

Ville de CARNAC – UDAP du MORBIHAN

Commune de CARNAC

Pièce n° 01bis

**SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE CARNAC
SPR**

**AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
AVAP**

MODIFICATION N°1

NOTICE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION n°1

Projet suite CL-SPR du 2 Juin 2023

TABLE DES MATIERES

0. INTRODUCTION.....	3
1. MODIFICATIONS DU PLAN RÉGLEMENTAIRE.....	8
2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT.....	30

0. INTRODUCTION

Le conseil municipal de Carnac a approuvé par délibération datée du 14 février 2020 une Aire de Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.).

A compter de son approbation, l'A.V.A.P. est devenue un Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.) en application de l'article 114 de la loi du 7 juillet 2016 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, dite loi LCAP.

Les objectifs de l'AVAP :

- Clarifier et départager ce qui relève du patrimoine ou non,
- Hiérarchiser le niveau d'intérêt du patrimoine,
- Faire partager les choix d'ensemble à la population et aux investisseurs,
- Préserver les paysages emblématiques et les écrans du patrimoine
- Harmoniser l'ensemble bâti traditionnel et réduire les erreurs de gestion de l'aspect urbain et architectural,
- Favoriser l'apport des aides financières relatives aux sites protégés,
- Favoriser le partenariat financier avec la Fondation du Patrimoine
- Appliquer la défiscalisation Loi Malraux.

Le champ patrimonial couvre les intérêts :

- culturel,
- architectural,
- urbain,
- paysager,
- historique,
- archéologique.

A titre transitoire, dans son article 112 paragraphe III, la loi LCAP permet la modification des S.P.R. selon la procédure en vigueur lors de leur approbation. Pour le S.P.R. de Carnac, cela renvoie aux dispositions relatives à l'A.V.A.P. figurant au code du patrimoine en vigueur jusqu'au 6 juillet 2016.

Le S.P.R. a une existence de trois ans et, au regard des problématiques rencontrées, il y a lieu d'envisager des évolutions afin d'en faciliter la lecture par les praticiens du document, que ceux-ci soient des professionnels de l'architecture et du bâtiment ou des particuliers, cet enjeu de simplification des règles participant également à la sécurité juridique des autorisations du droit des sols délivrées par la commune.

De plus, la municipalité est engagée dans une politique de protection et de valorisation de l'arbre dans la cité, l'arbre participant à l'attractivité de Carnac et l'A.V.A.P. étant le document de protection qui doit promouvoir cette mise en valeur.

Par ailleurs, des erreurs matérielles sont à corriger afin de permettre au document d'être le plus fidèle possible à la réalité du terrain.

Ces évolutions réglementaires concernent le document graphique et le règlement et présentent les conditions pour prescrire une modification du document, laquelle ne porte pas atteinte à la protection du patrimoine bâti et non bâti repéré par le document approuvé par le conseil municipal du 14 février 2020 et souhaite, d'une manière générale, valoriser un urbanisme soucieux de maintenir l'équilibre entre une nécessaire évolution du tissu urbain et l'impérieuse nécessité de mettre en valeur le legs patrimonial et paysager de la commune.

Par délibération du 31/03/2023 le Conseil Municipal de Carnac a prescrit la modification n°1 de l'AVAP, en vue notamment :

- **D'améliorer et compléter l'écriture réglementaire pour simplifier et harmoniser les écritures et homogénéiser l'articulation rédactionnelle avec le PLU**
- **De rectifier des erreurs matérielles,**
- **De requalifier des espaces paysagers protégés (masses boisées, jardins d'agrément...),**
- **De prendre en compte des observations de l'architecte des bâtiments de France lors de l'instruction des dossiers**

La modification n°1 de l'AVAP doit permettre :

Sur les plans réglementaires :

- De corriger et requalifier plusieurs trames de « masses boisées » pour mieux prendre en compte la réalité des boisements (nord station d'épuration (STEP) de Kergouellec, secteur du Foyer logement/Bellevue au nord du centre-ville) et pour permettre la mise en œuvre d'une opération résidentielle secteur de Bellan
- D'ajuster ou supprimer des protections d'immeubles et d'espaces libres protégés : légendes « jardins d'agrément », « espace minéral protégé » en fonction de la réalité du terrain, Grand Hôtel (bd de la Plage)

Les modifications du document graphique (plan réglementaire) sont numérotées de la manière suivante

- numéro 1 : secteur de Kergouellec
- numéro 2 : secteur de Belann
- numéro 3 : secteur Foyer Logement/Bellevue
- numéro 4 : Grand Hôtel, boulevard de la Plage
- numéro 5: venelle Notre Dame(n°6)

Sur le règlement écrit :

- harmoniser les niveaux de référence pour les hauteurs entre les différents secteurs et généraliser le terrain naturel comme niveau de référence,
- mettre en cohérence les dimensions des châssis de toit, pour améliorer l'intégration de ces accessoires de couverture ;
- de simplifier les dispositions relatives aux lucarnes de toitures
- permettre des hauteurs plus importantes pour les clôtures localisées en bordure de voies pour favoriser l'intimité des jardins et pour éviter la pose d'éléments hétéroclites de doublure,
- nuancer la disposition interdisant l'implantation en limite séparative de construction en secteur PB, la possibilité d'implantation pouvant être permise aux annexes et aux surélévations de bâtiments déjà implantées en limite,
- mettre en cohérence les dispositions du PLU et de l'AVAP (reprise de dispositions du PLU) pour :

- les proportions des linéaires bâtis sur voie
- la part de toiture-terrasse autorisée (secteur PA)
- les extensions maintenant le niveau existant du rez-de-chaussée fini, sans prendre en considération la disposition imposant de ne pas situer le niveau du rez-de-chaussée fini d'une construction au-delà de 50 centimètres par rapport au terrain naturel
- ajouter les dispositions propres aux retraits imposés le long des voies départementales classées « voies à grande circulation au titre de la Loi « Barnier » (reportés au plan réglementaire)
- supprimer la référence au Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.) dans les dispositions réglementant des clôtures,
- corriger certaines écritures qui posent des problèmes d'interprétation ou contradiction
- compléter les dispositions relatives aux espaces minéraux protégés pour prévoir dans les adaptations mineures des aménagements, installations et constructions, dans le cadre d'un plan d'aménagement global et cohérent des espaces publics, pour tenir compte de l'étude sur le quartier autour de l'avenue Miln

Les modifications du règlement écrit sont déclinées par des extraits sur la présente notice.

Le règlement écrit complet modifié est versé au dossier de modification.

LE PERIMETRE DU SPR EST INCHANGE.

L'AVAP MODIFIEE EST COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DU PLU.

LES PIECES MODIFIEES SONT :

- **LE REGLEMEN ECRIT**
- **LES PLANS REGLEMENTAIRES**

LES AUTRES PIECES SONT INCHANGEES

Division du territoire SPR en secteurs

Le secteur PA :

Le secteur PA correspond au bourg (PA1), Saint-Colomban et Bourgerel (PA2) et Le Pô (PA3).

Les immeubles y sont principalement construits en ordre continu ou en partie discontinu, en hameaux ou fermes isolées.

Le secteur PB et les sous-secteurs PBa et PBb :

Le secteur PB correspond à Carnac-Plage.

Les constructions sont en ordre discontinu ou en partie continu. Le secteur PB contient un patrimoine architectural exceptionnel.

Le sous-secteur PBa correspond à la partie du site à dominante commerciale, le sous-secteur PBb correspond à la première dune, située hors PPRi occupé par les grandes villas.

Le secteur PC et les sous-secteur PC1, PC2, PC3 et PC4 :

Les secteurs PC sont caractérisés par un bâti en ordre discontinu et un aspect paysager doté d'un tissu pavillonnaire dense, inséré parfois à l'intérieur d'un tissu urbain en ordre continu.

Le secteur PN :

Il s'agit de sites paysagers constitué des milieux à dominante végétale ou aquatique, plus ou moins naturels, dont les paysages présentent un intérêt patrimonial ou esthétique.

Le secteur PNm :

Le secteur PNm correspond aux sites constitués d'ensembles mégalithiques. On y trouve les alignements et l'espace tampon de leurs écrins.

Le secteur PE :

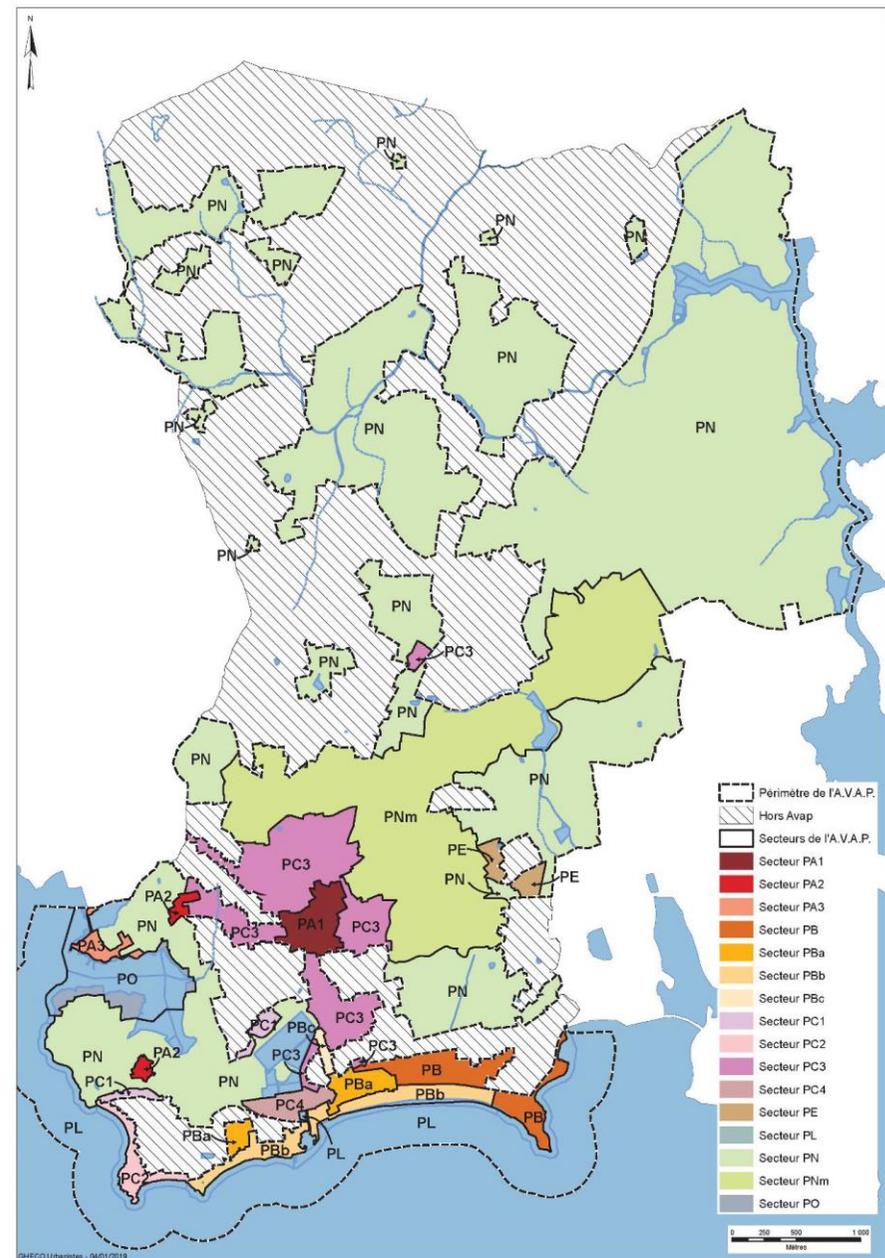
Le secteur PE correspond à une partie du secteur d'activités de Montauban.

Le secteur PO :

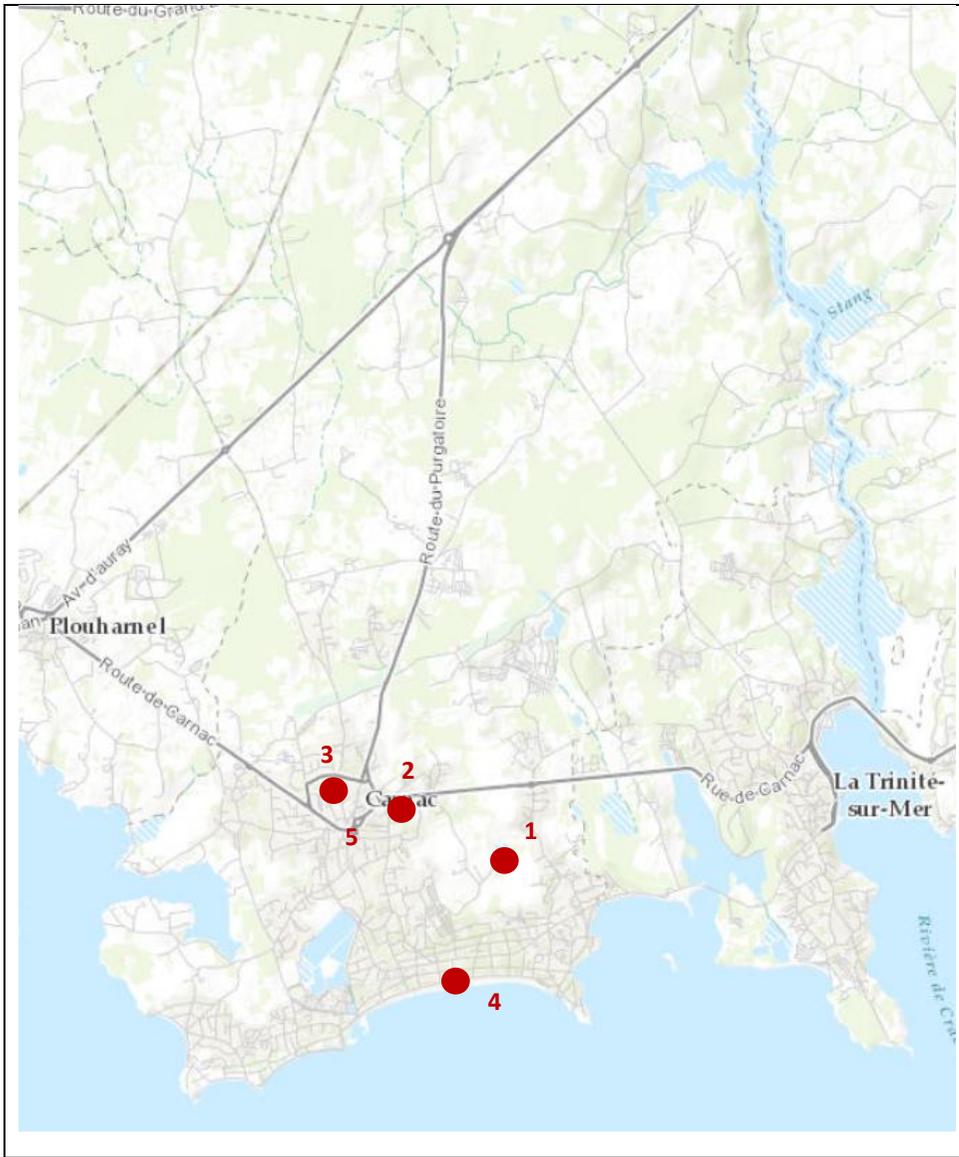
Le secteur PO correspond au site ostréicole du Pô.

Le secteur PL :

Le secteur PL correspond à l'espace en mer.



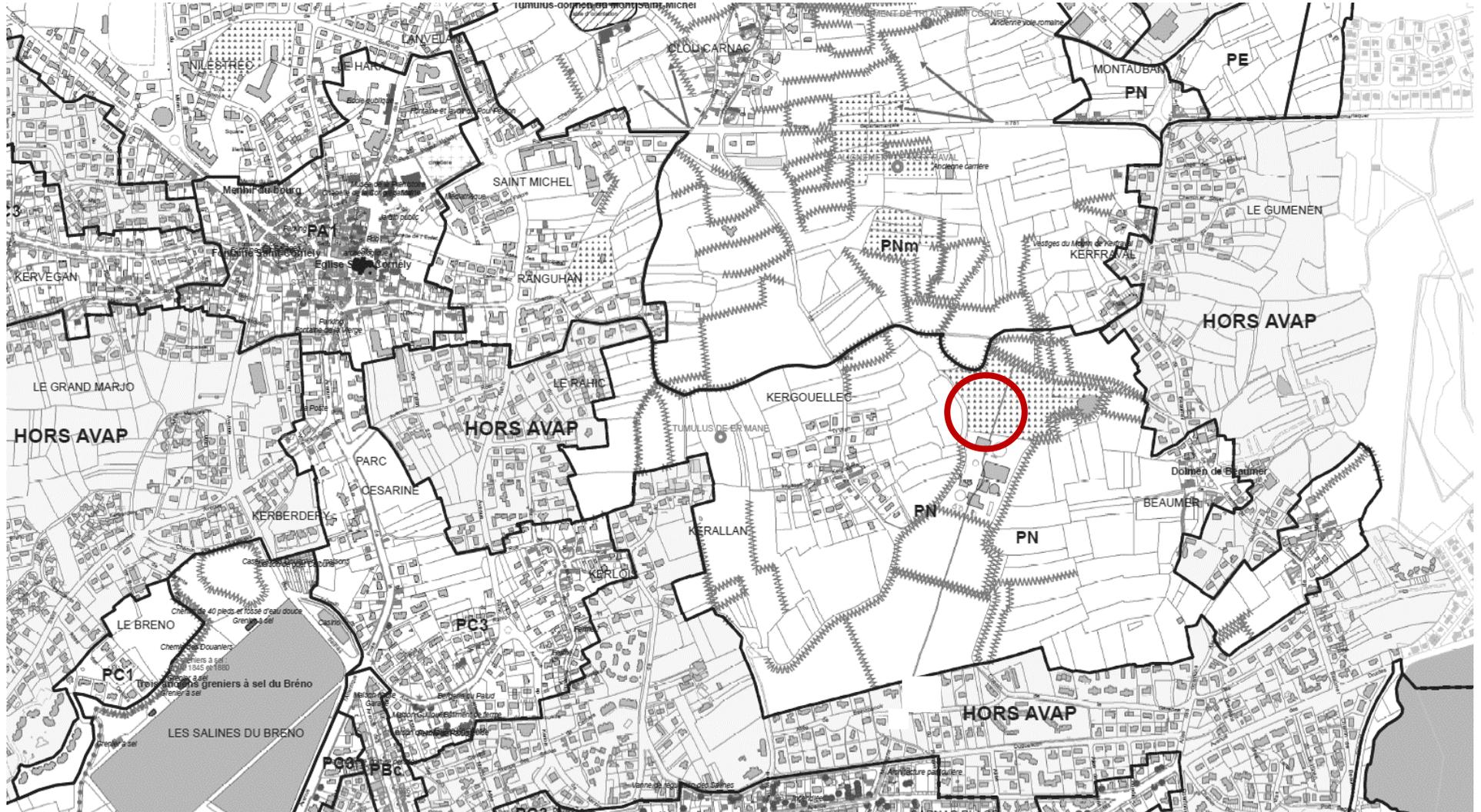
1. MODIFICATIONS DU PLAN RÉGLEMENTAIRE



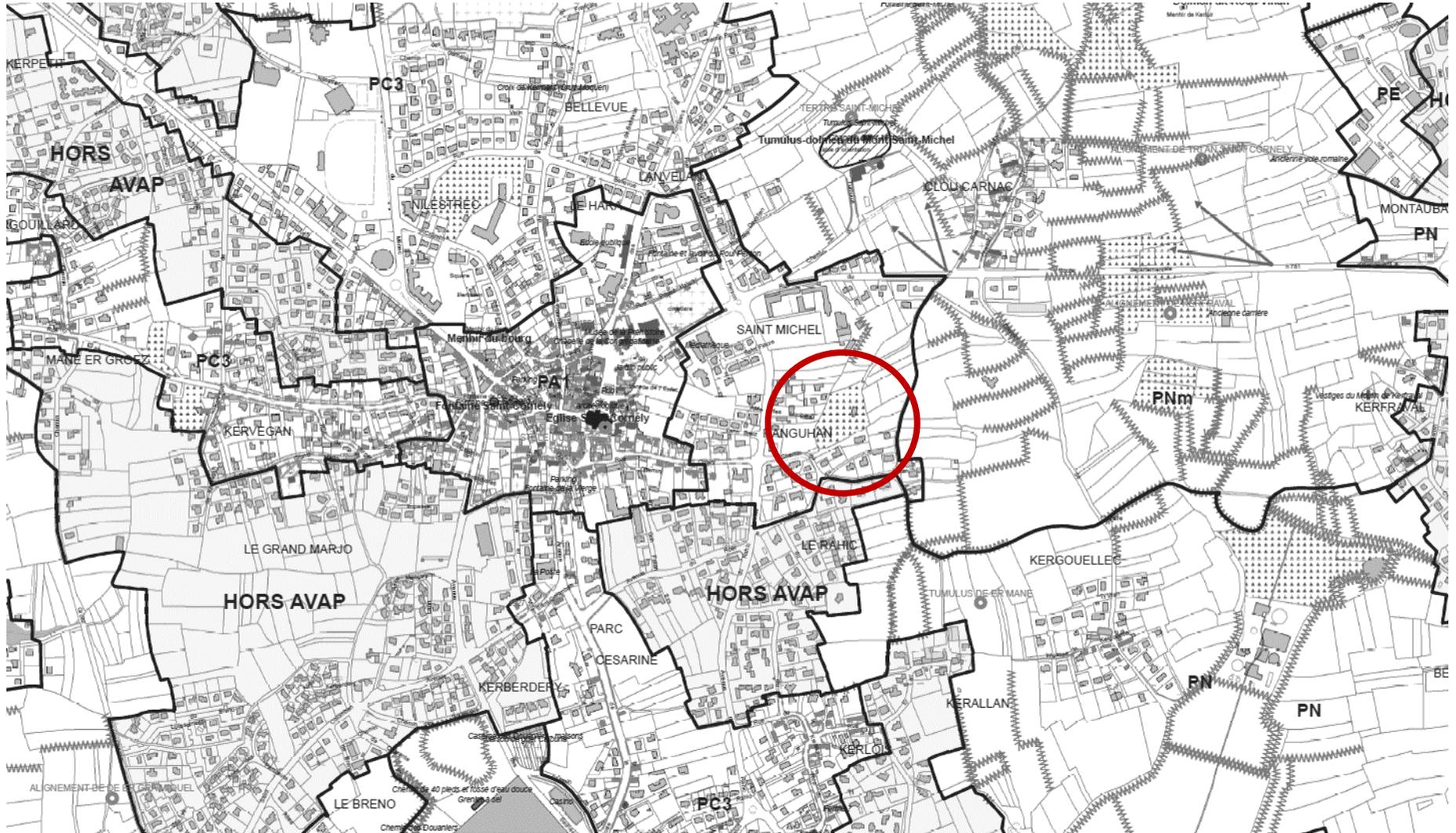
LOCALISATION DES MODIFICATIONS DE L'AVAP

- 1 – Nord STEP de Kergouellec**
- 2 – Belann**
- 3 – Foyer Logement – Parc Bellevue**
- 4 – Grand Hôtel – Bd de la Plage**
- 5 – Venelle Notre-Dame (n°6)**

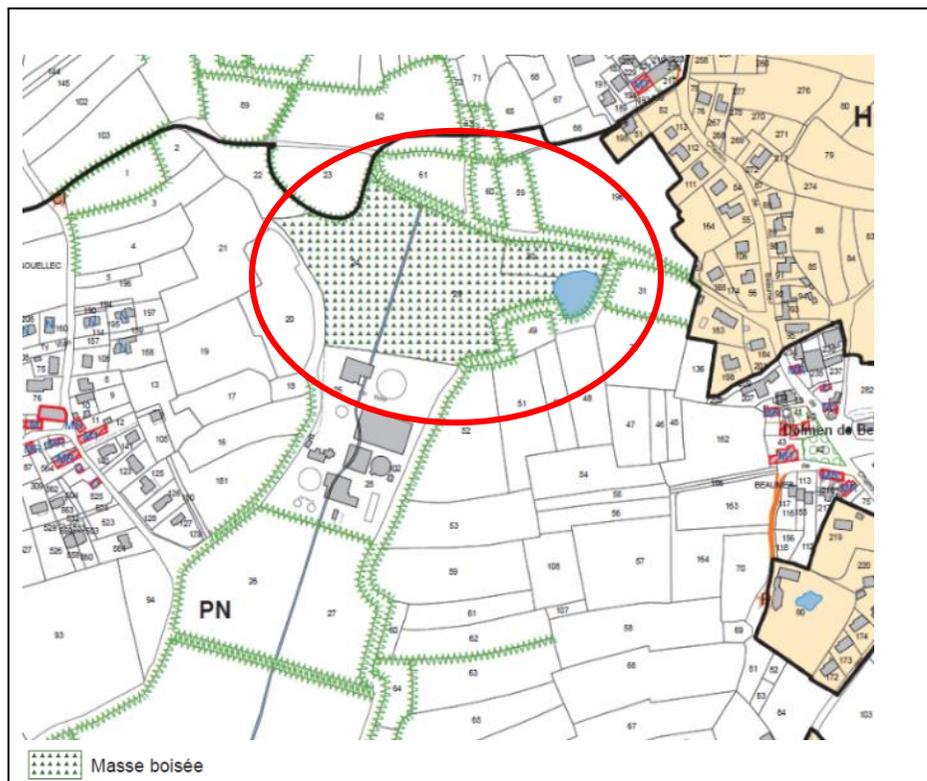
point 1
Nord STEP Kergouellec ajustement, requalification des « masses boisées »



point 2
Secteur de Belann - ajustement, requalification des « masses boisées »



DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE - POINT n°1
Site de Kergouellec
Correction d'une erreur matérielle



Evolution du site
Photos IGN



1991



1993



2000



2020

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

La trame « masse boisée » couvre un espace en remblais.



L'espace concerné est un remblai utilisé par la collectivité pour le stockage extérieur de matériaux. Situé en continuité avec les terre-pleins de la STEP, ce site présente l'avantage de regrouper en un lieu discret, paysagèrement, des fonctions difficiles à intégrer dans le paysage.

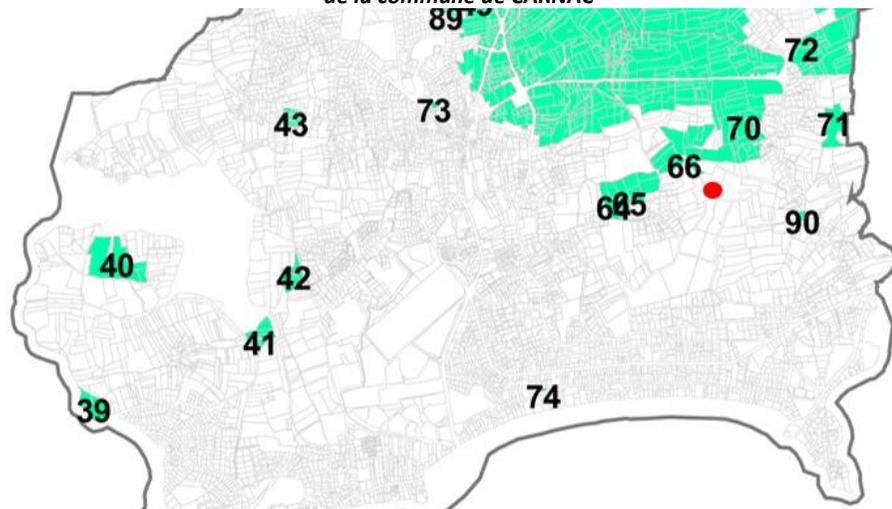
Afin d'éviter la relocalisation dans un autre lieu susceptible de consommer de l'espace, la collectivité souhaite maintenir l'usage actuel utile aux services techniques.

Cette fonction existait avant la mise à l'étude de l'AVAP ; la couverture du site « artificialisé » par la trame de « masse boisée » protégée est une erreur matérielle.

SITUATION DU SECTEUR OBJET DE LA MODIFICATION AU REGARD DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Selon l'arrêté du Préfet de Région daté du 3 juillet 2023 portant modification de zones de présomption de prescription archéologique sur la commune, le secteur nord de la STEP ne figure pas au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique.

Extrait de la carte des zones de présomption de prescription archéologique de la commune de CARNAC



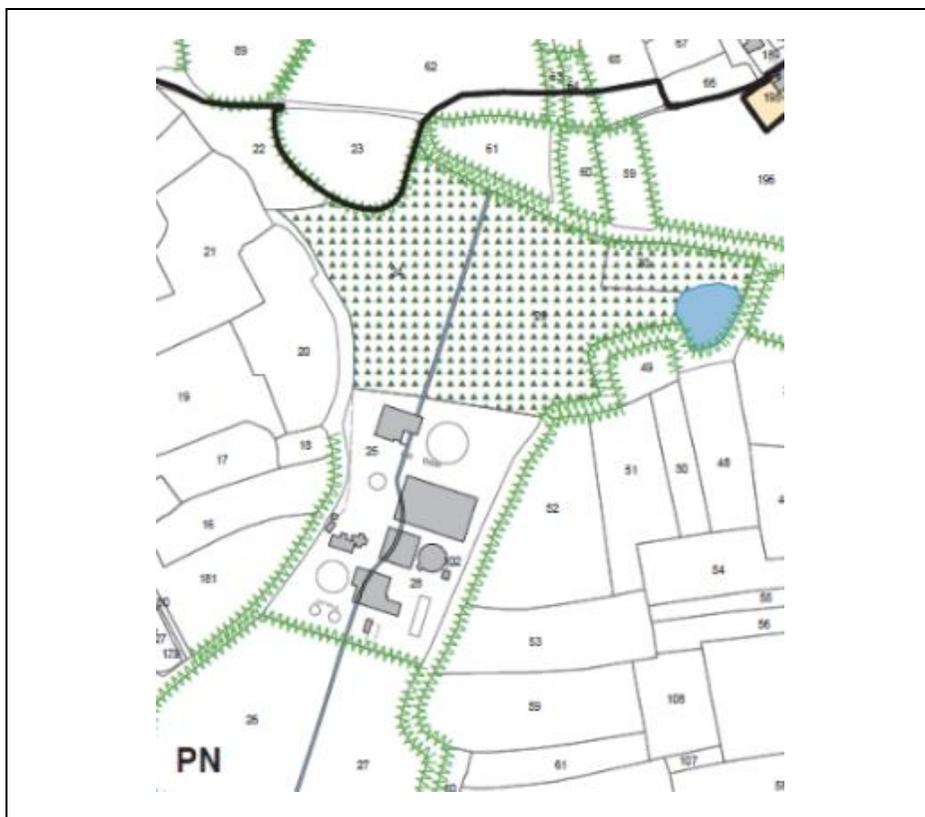
source : ARRETE ZPPA-2023-0024 portant modification de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Carnac (Morbihan) du 3 juillet 2023

DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE - POINT n°1
Nord STEP Kergouellec

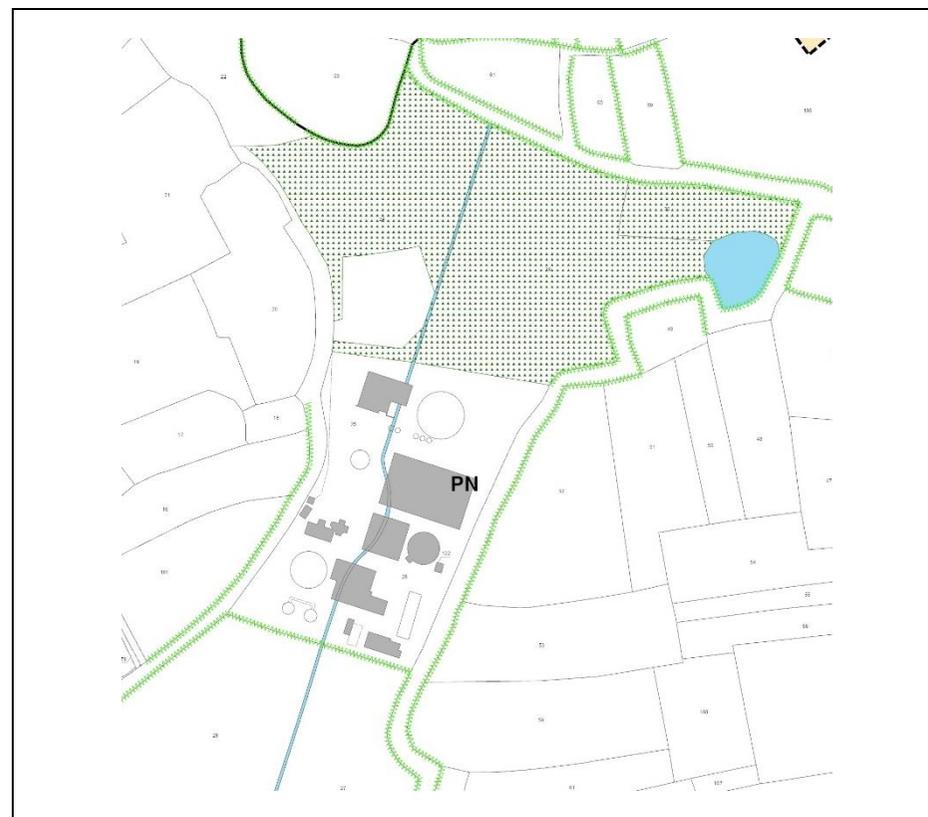
CONCLUSIONS

- suppression de trames « masses boisées » sur les parties non boisées, aménagées et lieu de dépôts (environ 3000 m²).

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

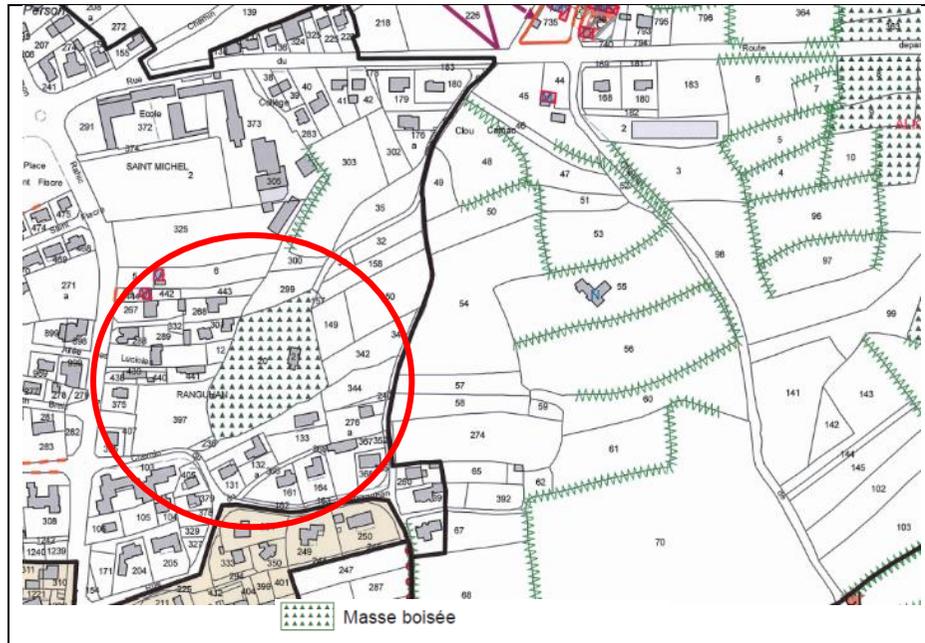


MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE (projet 06/2023)



DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE - POINT n°2

Secteur de Belann



ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

Pour des raisons paysagères globale (vues lointaines ou générales) une partie du site de Belann a été couvert par une trame de masse boisée protégée. Cette servitude complexifie l'aménagement futur, qui faute d'études préalables ou d'OAP, n'a pas pu anticiper sur l'avenir.

Trame « masse boisée » :

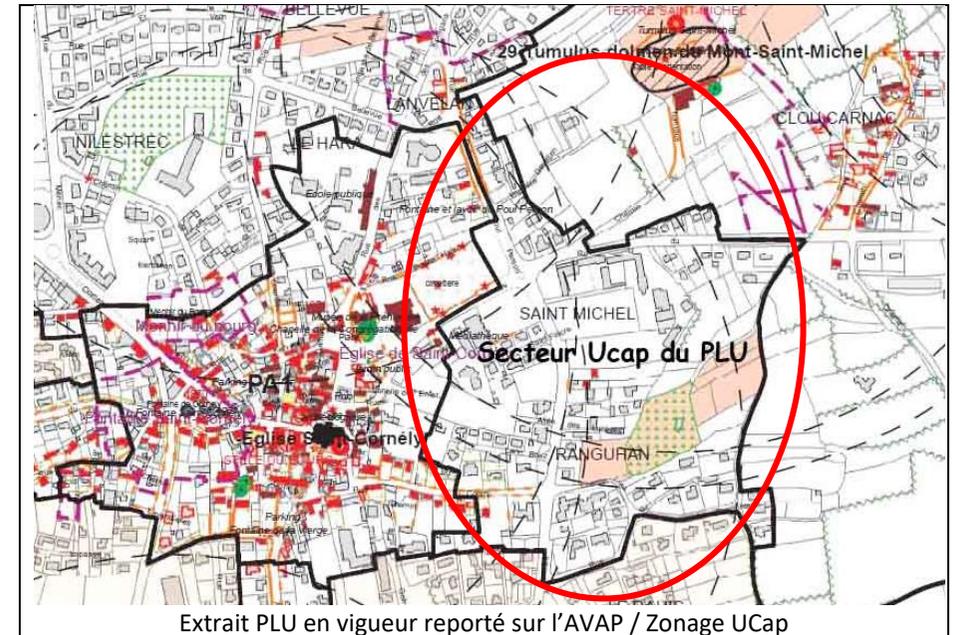
Sont interdits :

- Tout aménagement autre que forestier,
- L'installation d'ouvrages sur mats (tels antennes), lorsque leur hauteur dépasse la cime des arbres,
- Les cabanes dans les arbres.

Adaptations mineures

- Des parties de masses arborées peuvent être supprimées ou éclaircies pour le dégagement de perspectives dans le cadre d'un projet paysager.

La légende « masse boisée » interdit tout aménagement autre que forestier.



LE PLU EN VIGUEUR (02/06/2022)

Le secteur objet de la modification de l'AVAP, est classé en secteur constructible à vocation résidentielle, Uca au PLU.

La zone Uc est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux espaces non bâtis du tissu urbain existant au sein de l'agglomération. La zone Uc comprend les secteurs Uc, Ucb, Ucc.

Le secteur Uca se trouve inséré en continuité avec le tissu urbain classé Uba. Son règlement autorise les constructions à usage d'habitation sous une forme assez dense (plus dense qu'en secteurs Ucb, Ucc) (taux d'imperméabilisation maximum autorisé de 55 % ; emprise au sol maximale autorisée de 50 %).

La hauteur et les implantations des constructions sont réglementées par l'AVAP.

Le secteur constructible de Belann:

- Comporte un linéaire de haie protégée (art L 151.19 du cu)
- Ne fait pas l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- Est l'objet de servitudes au PLU, dont le règlement écrit et graphique de l'AVAP.

Localisation du secteur à projet



Ph BW 16/09/2016



Vue sur le site depuis le tumulus Saint-Michel



Vue sur le site depuis la plaine, à l'est

Évaluation du type de projet potentiel suite à la modification n°1
A titre indicatif

État actuel



Simulation d'une disposition possible



État actuel



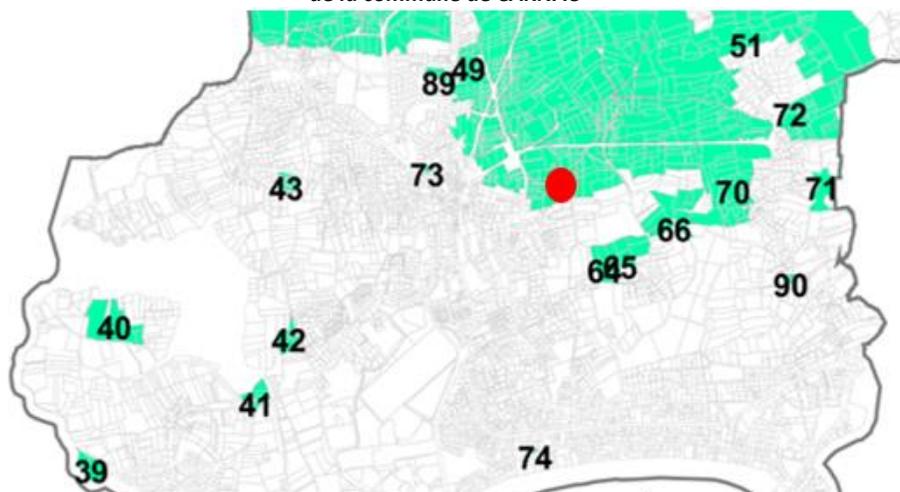
Simulation d'une disposition possible

Les représentations ci-dessus ne sont pas un projet, mais issues d'une « faisabilité » (maximale) pour montrer le rôle de la végétation conservée pour l'insertion d'un projet.

SITUATION DU SECTEUR OBJET DE LA MODIFICATION AU REGARD DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Selon l'arrêté du Préfet de Région daté du 3 juillet 2023 portant modification de zones de présomption de prescription archéologique sur la commune, le site de Belann est situé en zone de présomption de prescriptions archéologiques.

Extrait de la carte des zones de présomption de prescription archéologique de la commune de CARNAC



source : ARRETE ZPPA-2023-0024 portant modification de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Carnac (Morbihan) du 3 juillet 2023

En 2013, un projet de lotissement était à l'étude sur le secteur de Belann. Du fait de la grande sensibilité archéologique du site, un diagnostic archéologique a été prescrit par la DRAC Bretagne. Le diagnostic a été effectué à la pelle mécanique à godet par tranchées implantées régulièrement sur l'emprise.

Le diagnostic a permis de mettre en évidence 2 secteurs conservant des vestiges d'occupations préhistoriques liés au Néolithique récent et à l'Age du Bronze moyen/final. Ces vestiges, interprétés comme plutôt liés à de l'habitat sont un témoignage précieux de l'occupation humaine de Carnac.

Emprise du diagnostic sur le plan cadastral et matérialisation des zones positives

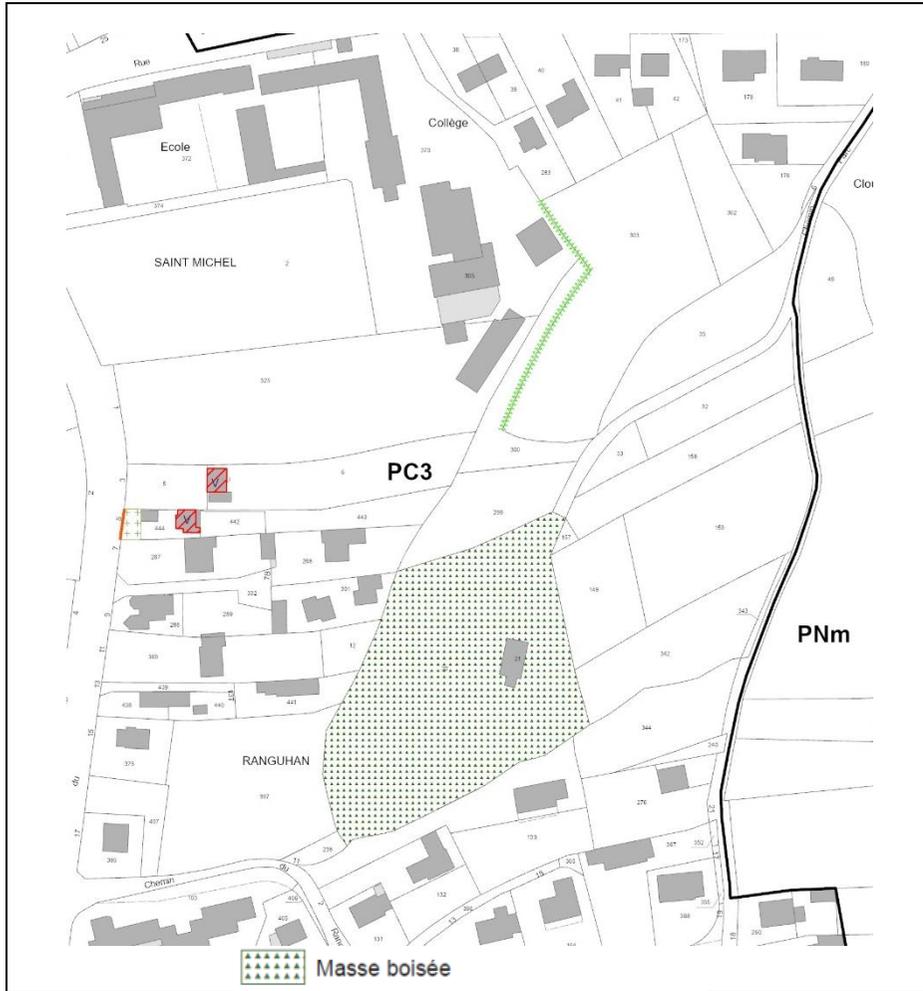


- Zone sans traitement mécanique possible (aménagements hydrauliques, réseaux, structures bâties)
- Emprise du diagnostic 2013-312, 37 821 m², 28 785 m² rectifié sur cadastre
- Zones positives (vestiges archéologiques importants)

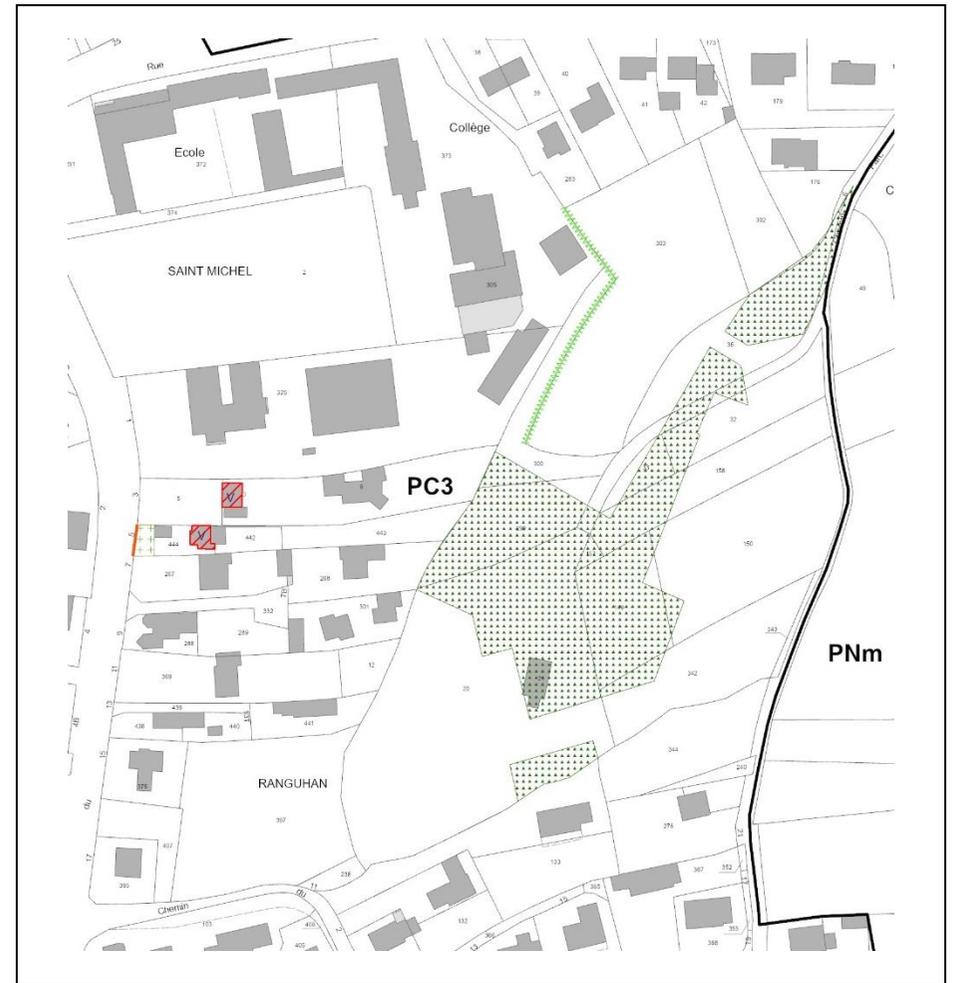
CONCLUSIONS

- Requalification des trames « masses boisées » (avec maintien d'une surface globale cumulée égale)

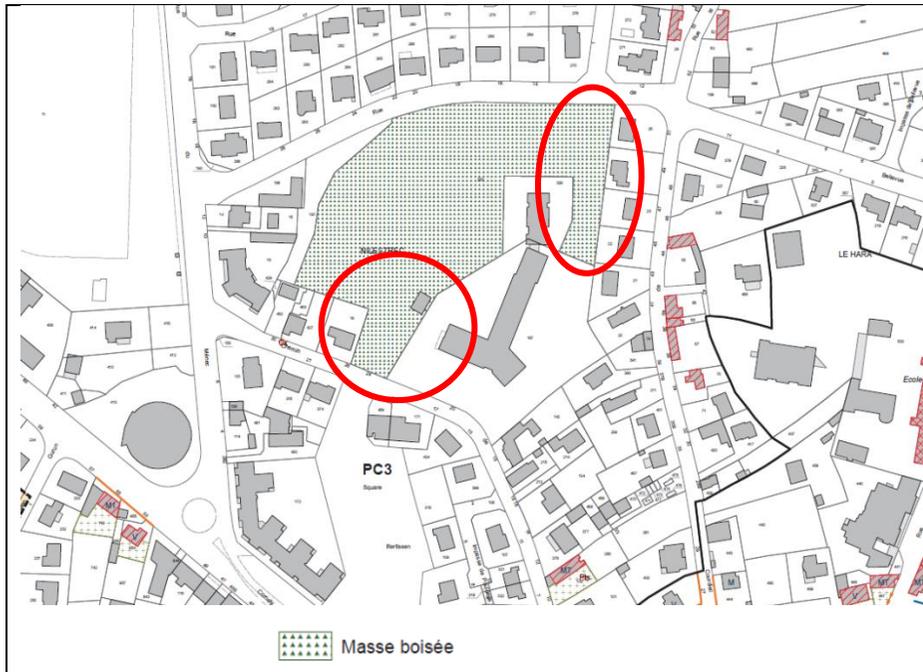
ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)



MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE (projet 06/2023)



DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE - POINT n°3
Secteur du Foyer Logement/Parc de Bellevue



ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

Pour des raisons paysagères globale le site, très arboré, a été couvert par une trame de masse boisée protégée. Cette servitude couvre des parties fonctionnelles (voirie, parkings) et constructible non boisées, alors qu'une grande partie située à l'est présente un intérêt paysager.

Trame « masse boisée » :

Sont interdits :

- *Tout aménagement autre que forestier,*
- *L'installation d'ouvrages sur mats (tels antennes), lorsque leur hauteur dépasse la cime des arbres,*
- *Les cabanes dans les arbres.*

Adaptations mineures

- *Des parties de masses arborées peuvent être supprimées ou éclaircies pour le dégagement de perspectives dans le cadre d'un projet paysager.*

La légende « masse boisée » interdit tout aménagement autre que forestier.



Espaces minéralisés/aménagés (voirie, parkings) inscrits dans la trame « masse boisée »

Une partie des masses boisées inscrites à l'AVAP ne comporte aucun arbre, certaines sont aménagées en voiries et en parkings (nord-est du Foyer). En revanche des espaces libres plantés à l'est du Foyer ne sont pas identifiés et protégés en tant que « masses boisées » :



Parking sud côté chemin de Poulvède



Parkings nord-est entrée rue de Bellevue

L'objectif est de corriger et requalifier les emprises des trames « masses boisées » pour tenir compte des occupations et usages, antérieurs à la création de l'AVAP (02/2020).

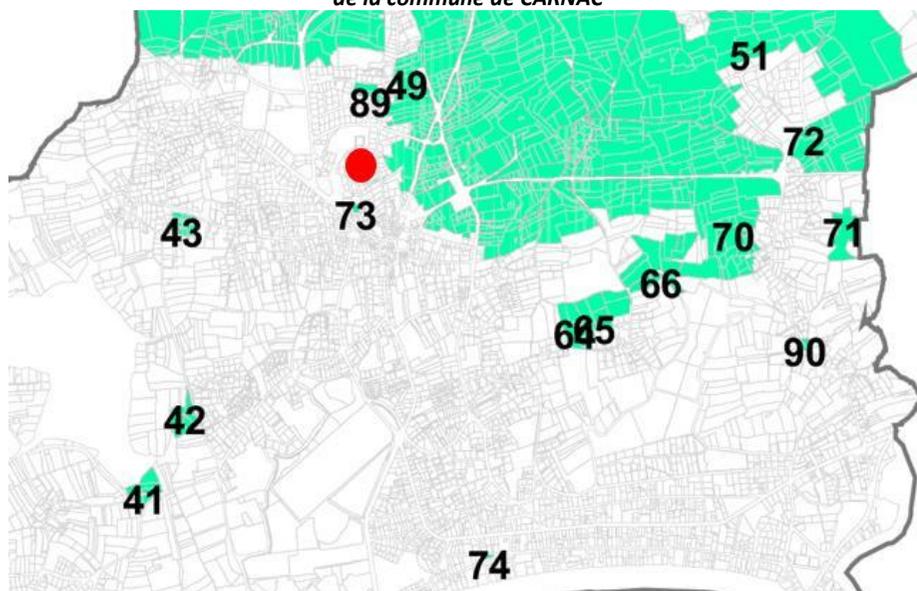
- Suppression de la trame de protection sur les espaces aménagés en voiries et parkings
- ajout de la trame sur les espaces verts plantés autour de la résidence/foyer



SITUATION DU SECTEUR OBJET DE LA MODIFICATION AU REGARD DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Selon l'arrêté du Préfet de Région daté du 3 juillet 2023 portant modification de zones de présomption de prescription archéologique sur la commune, le secteur du foyer Logement de Bellevue, ne figure pas au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique.

Extrait de la carte des zones de présomption de prescription archéologique de la commune de CARNAC



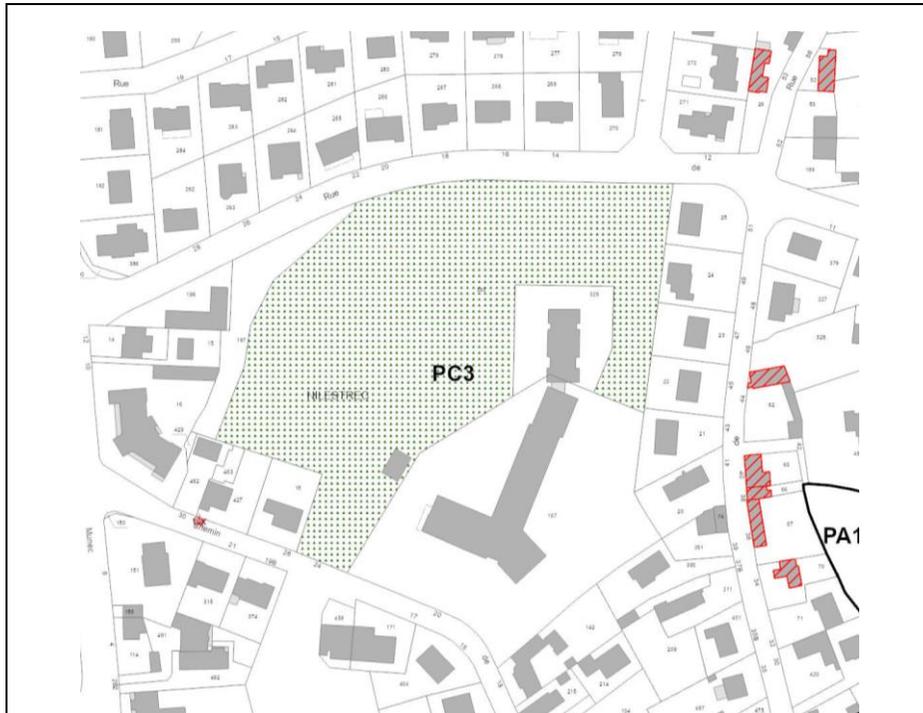
source : ARRETE ZPPA-2023-0024 portant modification de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Carnac (Morbihan) du 3 juillet 2023

DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE - POINT n°3
Secteur du Foyer Logement/Parc de Bellevue

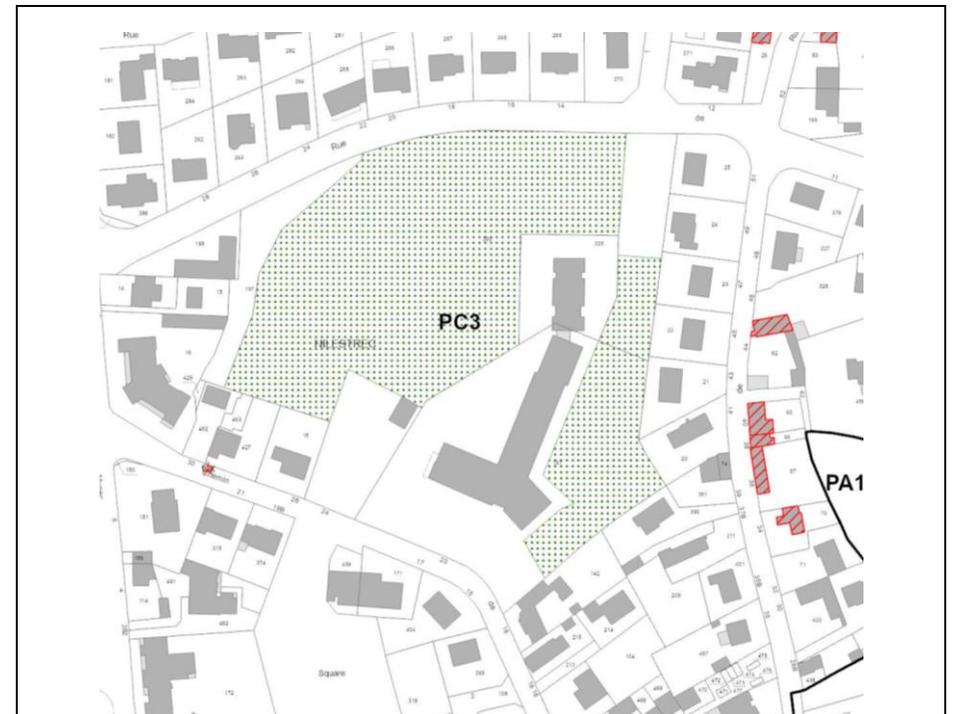
CONCLUSIONS

- Requalification des trames « masses boisées » (avec maintien d'une surface globale cumulée égale)

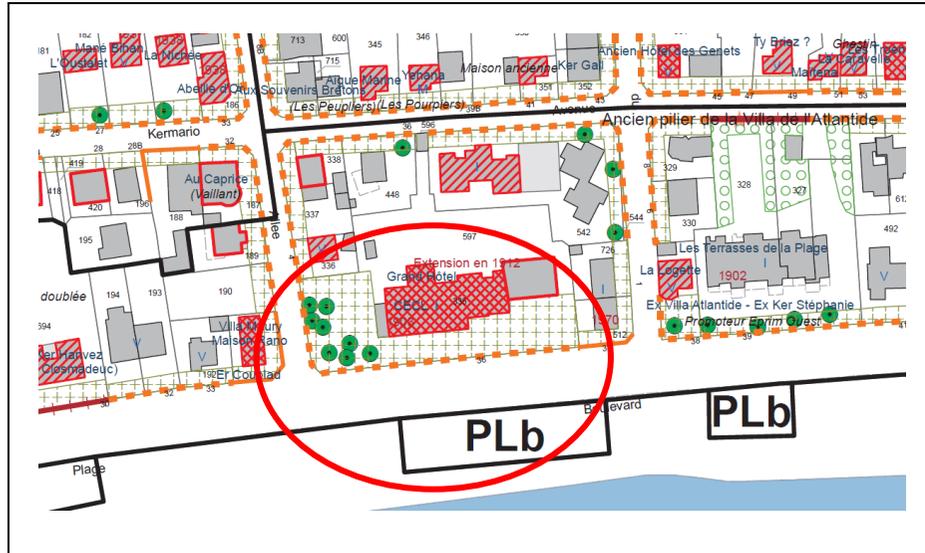
ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)



MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE (projet 06/2023)



DOCUMENT GRAPHIQUE RÉGLEMENTAIRE - POINT n°4 Grand Hôtel Boulevard de la Plage



ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

- L'édifice comporte une terrasse maçonnée le long de la façade, couverte en partie par la trame « jardin d'agrément »
- L'application informatique de la légende de protection d'immeuble de « 1^{ère} catégorie » couvre l'intégralité du polygone graphique relatif à l'immeuble, alors que seul le volume à R+3 présente un intérêt patrimonial : les adjonctions à l'arrière et à l'avant (rez-de-chaussée) n'ont pas à être couverts par une protection.
- L'application des trames se fait par polygones appliqués aux immeubles sur le cadastre faute d'accès ou renseignements, il apparaît que les adjonctions ont été couvertes de trames de protection.
- L'immeuble situé en façade latérale Est de l'immeuble d'intérêt architectural est couvert actuellement par la légende « 3^e catégorie » ; son aspect ne justifie pas une protection. Le liseré destiné à stabiliser son style est supprimé.

Les trames de protections doivent être ajustées pour mieux correspondre à la qualité des immeubles et espaces libres.

- Pour rappel le règlement de l'AVAP prévoit des possibilités d'appréciations pour les parties d'immeubles jugées sans intérêt; la modification ne fait qu'apporter des précisions en ce qui relève réellement de la partie patrimoniale de l'ensemble.

Le Grand Hôtel de Carnac Plage, construit au centre de la plage par l'architecte Désiré Jamet, fut inauguré en juin 1903. Il marque la naissance de Carnac Plage. Construit sur trois étages, il est doté d'une terrasse donnant directement sur la plage et d'un parc « paysagé par un choix d'essences végétales dont la vocation était de prouver le microclimat de Carnac », rapporte l'ouvrage à la recherche des premières villas de Carnac-Plage.

L'architecture balnéaire, Dès l'origine, l'hôtel est destiné à devenir « le haut lieu des rencontres et le centre d'animation » de la station qui était en train de naître.

Source : Association des Amis de Carnac



Un projet de requalification de l'ancien Grand Hôtel est en cours d'étude.

Photos B Wagon, 03/2023



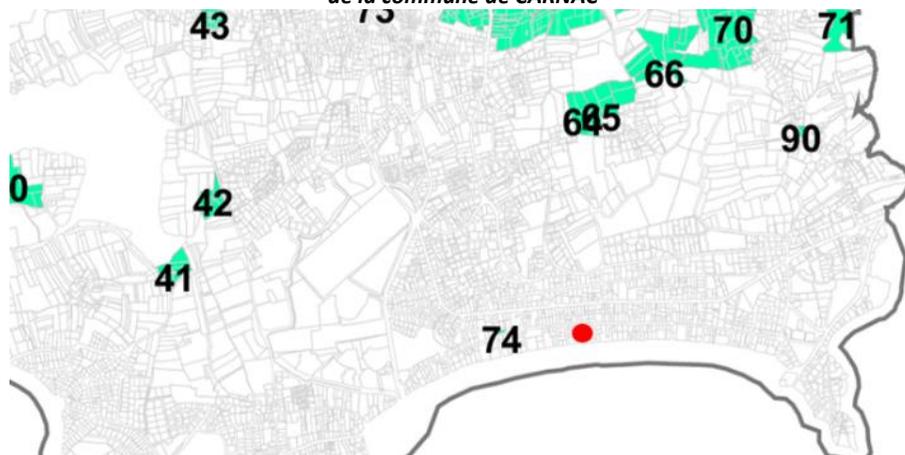
Ph depuis la mer, 2017-

1 – l'ensemble du Grand hôtel, d'intérêt patrimonial,
2 et 3 - les transformations plus récentes sans rapport avec l'architecture d'intérêt.

SITUATION DU SECTEUR OBJET DE LA MODIFICATION AU REGARD DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Selon l'arrêté du Préfet de Région daté du 3 juillet 2023 portant modification de zones de présomption de prescription archéologique sur la commune, le secteur du Grand Hôtel ne figure pas au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique.

Extrait de la carte des zones de présomption de prescription archéologique de la commune de CARNAC



source : ARRETE ZPPA-2023-0024 portant modification de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Carnac (Morbihan) du 3 juillet 2023

CONCLUSIONS

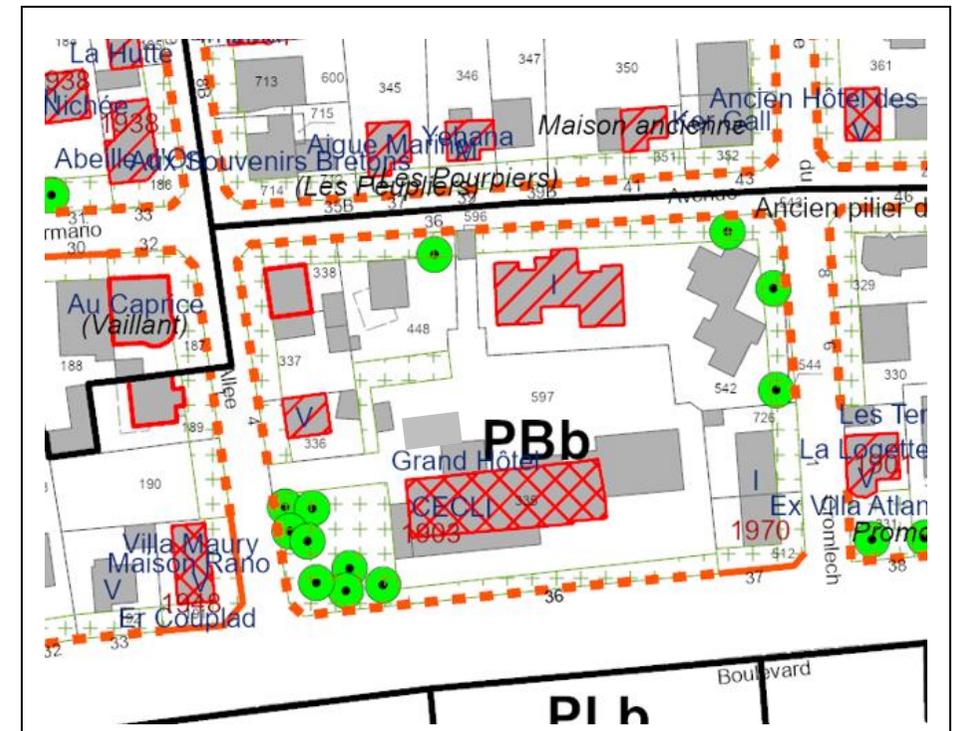
Les modifications :

- La trame de protection « 1^{ère} catégorie » est recentrée sur l'immeuble d'intérêt architectural ; elle est supprimée sur les parties d'immeubles en adjonctions (à l'arrière et à l'avant)
- La trame de protection « 3^e catégorie » est supprimée sur le volume situé à l'ouest de l'immeuble d'intérêt.
- La trame « jardin d'agrément » est ajustée :
 - o elle est réduite à l'avant de l'immeuble côté boulevard, sur la partie en terrasse existante, conservée sur la partie avant, végétalisée (bande à l'arrière de la clôture sur rue)
 - o elle est réduite à l'ouest de l'immeuble au niveau de l'entrée allée des Dolmens)
 - o elle est élargie au bord ouest de l'immeuble

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

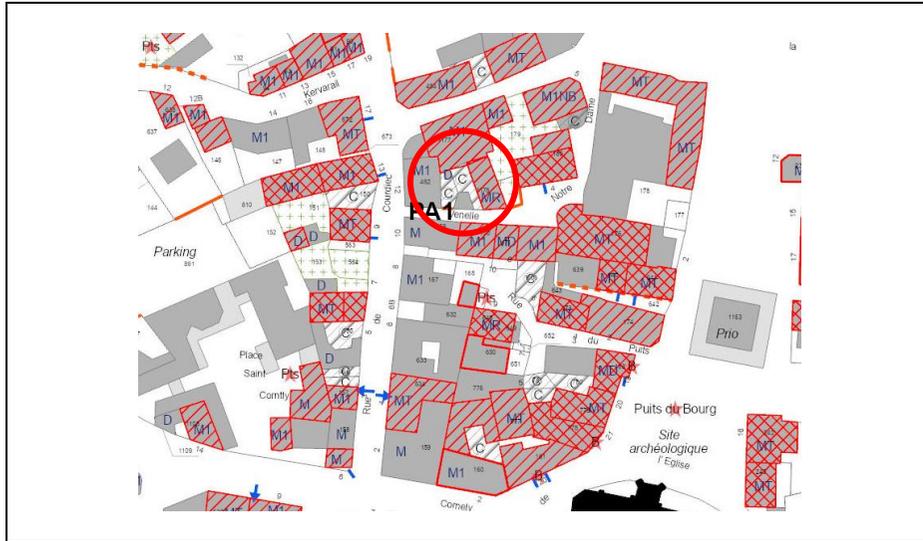


MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE (projet 06/2023)



DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE - POINT n°5
Suppression trame « espace minéral protégé » ajout d'un mur protégé

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)



La trame de protection ne correspond pas à un espace minéral d'intérêt.
 Le mur sur rue (venelle) n'est pas protégé.



La cour

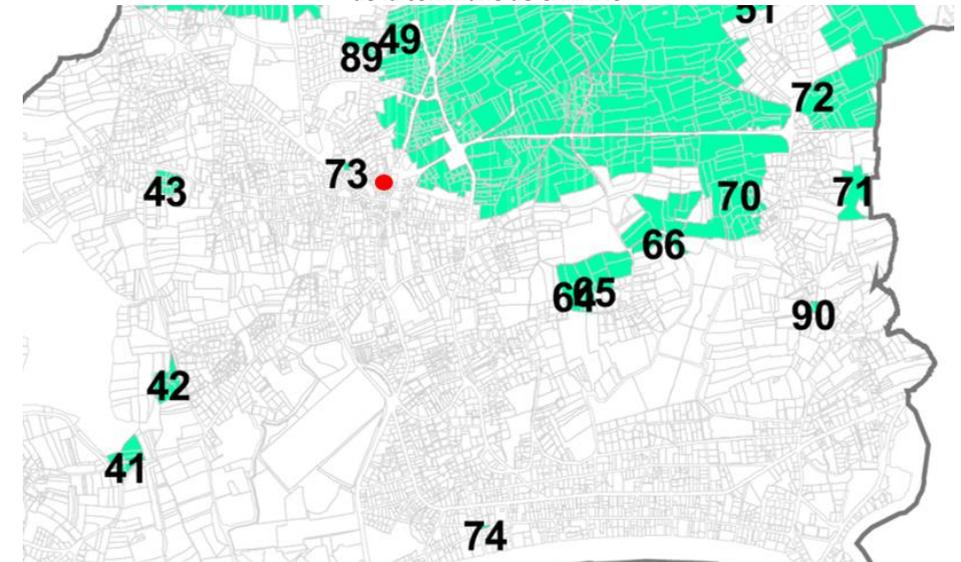
Le mur sur venelle



SITUATION DU SECTEUR OBJET DE LA MOFIFICATION AU REGARD DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Selon l'arrêté du Préfet de Région daté du 3 juillet 2023 portant modification de zones de présomption de prescription archéologique sur la commune, le secteur de la venelle Notre Dame ne figure pas au sein d'une zone de présomption de prescription archéologique.

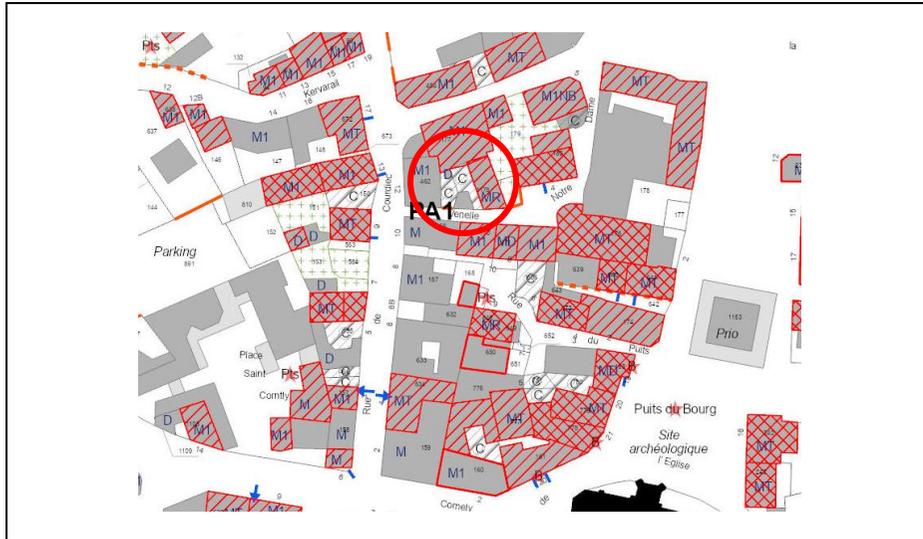
Extrait de la carte des zones de présomption de prescription archéologique de la commune de CARNAC



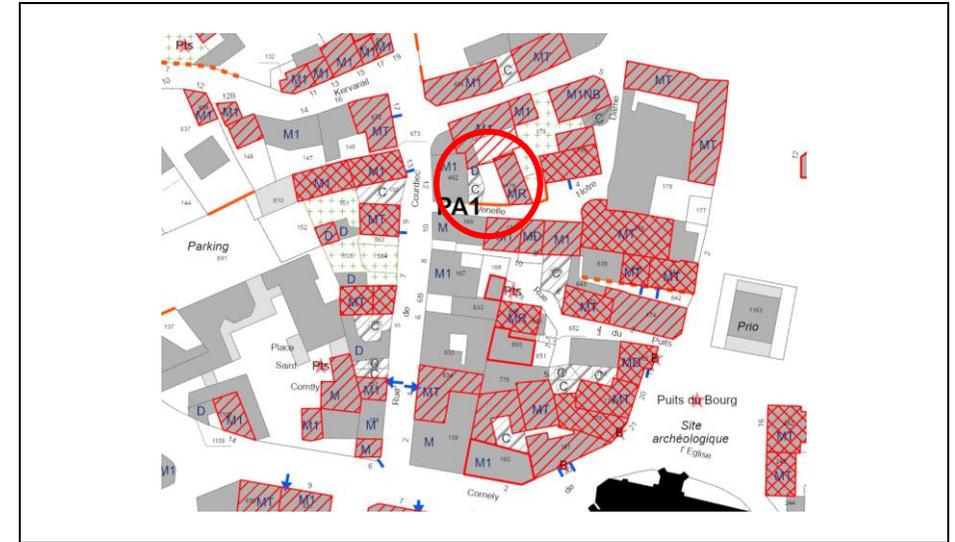
source : ARRETE ZPPA-2023-0024 portant modification de zone(s) de présomption de prescription archéologique dans la commune de Carnac (Morbihan) du 3 juillet 2023

DOCUMENT GRAPHIQUE REGLEMENTAIRE - POINT n°5
Suppression trame « espace minéral protégé » ajout d'un mur protégé

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)



MODIFICATION REGLEMENTAIRE (projet 06/2023)



Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle.

La trame d'espace minéral protégé doit être supprimée et le mur doit être protégé dans la continuité des immeubles et murs à l'alignement le long de la venelle.

2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)**IV.1.4.SECTEURS PA 1, PA 2, PA3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****IV.1.4.1 Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas sur l'emprise de la construction.
(...)

IV.1.8.SECTEURS PB et sous-secteurs - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**IV.1.8.1 Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas sur l'emprise de la construction.
(...)

IV.1.19.SECTEURS PE et PO -IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

IV.1.19.4 Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas sur l'emprise de la construction.
(...)

Objet de la modification :

- harmoniser les niveaux de référence pour les hauteurs entre les différents secteurs et généraliser le terrain naturel comme niveau de référence

MODIFICATION REGLEMENTAIRE (projet 06/2023)**IV.1.4.SECTEURS PA 1, PA 2, PA3 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée verticalement en tous points de la construction à partir du sol naturel.

(...)

IV.1.8.SECTEURS PB et sous-secteurs - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée verticalement en tous points de la construction à partir du sol naturel.

(...)

IV.1.19.SECTEURS PE et PO -IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

(...)

IV.1.19.4 Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée verticalement en tous points de la construction à partir du sol naturel.

(...)

Objet de la modification :

- **mettre en cohérence les dimensions des châssis de toit, pour améliorer l'intégration de ces accessoires de couverture**

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)**III.2.13. LES ACCESSOIRES DES COUVERTURES**

(...)

Les châssis de toits

(...)

Les châssis de toit de type tabatières, avec meneau central (sans saillie par rapport au nu extérieur de la couverture) sont limités à un châssis tous les 3,00 m entre axes au minimum. Leurs dimensions sont limitées à **80/100 cm** et ils sont posés avec la plus grande dimension dans le sens de la pente.

(...)

MODIFICATION REGLEMENTAIRE (projet 06/2023)**III.2.13. LES ACCESSOIRES DES COUVERTURES**

(...)

Les châssis de toits

(...)

Les châssis de toit de type tabatières, avec meneau central (sans saillie par rapport au nu extérieur de la couverture) sont limités à un châssis tous les 3,00 m entre axes au minimum. Leurs dimensions sont limitées à **80/120 cm** et ils sont posés avec la plus grande dimension dans le sens de la pente.

(...)

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

IV.1.13. SECTEURS PC – ASPECT DES CONSTRUCTIONS – LES COUVERTURES

IV.1.13.1. La couverture

(...)

Baies en toitures :

Sauf composition spécifique dans le cas d'une œuvre de création architecturale particulière :

Soit lucarne

- Les lucarnes doivent être de dimension modérée,
- **Les lucarnes doivent être ordonnancées avec les baies de façade, à une distance de 3,00 m au minimum entre elles.**

(...)

IV.1.17. SECTEURS PN et PNm – ASPECT DES CONSTRUCTIONS – LES COUVERTURES

IV.1.17.1. La couverture

(...)

Baies en toitures :

Sauf composition spécifique dans le cas d'une œuvre de création architecturale particulière :

Soit lucarne

- Les lucarnes doivent être de dimension modérée,
- **Les lucarnes doivent être ordonnancées avec les baies de façade, à une distance de 3,00 m au minimum entre elles.**

(...)

Objet de la modification :

- **simplifier les dispositions relatives aux lucarnes de toitures (PC, PN, PNm) : suppression de la mention de distance entre les lucarnes**

MODIFICATION REGLEMENTAIRE (projet 06/2023)

IV.1.13. SECTEURS PC – ASPECT DES CONSTRUCTIONS – LES COUVERTURES

IV.1.13.1. La couverture

(...)

Baies en toitures :

Sauf composition spécifique dans le cas d'une œuvre de création architecturale particulière :

Soit lucarne

- Les lucarnes doivent être de dimension modérée
- **Les lucarnes doivent être ordonnancées avec les baies de façade.**

(...)

IV.1.17. SECTEURS PN et PNm – ASPECT DES CONSTRUCTIONS – LES COUVERTURES

IV.1.17.1. La couverture

(...)

Baies en toitures :

Sauf composition spécifique dans le cas d'une œuvre de création architecturale particulière :

Soit lucarne

- Les lucarnes doivent être de dimension modérée
- **Les lucarnes doivent être ordonnancées avec les baies de façade.**

(...)

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)**IV.1.10 SECTEURS PB – ASPECT DES CLOTURES**

IV.1.10.1. Les clôtures

IV.1.14 SECTEURS PC – ASPECT DES CLOTURES

IV.1.14.1. Les clôtures

IV.1.18 SECTEURS PN – ASPECT DES CLOTURES

IV.1.18.1. Les clôtures

IV.1.21 SECTEURS PE et PO – ASPECT DES CLOTURES

IV.1.21.1. Les clôtures

(...)

L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de :

- A l'alignement sur les voies : **1,50 m**,
- En limite séparative : 2,00 m.

sauf adaptation pour mise en cohérence avec le patrimoine environnant ou compte-tenu du relief.

(...)

Objet de la modification :

- **permettre des hauteurs plus importantes pour les clôtures localisées en bordure de voies pour favoriser l'intimité des jardins et pour éviter la pose d'éléments hétéroclites de doublure (PB, PC, PN, PNm, PE, PO)**

MODIFICATION REGLEMENTAIRE (projet 06/2023)**IV.1.10 SECTEURS PB – ASPECT DES CLOTURES**

IV.1.10.1. Les clôtures

IV.1.14 SECTEURS PC – ASPECT DES CLOTURES

IV.1.14.1. Les clôtures

IV.1.18 SECTEURS PN – ASPECT DES CLOTURES

IV.1.18.1. Les clôtures

IV.1.21 SECTEURS PE et PO – ASPECT DES CLOTURES

IV.1.21.1. Les clôtures

(...)

L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de :

- A l'alignement sur les voies : **1,70 m**,
- En limite séparative : 2,00 m.

sauf adaptation pour mise en cohérence avec le patrimoine environnant ou compte-tenu du relief.

(...)

Objet de la modification :

- supprimer la référence au Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.) dans les dispositions réglementant des clôtures (PB, PC)

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)**IV.1.10 SECTEURS PB – ASPECT DES CLOTURES**

IV.1.10.1. Les clôtures

IV.1.14 SECTEURS PC – ASPECT DES CLOTURES

IV.1.14.1. Les clôtures

(...)

En PPRL : Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 m, doublé de haies bocagères, sauf nécessité impérative liée au caractère des bâtiments et installations.

(...)

MODIFICATION REGLEMENTAIRE (projet 06/2023)

→ **Suppression de l'alinéa**

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

IV.1.7 SECTEURS PB et sous-secteurs -IMPLANTATION

(...)

IV.1.7.2. Prescriptions

Respect de l'effet de volumes implantés en ordre discontinu :

Les linéaires bâtis, mesurés parallèlement à la voie et d'un seul tenant,

- ne doivent pas excéder les $\frac{3}{4}$ de la largeur de la parcelle sans excéder 24,00 m,
- se situer en recul de 3,00 m de l'ensemble des limites séparatives.

(...)

Objet de la modification :

- nuancer la disposition interdisant l'implantation en limite séparative de construction en secteur PB, la possibilité d'implantation pouvant être permise aux annexes et aux surélévations de bâtiments déjà implantées en limite,
- mettre en cohérence les dispositions du PLU et de l'AVAP (reprise des dispositions du PLU) pour les proportions des linéaires bâtis sur voie

MODIFICATION REGLEMENTAIRE (projet 06/2023)

IV.1.7 SECTEURS PB et sous-secteurs -IMPLANTATION

(...)

IV.1.7.2. Prescriptions

Respect de l'effet de volumes implantés en ordre discontinu :

La longueur de la façade antérieure (s'ouvrant sur la voie) du bâtiment ne pourra excéder un rapport de $\frac{3}{4}$ du linéaire du terrain bordant la voie à laquelle elle fait face si celui-ci est supérieur à 24,00 m.

Les linéaires bâtis, mesurés parallèlement à la voie et d'un seul tenant, doivent se situer en recul de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives ».

Toutefois,

L'implantation en limite(s) séparative(s) ou dans une marge inférieure à 3 m, peut être admise ou imposée, pour :

- les annexes dont abris de jardin
- la surélévation de construction déjà implantée en limite ou à moins de 3 m de(s) limite(s)
- l'extension mesurée de construction déjà implantée en limite ou à moins de 3 m de(s) limite(s)

(...)

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

IV.1.5 SECTEURS PA 1, PA 2 et PA3 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

(...)

IV.1.5.2 La couverture

(...)

Sont soumis à condition :

Les toitures terrasses ou à faible pente en « toits plats » (pente inférieure à 10° ou 17%) sont limitées à de petites surfaces (dans la limite **du quart** de l'emprise bâtie totale) en harmonie avec l'architecture environnante ou pour la création de jardins suspendus pour les espaces construits sur de fortes pentes, ou lors de créations architecturales spécifiques.

(...)

Objet de la modification :

- mettre en cohérence les dispositions du PLU et de l'AVAP (reprise des dispositions du PLU) pour la part de toiture-terrasse autorisée (secteur PA)

MODIFICATION REGLEMENTAIRE (projet 06/2023)

IV.1.5 SECTEURS PA 1, PA 2 et PA3 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

(...)

IV.1.5.2 La couverture

(...)

Sont soumis à condition :

Les toitures terrasses ou à faible pente en « toits plats » (pente inférieure à 10° ou 17%) sont limitées à de petites surfaces (dans la limite **de 30 %** de l'emprise bâtie totale) en harmonie avec l'architecture environnante ou pour la création de jardins suspendus pour les espaces construits sur de fortes pentes, ou lors de créations architecturales spécifiques.

(...)

Objet de la modification :

- prendre en compte la hauteur de l'immeuble existant pour pouvoir autoriser ou imposer une hauteur en harmonie (pas seulement avec les hauteurs des constructions voisines)
- mettre en cohérence les dispositions du PLU et de l'AVAP (reprise des dispositions du PLU) pour les extensions d'habitation en maintenant le niveau existant du rez-de-chaussée fini, sans imposer de ne pas situer le niveau du rez-de-chaussée fini d'une construction au-delà de 50 centimètres par rapport au terrain naturel pour les extensions des habitations situées en dehors du PPRL

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)**IV.1.8 SECTEURS PB et sous-secteurs - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****IV.1.8.1 Hauteur des constructions**

(...)

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs ou celles des constructions voisines.

Pour des constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au-dessus du terrain naturel (avant terrassements), sauf pour les constructions situées dans les zones soumises au risque de submersion marine pour lesquelles le niveau de sol (cote minimale du premier niveau de plancher) est fixé au règlement écrit du PPRL. Dans ce cas la hauteur maximale du bâti peut être augmentée de la hauteur de ce niveau imposée.

(...)

MODIFICATION REGLEMENTAIRE (projet 06/2023)**IV.1.8 SECTEURS PB et sous-secteurs - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****IV.1.8.1 Hauteur des constructions**

(...)

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs **avec le bâtiment existant** ou celles des constructions voisines.

Pour des constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0.50 m au-dessus du terrain naturel (avant terrassements), sauf pour les constructions situées dans les zones soumises au risque de submersion marine pour lesquelles le niveau de sol (cote minimale du premier niveau de plancher) est fixé au règlement écrit du PPRL. Dans ce cas la hauteur maximale du bâti peut être augmentée de la hauteur de ce niveau imposée.

Le niveau du sol fini du rez de chaussée des extensions des constructions à usage d'habitation situées en dehors du PPRL, pourra être identique au niveau de plancher de la construction existante.

(...)

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

III.2.7 MENUISERIES DE FENÊTRES

Obligations

Conservation, remplacement et pose

(...)

- Pour les immeubles protégés en 1^{ère} et 2^e catégories : les petits bois **doivent** être structurels, non rapportés.

(...)

Partition du vitrage

- Les petits bois insérés dans le double-vitrage et les petits bois seulement « collés » sont interdits.
- En dehors des constructions de 1^{ère} et 2^e catégories, les petits bois rapportés sont autorisés sous condition d'être assemblés en biseau, et mortaisés au cadre ouvrant, a minima en face extérieure du vitrage.
- **Rappel : les petits bois structurants peuvent être demandés lorsque l'architecture présente une qualité exceptionnelle (1^{ère} catégorie) ou lorsqu'une menuiserie est remplacée isolément dans une façade comportant des menuiseries de facture traditionnelle (toutes catégories).**

Objet de la modification :

- **Suppression de l'alinéa relatif aux petits bois dans le paragraphe « partition du vitrage » (obligation déjà mentionnée plus haut) pour éviter problème d'interprétation ou contradiction entre les 2 alinéas**

MODIFICATION REGLEMENTAIRE (projet 06/2023)

III.2.7 MENUISERIES DE FENÊTRES

→ **Suppression de l'alinéa**

- ajouter les dispositions propres aux retraits imposés le long des voies départementales classées « voies à grande circulation au titre de la Loi « Barnier » (articulation avec le PLU)

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

IV.1.15. SECTEURS PN et PNm -IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

IV.1.15.3. Prescriptions pour l'implantation des constructions par rapport à l'espace public

Ces prescriptions peuvent s'appliquer par rapport à la limite parcellaire sur un espace privé ouvert au public ou un « commun ».

Dans les hameaux, les constructions doivent être implantées en toute ou partie à l'alignement des voies publiques ou privées.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées ou imposées dans les conditions suivantes :

- lorsque le bâti projeté se situe en secteurs de bâtiments caractérisés par des implantations en recul,
- pour s'inscrire en continuité avec un édifice déjà construit en retrait (que l'ordre soit continu ou discontinu),
- pour des raisons paysagères et d'intégration au tissu urbain ou des monuments particuliers,
- pour des programmes d'équipements publics ou d'intérêt collectif (salles communales, écoles, musées, etc.),

MODIFICATION REGLEMENTAIRE (projet 06/2023)

IV.1.15. SECTEURS PN et PNm -IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

IV.1.15.3. Prescriptions pour l'implantation des constructions par rapport à l'espace public

Ces prescriptions peuvent s'appliquer par rapport à la limite parcellaire sur un espace privé ouvert au public ou un « commun ».

Dans les hameaux, les constructions doivent être implantées en toute ou partie à l'alignement des voies publiques ou privées.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement peuvent être autorisées ou imposées dans les conditions suivantes :

- lorsque le bâti projeté se situe en secteurs de bâtiments caractérisés par des implantations en recul,
- pour s'inscrire en continuité avec un édifice déjà construit en retrait (que l'ordre soit continu ou discontinu),
- pour des raisons paysagères et d'intégration au tissu urbain ou des monuments particuliers,
- pour des programmes d'équipements publics ou d'intérêt collectif (salles communales, écoles, musées, etc.),
- pour respecter des marges de recul imposées à titre supra communal (exemple recul par rapport à des voies départementales).

ETAT ACTUEL

Extrait règlement, page 167 :

« A Carnac-Plage, nombre de commerces et terrasses se sont développés sur d'anciens jardins de devant, de manière plus ou moins « anarchique ».

Bien que la diversité paysagère contribue à l'aspect festif estival, l'ensemble présente une image médiocre qui se traduit par un paysage d'aspect négatif, notamment hors saison, et ne contribue pas à l'attraction pour une vie résidentielle permanente à l'année ; il importe de contribuer à une amélioration du site en définissant un cadre d'évolution. »

Aujourd'hui l'avenue Miln présente une confusion visuelle entre l'espace public et les parcelles privées.

Le secteur est dégradé car les terrasses, présentoirs, installations diverses s'y développent de manière incohérente.

Le projet communal est de calibrer la voie pour constituer un « plateau » homogène, lisible et apaisé, en différenciant et en encadrant les occupations et le traitement des parties privées ouvertes au public de l'espace public.



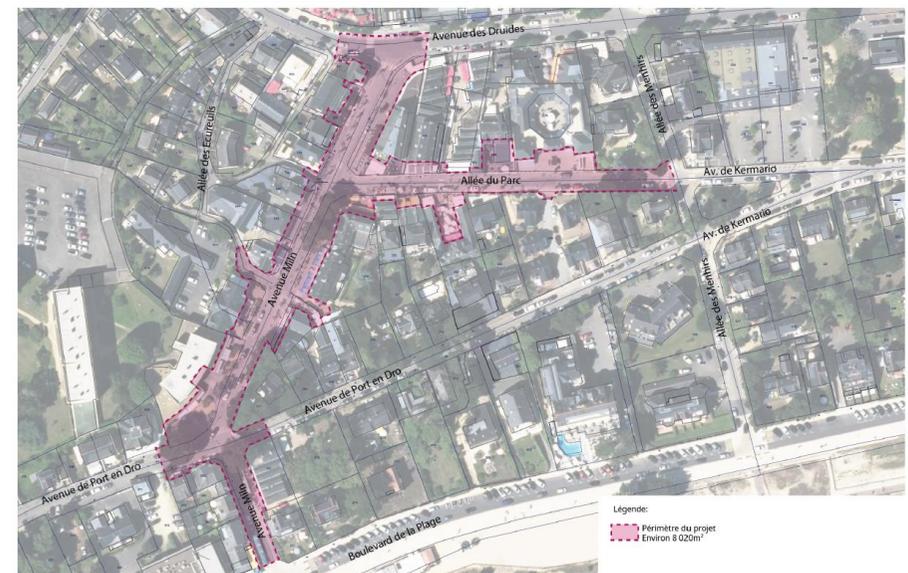
Vues de l'avenue Miln

ETUDE DE PROGRAMMATION POUR L'AMÉNAGEMENT DE L'AVENUE MILN ET DE L'ALLÉE DU PARC (05/2023) PHYTOLOLAB

Sur le secteur de l'avenue Miln la commune a engagé une étude d'ensemble pour requalifier l'espace composé de l'espace public et de parties de parcelles privées ouvertes au public.

La modification vise à compléter les dispositions relatives aux espaces minéraux protégés pour prévoir dans les adaptations mineures des aménagements, installations et constructions, dans le cadre d'un plan d'aménagement global et cohérent des espaces publics (un linéaire de voie, une place publique), si cet aménagement ou construction s'inscrivent dans la conception d'un ensemble ou une entité (par entité géométrique telle que places entières, tronçons de rues cohérents, parvis, etc.).

LE SITE D'ÉTUDE
LE PÉRIMÈTRE DU PROJET



Le périmètre d'étude (2023)

SIMULATIONS – ETUDES
AMBIANCES RECHERCHEES ET PROPOSITIONS DE TRAITEMENT DE L'AVENUE MILN

ESQUISSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
ZOOM SUR L'ALLÉE DU PARC: EXISTANT



ESQUISSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
ZOOM SUR L'AVENUE MILN, PARTIE NORD: EXISTANT



ESQUISSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
ZOOM SUR L'AVENUE MILN, PARTIE NORD: EXISTANT



ESQUISSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT
ZOOM SUR L'AVENUE MILN, PARTIE NORD: PROJET



ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

Page 43

II.2.2– ESPACE MINERAL PROTEGE

(...)

Adaptations mineures

Peuvent être admises :

- *Les constructions d'intérêt collectif dans le cadre d'un projet d'ensemble, dont les constructions nécessaires à la sécurité, et sanitaires.*

Page 45

II.2.3— ESPACES MINERAUX PROTEGES (RUES, PLACES, COURS)

(...)

Adaptations mineures

Peuvent être admises :

- *Les installations d'intérêt collectif dans le cadre d'un projet d'ensemble, dont les constructions nécessaires à la sécurité, et sanitaires,*
- *L'extension des constructions dans les cours si celle-ci n'altère pas l'aspect du bâti protégé*
- *Les constructions nécessaires à la sécurité, à la protection des personnes et des biens, en zone de risque de submersion, sous condition de dispositions qualitatives, par leur insertion dans l'environnement et les matériaux.*

MODIFICATION REGLEMENTAIRE (projet 06/2023)

Page 43

II.2.2– ESPACE MINERAL PROTEGE

(...)

Adaptations mineures

Peuvent être admises :

- *Les constructions d'intérêt collectif dans le cadre d'un projet d'ensemble, dont les constructions nécessaires à la sécurité, et sanitaires.*
- *Les aménagements, installations et constructions, dans le cadre d'un plan d'aménagement global et cohérent des espaces publics (un linéaire de voie, une place publique), si cet aménagement ou construction s'inscrivent dans la conception d'un ensemble ou une entité (par entité géométrique telle que places entières, tronçons de rues cohérents, parvis, etc.).*

Page 45

II.2.3— ESPACES MINERAUX PROTEGES (RUES, PLACES, COURS)

(...)

Adaptations mineures

Peuvent être admises :

- *Les installations d'intérêt collectif dans le cadre d'un projet d'ensemble, dont les constructions nécessaires à la sécurité, et sanitaires,*
- *L'extension des constructions dans les cours si celle-ci n'altère pas l'aspect du bâti protégé*
- *Les constructions nécessaires à la sécurité, à la protection des personnes et des biens, en zone de risque de submersion, sous condition de dispositions qualitatives, par leur insertion dans l'environnement et les matériaux.*
- *Sur la rue Miln : les aménagements, installations et constructions, dans le cadre d'un plan d'aménagement global et cohérent des espaces publics (un linéaire de voie, une place publique), si cet aménagement ou construction s'inscrivent dans la conception d'un ensemble ou une entité (par entité géométrique telle que places entières, tronçons de rues cohérents, parvis, etc.).*

ETAT ACTUEL (AVAP créée le 14/02/2020)

Des dispositifs sont destinés à la mise en valeur architecturale et paysagère (plan du secteur PBa ci-dessous) :

Type 1 - Le maintien des jardins « de devant », sans aucune construction (trame de jardin protégé au plan de l'AVAP).

Types 2 et 3 - Le maintien des jardins « de devant », comme espace libre, mais avec possibilité de déployer une banne ou d'installer une terrasse « naturelle », avec parasols repliables.

Type 4 - Le maintien des jardins « de devant », mais avec possibilité d'installer une terrasse « naturelle », avec parasols et éventuellement une adjonction perpendiculaire à la façade, sur 25% du jardin de devant au maximum et d'un seul tenant entre la façade du bâti existant et la clôture sur rue.

Type 5 : Disposition interdite.

Type 6 – l'implantation complète du bâti principal à l'alignement (alignement défini graphiquement au plan) ; cet alignement génère un espace public ou ouvert au public devant la façade : l'architecture du bâti doit générer à terme un front bâti cohérent (dans les limites admises au PPRL)

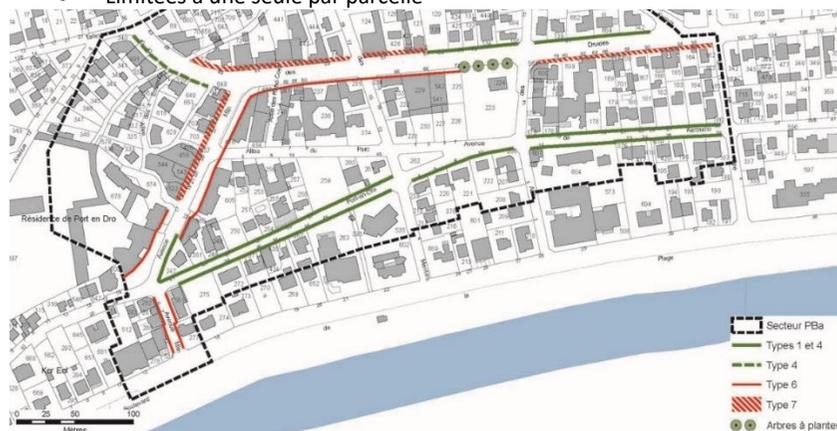
Type 7 – excroissance par un auvent ouvert, non clos, destiné à couvrir l'ensemble d'une terrasse.

Clôtures sur l'espace public.

Dans tous les cas, en l'absence de bâti à l'alignement, l'espace privé ouvert au public doit être clos par un mur de pierre de granit local (ou de type proche) suivant le modèle défini aux clôtures en secteur PB.

Les ouvertures doivent être :

- De dimension modérée (maximum trois mètres)
- Limitées à une seule par parcelle



MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES (projet 06/2023)

On ajoute (précision réglementaire) que « Ces dispositions concernent les jardins de devant protégés au plan réglementaire (chapitre II.2.4 – Jardins d'agrément) ».

On ajoute une mention aux illustrations figurées en page 166

Pour le type 6, on ajoute la mention suivante : « sauf dans le cadre d'un plan d'aménagement global et cohérent des espaces publics (un linéaire de voie, une place publique), si cet aménagement est conçu dans la conception d'un ensemble ou une entité (par entité géométrique telle que places entières, tronçons de rues cohérents, parvis, etc.). »

On complète l'alinéas pour ne pas imposer/systématiser la clôture par mur de pierre en granit local sur l'avenue Miln.

« Dans tous les cas, et sauf sur l'avenue Miln, en l'absence de bâti à l'alignement, l'espace privé ouvert au public doit être clos par un mur de pierre de granit local (ou de type proche) suivant le modèle défini aux clôtures en secteur PB.

Egalement,

Les ouvertures doivent être :

- De dimension modérée (maximum trois mètres)
- Limitées à une seule par parcelle, **sauf dans le cas de la présence de plusieurs installations d'activités ou de plusieurs immeubles.**

