n°FR5300015, issue de l'arrêté ministériel du 4 mai 2007, étendu en mer en 2009 ; d'autre part, la zone de protection spéciale « Oiseaux » n°FR5310073, issue de l'arrêté ministériel du 26 octobre 2004, étendu en mer en 2008]. La Baie de Morlaix est également couverte par une ZNIEFF de type II (Zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique n°530030177 Baie de Morlaix), dont le périmètre correspond approximativement à celui de la zone Natura 2000 Baie de Morlaix. En outre, au large du Kelenn, les îlots « aux Dames », « Beglem » et « Rikard » font l'objet d'un arrêté de protection de biotope (n° FR3800296 du 23 janvier 1991).

Enfin, 115 mouillages sont autorisés sur le secteur du Kelenn, au titre de l'occupation temporaire du domaine public maritime, sur un total de 688 mouillages admis sur l'ensemble du littoral communal (Arrêté interpréfectoral du 07 novembre 2013, relatif aux zones de mouillage et d'équipements légers dans le périmètre du domaine public maritime).

4 | Une histoire au long cours

Récurrente depuis une cinquantaine d'années, la question de l'aménagement du site du Kelenn apparaît dès les années 1960, avec les premières réflexions locales en faveur de la planification urbaine, lesquelles aboutiront à l'approbation d'un Plan d'Urbanisme Directeur en 1969. Cette question de la valorisation du Kelenn est ensuite régulièrement promue et remise à l'avant-scène, au gré des velléités d'aménagement et projets immobiliers, publics ou non, dont le site est l'objet.

La chronique historique du Kelenn est ainsi occasionnellement ponctuée par l'initiative privée, légitimement intéressée par l'opportunité que représente le site à quelques dizaines de mètres du centre-ville et au contact direct d'une plage remarquable. Mais cette chronique est surtout traversée par la consolidation progressive de la vision institutionnelle, tôt orientée en faveur d'une vocation touristique et d'équipements publics pour cet espace (que traduit l'évolution concomitante de son statut réglementaire au travers des ZAD, ZAC, PAZ, POS et PLU). Cette vision a cependant longtemps peiné à porter un projet d'aménagement d'ensemble pour le Kelenn, dans un contexte où la maîtrise foncière des lieux fut à conquérir et le climat volontiers contentieux.

C'est pourquoi, l'examen succinct des quelques séquences et épisodes majeurs qui scandent l'histoire au long cours -et fertile en passions- du Kelenn, peut avoir aujourd'hui, valeur précieuse d'enseignement, à l'heure où s'ambitionne un dénouement.

L'un des premiers jalons du feuilleton du Kelenn est posé au tout début des années 1970, avec un projet de transformation en lotissement du terrain de camping qui occupe à l'époque, le terre-plein à l'arrière du cordon dunaire. Cette initiative amène la commune à statuer en faveur d'une destinée pour le Kelenn, et à envisager les moyens de sa mise en œuvre. La constitution d'une réserve foncière est alors prescrite. Elle doit permettre la création in situ, d'un ensemble à vocation sportive et de loisirs que complèteraient des hébergements touristiques.

L'idée du centre nautique apparaît alors, parmi d'autres éléments programmatiques à finalité sportive (divers terrains de jeux sont notamment envisagés, auxquels pourraient s'ajouter une piscine d'eau de mer à l'air libre et des installations pour l'accueil de classes de mer). Les années se succèdent et ce principe fait son chemin, de même que se voit confirmée pour le Kelenn, l'articulation entre fonction touristique et nautisme.

Acté en 1973, le centre nautique est mis en service trois ans plus tard. Et son club-house, installé au bord de la plage, sous une ample couverture d'ardoises à deux pans, inaugure la concrétisation de l'intention municipale pour le site.

Entre-temps, alors que progresse le chantier de l'école de voile, trois nouvelles décisions sont adoptées par la municipalité.

Premièrement, le parti est pris de créer au Kelenn une ZAD (Zone d'Aménagement Différée), laquelle doit permettre à la commune de s'assurer la maîtrise foncière des lieux, indispensable à leur aménagement cohérent. Cette ZAD sera rendue effective par arrêté préfectoral en 1977 ;

Deuxièmement, un Plan d'Occupation des Sols est mis à l'étude (Publié le 1er mars 1978, le POS sera approuvé par arrêté préfectoral le 28 novembre 1983, et connaîtra plusieurs modifications et révisions jusqu'en 2013, notamment pour tenir compte des enjeux du Kelenn) ;

Troisièmement, l'implantation au Kelenn d'une salle de sport polyvalente est jugée opportune, compte tenu des synergies possibles entre un tel équipement et la vocation attribuée au site, et d'ores et déjà manifestée par le club de voile, alors en travaux.

Le principe de cette salle de sport est acquis en 1975. La salle est livrée quatre ans plus tard. Afin d'en réduire l'impact, elle est implantée en bordure du site, au plus près de la pente du terrain naturel. Cependant, d'aucuns la jugent encore trop imposante. En tout état de cause, son architecture cherche à s'inscrire dans la continuité de celle du centre nautique, premier équipement réalisé. En quête de cohérence architecturale pour l'ensemble du site, le cabinet d'architecture brestois Le Lann qui en est l'auteur, reprend en effet, le principe de l'ample couverture d'ardoises à deux pans très plongeante, déjà développé pour le club-house du centre nautique.

Au tournant des années 1970, alors que la salle multifonction du Kelenn connaît ses premières heures de fonctionnement, le programme municipal d'acquisitions foncières se poursuit. Il sera bouclé au début des années 1980, ouvrant la possibilité d'une création de Zone d'Aménagement Concertée. Celle-ci est officialisée par arrêté préfectoral en 1984. Au programme de la ZAC du Kelenn : la réalisation d'équipements sportifs dont un terrain de football, l'agrandissement des commerces du front de mer, la construction d'un hangar à bateaux. Ce dernier sera réalisé en 1988, mais la ZAC connaîtra pour sa part quelques vicissitudes, en dépit de la constitution en 1992 d'une Société d'Économie Mixte, chargée de sa mise en œuvre.

Dans l'intervalle, la promulgation en 1986 de la Loi Littoral impose la mise en conformité du Plan d'Occupation des Sols. Le POS révisé est approuvé en octobre 1991. Le site du Kelenn est alors classé « 1NAB », rendant possible sur l'ensemble de son périmètre, les constructions à vocation d'habitat, notamment à destination touristique.

Dans la foulée, un premier PAZ (Plan d'Aménagement de Zone) est formalisé pour le Kelenn et soumis à l'enquête publique en 1992. L'habitat s'y déploie en arc de cercle, mêlant aux résidences principales et secondaires des hébergements touristiques, tandis que sont notamment programmés au titre des équipements, une piscine de plein air et un centre de remise en forme. Mais l'avis rendu par le commissaire enquêteur est défavorable.

Un nouveau PAZ est conçu en 1993, pour être à son tour soumis à la démarche d'enquête publique l'année suivante. Objet de contentieux, son sort n'est pas davantage enviable que celui de la première version et, à l'issue des procédures intentées, le tribunal administratif de Rennes prononce l'arrêt du projet, qu'entérine le Conseil d'État en 1995.

Remisées dans les cartons, les deux premières moutures du projet d'aménagement du Kelenn, ne tardent toutefois pas à connaître une suite. Une nouvelle variante est présentée fin 1996, dont il est espéré qu'elle puisse voir le jour pour l'an 2000. La salle de sport du Kelenn y est profondément transformée. Destinée à l'accueil de congrès, séminaires et réceptions, elle intègre à l'étage, une salle de banquets dotée d'une vue panoramique sur la baie. À l'extérieur, cette salle polyvalente revue et corrigée, est flanquée à l'Ouest d'un espace commercial, tandis que prend place sur son flanc oriental, un hôtel d'une quarantaine de chambres. Depuis longtemps brigué, un bassin de natation est également prévu, implanté à proximité de l'ancien local du CIVC (Centre d'initiation à la voile de Carantec) et du poste de secours. Enfin, un quartier résidentiel d'une vingtaine de maisons est programmé à l'Est, à l'emplacement de la zone humide.

Là encore, les contentieux auront raison du projet, qui ne symbolisera pas le passage au troisième millénaire, pas davantage que ne lui survivra la ZAC du Kelenn, dont le conseil municipal décide finalement l'annulation en 1999.

Les velléités d'aménagement du Kelenn ne sont pour autant, pas complètement libérées de leur cours chaotique. Le nouveau POS, approuvé en 2001, restreint prudemment la constructibilité du site, désormais partagé en deux zones : « 1NAB », constructible et « ND », naturelle. Ce classement est cependant annulé par le tribunal administratif en 2004. S'en suivra, un enchaînement de procédures de révision simplifiée, d'enquête publique et de modification, pour aboutir en 2013, à une nouvelle annulation du zonage du Kelenn par le tribunal administratif. En cause notamment, le site de l'ancienne salle de sport et la faculté d'y implanter une résidence de tourisme ou un hôtel (un promoteur manifeste en 2009, son intérêt pour la réalisation de la première option, tandis qu'un compromis de vente est signé en faveur de la seconde en 2012, avec un hôtelier désireux de créer un établissement de 35 chambres).

Dans l'intervalle, le conseil municipal prescrit en 2009, la transformation du Plan d'Occupation des Sols, en Plan Local d'Urbanisme. Celui-ci sera approuvé par délibération du conseil municipal en mars 2015 et rendu exécutoire un mois plus tard, aux conditions sus décrites (« recadrages réglementaires »).

Avec les décennies 1990 et 2000, sous l'influence notamment, du développement communal soutenu, matérialisé par la forte croissance résidentielle, la question de l'aménagement au Kelenn s'est donc avivée, engendrant à l'occasion, un climat facilement litigieux, souffrant de la difficulté à faire se rencontrer des visées dictées par les circonstances d'un côté, et des revendications en faveur de l'intérêt général de l'autre.

5 | Attendus de la consultation

Le Kelenn ne manque pas d'atouts et sa fréquentation estivale en témoigne : une grande plage abritée, déployée au creux d'une magnifique baie, aisément accessible en voiture, agrémentée de commerces (bars-restaurants, terrasses de front de mer), et localisée à proximité du centre-ville ; Des équipements de loisir (base nautique, aires de jeux et de sports pour petits et grands, embarcadère de départ d'excursions vers le Château du Taureau notamment) ; Un espace naturel préservé (vallon boisé du Lolory et ancien marais rétro-littoral), lui-même inscrit au contact d'un site dont les multiples protections témoignent de la richesse (SIC et ZPS Natura 2000, ZNIEFF, etc.).

C'est pourquoi la commune de Carantec, aujourd'hui accompagnée par l'agglomération de Morlaix, eu égard à l'intérêt communautaire manifeste des lieux, souhaite en tirer meilleur parti, et permettre à ses usages de prospérer dans le respect du site, en améliorant à la fois ses aménagements et ses équipements.

Au travers de la présente démarche de programmation, il s'agit pour Morlaix Communauté et la ville de Carantec, de disposer en amont, d'une stratégie d'aménagement cohérente du site, questionnant à la fois ses atouts, ses faiblesses et chacun de ses usages dans le cadre d'une approche analytique et d'une vision prospective globales.

L'enjeu est aussi que cette vision puisse être partagée, fasse l'objet d'un consensus et bénéficie in fine, de l'adhésion la plus large, nécessaire à sa pleine concrétisation dans les meilleures conditions.

L'orientation générale du projet d'aménagement est aujourd'hui exprimée dans ses grandes lignes, par le Plan Local d'Urbanisme et l'OAP dédiée au Kelenn qu'il contient. L'enjeu est de conforter les vocations touristique et d'animation du site, principale plage de la commune, en tenant compte des qualités en présence et des activités existantes. Rendre plus agréable sa fréquentation, que ce soit par les habitants ou leurs visiteurs, tel est en somme le dessein poursuivi. Pour ce faire, le PLU souligne en particulier l'importance qu'il convient d'accorder à l'insertion des futures constructions dans leur environnement avec, en ce qui concerne l'ancienne salle de sport polyvalente, deux options qui devront être objectivement et également instruites : le réemploi par restructuration, ou la démolition, permettant l'édification d'un nouvel ensemble immobilier, plus contraint.

L'objet de l'étude de programmation est de pouvoir aligner l'ensemble des conditions indispensables à la réalisation de ce projet d'aménagement, en s'assurant de sa maîtrise et de sa qualité finale. Les conditions administratives, techniques et financières de l'intervention publique seront donc abordées en tenant compte du contexte posé et de l'ensemble des atouts et contraintes recensés.

Assurant un rôle d'interface entre maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre, la mission de programmation contribuera à la qualité du dialogue entre les acteurs du projet. Il s'agira pour elle d'une part, d'aider la maîtrise d'ouvrage à exprimer et justifier ses objectifs opérationnels et à définir les conditions de leur mise en œuvre (urbaines, financières, sociales, de calendrier, partenariales, de montage opérationnel, etc.) ;

Il s'agira pour la mission de programmation d'autre part, à l'issue de l'analyse des avantages et inconvénients de l'ensemble des paramètres et options possibles, de formaliser de façon pertinente et équilibrée, la demande de la maîtrise d'ouvrage à l'adresse de la maîtrise d'œuvre.

Ainsi, le travail de programmation s'articulera ici, autour de deux séquences. Une première phase exploratoire d'aide à la décision, suivie d'une seconde étape, d'élaboration du document-programme proprement dit.

Au cours du premier temps (phase exploratoire d'aide à la décision), la mission de programmation esquissera, au travers d'un processus continu et itératif réunissant l'ensemble des parties prenantes, les pistes d'aménagement et opérationnelles potentielles. Elle le fera en croisant l'expression des attentes et besoins de chacun, avec les différentes possibilités offertes. À l'issue de quoi, les avantages et inconvénients de ces différentes orientations envisageables seront avancés et hiérarchisés, de telle sorte que puisse se dégager en toute connaissance de cause, un scénario préférentiel.

Lors d'un second temps, la mission de programmation établira à partir de cette base, le document-programme proprement-dit. Celui-ci constituera le socle contractuel des engagements respectifs ultérieurs, entre la maîtrise d'ouvrage et les divers prestataires qu'elle recrutera, au premier rang desquels, l'équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire (architecture, paysage, ingénierie et économie de la construction).

Il n'est pas attendu de la mission de programmation qu'elle apporte des « solutions toutes faites », mais bien qu'elle explicite les objectifs, les priorités et les cibles à atteindre par le projet, laissant à l'équipe de maîtrise d'œuvre subséquente, le soin de décrire le « comment » et d'indiquer les moyens techniques les plus adéquats pour y satisfaire.

Au travers de la mission de programmation, et sur la base des orientations qu'elle aura permis de valider, la collectivité sera donc en mesure de décider des actions à entreprendre ou non, à court, moyen et long terme, à commencer par les modalités de consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre, ainsi que toutes autres démarches et travaux éventuellement requis.

Il est vivement recommandé que la mission de programmation puisse a minima veiller à la concordance du projet proposé par le maître d'œuvre avec les attentes de la maîtrise d'ouvrage, jusqu'en phase PRO (Projet).