



Monsieur Olivier LEPICK
Maire de CARNAC
Mairie
Place Christian BONNET
BP 80
56341 CARNAC Cedex

Auray, le 14 mai 2024

Dossier suivi par : Marie-Laure JOYEUX – marie-laure.joyeux@auray-quiberon.fr

Réf : PLR/YC/CD/NJ/VR/MLJ/AG/2024-2041

Objet : Observations sur le projet de modification du PLU

PJ : Décision du Président – Avis sur le projet de modification du PLU de la commune de Carnac

Monsieur le Maire,

Le 1^{er} mars dernier, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Carnac a été notifié pour avis à Auray Quiberon Terre Atlantique, conformément à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme et je vous en remercie.

Après analyse, il apparaît que certains éléments pourraient être adaptés pour favoriser la compatibilité de votre document d'urbanisme avec le Programme Local de l'Habitat et faciliter sa traduction opérationnelle. Il me semble opportun que la commune puisse en tenir compte avant l'approbation de la modification du PLU.

C'est pourquoi, je vous prie de bien vouloir trouver joint à ce courrier les remarques d'Auray Quiberon Terre Atlantique qui seront à intégrer au dossier d'enquête publique.

Espérant que ces éléments puissent être utiles à la commune dans l'élaboration de son projet, je vous prie de recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Philippe LE RAY

**Communauté de communes
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE**

DECISION DU PRESIDENT

**Avis sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la
Commune de Carnac**

Je soussigné, Philippe LE RAY, Président de la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu la délibération n°2021DC/017 du Conseil communautaire du 26 mars 2021, donnant délégation au Président pour l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'évolution des documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, carte communale, qu'il s'agisse d'élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité), et sur les procédures et documents liés (Sites Patrimoniaux Remarquables, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Plan de Prévention des Risques) des communes du territoires ou des communes voisines ;

Considérant que la Communauté de communes est compétente en matière de Programme local de l'habitat (PLH) et est autorité organisatrice de la mobilité dans son ressort territorial, elle est associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire, en application des articles L. 132-7 et L. 153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Carnac a été notifié à Auray Quiberon Terre Atlantique par courrier reçu le 1^{er} mars 2024 ;

Considérant que dans le cadre de la période de notification de ce projet aux Personnes Publiques Associées (PPA), il est possible de faire état à la Commune de remarques ou souhaits d'ajustements du document et de les verser au dossier d'enquête publique ;

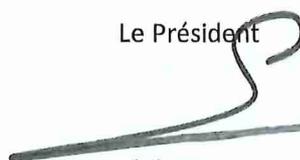
DÉCIDE

de porter à l'enquête publique les remarques et propositions annexées à la présente décision visant à favoriser la compatibilité du PLU avec le PLH et à améliorer sa rédaction en vue de conforter son applicabilité et sa sécurité juridique.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère
exécutoire de cet acte publié électroniquement le : **21 MAI 2024**

Fait à Auray, le 17 mai 2024

Le Président


Philippe LE RAY





Observations et recommandations sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Carnac

Analyse du projet de PLU au regard des différentes compétences d'AQTA

En matière d'habitat

Les règles de mixité sociale évoluent afin d'intégrer les nouveaux objectifs définis par le Programme Local de l'Habitat adopté le 29 septembre 2023. Toutefois afin d'assurer l'opérationnalité de la règle, il conviendrait de supprimer les obligations prévues pour les opérations de 4 à 7 logements. En effet, pour ce type d'opération, cela reviendrait à imposer la réalisation de 1 à 2 logements locatifs sociaux par opération, or d'expérience il est quasi impossible de trouver des opérateurs pour des opérations de si faible importance.

Par ailleurs, au regard de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, il s'avère que de telles règles ne peuvent être instaurées que par la mise en place de secteurs de mixité sociale devant également être identifiés sur le règlement graphique (en couvrant par exemple l'ensemble des zones U et AU).

Le projet de modification prévoit des adaptations à la règle de superficie des logements aidés permettant d'adapter la surface des logements aidés aux besoins réels des ménages. Toujours dans ce souci, le règlement pourrait être complété de la mention suivante : « *la typologie des logements aidés à produire devra correspondre à la surface moyenne de la demande de logements sociaux, selon la donnée communale issue du fichier de la demande de logements locatifs sociaux du Morbihan au 1^{er} janvier de l'année en cours.* »

Le projet de modification de la commune prévoit donc à juste titre l'évolution du règlement écrit pour assurer la compatibilité du PLU avec le PLH. Dans un souci de cohérence entre les différentes pièces du PLU, il conviendrait d'intégrer ces nouvelles règles au sein des OAP.

En parallèle et afin de favoriser la mixité sociale, d'autres outils pourraient être mobilisés dans le cadre de cette modification en fonction du projet communal :

- Un ou des emplacements réservés pour la mixité sociale tel que défini à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.* ». Cet outil génère un droit de délaissement au profit de la commune et est intéressant à mobiliser dans le cadre de la définition d'une stratégie foncière communale. Il peut être mis en place sur des dents creuses en cœur de bourg par exemple.
- Identification de secteurs « *à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %.* » (article L.151-28 du code de l'urbanisme). Cette dérogation aux règles du PLU a vocation à faciliter et favoriser les projets en faveur de la mixité sociale.

Enfin, il peut arriver que la part sociale initialement autorisée pour les lotissements de plus de 10 ans ne soit pas réalisée. Si ce cas de figure se présente sur Carnac, il est conseillé de mettre en place une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme sur le lot initialement réservé au logement aidé en imposant des programmes 100 % sociaux. En effet, au-delà de la durée de vie d'un règlement de lotissement (10 ans), seuls le PLU et le cahier des charges du lotissement restent opposables. Les cahiers des charges ne régissent généralement pas la programmation des opérations de logements sociaux. Aussi, en cas de non-réalisation de la part sociale prévue initialement dans le lotissement à l'issue des 10 ans, il existe un risque de ne pas voir sortir de logements sociaux, à moins de prévoir une règle spécifique dans le PLU (servitude de mixité sociale par exemple). A défaut, sur le lot « social » non réalisé, il ne pourra être exigé de logements sociaux que si le projet présenté sur ce lot prévoit plus de 4 ou 8 logements selon la rédaction retenue. Pour cela, il convient au préalable de vérifier les autorisations entrant potentiellement dans ce cadre.
