

## RAPPORT

Enquête publique concernant, pour la commune de Carnac, la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme et la modification n°1 de AVAP/SPR (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine valant Site Patrimonial Remarquable)

1ère partie :	Généralités
2ème partie :	Modification n°3 PLU
3ème partie :	Modification n°1 AVAP/SPR
4ème partie	Organisation et déroulement de l'enquête
5ème partie	Pièces jointes
6ème partie	Conclusions motivées
7ème partie	Avis de la commissaire enquêtrice

<b>1</b>	<b>Généralités .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Modification n°3 du PLU.....</b>	<b>5</b>
2.1	<b>Composition du dossier.....</b>	<b>5</b>
2.2	<b>Notice de présentation .....</b>	<b>6</b>
2.2.1	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE.....	6
2.2.2	ÉVOLUTION DU STATIONNEMENT.....	6
2.2.2.1	Stationnement vélos.....	6
2.2.2.2	Stationnement motorisé.....	6
2.2.3	REGLEMENT RELATIF AUX ZONES A ET N.....	7
2.2.4	TRAITEMENT DES LIMITES SEPARATIVES EN ZONE UB.....	7
2.2.5	CLOTURES HORS SPR .....	7
2.2.6	COMPATIBILITE AVEC LE PLH .....	8
2.2.7	CHANGEMENT DE DESTINATION.....	8
2.2.8	RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE.....	8
2.2.9	MODIFICATION DES PIECES COMPOSANT LE PLU.....	9
2.3	<b>Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne – MRAe .....</b>	<b>9</b>
2.4	<b>Avis des PPA .....</b>	<b>10</b>
2.4.1	CCI MORBIHAN.....	10
2.4.2	DRAC.....	10
2.4.3	DDTM/SUH .....	10
<b>3</b>	<b>Modification n°1 AVAP/SPR .....</b>	<b>10</b>
3.1	<b>Composition du dossier.....</b>	<b>10</b>
3.2	<b>Notice de présentation .....</b>	<b>10</b>
3.2.1	MODIFICATIONS DU PLAN REGLEMENTAIRE.....	10
3.2.2	MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT .....	12
3.3	<b>Examen au cas par cas.....</b>	<b>13</b>

3.4	<i>Mission Régionale d’Autorité Environnementale de Bretagne – MRAe</i> .....	14
<b>4</b>	<b>Organisation et déroulement de l’enquête publique</b> .....	<b>14</b>
4.1	<i>Désignation de la commissaire enquêtrice</i> .....	14
4.2	<i>Modalités de l’enquête</i> .....	14
4.2.1	<i>ARRETE MUNICIPAL</i> .....	14
4.2.2	<i>DONNEES D’ENQUETE</i> .....	14
4.2.3	<i>PUBLICITE ET AFFICHAGE</i> .....	15
4.2.4	<i>INFORMATION PREALABLE</i> .....	16
4.3	<i>Déroulement de l’enquête</i> .....	16
4.3.1	<i>INCIDENTS RELEVES LORS DE L’ENQUETE</i> .....	16
4.3.2	<i>IMPRESSION GENERALE</i> .....	16
4.3.3	<i>ANALYSE DES OBSERVATIONS</i> .....	17
4.4	<i>Clôture de l’enquête</i> .....	24
4.4.1	<i>PROCES-VERBAL DE SYNTHESE</i> .....	25
4.4.2	<i>MEMOIRE EN REPONSE</i> .....	25
<b>5</b>	<b>Pièces jointes</b> .....	<b>25</b>
<b>6</b>	<b>Conclusions motivées</b> .....	<b>26</b>
6.1	<i>Synthèse de l’enquête publique</i> .....	26
6.2	<i>Données générales</i> .....	26
6.2.1	<i>STRUCTURE DOCUMENTAIRE</i> .....	26
6.2.2	<i>PROCEDURE D’ENQUETE PUBLIQUE</i> .....	28
6.2.3	<i>AVIS DES PPA</i> .....	29
6.2.3.1	<i>CCI Morbihan</i> .....	29
6.2.3.2	<i>DRAC</i> .....	29
6.2.3.3	<i>DDTM/SUH</i> .....	29
6.2.3.4	<i>Position de la commune</i> .....	29
6.3	<i>Modification n°3 du PLU</i> .....	29

6.3.1	POLITIQUE D'URBANISATION.....	30
6.3.1.1	Volet commercial du SCoT.....	30
6.3.1.2	Harmonisation urbaine et architecturale.....	30
6.3.1.3	Définitions du PLU.....	31
6.3.2	COMPATIBILITE AVEC LE PLH.....	32
6.3.3	STATIONNEMENT.....	33
6.3.4	REGLES ZONES A ET N.....	34
6.3.4.1	RP4 et R18 : changement de destination.....	34
6.3.4.2	RD7 – RD8 et RD9 : extension et annexe.....	35
6.3.5	ERREUR MATERIELLE.....	36
6.3.5.1	OAP 4 : Kerallan.....	36
6.3.5.2	RP1 Le Castelllic.....	37
6.3.5.3	RD3 Kerfraval.....	38
6.3.6	COMMENTAIRES.....	38
<b>6.4</b>	<b>Modification n°1 AVAP/SPR.....</b>	<b>38</b>
6.4.1	ESPACES BOISES.....	39
6.4.1.1	Belann.....	39
6.4.1.2	Grand Hôtel – Boulevard de la Plage.....	40
6.4.1.3	Foyer logement Anne le Rouzic.....	41
6.4.1.4	Kergouellec.....	42
6.4.2	REGLEMENT ECRIT.....	42
6.4.2.1	Toitures terrasses.....	43
6.4.2.2	Création d'un accès mur protégé.....	44
<b>7</b>	<b>Avis de la commissaire enquêtrice.....</b>	<b>46</b>
7.1	PLU de Carnac.....	48
7.2	AVAP/SPR.....	50

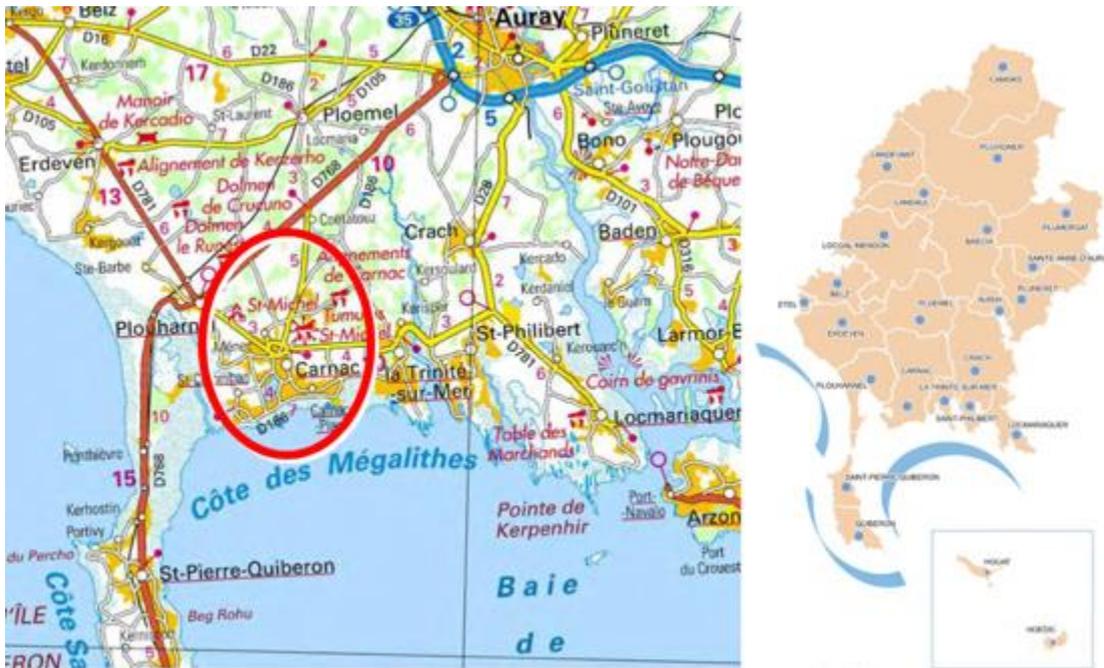
# 1 Généralités

Carnac se situe sur le littoral de la Côte des Mégalithes à 15 km d'Auray, 30 km de Vannes et 20 km de Quiberon. La commune est frontalière de Crac'h, Ploemel, Erdeven, Plouharnel et La Trinité sur Mer.

Sa superficie est de 32,71 km<sup>2</sup>. Elle compte 4223 habitants (données 2021).

Carnac fait partie des structures administratives suivantes :

- Le pays d'Auray
- Le canton de Quiberon
- La Communauté de Communes Auray Quiberon Terre Atlantique (AQTA) issue de la fusion de 4 communautés de communes. AQTA regroupe 24 communes sur une superficie de 520 km<sup>2</sup> (qui s'étend de la Ria d'Étel au Golfe du Morbihan, des Landes de Lanvaux aux îles de Houat et Hoëdic, en passant par Auray et la Baie de Quiberon) et compte 86000 habitants.



Par décision n° E24000048/35 en date du 18 mars 2024, le Tribunal Administratif de Rennes a désigné Madame Anne-Marie Carlier comme commissaire enquêteur pour l'enquête unique relative à :

- Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Modification n°1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)

C'est l'objet du présent rapport qui traitera de façon distincte les 2 thèmes ci-dessus.

## 2 Modification n°3 du PLU

### 2.1 Composition du dossier

1. Arrêté du Maire prescrivant la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
2. Arrêté du Maire n° 2024-352 portant organisation de l'enquête publique
3. Avis d'enquête publique (presse + affichage)
4. Notice de présentation
5. Règlement écrit

- 6. Examen au cas par cas
- 7. Avis des Personnes Publiques Associées
  - 7.1 Avis Chambre de Commerce et d'Industrie – Cci
  - 7.2 Avis DRAC
  - 7.3 Avis DDTM/SUH
  - 7.4 Avis AQTA
  - 7.5 Avis Pays d'Auray
- 8. Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne (MRAe)
  - 8.1 Accusé de réception
  - 8.2 Avis

## 2.2 Notice de présentation

### 2.2.1 Compatibilité de la procédure

La procédure de modification n°3 du PLU a été prescrite par arrêté du 13.02.2024. Elle prévoit les évolutions suivantes :

- Évolution des règles de stationnement véhicule pour les équipements publics et des règles relatives au stationnement vélo
- Multiples évolutions règlementaires de nature à améliorer et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme : définition des habitations, modification des règles relatives aux extensions et annexes en campagne en zone A et N, modification du règlement des zones Ub s'agissant des limites séparatives, modification des règles relatives aux clôtures hors Site Patrimonial Remarquable, ...
- Évolution des obligations de réalisation de logements sociaux, en vue d'améliorer la compatibilité du PLU avec le nouveau PLH.
- Ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination
- Rectification d'une erreur matérielle - périmètre de la zone 1AUap de Kerallan - Mise en concordance avec le périmètre du SPR

Les modifications envisagées du PLU :

- Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Cette analyse confirme que la procédure de modification est adaptée au projet.

### 2.2.2 Évolution du stationnement

#### 2.2.2.1 *Stationnement vélos*

L'annexe stationnement du règlement écrit est obsolète et devra être modifiée. Elle cite en effet des articles qui n'existent plus et ne couvre pas tous les types de bâtiments concernés par des obligations en matière de stationnement vélo.

Les constructions satisferont leurs obligations en matière de stationnement vélo dans le respect des articles L113-18 à L113-20 du code de la construction et de l'habitation.

#### 2.2.2.2 *Stationnement motorisé*

Dans le tableau extrait du PLU en vigueur, sont ainsi affichées **en bleu** les catégories pour lesquelles une évolution est souhaitée, correspondant aux équipements les plus susceptibles d'être réalisés.

#### EQUIPEMENTS

Établissement d'enseignement du 1er degré	1 place par classe
---	--------------------

Établissement d'enseignement du 2ème degré	2 places par classe
Établissement hospitalier et clinique	100 % de la surface de plancher
Piscine - Patinoire	50 % de la surface de plancher
Stade - Terrain de sports	10 % de la surface du terrain
Salle de spectacle, de réunions	1 place pour 5 personnes assises
Lieu de culte	1 place pour 15 personnes assises
Cinéma	1 place pour 3 fauteuils dans le respect de l'emprise maximale prévue à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme
Autres lieux recevant du public	50 % de la surface de plancher

Il est prévu de faire évoluer le tableau des stationnements figurant en annexe 1 du règlement du PLU en remplaçant l'obligation préexistante par la mention "à adapter selon les besoins du projet" pour les catégories d'équipements suivantes :

- Établissement d'enseignement du 1er degré
- Établissement d'enseignement du 2nd degré
- Établissement hospitalier et clinique
- Stade - terrain de sports
- Autres lieux recevant du public

### **2.2.3 Règlement relatif aux zones A et N**

En vue de clarifier l'application du règlement en zones A et N, la première solution retenue consiste à définir expressément les constructions à usage d'habitation. Ainsi la définition suivante sera ajoutée au sein des dispositions générales du règlement écrit :

« Les constructions à usage d'habitation sont les bâtiments clos et couverts relevant de la destination « habitation », comprenant les deux sous-destinations « logements » et « hébergements ».

En vue d'intégrer au mieux la charte agriculture et urbanisme en vigueur dans le Morbihan, les articles 2 et 9 du règlement écrit des zones Aa et Ab, Na, Nm1 et Nm2, zones qui autorisent déjà les extensions des constructions d'habitation, seront modifiés comme suit :

« Sans création de logements nouveaux, les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes accolées sont autorisées dans la limite de 50% de leur emprise au sol, sans pouvoir excéder 50m<sup>2</sup> par unité foncière. Elles peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois dans la limite indiquée. La date de référence pour le calcul des droits à extension est la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, ou si elle est ultérieure, la date du permis de construire en changement de destination. »

A titre de rappel, en commune littorale, les annexes détachées de la construction principale sont interdites. Aussi, pour être autorisés, abris de jardin et piscine doivent être réalisés en contiguïté des habitations existantes.

### **2.2.4 Traitement des limites séparatives en zone Ub**

La solution retenue consiste à modifier la rédaction actuellement en vigueur à l'article 7 du règlement écrit des zones Ubb, Ubc, Ubd1, Ubd2, Ubt, Ubl1, Ubl2, à savoir "les constructions peuvent venir s'implanter sur une des limites séparatives" par "les constructions peuvent venir s'implanter sur deux des limites séparatives."

### **2.2.5 Clôtures hors SPR**

L'objectif est de mieux répondre aux attentes des habitants en permettant des hauteurs en limites de voies et emprises publiques un peu plus importantes qu'autorisées aujourd'hui (pour mémoire 1m50 en zones U et 1m en zone A et N), tout en garantissant la qualité paysagère des dispositifs).

L'article relatif aux clôtures en limites de voies et emprises publiques sera ainsi complété comme suit : « la hauteur des clôtures en limites de voies et emprises publiques sera portée à 1m70 en cas de mise en œuvre de l'un ou l'autre des dispositifs suivants :

- Ganivelle d'une hauteur de 1,70m ou mur bahut enduit ou en pierre de pays d'une hauteur maximale de 1m surmonté d'une ganivelle, le tout n'excédant pas 1m70
- Mur bahut enduit ou en pierre de pays d'une hauteur max de 1m surmonté d'un barreaudage, le tout n'excédant pas 1m70. »

### **2.2.6 Compatibilité avec le PLH**

AQTA a adopté son nouveau Programme Local de L'Habitat (PLH) fin septembre 2023, et celui-ci fixe de nouvelles obligations en matière de réalisation de logements aidés, à savoir pour Carnac :

- Minimum 25% de la production neuve logements locatifs sociaux
- Minimum 20 % de la production neuve en accession aidée à la propriété (PSLA, BRS, autre dispositif national)
- Préconisation de 5% de la production neuve en accession maîtrisée locale (prix encadrés)

Afin d'améliorer la compatibilité de son PLU avec le nouveau PLH et faciliter la production de logements aidés nécessaires pour faire face à la crise du logement, la commune a décidé de modifier le point 15- *Logements aidés* figurant dans les dispositions générales de son règlement écrit comme suit :

« L'annexe 6 du règlement écrit relative aux modalités de calcul sera corrigée en conséquence.

Taille de l'opération	Nombre de logement aidé à réaliser	Superficie des logements aidés
1 à 3 logements	Néant	
4 à 7 logements	25% de LLS à réaliser au minimum	La surface consacrée aux logements aidés au sein de l'opération correspond au moins à la surface moyenne des lots ou logements libres de celle-ci.
8 logements et plus	25% de LLS au minimum  + 25% d'accession aidée à la propriété au minimum (une quote-part de 5% d'accession maîtrisée locale étant possible parmi ces 25% dans le respect du PLH en vigueur	Cette surface pourra ensuite être librement répartie par l'opérateur bailleur, permettant d'envisager par exemple la réalisation de 2T2 au lieu d'un T4 à surface équivalente.

### **2.2.7 Changement de destination**

Plusieurs demandes de changement de destination ont été soumises à la commune depuis l'approbation de son PLU en 2016. La Commune a souhaité donner une suite favorable à celles qui étaient compatibles avec le projet communal et les règles qu'elle s'était fixées pour leur détermination, et ce, dans le respect de la loi Littoral et de l'activité agricole. Ourgerel, Queric La Lande et Le Lizo sont proposés à l'étoilage.

### **2.2.8 Rectification d'une erreur matérielle**



Extrait du plan de zonage – secteur de Kerallan

La solution retenue consiste à corriger cette erreur matérielle en zonant la totalité de cette emprise en 1AUap pour tenir compte du classement AVAP.

### **2.2.9 Modification des pièces composant le PLU**

Dans le cadre de cette modification n°3, le Plan Local d'Urbanisme va devoir évoluer dans son contenu.

- Règlement graphique (zonage) : intégration des évolutions suivantes :
  - o Etoilage nouveau de bâtiments pour changement de destination à Bourgerel, Quéric La Lande et Lizo
  - o Fusion des zones 1AUa et 1AUap au bénéfice de la zone 1AUap à Kerallan
- Règlement écrit : intégration des évolutions suivantes :
  - o Modification des dispositions générales dans son point 15. Logements aidés
  - o Modification des dispositions générales dans son point 6. Définitions
  - o Modification de l'article Ub7
  - o Modification de l'article 11 en tous secteurs, hors AVAP
  - o Clarification de la règle relative aux extensions et annexes des constructions à usage d'habitation en zones A et N
  - o Modification de l'annexe 1 stationnement s'agissant du stationnement des équipements et du stationnement vélo
  - o Modification de l'annexe 6 relative aux modalités de calcul des obligations de logements aidés
- Rapport de présentation : intégration la notice de présentation dans sa version finale.

## **2.3 Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne – MRAe**

Considérant

- Les caractéristiques de la modification n°3 du PLU approuvé initialement en 2016
- Celles de la commune de Carnac, commune littorale dont la population était de 4231 hab. en 2020 et qui est dotée d'une AVAP valant SPR : présence de 2 sites Natura 2000 au SO de son territoire, zone spéciale de conservation du massif dunaire de Gâvres-Quiberon et les zones humides associées, 2 sites inscrits (le village de Saint Colomban, ses abords et la Pointe du Pô) et aussi un nombre important de monuments classés ou inscrits,

La MRAe évalue les impacts limités sur la consommation foncière, le caractère mineur des évolutions envisagées tant sur l'emprise au sol que sur leur perception et conclut à l'absence d'évaluation environnementale.

## **2.4 Avis des PPA**

### **2.4.1 CCI Morbihan**

La CCI n'a pas de remarque particulière à formuler sur les ajustements réglementaires et la mise en compatibilité du PLU avec le nouveau Programme Local de l'Habitat adopté en 2023.

### **2.4.2 DRAC**

Le projet appelle des observations sur la modification des règles relatives aux extensions en zone de protection Nm1 destinée à la préservation des monuments souvent mégalithiques.

### **2.4.3 DDTM/SUH**

Les remarques portent sur le traitement des clôtures hors site patrimonial remarquable et requièrent une mise à jour de la liste des aménagements légers listés par l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme. A cette condition, l'avis est favorable.

## **3 Modification n°1 AVAP/SPR**

### **3.1 Composition du dossier**

- 1. Délibération n° 2023-059 prescrivant la modification de l'AVAP/SPR.
- 2. Délibération n°2021-95 institution de la Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable de Carnac (CLSPR)
- 3. Compte-rendu de la CLSPR
- 4. Arrêté du Maire n° 2024-352 portant organisation de l'enquête publique
- 5. Avis d'enquête publique (presse + jaune)
- 6. Notice de présentation
- 7. Règlement écrit
- 8. Plans réglementaires – extraits avant/après
- 9. Examen au cas par cas
- 10. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Bretagne - MRAe

### **3.2 Notice de présentation**

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

#### **3.2.1 Modifications du plan réglementaire**

La modification n°1 de l'AVAP doit permettre sur le plan réglementaire de :

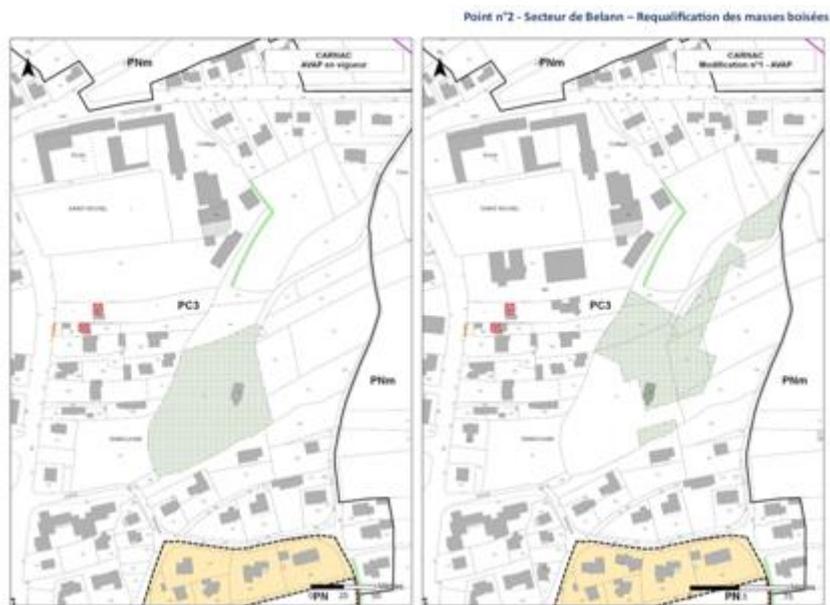
- Corriger et requalifier plusieurs trames de « masses boisées » pour mieux prendre en compte la réalité des boisements (nord station d'épuration (STEP) de Kergouellec, secteur du Foyer logement Anne Le Rouzic situé Parc de Bellevue (au nord du centre-ville) et pour permettre la mise en œuvre d'une opération résidentielle secteur de Belann
- 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 :

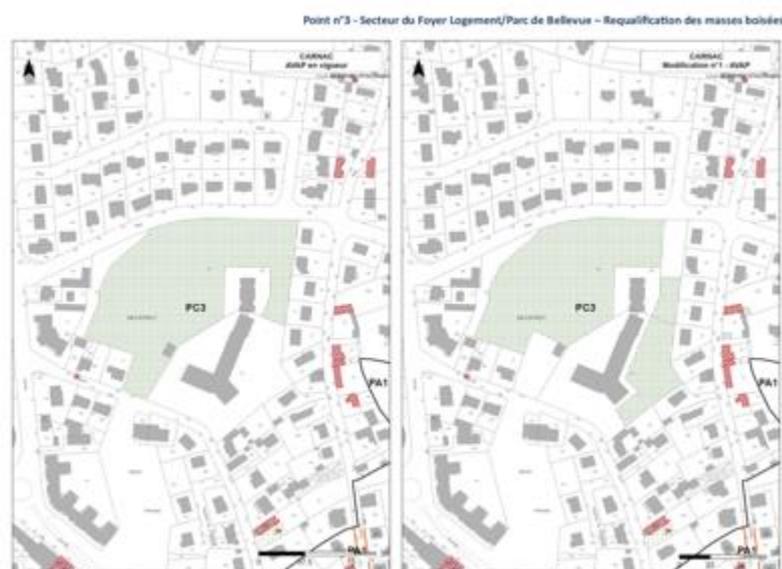
- Numéro 1 : secteur de Kergouellec



- Numéro 2 : secteur de Belann

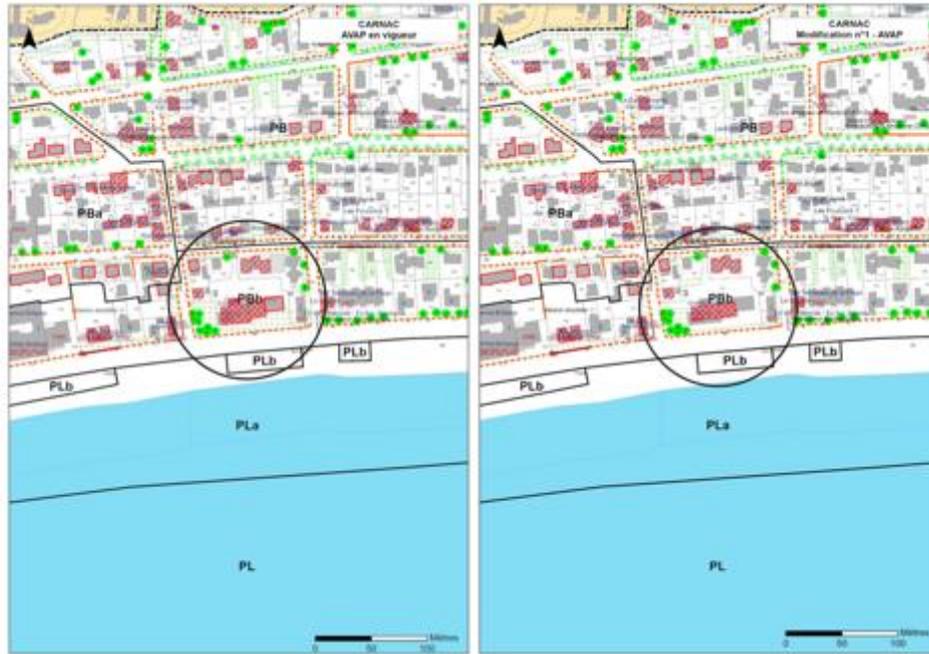


- Numéro 3 : secteur Foyer Logement/Bellevue



- Numéro 4 : Grand Hôtel, boulevard de la Plage

Point n°4 - Grand Hôtel Boulevard de la Plage – Requalification des protections (immeubles, clôture ouest, jardins d'agrément)



- Numéro 5 : venelle Notre Dame (n°6)

Point n°5 – 6, venelle Notre Dame - Suppression de la trame « espace minéral protégé », ajout mur protégé



### 3.2.2 Modifications du règlement écrit

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



### **3.4 Mission Régionale d’Autorité Environnementale de Bretagne – MRAe**

Considérant

- Les caractéristiques de la modification n°1 de l’AVAP visant à re-délimiter la trame de certaines masses boisées, à ajuster et supprimer certaines protections d’immeubles et d’espaces libres, à mettre à jour le règlement écrit et mettre en cohérence le PLU et l’AVAP,
- Celles de la commune de Carnac, commune littorale dont la population était de 4231 hab. en 2020 et qui est dotée d’une AVAP valant SPR : présence de 2 sites Natura 2000 au SO de son territoire, zone spéciale de conservation du massif dunaire de Gâvres-Quiberon et les zones humides associées, 2 sites inscrits (le village de Saint Colomban, ses abords et la Pointe du Pô) et aussi un nombre important de monuments classés ou inscrits,

La MRAe a retenu la re-délimitation de la trame boisée du secteur de Kergouellec, arguant du fait que sa vocation de stockage de matériaux de remblais était déjà avérée avant l’élaboration de l’AVAP. Par ailleurs, sont validées les évolutions du règlement écrit, les corrections matérielles et l’absence d’incidences notables sur l’environnement et la santé humaine. En synthèse elle conclut à l’absence d’évaluation environnementale.

## **4 Organisation et déroulement de l’enquête publique**

### **4.1 Désignation de la commissaire enquêtrice**

Désignation par le tribunal administratif de Rennes par décision n° E24000048/35 en date du 18 mars 2024,

### **4.2 Modalités de l’enquête**

#### **4.2.1 Arrêté municipal**

L’arrêté municipal porte le numéro 2024-352 et est daté du 25 avril 2024.

#### **4.2.2 Données d’enquête**

L’enquête est programmée du 10 juin 2024 à 9h au 10 juillet 2024 à 17h pour une durée de 31 jours en mairie de Carnac.

Cinq permanences sont programmées : lundi 10 juin 2024 de 9h à 12h, samedi 15 juin de 10h à 12h, mercredi 26 juin de 9h à 12h, lundi 1<sup>er</sup> juillet de 14h à 17h, mercredi 10 juillet 2024 de 14h à 17h.

Pendant toute la durée de l’enquête, les pièces du dossier ainsi qu’un registre d’enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice, sont consultables

- À la mairie de CARNAC du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.
- Sur un poste informatique mis à la disposition du public en mairie de Carnac.
- Sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/5271>

Pendant toute la durée de l’enquête, soit du 10 juin 2024 à 9h00 au 10 juillet 2024 à 17h00, les observations et propositions pouvaient également être adressées :

- Soit par le biais d’un registre dématérialisé sécurisé accessible sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5271>
- Soit par mail à l’adresse : [enquete-publique-5271@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5271@registre-dematerialise.fr)
- Soit sur le registre d’enquête papier ouvert à cet effet en mairie
- Soit par correspondance à l’adresse suivante :

Mme la commissaire enquêtrice  
Mairie de CARNAC  
Place Christian Bonnet - BP 80  
56341 CARNAC Cedex

Les observations reçues jusqu'au 10 juillet 2024 à 17h00, sont jointes au dossier d'enquête. Pendant toute la durée de l'enquête :

- Les observations reçues par mail et sur le registre dématérialisé, sont consultables sur le site Internet ; <https://www.registre-dematerialise.fr/5271>
- Les observations transmises par courriel sont publiées sur ce registre dématérialisé et donc visible par tous
- Les observations reçues par voie postale et les observations écrites portées sur le registre d'enquête publique sont consultables en mairie de CARNAC

### 4.2.3 Publicité et affichage

L'affichage est précisé à l'article 6 de l'arrêté municipal.

Un avis est inséré 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci, dans 2 journaux locaux (Ouest France et le Télégramme du Morbihan). Cet avis est également publié sur le site internet de la commune : <https://www.carnac.fr>

15 jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis est également publié, par voie d'affiches, à la mairie et sur le territoire de la commune aux lieux habituels prévus pour la réalisation des enquêtes publiques. Cet affichage est consolidé par un constat établi par la Police municipale. Ces mesures de publicité sont justifiées par un certificat du Maire.

**COMMUNE DE CARNAC**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

Arrêté du Maire n° 2024-352 du 25 avril 2024.  
Portant sur le projet de :

- 1- MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
- 2- MODIFICATION N° 1 DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP) VALANT SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE (SPR)

Le public est informé qu'il sera procédé à une enquête publique unique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), et sur la modification n° 1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la commune de CARNAC, pendant trente et un jours consécutifs, du 10 juin 2024 à 19h00 au 10 juillet 2024 à 17h00.

Madame la Conseillère Déléguée du tribunal administratif de Rennes a désigné Madame Anne-Marie CARLIER, en tant que commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de CARNAC. Le dossier d'enquête publique et un registre dématérialisé sécurisé sont également mis en ligne durant toute la durée de l'enquête.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu sa décision n° 2023-010807 du 26 septembre 2023 sur la modification n° 1 de l'AVAP de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a rendu sa décision n° 2024-011385 du 23 avril 2024 après examen au cas par cas sur la modification n° 3 du PLU de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

La commissaire-enquêteur siège à la mairie de CARNAC où elle recevra en personne le public les jours et heures suivants :

- Lundi 10 juin 2024 de 9h00 à 12h00 (ouverture)
- Samedi 15 juin 2024 de 10h00 à 12h00
- Mercredi 26 juin 2024 de 9h00 à 12h00
- Lundi 1<sup>er</sup> juillet 2024 de 14h00 à 17h00
- Mercredi 10 juillet 2024 de 14h00 à 17h00 (clôture)

Organisation de l'enquête publique	A Clôture de l'enquête publique
Toute personne pourra consulter le dossier d'enquête publique en mairie ou en ligne et consigner ses appréciations ou propositions. <ul style="list-style-type: none"><li>• Soit par le biais d'un registre dématérialisé sécurisé accessible sur le site internet <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/5271">https://www.registre-dematerialise.fr/5271</a></li><li>• Soit par mail à l'adresse : <a href="mailto:ccq@registre-dematerialise.fr">ccq@registre-dematerialise.fr</a></li></ul> Les observations transmises par courriel seront publiées sur ce registre dématérialisé et être visibles par tous. <li>• Soit sur le registre d'enquête papier ouvert à cet effet en mairie.</li> <li>• Soit écrit et oral, après de la commissaire enquêteur lors des permanences :</li> <li>• Soit par correspondance à l'adresse suivante : Mairie la commissaire enquêteur Mairie de CARNAC Place Christian Bonnet BP 80 56341 CARNAC Cedex</li> Un ordinateur sera mis à disposition du public en mairie pour permettre de consulter le dossier d'enquête publique en ligne.	Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la commissaire d'enquête transmettra à M. le Maire de CARNAC le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexes, avec son rapport et ses conclusions motivées. A réception des conclusions, sans copie du rapport et des conclusions motivées de la commissaire enquêteur sera déposée à la mairie de CARNAC et sur le site internet <a href="https://www.registre-dematerialise.fr/5271">https://www.registre-dematerialise.fr/5271</a> pour y être tenu, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le constat d'affichage a été établi le 23 mai 2024 sous le numéro 202400-0028. Tout au long de l'enquête, la police municipale vérifiait l'affichage et une personne du service technique chargée de la vérification de l'affichage passait toutes les semaines le lundi et le vendredi sur les lieux d'affichage pour s'assurer que les panneaux étaient toujours en place avant et après le week-end et intervenir si nécessaire. Un second constat a été établi le 9 juillet sous le numéro 202400-0034.

Par ailleurs, l'avis annonçant l'enquête a été inséré dans les journaux Ouest France et Le Télégramme du 23 mai 2024 aux annonces légales. La 2<sup>ème</sup> parution est intervenue le 13 juin 2024 dans les 2 journaux.

L'avis est publié sur le site internet de la commune de Carnac simultanément avec celui relatif à l'enquête relative à Valeur Océane qui s'est déroulée dans la même période calendaire (durée 15 jours).



Par ailleurs, l'accessibilité au dossier était large et aisée dès l'ouverture de l'enquête le 10 juin à 9h :

- Support papier en mairie
- L'accès à l'avis d'enquête ci-dessus depuis le site de la mairie fournit les adresses utiles pour la consultation des dossiers.
- Poste informatique en accès libre dans le hall de la mairie donnant accès au dossier via le registre dématérialisé :

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ  
CONSULTATION & ENQUÊTE PUBLIQUE

CARNAC : modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la modification n° 1 de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)



#### 4.2.4 Information préalable

Une réunion de présentation du projet s'est déroulée au service Urbanisme en mairie de Carnac le mercredi 3 avril 2024 de 14h à 17h. L'analyse des dossiers propres à la ville de Carnac (Modification n°3 du PLU et modification n°1 AVAP/SPR) a permis de coordonner les interférences entre les enquêtes et l'optimisation des déplacements de la commissaire enquêtrice répartis par arrêtés municipaux.

Monsieur Michel Durand (adjoint à l'urbanisme) et Madame Sylvie Le Bail (Responsable du Service Urbanisme) ont animé l'entretien et ont développé l'ensemble du dossier en cours de constitution ainsi que le bilan des échanges préalables et le contexte propre à la commune. Outre les caractéristiques techniques du projet, ont été abordées les modalités pratiques de déroulement de l'enquête ainsi que la composition du dossier. C'est à l'issue de cette réunion qu'a été finalisée la répartition des permanences pour les 2 enquêtes conjointes évoquées ci-dessus.

Une visite sur site pilotée par Monsieur Durand a eu lieu le 23 mai et a permis, concomitamment de rencontrer Madame Laperche au titre du dossier Valeur Océane.

### 4.3 Déroulement de l'enquête

#### 4.3.1 Incidents relevés lors de l'enquête

Aucun incident relevé au cours de l'enquête.

#### 4.3.2 Impression générale

La participation du public a été continue au cours des permanences sans générer d'attente particulière.

Le sujet PLU est toujours l'objet de beaucoup d'intérêt ce qui a conduit à certaines demandes hors périmètre de l'enquête. Relater les échanges est un outil que l'équipe municipale peut exploiter pour mieux appréhender les préoccupations des concitoyens.

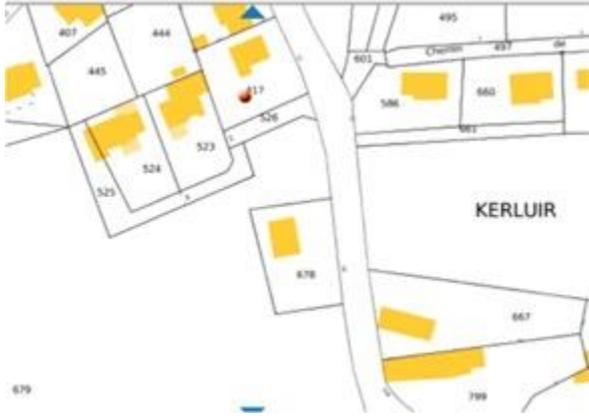
Les discussions avec les intervenants ont permis tout à la fois de relever l'incompréhension relative à la modification n°2 qui n'a pas encore été mise à l'ordre du jour du conseil municipal et éclairer les concitoyens sur l'architecture PLU/AVAP..

### 4.3.3 Analyse des observations

A l'issue de cette enquête et des 5 permanences, je comptabilise 4 inscriptions au registre papier (R), aucun mail et 26 contributions au registre dématérialisé dont 2 doublons (RD. J'ai enregistré en outre 37 visites (qui n'ont pas donné lieu à contribution mais relèvent plus de la mission d'information et pédagogie. Les échanges enregistrés au cours de ces visites ont systématiquement été partagés avec Monsieur Durand adjoint à l'urbanisme ou Madame Le Bail responsable du service urbanisme.

Au total, je dispose de 26 contributions et d'avis documentés émanant des autorités couvrant la totalité des thèmes objet de la présente enquête.

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
RD1	10/06/24	Anonyme	<p>Concernant l'urbanisation de la ville, je ne vois aucun problème aux modifications apportées du moment qu'elles s'harmonisent à l'architecture. Cependant, J'ai grandi à Carnac et ai souvent arpenté ses chemins et ses rues.</p> <p>À ce titre, je souhaiterais faire part de ma très désagréable (et partagée) impression par rapport au phénomène de prolifération des constructions multi-logements. Carnac semble se transformer peu à peu en parc immobilier défigurant son aspect pittoresque, boisé et champêtre d'autrefois.</p> <p>Les constructions s'accumulent sous prétexte d'attirer de nouveaux locaux, mais les prix restent inabordables et le problème des résidences estivales ne se résout pas.</p> <p>Au risque de paraître ignorant, il serait bon de limiter le nombre de ce genre de construction, peut-être même d'en déterminer l'arrêt de construction dans un avenir très proche.</p> <p>Dynamiser et aménager ne veut pas dire défigurer et enlaidir.</p>	Politique urbanisation
RD2	10/06/24	Anonyme	<p>Les points auxquels je m'oppose sont les suivants mais peut-être ai-je mal compris.</p> <p>Secteur Belann aux environs de l'hôtel du tumulus. Vous souhaitez requalifier l'appellation d'une zone boisée pour permettre de nouvelles constructions comme indiqué sur la simulation.</p> <p>Je ne suis absolument pas d'accord. Ce champ en contrebas de l'hôtel offre un espace vert qui apporte une belle respiration au paysage vue depuis le tumulus.</p> <p>Y construire des résidences et des parkings enlaidira le paysage.</p> <p>De manière générale, je m'oppose à la modification des masses boisées.</p> <p>Depuis un moment, je suis très inquiet par la tournure que prend la ville. Je vois plusieurs parcs résidentiels s'élever par ci par là, remplaçant des espaces verts qui étaient chers à mon cœur.</p> <p>À ce train, tout Carnac sera bitumé et goudronné. Il faut parfois savoir s'arrêter à temps.</p>	Secteur AVAP
RP1	10/06/24	J.Hamon	<p>Résidents au Castellec (G673 et G1890), Monsieur et Madame Hamon signalent une incohérence entre les règlements graphiques PLU (Nm1p) et AVAP (PN). Leur observation vise une régularisation graphique préalable à un projet d'extension.</p>	Erreur matérielle
RD3	21/06/24	Monsieur et Madame Leroy	<p>Notre maison a été construite en 1977 sur la parcelle AH 173 qui était alors constructible.</p> <p>Lors d'une révision du PLU cette parcelle a été déclassée en zone agricole Aap.</p> <p>Comme vous pouvez le voir sur le plan (<i>pour info plan absent de l'observation</i>), la maison étant située juste au-dessus du nom Kerfraval, rien n'explique ce déclassement : le tracé pourrait très bien l'intégrer dans la</p>	Zonage

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
			zone Ub comme les maisons voisines. Je me permets donc de demander sa réintégration en zone Ub.	
RP2	01/07/24	Le Pouesard	<p>Renouvelle en la complétant la demande exprimée lors de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU :</p> <p><i>Sont propriétaires de la parcelle n° AC 417 située à Kerluir sur la commune de Carnac (56340).</i></p> <p><i>Souhaitent savoir si le terrain situé entre la parcelle voisine n° AC 678 et la nôtre est désormais constructible, du fait de la modification simplifiée n°2 du PLU.</i></p>  <p>La question complémentaire évoque la présence d'un chemin privé</p>	SDU
RD4	05/07/24	Anonyme	<p>Pour rappel, l'AVAP est une servitude du PLU et non le contraire. Il est donc normal pour remplir l'objectif de protection du patrimoine architectural d'avoir des normes d'urbanisme plus strictes dans le périmètre de l'AVAP vs celles du PLU. S'agissant de la norme pour les toitures terrasses, en secteurs PA1, PA2 et PA3 de l'AVAP (actuellement limitée à 25% de l'emprise bâtie), je note qu'il est prévu de la porter à 30 %, pour s'aligner sur le PLU. Ce projet de modification n'est pas acceptable. Les toits terrasses, pour de telles surfaces, sont des fantaisies de l'architecture contemporaine en total décalage avec le style breton ou néo breton (toits en ardoises à deux pentes) .... qui règne dans les secteurs de l' AVAP (particulièrement en PA2 --Bourgerel et Saint Colomban...). Il convient donc de limiter fortement cette possibilité de toiture terrasse (à de très petites surfaces à l'instar de la règle en secteur PN) et de l'interdire complètement aux abords des maisons classées AVAP en 1° et 2° catégorie, particulièrement nombreuses en secteur PA2 (Bourgerel)...</p> <p>Par ailleurs, toujours pour l'AVAP, j'observe que le relevé topographique établi à l'origine pour les jardins d'agrément et autres (murs, puits...) est imparfait et doit être complété. Par exemple, rue du po (au niveau du numéro 81) en secteur AVAP - PN, un jardin (parcelle BL88) doté de hauts murs en pierres sèches, très anciens, formant un enclos typique et remarquable, complété par la présence à l'intérieur d'un puit/fontaine et d'arbres également anciens, ne fait l'objet d'aucun topage sur le plan réglementaire. Il convient donc de corriger absolument cette anomalie. Merci pour la prise en compte de ces remarques.</p>	AVAP/PLU
RD5	07/07/24	Leblanc Mathieu	<p>Concernant le cas par cas, au point 5, parfait pour le retrait de la classification espace minéral protégé qui n'avait aucun sens. Toutefois, la protection du mur ne doit pas empêcher les travaux pour la création d'une entrée pour véhicule motorisé aujourd'hui pas assez large. Pour rappel, il n'y a pas de stationnement possible à moins de réserver cette voie aux riverains (il n'y a que 2 parcelles)</p>	AVAP

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
			auquel cas, un véhicule pourra stationner en bout de la rue. Je rappelle aussi l'autre problème récurrent sans rapport direct, mais lié à la mise en valeur du patrimoine de la ville ; cette venelle sert d'aire de repos pour les poubelles de certains habitants de la rue de Courdiec, merci de trouver une solution	
RD6	07/07/24	Rozo Eva	Dans la notice de présentation de la modification du PLU, je relève au chapitre VII sur les changements de destination, la mention du site du Lizo (VII.3). L'ancienne grange/étable sera étoilée à l'occasion de la modification n° 3 du PLU. En tant que propriétaire des lieux, je suis très satisfaite de cette décision, qui va permettre de rénover ce bâtiment, très dégradé, dans le respect des traditions patrimoniales locales, et de le transformer en habitation.	Changement de destination
RD7	08/07/24	Anonyme	<p>En zone Aap (PLU) et PN (AVAP)  Pour une Unité Foncière nouvellement créée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Après la date d'approbation de la Modification N°1 du PLU du 2 Juin 2022</li> <li>• Avant la date d'approbation de la Modification N°3 du PLU à venir</li> </ul> <p>Cette Unité Foncière est constituée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Avec un Bâtiment susceptible de changer de destination (étoile rose depuis l'approbation du PLU au 24 Juin 2016 puis rond rose depuis la date d'approbation de la Modification N°1 du PLU du 2 Juin 2022).</li> <li>• Mais sans construction à usage d'habitation (à la date d'approbation de la Modification N°3 à venir)</li> </ul> <p>Cette Unité Foncière obtient un Permis de Construire en Changement de Destination après la date d'approbation de la Modification N°3 à venir.</p> <p>A la date d'obtention de ce permis de construire, le bâtiment susceptible de changer de destination devient désormais une construction à usage d'habitation.</p> <p>Et de ce fait, est autorisé à une extension par le projet de Modification N°3 du PLU.</p> <p>Pouvez-vous confirmer ?</p>	Changement de destination
RD8	08/07/24	Anonyme	<p>En zone Aap (PLU) et PN (AVAP)  Si une Unité Foncière est existante à la date d'approbation du PLU au 24 Juin 2016  Si elle n'a jamais fait l'objet d'un dépôt de Permis de Construire pour Changement de Destination et pour Extension depuis l'approbation du PLU au 24 Juin 2016.  Si elle est sujette à une opération de séparation en plusieurs Unités Foncières distinctes après la date d'approbation de la Modification N°3 du PLU à venir.  Pouvez-vous confirmer que la limite de 50% de leur emprise au sol, sans pouvoir excéder 50m<sup>2</sup> s'appliquera à chaque unité foncière nouvellement créée ?</p>	Changement de destination
RD9	08/07/24	Anonyme	<p>Au sujet de la séquentialité des permis de construire "en changement de destination" et "pour extension".  En l'état, le projet modificatif impose au pétitionnaire de ne pouvoir déposer le Permis de Construire pour extension uniquement qu'après la date d'obtention du Permis de Construire en Changement de Destination.  Pour les services instructeurs (le service Urbanisme de la Mairie de Carnac et l'Architecte des Bâtiments de France, et autres), cela signifie l'instruction de deux Permis de Construire.  Pourriez-vous envisager l'option pour le pétitionnaire de déposer les</p>	Changement de destination

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
			deux Permis de Construire (en changement de destination, pour extension) simultanément ou même en un seul Permis de Construire. Cela permettrait à l'ensemble des intervenants d'étudier le projet dans sa globalité : réglementaire, architecturale et patrimoniale.	
RD10	08/07/24	Anonyme	Cette contribution pour formuler une demande de précision quant à la règle de mixité sociale reprise dans le PLU : Le règlement écrit du PLU en vigueur, qui fixe dans son point "15- Logements aidés", des dispositions relatives aux règles de mixité sociale au sein des projets immobiliers à développer sur la commune, évolue dans le cadre de la présente modification n°3. Cependant, la règle de calcul de la superficie des logements aidés semble davantage adaptée aux opérations de logements collectifs et moins aux opérations comprenant des terrains à bâtir individuels. Pourriez- vous préciser le calcul dans le cas d'une opération destinée à mixer des logements libres en terrains à bâtir individuels et des logements aidés en collectifs, en intégrant éventuellement un exemple d'application ?	Mixité sociale
RD11	09/07/24	Harvey Mathilde	Je m'étonne que les documents, notamment la modification n°3 du PLU et la modification n°1 de l'AVAP ne soit pas consultables sur le site de la mairie à la page du PLU ou toute autre page. Les seules informations que j'ai pu trouver sur la modification n°3, outre l'arrêté de mise en consultation publique, proviennent du rapport / avis conforme de la MRAE, manifestement plus douée pour la transparence que la commune. Qu'y a-t-il à cacher? Comment peut-on contribuer constructivement sans pouvoir consulter les modifications envisagées ? A la lecture de cet avis conforme, je ne peux que vous confier la devise d'un enseignant en foresterie sur la hauteur des haies autour des parkings et des bâtiments " pas plus hautes qu'1,2 m, pour la sécurité des biens et des personnes". Cela semble valable pour les clôtures également : derrière un écran de 1,7 m de haut, toute personne mal intentionnée fait "ce qu'elle veut" sans risque d'être dérangée par un (rare, en basse saison ?) passant.	Documentation
RP3	10/07/24	Le PeuedicAnnick	S'interroge sur les caractéristiques des travaux de réhabilitation du Grand Hôtel et notamment la hauteur des aménagements prévus sur l'aile est	Hors périmètre
RP4	10/07/24	Claveri Marie	Dépose un dossier de changement de destination	Changement de destination
RD12	10/07/24	Vigier Isabelle	1) A propos de la procédure de cette enquête publique On regrette qu'une modification d'un PLU ait lieu durant l'été, une période synonyme de vacances ou de travail intense pour la plupart des Carnacois, ce qui induit une faible participation. D'autant plus que les éléments (pour les résidents secondaires qui pourraient s'y intéresser) ne figurent pas sur le site Internet de la mairie alors qu'ils le sont traditionnellement. Ce site Internet a coûté plusieurs dizaines de milliers d'euros au contribuable lors de son élaboration. Il devrait informer correctement de l'enquête publique, autant que faire se peut. Tout cela n'est pas très « Carnac attitude ». 2) Stationnement motorisé On passerait de « 1 place par classe » pour les écoles, et de « 2 places par classe » pour les collèges à un stationnement "à adapter selon les besoins du projet". Cette mention est vraiment très floue alors qu'un règlement de PLU sert à gouverner et à mieux prévoir. Rappelons que les usagers de l'école des Korrigans utilisent actuellement le stationnement de la cantine scolaire, compromis par le projet de futur musée. On comprend que ce même	Enquête Publique Stationnement Changement de destination Logements sociaux

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
			<p>établissement muséal classé dans la catégorie des « Autres lieux recevant du public » bénéficiera dans l'avenir d'une même mention aussi floue - alors qu'aujourd'hui 50 % de la surface de plancher est nécessaire.</p> <p>Quel intérêt pour les Carnacois parents d'élèves ? Comment faire tourner à terme un musée qui coûtera 2 M€ annuels à la commune sans s'assurer d'un stationnement minimum ?</p> <p>Pourquoi également apporter le flou sur le stationnement du stade (10 % actuellement de la surface du terrain) alors que les nouvelles salles de sports sous les gradins vont attirer de plus en plus de monde ?</p> <p>3) A propos des changements de destination</p> <p>Des bâtiments à destination agricole vont sans doute terminer en gîte, comme cela a été le cas dans de nombreux hameaux de Carnac... alors que la crise du logement est sévère pour les locaux à Carnac.</p> <p>Pourquoi la modification du PLU n'anticipe pas cette dérive ?</p> <p>Les outils de régulation à disposition des collectivités locales existent, à la discrétion du maire :</p> <p>Cf. Code de la Construction et de l'Habitation (Livre VI/Mesures tendant à remédier à des difficultés exceptionnelles de logement ; Titre III/Dispositions tendant à maintenir ou à augmenter le nombre de logements ; Chapitre 1er/Section 2 Changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation).</p> <p>Au Pays Basque, la Communauté d'agglomération et les maires du secteur ont pris le taureau par les cornes et s'en sont emparés, remettant progressivement sur le marché de la location à l'année un potentiel de 11 000 résidences secondaires.</p> <p>Cette modification du PLU fait office de mesurette en comparaison.</p> <p>Rappel : Avec 35 millions de nuitées, la fréquentation touristique morbihannaise a atteint un record en 2022. En corollaire : une croissance exponentielle des locations de type AirBnB (+ 35/40 % depuis 2022) et une pénurie aggravée de logements à l'année pour les locaux. Un phénomène qui ne peut que s'accentuer avec le prochain label Patrimoine mondial (Unesco) des mégalithes du secteur en 2025.</p> <p>4) A propos de l'augmentation du taux de logements sociaux dans les nouveaux programmes de construction</p> <p>Oui ! Enfin !!! Mais cela vient bien tardivement dans la politique communale et ce taux (qui passe de 20 à 25 %, si j'ai bien compris) est donc aujourd'hui totalement insuffisant pour rattraper 30 ans d'inaction en matière de logements pour les locaux. A titre comparatif, une station balnéaire comme Ciboure (Pays Basque) porte le taux des logements sociaux dans les nouveaux programmes à 80 %. La crise du logement est une poudrière. Prenons un peu ce problème au sérieux ! Nous avons besoin de logements pour nos auxiliaires de vie, infirmières, personnel de la restauration, etc.</p> <p>Rappelons ce fait : 380 000 €, c'est le prix médian d'une maison « ancienne » (non neuve) sur le littoral morbihannais (+5,3 % entre 2022 et 2023).</p>	
RD13	10/07/24	Vigier Isabelle	<p>L'AVAP est un document récent dont la gestation a nécessité près de quinze ans. On devrait s'y tenir et ne pas la modifier dès qu'un nouveau projet vient en contradiction. Il est difficile d'émettre un avis dans l'ignorance des tenants et des aboutissants du projet de Grand Hôtel cinq étoiles face à la plage. Ce n'est pas transparent pour les Carnacois. Ce n'est pas très "Carnac Attitude".</p>	AVAP
RD14	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	<p>Compte tenu de la crise du logement à Carnac et au développement des abus de changements de destination de commerces pour les</p>	Définitions

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
			<p>transformer en locations saisonnières, afin d'éviter toute obscurité à ce sujet, l'article 6 du Plan local d'urbanisme, en passe d'être modifié, mériterait d'être précisé comme tel :</p> <p>La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.</p> <p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p> <p>La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.</p> <p>La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p>La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p>	
RD15	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	<p>Compte tenu de la crise du logement particulièrement spécifique à Carnac, à l'absence quasi-totale de logement à louer à l'année, des prix d'achats prohibitifs excluant la classe moyenne, la commune devrait s'aider de la législation qui permet de lotir plus de logements aidés dans les constructions de promoteurs privés (au lieu de se contenter du minimum légal préconisé par le Plan local de l'habitat (PLH) de l'intercommunalité).</p>	Logement
RD16	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	<p>D'une manière générale pour les masses boisées que la commune souhaite déclasser, il convient d'effectuer une division des parcelles concernées.</p> <p>Ainsi, la partie de chaque parcelle où se trouvent des arbres resterait classée comme une masse boisée et seules les petites zones précisément dépourvues d'arbres à ce jour ne seraient plus classées comme masses boisées.</p> <p>Déclasser intégralement les parcelles sans les diviser met les arbres existants en danger.</p> <p>Cela vaut tout particulièrement pour les arbres qui se situent à la Résidence autonomie Anne Le Rouzic, qui en plus de constituer un poumon vert servent aussi d'amer pour les navigateurs, pêcheurs et plaisanciers, dans la Baie de Quiberon.</p>	AVAP
RD17	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	<p>Les modifications de zonage suite à « une erreur matérielle » pour l'OAP de Kerallan revenant à supprimer l'AVAP - Site patrimoine remarquable (SPR), plutôt que de la renforcer, est une imprudence compte-tenu du très gros programme immobilier privé en projet. L'AVAP – SPR protège aujourd'hui le chemin de messe et ses murets</p>	Erreur matérielle

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
			très anciens en pierre sèche, le chemin est bien entretenu par la commune, beaucoup utilisé par les riverains, habitants et promeneurs. Ce chemin fait partie du patrimoine remarquable de Carnac. Afin d'éviter une destruction dramatique ou accidentelle, l'AVAP – SPR devrait être conservée et renforcée sur l'OAP de Kerallan.	
RD18	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	D'une manière générale les bâtiments agricoles ne devraient pas être déclassés pour pouvoir être transformés en habitations, ainsi Carnac, commune rurale au foncier très entendu, montrerait une volonté sans faille d'aider de jeunes exploitants agricoles et maraîchers à s'installer et à vivre ici.	Changement de destination
RD19	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	<p>La préfecture en émettant un avis favorable à la modification du Plan local d'urbanisme de Carnac n'a manifestement pas remarqué que cette modification du Plan local d'urbanisme (PLU) prévoit que le nombre de place de stationnements (actuellement de 10% de la superficie du terrain) serait alors laissé à la discrétion de la commune pour le stade et terrain de sports et autres lieux recevant du public.</p> <p>Il convient d'attirer l'attention de la Préfecture sur ce point.</p> <p>Pour exemple le Complexe sportif du Méneac de Carnac sert toute l'année à 350 licenciés du Groupement de jeunes joueurs de foot Quiberon Saint-Pierre Ria Mégalithes (6 communes) dont 100 sont de Carnac.</p> <p>Le Carnac Football Club (Carnac F.C.) c'est aussi 50 licenciés seniors, dirigeants et vétérans.</p> <p>Au sein de la Communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique (Aqta) le complexe sportif de Carnac est unique par sa superficie et idéalement situé au milieu des 24 communes.</p> <p>Chaque année pour le Challenge Serge Coriton ce sont 500 jeunes joueurs de U11 à U13 (de 9 à 13 ans) qui viennent de 8 départements. 48 équipes qui viennent jouer à Carnac.</p> <p>Il convient aussi de noter que Carnac est une commune rurale et très vaste, où la vie à l'année ne se fait pas sans automobile, que les stationnements existants près du Complexe sportif servent également aux trocs et puces, fêtes des plantes, à la salle du Méneac dédiée quotidiennement aux activités des associations et aux événements festifs et musicaux.</p>	Stationnement
RD20	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	<p>La préfecture en émettant un avis favorable à la modification du Plan local d'urbanisme n'a manifestement pas remarqué que cette modification du Plan local d'urbanisme (PLU) mentionne que le nombre de places de parking des écoles imposé par le PLU est de 1 place de parking par classe pour un établissement d'enseignement du 1er degré et 2 places de parking par classe pour un établissement du 2nd degré.</p> <p>La modification envisagée du PLU supprime ces quotas de places de parking pour les établissements d'enseignement et prévoit la mention : "à adapter selon les besoins du projet".</p> <p>La construction d'un nouveau musée de Préhistoire vient supprimer l'actuel parking des écoles publiques (joutant l'ancienne cantine municipale et l'ancien Dojo).</p> <p>Compte tenu de cette suppression de l'actuel parking des écoles publiques pour la construction d'un nouveau musée de Préhistoire, où va se faire le nouveau parking des écoles publiques et combien de places aura ce nouveau parking ?</p> <p>La sécurité des écoliers et de leurs parents est en jeu, la commune de Carnac ne doit pas prendre cette question à la légère.</p>	Stationnement

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
RD21	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	Cette enquête publique n'a fait l'objet d'aucun article de presse de la part de la municipalité. Un mois, minimum légal, est trop court pour que les habitants puissent avoir le temps de connaître l'existence d'une enquête publique, de la lire, de se renseigner et de pouvoir s'exprimer. D'un point de vue démocratique et citoyen il est dommage que la municipalité de Carnac ne se contente que de la communication et de la durée minimum légales, montrant ainsi que peu de volonté d'associer ses habitants quant aux décisions de modifications du Plan local d'urbanisme, des Sites et patrimoines remarquables (SPR), à l'intérêt général et à l'avenir de la commune.	Enquête Publique
RD22	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	Doublon avec RD21	
RD23	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	Doublon avec RD21	
RD24	10/07/24	Anonyme	Le projet de modification du PLU, présenté comme un simple ajustement technique, me paraît au contraire entraîner des conséquences fâcheuses. Le point, à mon avis, le plus délicat concerne la question du stationnement. La future construction du musée supprimera de fait les places de parking utilisées par les parents de l'école des Korrigans. Où pourront-ils se garer désormais ? Je suis également circonspect concernant les changements d'affectation. Quel genre d'habitation va-t-on créer dans ces anciens bâtiments agricoles. Des locations à l'année ou saisonnières ? A ce propos, le passage à 25% de LLS dans les futurs projets immobiliers me semble bien timide. Vu le retard accumulé, il n'aurait pas été exagéré de monter au moins à 30 ou 40%. Pour le dire autrement, cela ne va rien changer.	Stationnement Changement de destination Logements sociaux
RD25	10/07/24	Anonyme	La lecture du compte rendu de la commission SPR du 2 juin 2023 me laisse sceptique. On propose de réduire l'étendue des protections, soi-disant pour mieux les ajuster aux qualités du bâti. J'imagine que ces modifications forment le préalable à un projet de restructuration-rénovation. Quel projet ? De quelle ampleur ? Des extensions sont-elles prévues ? On n'en saura rien. Tout cela n'est pas très transparent.	AVAP
RD26	10/07/24	Anonyme	Bonjour, Pourquoi ce budget exorbitant pour un musée qui pourrait être rénové et revalorisé pour un prix inférieur ? Et alors qu'avec la labellisation Unesco il y aura des crédits nationaux pour la culture ? Quid du budget annuel d'entretien du musée ? L'argent des contribuables ne peut-il pas aller aux habitants à l'année, qui vont perdre le parking de l'école publique, ne pas pouvoir se garer pour aller dans le bourg et au marché ? À quand des équipements pour nos jeunes : un skate parc, une politique culturelle, des transports en commun en dehors de juillet et août ? À quand du logement accessible ? Avec 23 millions d'euros on peut faire beaucoup pour revitaliser un bourg à l'année et non les 2 mois d'été qui sont déjà trop remplis...	Hors périmètre

#### 4.4 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le 10 juillet à 17h. Une synthèse a été partagée avec Madame Sylvie Le Bail responsable du service urbanisme et Monsieur Michel Durand adjoint à l'urbanisme présents en mairie.

#### **4.4.1 Procès-verbal de synthèse**

Le procès-verbal de synthèse a été transmis par voie électronique le 12 juillet 2024. Une version signée m'est parvenue le 22 juillet 2024.

#### **4.4.2 Mémoire en réponse**

Le mémoire en réponse m'a été communiqué par voie électronique le mercredi 7 août 2024, date postérieure au délai requis mais négociée avec mes interlocuteurs.

En conséquence de ce retard, j'ai sollicité et obtenu un report de délai pour la restitution du rapport. La date de présentation du rapport à Monsieur le Maire, Monsieur Olivier Lepick, a été fixée au 27 août 2024.

### **5 Pièces jointes**

- Procès-verbal de synthèse
- Mémoire en réponse
- Courrier de report de délai

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Lepick', written in a cursive style.

Le 27 août 2024

## 6 Conclusions motivées

### 6.1 Synthèse de l'enquête publique

Par décision n° E24000048/35 en date du 18 mars 2024, le Tribunal Administratif de Rennes a désigné Madame Anne-Marie Carlier comme commissaire-enquêtrice pour l'enquête unique relative à :

- Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Modification n°1 de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR)

L'enquête s'est déroulée du 10 juin 2024 à 9h au 10 juillet 2024 à 17h pour une durée de 31 jours en mairie de Carnac. Cinq permanences ont été assurées : lundi 10 juin 2024 de 9h à 12h, samedi 15 juin de 10h à 12h, mercredi 26 juin de 9h à 12h, lundi 1<sup>er</sup> juillet de 14h à 17h, mercredi 10 juillet 2024 de 14h à 17h.

Une réunion de présentation du projet s'est déroulée au service Urbanisme en mairie de Carnac le mercredi 3 avril 2024 de 14h à 17h. Elle couvrait les données de cette enquête unique et de celle relative à Valeur Océane sollicitée par Madame Laperche.

L'analyse des dossiers propres à la ville de Carnac (Modification n°3 du PLU et modification n°1 AVAP/SPR) a permis de coordonner les interférences entre les enquêtes et l'optimisation des déplacements de la commissaire enquêtrice répartis sur les arrêtés municipaux.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice, étaient consultables

- À la mairie de CARNAC
- Sur un poste informatique mis à la disposition du public en mairie de Carnac.
- Sur le site internet : <https://www.registre-dematerialise.fr/5271>

Pendant toute la durée de l'enquête, soit du 10 juin 2024 à 9h au 10 juillet 2024 à 17h, les observations et propositions pouvaient être adressées :

- Soit par le biais d'un registre dématérialisé sécurisé accessible sur le site internet <https://www.registre-dematerialise.fr/5271>
- Soit par mail à l'adresse : [enquete-publique-5271@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-5271@registre-dematerialise.fr)
- Soit sur le registre d'enquête papier ouvert à cet effet en mairie
- Soit par correspondance à l'attention de la commissaire enquêtrice

A l'issue de cette enquête et des 5 permanences, je comptabilise 4 inscriptions au registre papier (R), aucun mail et 26 contributions au registre dématérialisé (RD) dont 2 doublons (RD22 et 23). J'ai enregistré en outre 37 visites (qui n'ont pas donné lieu à contribution mais relèvent plus de la mission d'information et pédagogie). La liste exhaustive des observations figure en pages 17 à 24 du présent rapport.

Les principaux thèmes relevés dans les observations sont relatifs à l'enquête elle-même, à la politique d'urbanisation et de mixité sociale, l'analyse des modifications relatives au stationnement et au taux de logements sociaux, les changements de destination et règles associées, l'AVAP au niveau de sa conception, de la démarche masses boisées et des erreurs matérielles associées, la documentation et le programme de délibération du conseil municipal (modification n°2 du PLU traitant des SDU).

### 6.2 Données générales

#### 6.2.1 Structure documentaire

Ce qu'il faut retenir c'est que la complexité du contexte cartographique propre à Carnac et la prise en compte des spécificités AVAP m'ont conduite à fournir quelques explications aux visiteurs essentiellement interpellés et attirés par l'appellation PLU de l'enquête mais désireux de comprendre la structure urbaine et les interfaces PLU/AVAP.

Me référant à la nature des questions qui m'ont été soumises, j'ai souhaité apprécier le niveau d'information et la forme retenue pour associer la population à la démarche AVAP/SPR.

Compte tenu des erreurs (incohérences entre PLU et AVAP) relevées de façon non exhaustive dans le cadre de cette enquête (RP1 et RD3), j'ai questionné la commune sur la démarche retenue pour vérifier la cohérence graphique des plans.

Le fait que la modification n°2 du PLU n'ait pas encore été délibérée en conseil municipal a pu créer des incompréhensions auprès des personnes concernées par les SDU (RP2 et quelques visiteurs rencontrés lors des permanences notamment pour Le Moustoir et Kergrois). Si j'ai enregistré le principe d'une délibération commune pour les modifications n°2 et 3, j'ai vérifié l'impact de la modification n°2 sur le règlement écrit (normalement limité à l'introduction des SDU), afin de m'assurer qu'il n'y avait aucune interférence potentielle avec celle objet de la modification n°3.

La réponse de la commune sur ces différents aspects documentaires s'exprime comme suit :

*Si la population avait été largement associée à la procédure d'instauration de l'AVAP, il n'y a pas de modalité de concertation prévue à l'occasion des modifications.*

*La communication relève de choix communaux ; l'AVAP a été l'objet d'une réunion publique, d'une exposition et de communications diverses lors de son élaboration.*

*S'agissant de la cohérence entre AVAP et PLU, il est nécessaire de rappeler que la démarche d'élaboration de l'AVAP n'a pas été menée parallèlement à l'élaboration du PLU, mais postérieurement et par un prestataire distinct et a abouti à sa création le 14 février 2020, le PLU étant lui en vigueur avant modification depuis le 24 juin 2016, avant d'être mis en compatibilité avec l'AVAP en 2020.*

*L'AVAP a été créée après la création du PLU. Les secteurs couverts par le SPR sont bien identifiés.*

*Le SPR est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU ; le règlement écrit du PLU fait des renvois réguliers à l'AVAP. Il n'a pas vocation à ré-écrire les dispositions de la servitude. Il pourrait toutefois être repris dans sa mise en forme pour plus de lisibilité, mais un ajustement plus « confortable » pourra être envisagé lors d'une révision générale du PLU.*

*Enfin, au regard de la durée des procédures, des coûts de reprographie liés à la diffusion du PLU lorsqu'il est modifié, la Commune a fait le choix d'opter pour une approbation des deux procédures de modification, celle objet de l'enquête, et la précédente ayant pour but de délimiter les Secteurs Déjà urbanisés dans le PLU, lors d'une même future séance de conseil municipal. Nous pouvons vous confirmer que la modification n°2 n'évolue que pour créer le règlement des zones des SDU (zones Ud) et ajouter dans les dispositions générales la définition du périmètre bâti, définition liée à l'identification des SDU. Il n'y a donc pas interférence entre les deux procédures.*

#### **Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

L'argumentaire développé par la mairie dans le mémoire en réponse traite de façon exhaustive les différents éléments qui m'ont interpellée.

Le public a révélé des questionnements sur les couvertures documentaires (PLU, AVAP et SPR) qui confirment à la fois la complexité de l'architecture documentaire et la méconnaissance des contraintes administratives propres à une commune littorale et au respect de la réglementation qui s'y applique, même si le processus de communication exposé (réunion publique, exposition et publications diverses) est pertinent.

Les erreurs matérielles essentiellement consécutives aux fonds de plan retenus et à la répartition des rôles confiés à 2 bureaux d'études distincts peuvent aisément être corrigées quand elles sont identifiées. Ceci justifie toutefois de façon systématique une procédure administrative.

Le choix de report de délibération de la modification n°2 du PLU même s'il se conçoit sur le plan de l'organisation administrative génère des interrogations : à la fois pour vérifier qu'il n'y avait aucune interférence sur le plan du règlement mais aussi pour apporter des éclaircissements aux personnes concernées par les SDU qui n'avaient pas pris connaissance, sur le site de la commune, de la publication du rapport d'enquête publique associé ni analysé les conclusions et avis .

#### Suggestion :

De cette analyse, je retiens une recommandation applicable aux prochaines procédures de révision des documents. Les fonds de plan adoptés pour les règlements graphiques PLU et AVAP/SPR dans une seule et unique version permettraient de corriger de façon méthodique les incohérences et imprécisions de tracé. Ceci suppose de traiter en simultanéité la révision du PLU et une modification de l'AVAP/SPR et de confier l'étude à un seul et unique prestataire.

### **6.2.2 Procédure d'enquête publique**

Les modalités d'affichage ont été précisées à l'article 6 de l'arrêté municipal.

15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis a été également publié, par voie d'affiches, à la mairie et sur le territoire de la commune aux lieux habituels prévus pour la réalisation des enquêtes publiques.

Le constat d'affichage a été établi le 23 mai 2024 sous le numéro 202400-0028. Tout au long de l'enquête, la police municipale vérifiait l'affichage et une personne du service technique chargée de la vérification de l'affichage passait toutes les semaines le lundi et le vendredi sur les lieux d'affichage pour s'assurer que les panneaux étaient toujours en place avant et après le week-end et intervenir si nécessaire. Le second constat a été établi le 9 juillet sous le numéro 202400-0034.

Par ailleurs, l'avis annonçant l'enquête a été inséré dans les journaux Ouest France et Le Télégramme du 23 mai 2024 aux annonces légales. La 2<sup>ème</sup> parution est intervenue le 13 juin 2024 dans les 2 journaux. L'avis est publié sur le site internet de la commune de Carnac simultanément avec celui relatif à l'enquête concernant Valeur Océane.

#### Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Plusieurs remarques ont été enregistrées quant au porté à connaissance de cette enquête unique. La densité d'affichage a largement compensé l'absence de réunion publique ce dont témoignent les nombreuses visites enregistrées.

Je pense toutefois que les libellés à caractères généraux adoptés de façon habituelle pour la publicité des enquêtes relatives au PLU (modification n°3) ne compensent pas un article de presse ou une parution sur le site de la commune. En se présentant aux permanences, le public répondait essentiellement au vocable PLU et s'interrogeait sur le contenu de la modification pensant même qu'il pouvait s'agir d'une révision.

Une amélioration pourrait résider dans l'exploitation du registre dématérialisé dont j'ai relevé la haute qualité et qui aurait pu être directement accessible depuis le site internet de la commune en activant un lien depuis l'avis d'enquête, ceci d'autant plus qu'aucun article explicatif sur les enquêtes n'y avait été publié.

Fournir un avis en pdf sans activation du lien est dommage ce qui pourrait utilement être amélioré lors d'une prochaine enquête.

Sur la base du contenu des 2 dossiers et du déroulement des permanences, j'estime toutefois que **l'information du public a été suffisante pour attirer les résidents de toute nature** (vacanciers, résidents permanents et résidents secondaires) surtout dans cette période 10 juin-10 juillet offrant un créneau calendaire multiple. L'objectif de pluralité exprimé par la commune est atteint.

### 6.2.3 Avis des PPA

#### 6.2.3.1 CCI Morbihan

La CCI n'a pas de remarque particulière à formuler sur les ajustements réglementaires et la mise en compatibilité du PLU avec le nouveau Programme Local de l'Habitat adopté en 2023.

#### 6.2.3.2 DRAC

Le projet appelle des observations sur la modification des règles relatives aux extensions en zone de protection Nm1 destinée à la préservation des monuments souvent mégalithiques.

#### 6.2.3.3 DDTM/SUH

Les remarques portent sur le traitement des clôtures hors site patrimonial remarquable et requièrent une mise à jour de la liste des aménagements légers listés par l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme. A cette condition, l'avis est favorable.

#### 6.2.3.4 Position de la commune

**Réponse de la commune :** S'agissant de l'avis de la DRAC, l'entête du règlement écrit de la zone N dans sa version en vigueur rappelle bien quelle est la raison d'être du zonage Nm1 : « Nm délimitant les parties du territoire affectées à la protection, à l'étude, à la mise en valeur des sites archéologiques et notamment des monuments mégalithiques. Cette zone comprend les sous-secteurs : • Nm1 : zone de protection et d'aménagement paysager des alignements de Carnac formant le cœur de la protection du site mégalithique et des sites isolés dispersés sur le reste du territoire. [...] »

Rappelons d'ailleurs qu'au sein de la zone Nm1, au-delà de la possibilité d'extension mesurée et annexe accolée, seule autre occupation du sol autorisée est la suivante : « sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours et de surveillance des plages, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie, réseau d'assainissement....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative. »

Ainsi, et depuis l'approbation du PLU en 2016, les zones Nm1 autorisent bien l'évolution des habitations s'y trouvant. Toutefois, afin de rappeler l'objectif de sauvegarde des monuments, la rédaction en zone Nm1 sera complétée comme suit : « Sans création de logements nouveaux, les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes accolées sont autorisées dans la limite de 50% de leur emprise au sol, sans pouvoir excéder 50m<sup>2</sup> par unité foncière, dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site ni la sauvegarde des monuments mégalithiques. Elles peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois dans la limite ci-avant indiquée. La date de référence pour le calcul des droits à extension est la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, ou si elle est ultérieure, la date du permis de construire en changement de destination. »

S'agissant de l'avis de la DDTM/SUH, la Commune intégrera la demande de faire évoluer l'article N2, s'agissant des possibilités offertes en secteur Nds, afin d'y intégrer la liste des aménagements légers listés à l'article R121-5 du code de l'urbanisme en remplacement de ceux actuellement listés s'appuyant sur des articles abrogés du code de l'urbanisme.

#### Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le commentaire apporté par la commune répond aux remarques mineures exprimées par la DRAC et la DDTM.

### 6.3 Modification n°3 du PLU

La procédure de modification n°3 du PLU a été prescrite par arrêté du 13.02.2024. Elle prévoit les évolutions suivantes :

- Évolution des règles de stationnement véhicule pour les équipements publics et des règles relatives au stationnement vélo
- Multiples évolutions règlementaires de nature à améliorer et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme : définition des habitations, modification des règles relatives aux extensions et annexes en campagne en zone A et N, modification du règlement des zones Ub s'agissant des limites séparatives, modification des règles relatives aux clôtures hors Site Patrimonial Remarquable, ...
- Évolution des obligations de réalisation de logements sociaux, en vue d'améliorer la compatibilité du PLU avec le nouveau PLH.
- Ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination
- Rectification d'une erreur matérielle – périmètre de la zone 1AUap de Kerallan – Mise en concordance avec le périmètre du SPR

Les modifications envisagées du PLU :

- Ne changent pas les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Cette analyse confirme que la procédure de modification est adaptée au projet.

### **6.3.1 Politique d'urbanisation**

Au titre de la contribution RD1 et des compléments développés dans la RD14, sont abordés les concepts d'urbanisation et les définitions relatives à tous les types de constructions notamment dans le cadre d'une cité balnéaire et touristique.

#### **6.3.1.1 *Volet commercial du SCoT***

Aux éclaircissements requis quant à la sauvegarde de l'activité commerciale et aux changements de destination des commerces vers le logement, la commune rappelle que ces règles ne concernent que le PLU – et nullement AVAP/SPR - et a précisé :

**Réponse de la commune :** Le PLU a évolué dans le cadre d'une modification n°1 du PLU afin notamment de se mettre en compatibilité avec le volet commercial du SCOT. Il interdit ainsi le changement de destination des RDC commerciaux en habitation en zone Ua, le changement de destination des activités hôtelières en logement en zone Uba, Ubb, Ubc, Ubd et Ubt. Ainsi, le PLU préserve bien les locaux commerciaux. Les activités commerciales doivent prioritairement se développer dans le secteur de diversité commerciale, à cheval sur les zones Ua et Ub. En dehors, il peut se développer en zone 1AUip sous condition de générer une surface de plancher significative, et dans d'autres zones pour des activités d'hôtellerie, bar restaurant pour lesquelles le SCOT a prévu plus de souplesse.

#### **Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

La clarification de la situation commerciale et les précisions relatives aux changements de destination des Rez-de-chaussée commerciaux sont appréciées même s'ils sont hors périmètre de la présente modification. Le fait que ce point ait été soulevé en révèle une certaine acuité dans la problématique d'urbanisation.

#### **6.3.1.2 *Harmonisation urbaine et architecturale***

La référence aux objectifs de l'AVAP précise « Faire partager les choix d'ensemble à la population et aux investisseurs, harmoniser l'ensemble bâti traditionnel et réduire les erreurs de gestion de l'aspect urbain et architectural ».

L'impression développée dans la RD1 exprime une approche qui est loin de refléter une adhésion et un partage : *Carnac semble se transformer peu à peu en parc immobilier défigurant son aspect pittoresque, boisé et champêtre d'autrefois. Les constructions s'accumulent sous prétexte d'attirer de nouveaux locaux, mais les prix restent inabordables et le problème des résidences estivales ne se résout pas.*

Questionnée sur ce point, la commune a apporté un éclairage à la fois sur la logique des projets en cours et sur l'impression que peuvent ressentir et exprimer les Carnacois quant à la sauvegarde du patrimoine mais aussi la permanence de la problématique « logements accessibles ».

**Réponse de la commune :** *L'ensemble des projets immobiliers ne sont pas tous localisés dans le périmètre de l'AVAP. Ceux qui le sont restent soumis à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France, qui émet un avis conforme. L'impression de densité évoqué dans la RD1 peut relever en partie de l'obligation réglementaire d'avoir défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui relèvent elles-mêmes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2016. Chaque OAP définit un certain nombre de logements à l'hectare. Par ailleurs, la concomitance de l'exécution de ces travaux de construction peut conduire à renforcer cette impression de densification.*

**Commentaire de la commissaire-enquêtrice :**

Le développement simultané de certaines OAP définies dans le PLU peut sans conteste impacter l'approche et la perception des habitants, que les projets soient ou non dans le secteur AVAP/SPR.

La question soulevée aborde concomitamment la récurrence de la problématique « offre de logements » tant en termes de disponibilité que de prix, particulièrement prégnante dans une commune touristique qui présente un ratio important de résidences secondaires et de locations touristiques.

Cette problématique révélatrice de l'approche et de la perception de la population mérite d'être entendue.

### **6.3.1.3 Définitions du PLU**

L'article 6 du PLU développe un ensemble de définitions. La modification n°3 propose une clarification de la notion de logements et hébergements qui est supposée préciser la construction à usage d'habitation.

*Construction à usage d'habitation : les constructions à usage d'habitation sont les bâtiments clos et couverts relevant de la destination « habitation », comprenant les deux sous-destinations « logements » et « hébergements ».*

La RD 14 a suggéré des ajouts de définitions visant une clarification des procédures en termes d'urbanisme. La réponse de la commune s'exprime comme suit :

**La demande d'ajout de définitions supplémentaires dans les dispositions générales du PLU apparaît contre-productive puisque ces définitions sont susceptibles d'évoluer. Il s'agit en effet d'une simple redite du code de l'urbanisme dans sa version en vigueur qui définit les destinations et sous-destinations d'urbanisme. Les définitions des destinations et sous-destinations d'urbanisme ont encore évolué récemment, comme mentionné dans cet article : <https://www.lagazettedescommunes.com/859602/urbanisme-les-destinations-et-sous-destinations-sont-toilettes/>.**

**Ainsi, intégrer directement ces définitions pourrait rapidement s'avérer obsolète et rendre le PLU inopérant en en donnant une définition différente de celle du code de l'urbanisme.**

**Commentaire de la commissaire-enquêtrice :**

Ma préoccupation vise essentiellement la pertinence de la définition intégrée dans la modification n°3 (construction à usage d'habitation) et son réel impact sur la résolution des incompréhensions relevées par le service instructeur.

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages. La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Le Code du tourisme pourrait également être cité pour la sous-destination « hébergements à vocation touristique ».

Intégrer dans un PLU des définitions de destinations et sous-destinations extraites du code de l'Urbanisme ou du code du Tourisme n'aurait pas d'intérêt. Je **souscris** à la position de la commune.

Au regard de la préoccupation développée dans le paragraphe précédent je **recommande** toutefois d'envisager dans la rédaction finale des définitions l'évocation de la notion de location touristique et, parce que cette question a été abordée au titre des extensions et des annexes, de définir la notion d'unité foncière (cf paragraphe 6.3.4.2 qui donne lieu à une réserve).

### **6.3.2 Compatibilité avec le PLH**

Cette question est largement évoquée dans les contributions et reflète la complexité de la politique d'urbanisation évoquée ci-dessus. La compatibilité avec le PLH conduit la municipalité à proposer un objectif LLS de 25% au lieu de 20% dans la version actuelle du PLU.

Les contributions RD10, RD12 et RD15 abordent cette question et la notion de mixité sociale.

Le taux de logements sociaux actuel est de 3,4% calculé sur les résidences principales de la commune (données 2021). Interrogée sur la répartition des prochains programmes en termes de production neuve logements locatifs sociaux, production neuve en accession aidée à la propriété (PSLA, BRS, autre dispositif national), production neuve en accession maîtrisée locale (prix encadrés), la commune a répondu :

**Réponse de la commune** : A partir de l'approbation de la modification n°3, les prochains programmes devront respecter la nouvelle réglementation approuvée (page 13 du règlement) :

- 1 à 3 logements : Néant
- 4 à 7 logements : 25% de LLS à réaliser au minimum
- 8 logements et + : 25% de LLS, 25% d'accession aidée à la propriété au minimum (une quote-part de 5% d'accession maîtrisée locale étant possible parmi ces 25% dans le respect du PLH en vigueur)

Dans un souci de cohérence entre les différentes pièces du PLU, il conviendra d'intégrer ces nouvelles règles au sein des OAP.

La RD10 pose une question hors programme immobilier collectif : *Le règlement écrit du PLU en vigueur, qui fixe dans son point "15- Logements aidés", des dispositions relatives aux règles de mixité sociale au sein des projets immobiliers à développer sur la commune, évolue dans le cadre de la présente modification n°3. Cependant, la règle de calcul de la superficie des logements aidés semble davantage adaptée aux opérations de logements collectifs et moins aux opérations comprenant des terrains à bâtir individuels. Pourriez-vous préciser le calcul dans le cas d'une opération destinée à mixer des logements libres en terrains à bâtir individuels et des logements aidés en collectifs, en intégrant éventuellement un exemple d'application ?*

La réponse de la commune qui s'écrit comme suit couvre les attentes exprimées dans le cadre de l'enquête publique et du fait de l'exemple dûment documenté précise le mode de calcul que reprend la modification n°3 du PLU :

**Réponse de la commune** : Le problème est posé à l'envers. En effet, le cas cité avant est celui d'un lotissement au sein duquel l'opérateur souhaite réaliser l'ensemble de ses obligations de logement social par du logement collectif. Dans les faits, la règle prévoit qu'il commence par identifier la taille moyenne autorisée des logements en libre dans son lotissement, correspondant à la surface de plancher autorisée par lot dans le permis d'aménager. En fonction du nombre de logements prévus en lots libres, il devra réaliser un pourcentage de logements correspondants avec une taille moyenne équivalente pouvant ensuite être réaffectée.

**Illustration** : Le lotissement comporte 12 lots pour 20 logements, dont 10 lots individuels autorisant une surface de plancher cumulée maximum de 1000m<sup>2</sup>, soit 100m<sup>2</sup> de moyenne par logement. Le 11<sup>ème</sup> lot devra être affecté au Logement Locatif Social (LLS) pour y réaliser un bâtiment de l'équivalent de 5 LLS (25%). Par ailleurs, le 12<sup>ème</sup> lot devra également à prévoir 5 logements par Accession Aidée à la Propriété (25% de AAP dont 5% de logements en AML soit 1 logement). Au total les logements aidés devront compter à minima 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface équivalente à la surface totale consacrée au logement privé). L'opérateur social pourra faire le choix de convertir ces 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher en 10 LLS de 100m<sup>2</sup>, ou par exemple 14 logements de 71m<sup>2</sup>.

### Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

S'étonner d'un objectif estimé peu ambitieux alors qu'il vise seulement le respect des attentes du nouveau PLH peut paraître surprenant si on ne rapproche pas l'objectif de la situation actuelle. L'obligation d'atteindre une proportion minimale de logements sociaux est définie par l'article 55 de la loi SRU modifiée qui impose à certaines communes urbaines de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc de résidences principales.

En consultant les indicateurs associés à la composante logements du PLU validé en 2016, je retiens les données suivantes qui ne font pas référence au taux LLS.

Logement	Progression des résidences secondaires	6039 en 2011 soit 72 % du parc <sup>(2)</sup> 5352 en 2011 soit 67 % du parc <sup>(3)</sup>
	Logements vacants	101 en 2011 soit 1.22 % du parc <sup>(2)</sup> 294 en 2011 soit 3.68 % du parc <sup>(3)</sup>
	Nombre de logements sociaux	79 logements sociaux conventionnés

Rien non plus quant à l'avancement des OAP et des programmes immobiliers simplement évoqués dans les indicateurs ci-dessous :

CONSOMMATION FONCIERE	Nbr de permis de construire pour de nouvelles constructions en densification du tissu existant : - En Ua - En Uba - En Ubb - En Ubc - En Ubd - En Uh
	Nbr de permis de construire pour de nouveaux logements selon le mode de production : - Issu d'une opération d'aménagement (PA, permis groupé,...) dans le tissu urbain (Ua, Ub, Uh,...) - Issu d'une opération d'aménagement soumise à OAP (Uc et 1AU) - Dent creuse (Ua, Ub, Uh,...) - Division parcelle (Ua, Ub, Uh,...)

### Recommandation :

Compte tenu de la situation actuelle présentée par la commune de Carnac, certes datée de 2021, et de l'objectif affiché en conformité avec le PLH, **je recommande d'enrichir le tableau des indicateurs du PLU** tant en termes de données que d'indicateurs pour disposer d'une gestion pertinente de l'objectif défini ci-dessus qui sera mis à jour au niveau des OAP concernées. Ma recommandation vise la mise à jour régulière de ce tableau et la clarification de sa publicité.

### **6.3.3 Stationnement**

L'objet de la modification vise "à adapter selon les besoins du projet" les contraintes de stationnement appliquées aux différents programmes conduits dans le domaine public. Cette désignation a généré des contributions multiples (RD12,

RD19 et RD20) arguant de dispositions jugées inacceptables en regard des projets cantine et plus généralement écoles, nouveau musée et stade.

La réponse aux cas cités pêle-mêle et plus généralement toutes précisions justifiant la politique municipale, constituent une modération de la formulation jugée floue et qui pourrait générer des difficultés voire des conflits au niveau de l'instruction des dossiers. L'objectif du règlement écrit est de définir clairement les règles applicables et d'éviter les zones d'ombre.

La formulation "à adapter selon les besoins du projet", si elle est maintenue, mériterait d'être précisée : qui adapte ? suivant quel processus et selon quelles considérations ? De quels besoins parle-t-on ? Entre les visiteurs, les touristes, les résidents .... Comment exprime-t-on le processus d'adaptation ? Ne risque-t-on pas des incohérences ?

La réponse de la commune à ces demandes de précisions s'exprime comme suit :

**Réponse de la commune :** La formulation qui est proposée ici est déjà en vigueur dans les règlements écrits des PLU d'autres communes du département : Baden, Elven, Monterblanc, Treffléan, Sulniac, ... Ceux-ci sont consultables sur le Geoportail de l'urbanisme. Par définition, puisque seuls les équipements publics sont concernés par cette évolution de la règle, il s'agira nécessairement de maîtres d'ouvrages publics pour la réalisation de projets d'équipements. L'objectif est alors qu'en bonne intelligence entre la commune et le maître d'ouvrage public, un nombre de places de stationnement soit défini en tenant compte de l'offre déjà existante et mutualisable de parkings publics, de la fréquentation attendue de l'équipement public qui serait concerné. Rappelons que de tout temps le règlement écrit a introduit une part de subjectivité, en prévoyant notamment aux articles 11 que « les projets pourront être refusés ou acceptés sous réserve de respecter des prescriptions de nature à améliorer leur insertion architecturale, paysagère et environnementale. » Ainsi, la Commune a toujours eu la possibilité de « négocier » le projet. In fine ici, s'agissant du stationnement pour les équipements publics, c'est bien la commune qui pourrait conditionner la délivrance d'une autorisation d'urbanisme au respect d'une prescription définissant le nombre de places à créer. Ainsi deux cas sont envisageables :

- Soit le nombre de places envisagé par le maître d'ouvrage public est satisfaisant au regard de l'équipement, son emplacement, sa fréquentation attendue et de la possibilité de mutualiser l'offre de stationnement, et la commune délivre le permis
- Soit la commune considère que le nombre de places est insuffisant, ou au contraire excédentaire, et délivre le PC sous réserve de respecter un nombre de places de stationnements qu'elle détermine.

#### **Commentaire de la commissaire-enquêtrice :**

Lors de la réunion de synthèse de l'enquête, nous avons évoqué cette question de stationnement et abordé des réflexions pertinentes et cohérentes sur l'inventaire des places de stationnement et la logique de cette disposition.

La réponse ci-dessus est en cohérence avec cet échange et la référence à d'autres expériences locales confirme la pertinence de l'approche. L'évocation des projets en cours (musée, cantine et stade) et la gestion de stationnements associés à de l'événementiel et du tourisme justifient que cette question soit évoquée lors de la communication qui sera développée par la commune (publication, article et site internet).

Je **retiens** la formulation « ouverte » proposée dans la modification n°3 en regard de la mutualisation évoquée et **suggère** toutefois de dresser un état des lieux exhaustif des stationnements publics actuels et de leur taux d'occupation compte tenu du caractère particulier de la commune et de la spécificité évolutive et saisonnière des besoins au fil de l'année.

### **6.3.4 Règles zones A et N**

Les observations relevant de cette préoccupation et plus généralement des changements de destination ont trouvé réponse de la part de la commune.

#### **6.3.4.1 RP4 et R18 : changement de destination**

Ces 2 observations se réfèrent à la méthodologie retenue par la commune quant à l'examen des changements de destination. A noter que les demandes retenues au titre de la modification n° 3 du PLU (Bourgerel, Quéric La Lande et Le Lizo) n'ont soulevé aucun commentaire hormis l'information positive reprise par le propriétaire en RD6.

La sauvegarde des activités agricoles (R18) et le dépôt d'une demande (RP4) respectent un processus dûment formalisé qui requiert la validation de la Chambre d'agriculture et le passage en commissions

**Réponse de la commune :** *D'une manière générale, tout pétitionnaire peut écrire à tout moment à la commune pour faire une demande de zonage, ou d'étailage pour changement de destination. La Commune conserve ensuite ces demandes et les examine à l'occasion des procédures d'évolution du PLU projetées. C'est ainsi que dans le cadre de cette modification certaines demandes de changement de destination, portées à la connaissance de la commune préalablement au lancement de la modification n°3, ont été intégrées à la procédure. Ces demandes ont été soumises pour avis à la Chambre d'Agriculture avant conception de la notice de présentation de la modification du PLU, pour s'assurer de l'absence d'impact sur l'activité agricole Il n'est en revanche pas possible d'intégrer en cours de procédure une demande nouvelle qui n'aurait pas été préalablement exposée aux PPA ni à la MRAe dans le cadre de l'examen au cas par cas. Cette demande pourra ainsi être enregistrée en mairie pour être examinée à l'occasion de la future évolution du PLU, une prochaine modification ou la révision générale.*

**En réponse à la RP4 :** *Cette demande de changement de destination ne pourra donc être étudiée que dans le cadre d'une prochaine modification, ou d'une révision générale.*

**Commentaire de la commissaire-enquêtrice :**

La réponse rassure l'émetteur de l'observation R18 mais je **suggère** que le dossier RP4 remis pendant l'enquête suive son cheminement de validation afin d'en vérifier la pertinence et permette d'évaluer son accessibilité à une prochaine enquête.

Pour bâtir un projet, les émetteurs doivent disposer de tous les éléments décisionnels. Attendre la programmation d'une enquête publique pour envisager l'aboutissement d'une démarche alors que l'objectif final est la création d'une structure d'hébergement ne répond pas aux préoccupations exprimées.

**6.3.4.2 RD7 – RD8 et RD9 : extension et annexe**

La solution retenue dans la modification n°3 pour préciser les notions d'extension et d'annexe en commune littorale pour les zones A et N s'écrit comme suit :

« Sans création de logements nouveaux, les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes accolées sont autorisées dans la limite de 50% de leur emprise au sol, sans pouvoir excéder 50m<sup>2</sup> par unité foncière. Elles peuvent être réalisées en une ou plusieurs fois dans la limite ci-avant indiquée. La date de référence pour le calcul des droits à extension est la date d'approbation de la modification n°3 du PLU, ou si elle est ultérieure, la date du permis de construire en changement de destination.

A titre de rappel, en commune littorale, les annexes détachées de la construction principale sont interdites. Aussi, pour être autorisés, abris de jardin et piscine doivent être réalisés en contiguïté des habitations existantes. »

Certaines contributions (RD7, RD8 et RD9) posent des questions précises relatives à l'application de ces règles « d'extension et d'annexe » simultanément au processus d'instruction des permis de construire associés.

La réponse apportée par la commune précise la notion d'unité foncière mais surtout la date d'application prise en compte pour la mise en œuvre de la présente modification.

**En réponse à RD7 :** En effet, la rédaction prévue dans le cadre de la modification prévoit que tout bâtiment qui fera l'objet d'un changement de destination après approbation de la modification n°3 du PLU sera susceptible d'avoir une extension de 50%, dans la limite de 50m<sup>2</sup>. Cette unité foncière s'entend comme unité existante à la date d'approbation du PLU, soit le 24 juin 2016. Ce point pourra utilement être précisé dans le règlement écrit.

**En réponse à RD8 :** Cette lecture est erronée, puisque faute de précision, c'est l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, soit le 24 juin 2016, qui est regardée. Afin d'éviter toute ambiguïté et erreur d'interprétation, et comme indiqué précédemment, ce point mériterait d'être précisé dans le règlement littéral avant approbation de la modification n°3.

**En réponse à RD9 :** C'est en effet une volonté, issue de l'application de la Charte Agriculture et Urbanisme en vigueur dans le Morbihan. C'est pourquoi avant tout étoilage, la Commune vérifie que le bâtiment susceptible d'être étoilé est d'une taille suffisante pour être transformé en logement. Ainsi, la CDPENAF du Morbihan considère que l'étoilage de bâtiments d'une taille inférieure à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol n'est pas souhaitable. En conséquence, cette nature de travaux requiert le dépôt de deux demandes de permis de construire :

- Le premier pour entériner le changement de destination
- Le second pour l'extension, une fois le premier accordé.

#### **Commentaire de la commissaire-enquêtrice :**

La qualité des réponses apportées par la commune ne supporte aucune contradiction mais il faut reconnaître que c'est la pertinence des questions posées qui a permis de mettre en évidence une imprécision que la modification n°3 devra compléter.

C'est bien l'unité foncière qui est prise en compte pour gérer les concepts développés dans la modification n°3 à propos des règles applicables pour extension et annexe mais la précision relative à la date de validation « date d'approbation du PLU (dans sa version initiale) soit le 24 juin 2016 » est une donnée essentielle à préciser dans le règlement écrit.

Ceci constitue une **réserve**.

### **6.3.5 Erreur matérielle**

#### **6.3.5.1 OAP 4 : Kerallan**

La solution retenue consiste à corriger cette erreur matérielle en zonant la totalité de cette emprise en 1AUap.



Extrait du plan de zonage – secteur de Kerallan



Extrait du périmètre du SPR en bleu – secteur de Kerallan

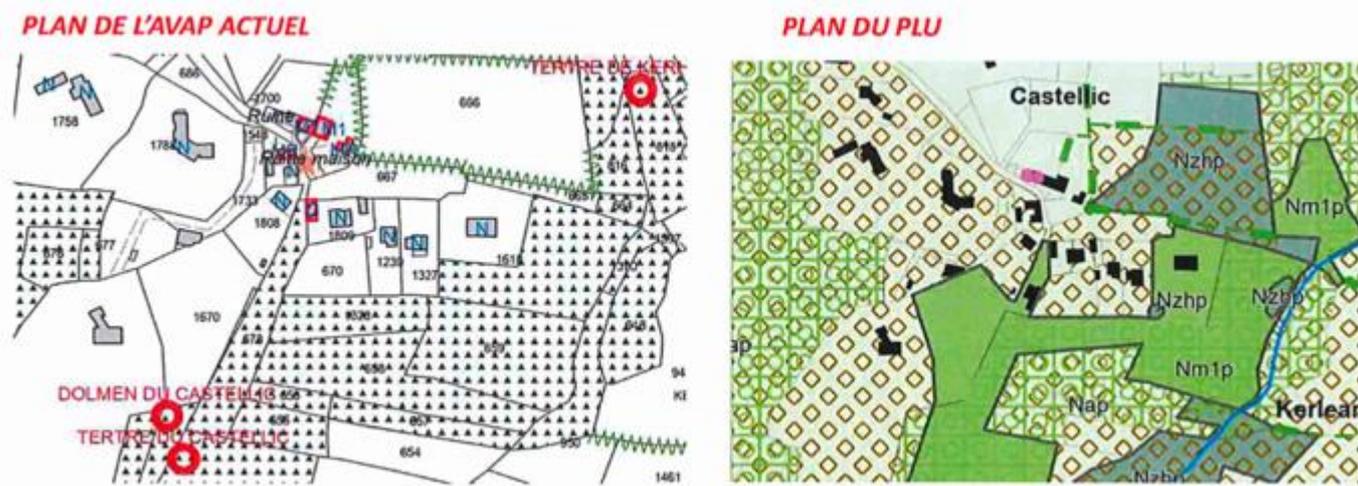
**Réponse de la commune :** Il s'agit d'une erreur matérielle. L'OAP de Kerallan est bien comprise dans le périmètre de l'AVAP mais l'indice « p » a été oublié dans le PLU sur une partie du document graphique. Pour rappel, les zones et secteurs du PLU compris dans le périmètre de l'AVAP sont indiqués par un « p ».

C'est le règlement de la zone PN de l'AVAP qui sera applicable à l'OAP de Kerallan.

C'est parce que le PLU et l'AVAP n'ont pas été établis par le même bureau d'études, et pas au même moment, que la structure graphique est distincte. Une uniformisation pourra être envisagée à l'occasion de la future révision du PLU.

### 6.3.5.2 RP1 Le Castellic

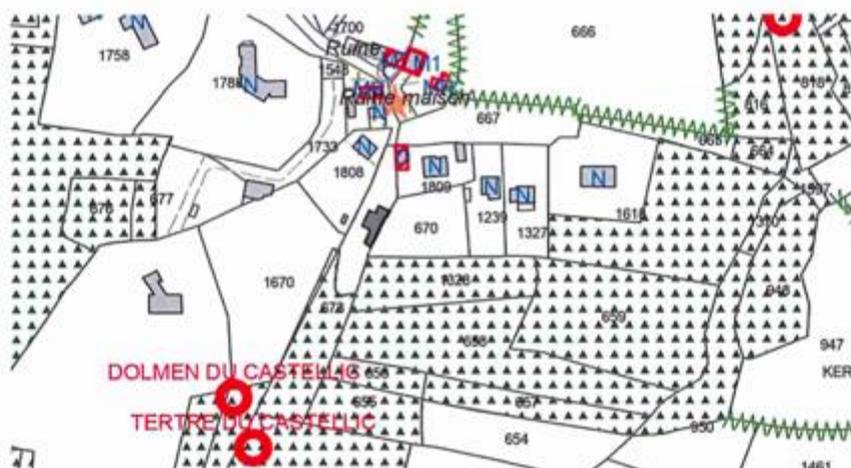
Résidents au Castellic (G673 et G1890), Monsieur et Madame Hamon signalent une incohérence entre les règlements graphiques PLU (Nm1p) et AVAP (PN). Leur observation vise une régularisation graphique préalable à un projet d'extension.



La réponse de la commune documentée par une visite sur site entérine cette incohérence.

Après déplacement pour vérification, la maison de Monsieur et Madame Hamon est bien implantée sur le terrain mais elle ne figure pas sur le plan de l'AVAP et est dénuée en partie d'un espace boisé. La commune propose donc une mise à jour et une réduction de la masse boisée en tenant compte de la maison existante, du PC s'y référant et du parc/jardin de la maison

#### EXTRAIT DU PLAN DE L'AVAP MODIFIÉ AVEC MISE A JOUR DE LA MASSE BOISÉE ET IMPLANTATION DE LA MAISON

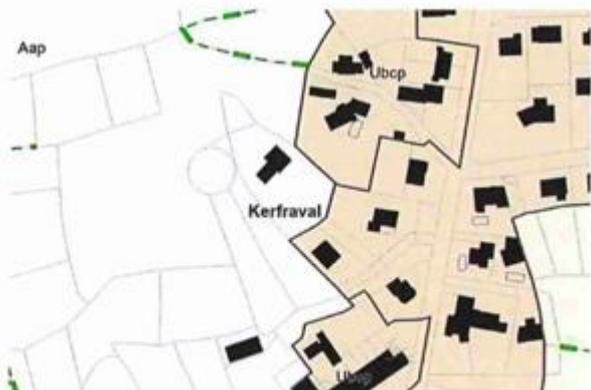


### 6.3.5.3 RD3 Kerfraval

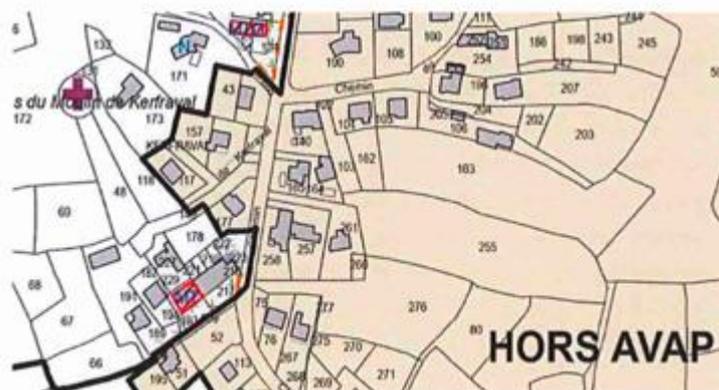
La demande exprimée traitait essentiellement d'un classement PLU Aap vs Ub.

**Réponse de la commune :** Il ne s'agit pas d'une incohérence entre PLU et AVAP, mais d'un choix établi à l'occasion d'une précédente révision de ne pas maintenir cette parcelle en zone constructible, considérant son caractère en frange de la zone d'urbanisation de Kerfraval présentant le caractère d'un espace agro-naturel.

PLAN DU PLU



PLAN DE L'AVAP



#### Commentaires de la commissaire-enquêtrice pour le paragraphe 6.3.5 :

Les réponses apportées aux cas développés ci-dessus sont parfaitement cohérentes et à intégrer globalement dans la validation de la modification n°3 au niveau des pièces constituant le PLU.

Une vérification reste toutefois à conduire pour le tracé des zones AVAP (Ubcp) autour de Kerfraval qui semblent différentes entre les 2 versions de règlement graphique. Ceci corrobore la suggestion déjà abordée en 6.2.1.

### 6.3.6 Commentaires

Les propositions relatives aux clôtures hors SPR et au traitement des limites séparatives en zone Ub n'ont soulevé aucun commentaire de la population. La justification de la nouvelle hauteur retenue (1,7m) n'apparaît pas dans la notice de présentation. Il pourrait être judicieux de comparer avec les communes voisines pour harmoniser les concepts retenus. Les discussions rapportées lors de la commission SPR du 2 juin 2023 témoignent de la sensibilité de cette question, remarque par ailleurs ébauchée en RD11.

Au titre du paragraphe « modifications apportées au PLU » dans le cadre de cette modification n°3, la version soumise à délibération sera utilement complétée et révisée.

## 6.4 Modification n°1 AVAP/SPR

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 règlementaire 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

L'Aire de Mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), valant Site Patrimonial Remarquable (SPR), est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite

Grenelle II. Elle permet d'assurer une protection du patrimoine historique, architectural, urbain et paysager adaptée à l'espace protégé tout en intégrant les objectifs de développement durable. L'AVAP-SPR propose une prise en compte des enjeux environnementaux, notamment ceux relatifs à l'énergie, et une concertation avec la population dans la protection du patrimoine de la commune. L'AVAP-SPR est prise en considération dans toute demande d'instruction d'urbanisme.

Les observations et commentaires relevant de ce dossier AVAP/SPR traitent essentiellement des espaces boisés et du règlement écrit.

#### **6.4.1 Espaces boisés**

RD2 (Secteur Belann), RD5 (espace minéral), RD13 et RP3 (Grand Hôtel), RD16 (Impact cadastral), RD 25 (Commission SPR - étendue des protections) sont les contributions abordant des questions relevant de cette problématique.

La commission SPR du 2 juin 2023 relate dans son compte-rendu figurant au dossier d'enquête l'ensemble des réflexions relatives aux différents secteurs concernés.

##### **6.4.1.1 *Belann***

Pour Belann, il n'y a pas d'OAP. Il est relevé des vestiges archéologiques importants. La trame masse boisée du secteur de Bellann concerne un secteur de 6 800 m<sup>2</sup>, composé de landes, de boisement et de fourrés, et abritant une maison abandonnée au centre. La nouvelle délimitation de cette trame, supprimant une zone au sud-ouest et intégrant une zone au nord-est, maintient une surface égale de trame masse boisée.

***Réponse de la commune : A ce stade, la commune n'a pas encore de projet établi pour ce secteur. Cependant, le futur projet devra respecter le règlement de l'AVAP, la trame verte (masse boisée) et du PLU.***

Dans le mémoire en réponse, la commune a développé un argumentaire particulièrement documenté qui répond aux inquiétudes développées en RD2 quant au maintien d'une intégration paysagère. J'en reprends ci-après quelques extraits représentatifs :

##### ***Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable du 2 juin 2023***

*Compte rendu (extrait)*

###### ***secteur de Belann***

***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***

***Sur ce secteur le PLU ne prévoit pas d'orientation d'aménagement.***

***Le projet à l'étude correspond à une opération résidentielle mixte de logements diversifiés.***

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

***L'AVAP protège la crête boisée.***

***L'architecte du projet a remis :***

- des simulations d'insertion car site visible depuis la plaine et depuis le tumulus St Michel***
- un plan d'esquisse qui tient compte de la requalification des boisements avec au final une surface égale de boisements maintenue, pour rester dans le cadre de la modification.***

***L'enjeu est bien de garder et pérenniser une masse boisée qui accompagne la future opération.***

***La proposition est de recalculer les masses boisées en partie haute et au nord-est avec adaptation des voiries, dessertes et circulation, parcellaire au projet***

Le règlement de l'AVAP confirme le pouvoir de l'Architecte des Bâtiments de France dont l'intervention est quasi mensuelle sur le site de Carnac.

Le maître d'ouvrage du projet assure l'aménagement complet, la production d'un plan de masse et d'un permis d'aménager

L'opération sera mise en cohérence sous le contrôle de la commune et de l'ABF

La protection des espaces boisés telle que qualifiée au projet d'AVAP modifié contraindra l'aménagement à s'implanter de manière à « fondre » le bâti dans les arbres en aménageant des jardins non constructibles et de ce fait éviter la typologie des constructions « en milieu de parcelle » au profit de parcelles plus étroites et plus profondes.

Le maître de l'ouvrage s'oriente vers quelques bâtis collectifs de petite taille, associé à des maisons individuelles, coté ville (volumétrie d'une grosse maison individuelle) et des petites maisons sur la hauteur et la pente nord-ouest.

Le bâti sera d'aspect traditionnel avec couvertures en pentes.

#### Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le développement dont j'ai extrait quelques passages traduit la cohérence de la démarche développée par la commune de Carnac dans sa politique d'urbanisation et l'obligation de contrôle que le règlement de l'AVAP impose au service instructeur face à tout projet immobilier. L'intégration paysagère suggérée semble respecter l'environnement du tumulus. De façon générale, compte tenu de la sensibilité du site, il serait prudent de **soigner la communication et la publicité des projets** qu'ils soient intégrés ou non dans une orientation d'aménagement.

Évaluation de l'insertion du type de projet potentiel suite à la modification n°1

A titre indicatif :

Vue depuis le nord-est



État actuel



Simulation d'une disposition possible : la masse boisée dominante en silhouette accompagnera le bâti constitué de volumes de type traditionnel.

#### **6.4.1.2 Grand Hôtel – Boulevard de la Plage**

Pour le Grand Hôtel qui date de 1903 et marque la naissance de Carnac-Plage, les modifications s'expriment comme suit :

*la trame de protection « 1ère 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 « 3e catégorie » est supprimée sur le volume situé à l'ouest de l'immeuble d'intérêt. La trame « jardin d'agrément » est ajustée. L'immeuble situé en façade latérale Est de l'immeuble d'intérêt architectural est couvert actuellement par la légende « 3e catégorie » ; son aspect ne justifie pas une protection. Le liseré destiné à stabiliser son style est supprimé.*

**Réponse de la commune :** Le projet de modification de l'AVAP relève d'un choix communal, après examen de la cohérence paysagère par l'Architecte des bâtiments de France. Des parties construites sans intérêt architectural étaient fondées dans le polygone de protection de l'édifice, ce qui nécessitait un correctif.

La suppression du liseré ne libère pas la construction future à son emplacement de toute contrainte car le futur Permis de Construire devra être soumis à l'Architecte des Bâtiments de France sur la base de la réglementation en vigueur. Par ailleurs, aucune communication à ce sujet n'est envisagée par la commune. Il s'agit d'un dossier qui sera réalisé par un porteur de projet privé. Le permis de construire sera consultable par le public.

#### **Commentaire de la commissaire-enquêtrice :**

Cette construction est emblématique de Carnac et les Carnacois y sont attachés (en témoigne le nombre de visiteurs s'interrogeant sur cette partie du dossier).

L'inquiétude exprimée par les riverains s'attache essentiellement à l'intégration paysagère du projet dans son environnement « vue sur mer », sachant que l'extension ne peut se faire que sur le côté Est, ce qui impacterait la vue de l'immeuble mitoyen.

A défaut d'une communication ciblée dans la revue communale, le respect de la **concertation du public recommandée** d'enrichir la communication sur le site de la commune pour faciliter la consultation des dossiers en cours (PC et autres) qui constitue la voie privilégiée d'information sur ces projets.

#### **6.4.1.3 Foyer logement Anne le Rouzic**

Pour des raisons paysagères globale le site, très arboré et situé sur un point haut au nord du bourg, 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.

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 ». 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 vers plantés autour de la résidence/foyer

J'avais suggéré un classement en « emplacement réservé ER » de la partie non boisée en vue de la protection de tout projet immobilier d'extension ne relevant pas du foyer logement.

**Réponse de la commune :** Il n'est pas nécessaire d'indiquer un emplacement réservé pour une extension potentielle du foyer logement. En effet, aucun projet d'extension n'est envisagé actuellement. Par ailleurs, l'emprise foncière existante est réservée au foyer logement actuel.

Quant à la remarque générale RD16 : « D'une manière générale pour les masses boisées que la commune souhaite déclasser, il convient d'effectuer une division des parcelles concernées.

Ainsi, la partie de chaque parcelle où se trouvent des arbres resterait classée comme une masse boisée et seules les petites zones précisément dépourvues d'arbres à ce jour ne seraient plus classées comme masses boisées.

Déclasser intégralement les parcelles sans les diviser met les arbres existants en danger.

Cela vaut tout particulièrement pour les arbres qui se situent à la Résidence autonomie Anne Le Rouzic, qui en plus de constituer un poumon vert servent aussi d'amer pour les navigateurs, pêcheurs et plaisanciers, dans la Baie de Quiberon. », la commune répond :

**RD16 :** Le projet relève d'un choix communal porté au PLU. Il porte sur un espace constructible du PLU. Le SPR maintient les surfaces intitulées « masse boisée » en reconfigurant la géométrie de la prescription, sur la base de la réalité du terrain. Une reconfiguration parcellaire relèverait de l'opérationnel.

#### Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Ces réponses sont tout à fait recevables et justifiées. J'y souscris mais **suggère**, à défaut de retenir la division parcellaire, de répondre spécifiquement à la remarque « amer » qui justifierait une prise de position sécurisée.

#### **6.4.1.4 Kergouellec**

La nouvelle délimitation de la trame masse boisée du secteur de Kergouellec vise à supprimer un secteur en remblais de 3000 m<sup>2</sup>, en continuité de la station de traitement des eaux usées et utilisé par la collectivité pour le stockage des matériaux.

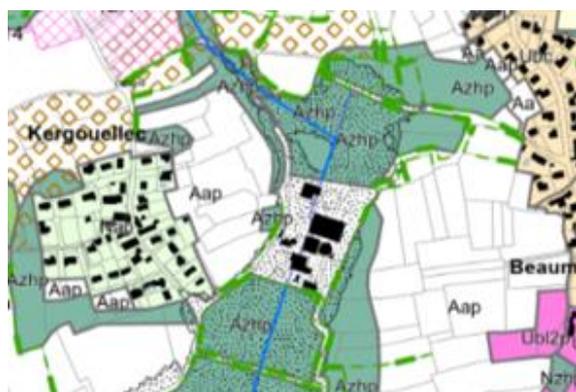
L'espace concerné est un remblai utilisé par la collectivité pour le stockage extérieur de matériaux. Situé en continuité avec les terre-pleins de la STEP, ce site présente l'avantage de regrouper en un lieu discret, paysagèrement, des fonctions difficiles à intégrer dans le paysage.

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. Elle est supprimée sur le secteur de dépôts et maintenue en « couronne » autour.**

Cette évolution de la légende de protection a été évaluée dans le dossier d'examen « cas par cas » qui accompagne la procédure de modification de l'AVAP.

La zone humide proche est maintenue sous la trame « masses boisées »



**Réponse de la commune :** Il n'y a pas lieu de modifier le règlement graphique du PLU. Les modifications portent uniquement sur le document graphique de l'AVAP et n'affecte aucun élément paysager repéré du PLU.

#### Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Je prends note de la réponse de la commune et du statut quo entériné pour le règlement graphique du PLU.

#### **6.4.2 Règlement écrit**

Les éléments soulevés par cette enquête visent essentiellement la cohérence entre les règlements AVAP et PLU et une recherche de lisibilité.

**Réponse de la commune :** L'AVAP a été créée après la création du PLU. Les secteurs couverts par le SPR sont bien identifiés. Le SPR est une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU ; le règlement écrit du PLU fait des renvois réguliers à l'AVAP. Il n'a pas vocation à ré-écrire les dispositions de la servitude. Il pourrait toutefois être repris dans sa mise en forme pour plus de lisibilité, mais un ajustement plus « confortable » pourra être envisagé lors d'une révision générale du PLU.

Il s'agit plutôt d'une lisibilité du document et de cohérence entre les deux règlements.

**Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

La volonté de parfaire et de rendre effectivement plus confortable cette lisibilité est louable, en regard des multiples questions posées lors des permanences. Si l'élaboration du dossier AVAP fut laborieuse, (15 ans évoqué dans la RD13 ?), il est prudent de concevoir une structure documentaire PLU/AVAP simple et juste tant au niveau règlement écrit que graphique.

Cette remarque conforte le développement 6.2.1.

### 6.4.2.1 Toitures terrasses

La RD4 apporte un certain nombre de concepts utiles à la réflexion. Je retiens ici la question des toits terrasses :

Pour rappel, l'AVAP est une servitude du PLU et non le contraire. Il est donc normal pour remplir l'objectif de protection du patrimoine architectural d'avoir des normes d'urbanisme plus strictes dans le périmètre de l'AVAP vs celles du PLU. S'agissant de la norme pour les toitures terrasses, en secteurs PA1, PA2 et PA3 de l'AVAP (actuellement limitée à 25% de l'emprise bâtie), je note qu'il est prévu de la porter à 30 %, pour s'aligner sur le PLU. Ce projet de modification n'est pas acceptable. Les toits terrasses, pour de telles surfaces, sont des fantaisies de l'architecture contemporaine en total décalage avec le style breton ou néo breton (toits en ardoises à deux pentes) .... qui règne dans les secteurs de l' AVAP (particulièrement en PA2 --Bourgerel et Saint Colomban...). Il convient donc de limiter fortement cette possibilité de toiture terrasse (à de très petites surfaces à l'instar de la règle en secteur PN) et de l'interdire complètement aux abords des maisons classées AVAP en 1° et 2° catégorie, particulièrement nombreuses en secteur PA2 (Bourgerel)...

La réponse de la commune précise :

Concernant le maximum de 30% en toiture-terrasse, il s'agit d'un réglage « numérique » afin de simplifier l'application réglementaire. La qualité architecturale est bien conditionnée par des motifs paysagers, énoncés au règlement de l'AVAP (extraits ci-après pages 113 et 135) :

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

Les secteurs PC sont des quartiers récents intégrés à l'AVAP pour des raisons paysagères (abords de monuments, continuités entre quartier, patrimoine urbain, préservation de l'esprit des lieux).

Les prescriptions de l'AVAP visent à préserver « l'étoffe » environnementale.

Les principes s'appuient sur des prescriptions relatives à la volumétrie et l'aspect général des murs extérieurs et toitures :

- Aux hauteurs et aux silhouettes (la déclinaison en PC1, PC2, PC3 et PC4 nuance les règles de hauteur),
- A la préservation de l'harmonie des couleurs des façades (blanc, blanc-cassé, tons sable ou pierre),
- A la préservation du paysage de couvertures d'ardoise,
- A la préservation de la continuité par les clôtures,
- Au maintien de la végétation en bord de voies.

L'aspect des menuiseries et des détails architecturaux n'est pas réglementée (sauf éventuellement par le PLU).

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.

#### Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La réflexion argumentée sur ce thème spécifique démontre la difficulté de coexistence des règlements PLU et AVAP et surtout le caractère subjectif que peuvent prendre certaines positions. Je **souscris** au fait que le « réglage numérique » évoqué est fragile en termes de justification de cette évolution et **suggère** d'en vérifier la pertinence.

#### **6.4.2.2 Création d'un accès mur protégé**

Cette demande est évoquée en RD 5 dans le cadre de la venelle Notre Dame

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

La trame d'espace minéral protégé doit être supprimée, pour prendre en compte la construction en place, édictée antérieurement à la création de l'AVAP.

Toutefois, la protection du mur ne doit pas empêcher les travaux pour la création d'une entrée pour véhicule motorisé aujourd'hui pas assez large. Pour rappel, il n'y a pas de stationnement possible à moins de réserver cette voie aux riverains (il n'y a que 2 parcelles) auquel cas, un véhicule pourra stationner en bout de la rue. Je rappelle aussi l'autre problème récurrent sans rapport direct, mais lié à la mise en valeur du patrimoine de la ville ; cette venelle sert d'aire de repos pour les poubelles de certains habitants de la rue de Courdiac.

*Le règlement prévoit page 33 en II.1.7.2, que les clôtures protégées peuvent être modifiées notamment pour la création d'une ouverture pour un nouvel accès, sous conditions :*

#### II.1.7.2 Règles générales [...]

*Les clôtures protégées peuvent être modifiées dans les conditions suivantes :*

- *Pour la création d'une ouverture pour un nouvel accès, à condition :*
  - *Qu'il n'existe pas d'autres possibilités d'accès, par exemple par la réouverture d'une porte ou d'un portail ancien muré.*
  - *Que, par sa situation et ses dimensions, la nouvelle ouverture n'altère pas les perspectives et l'unité architecturale du site.*
  - *Que la (ou les) ouvertures n'altèrent pas la continuité visuelle par morcellement du linéaire de clôture ; en cas de division de parcelle, il peut être demandé de regrouper les accès par un seul accès pour une desserte intérieure à la parcelle.*
  - *Que la modification soit réalisée en harmonie avec l'existant (matériaux identiques, dimensions, proportions, nature et coloration, etc.) et soit conforme à la disposition d'origine ; la création de pilastres ou d'encadrement des nouvelles ouvertures peut être demandée.*
- *Lorsque l'occultation de transparence est admise, pour les clôtures en serrurerie à barreaux verticaux, celle-ci doit être réalisée en festonnage métallique, de même teinte que la grille. Il doit respecter la dominante barreaudée et se limiter à une hauteur adaptée au paysage, sans dépasser la ligne haute horizontale de barreaudage.*
- *Pour la création d'un bâtiment, en remplacement de tout ou partie de la clôture, lorsque la protection de cette clôture n'est pas doublée d'un espace vert protégé.*
- *Pour l'entretien, la restauration, la modification des constructions, se référer aux prescriptions énoncées dans "TITRE III CHAPITRE 2, REGLES RELATIVES AUX ELEMENTS ARCHITECTURAUX."*

#### II.1.7.3 Adaptations mineures

- *Pour assurer la continuité paysagère avec les clôtures riveraines ou d'aspect dominant sur l'espace public.*
- *En cas de nécessité particulière d'intérêt collectif telle que la création d'un parvis, l'aménagement de l'espace public, la clôture peut être modifiée ou supprimée sous réserve de la qualité de l'aménagement.*
- *Pour l'application d'un alignement de voirie.*

**Commentaire de la commissaire enquêtrice :**

J'ai choisi l'option de restituer de façon exhaustive l'analyse conduite par la commune sur cette question spécifique afin de relever la complexité de la démarche et de l'instruction. Chaque cas émis justifie une analyse et un argumentaire.

Le cas très particulier de la venelle Notre Dame est traité avec autant de pertinence qu'une démarche plus générale et collective.

## **7 Avis de la commissaire enquêtrice**

En synthèse, au terme de l'enquête publique portant sur la modification n°3 du PLU de Carnac et la modification n°1 de l'AVAP/SPR, qui s'est déroulée du 10 juin au 10 juillet 2024 en mairie de Carnac, je constate que :

- Les habitants de Carnac ont été informés du déroulement de l'enquête publique par affichage en mairie et en différents points sur l'ensemble de la ville. Plusieurs canaux d'information ont été mis en place outre les 31 affiches, notamment sur le site internet de la ville dès l'ouverture de l'enquête,
- La remarque développée par certains résidents qui dénonçaient une défaillance d'information a été analysée, discutée et relativisée. Ce point sujet à amélioration est développé dans les conclusions motivées.
- Les dossiers techniques mis à disposition du public en mairie de Carnac, sur l'ordinateur à disposition en Mairie et via le registre dématérialisé, ont permis à toute personne intéressée de prendre connaissance des projets de modification d'apprécier leur localisation, leur impact sur l'environnement paysager, architectural et humain, et d'en évaluer les impacts. Le développement 6.2.2 suggère des améliorations qui permettraient une fiabilisation des accès aux dossiers en version dématérialisée.
- Le public intéressé s'est déplacé en mairie de Carnac lors des permanences de la commissaire enquêtrice pour obtenir les explications, exprimer son opinion, verbalement et par écrit. Cette possibilité de contact avec la commissaire enquêtrice a été largement privilégiée pour obtenir des éclaircissements et compris pour aborder des questions hors périmètre de l'enquête.
- Le public a pu également s'exprimer de façon continue par voie dématérialisée sur l'adresse mail et sur le registre mis à disposition au titre de l'arrêté municipal. Les observations correspondantes étaient consultables en ligne. C'est la voie prioritaire qu'ont retenue les déposants
- Le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse ont été établis et communiqués dans des délais négociés et suivant les modalités prévues par les textes en vigueur. Pour des questions organisationnelles, la commissaire enquêtrice a rencontré les interlocuteurs urbanisme de la commune de Carnac à l'issue de la dernière permanence pour développer une synthèse du déroulement de l'enquête et mettre en exergue les points potentiellement conflictuels, les crispations mais aussi les points positifs et les orientations développés par les déposants. Les documents ci-dessus ont été partagés par mail.
- L'enquête publique s'est globalement déroulée sans incident notable et dans des conditions matérielles très correctes. Les horaires d'ouverture de la mairie et sa situation géographique sont parfaitement adaptés. La programmation englobant une période de vacances scolaires et la technicité des dossiers auraient pu constituer un frein à l'expression du public mais les moyens informatiques mis à disposition ont facilité l'expression. La teneur des observations reflète et enrichit la majorité des thèmes relevant de cette enquête unique.
- Le délai de prise en mains du dossier par le commissaire enquêteur a été réduit du fait de l'enchaînement très court des échéances : rencontre préalable, visite terrain, simultanéité d'enquête avec le dossier Valeur Océane. La réalisation des affichages et des publications a respecté les délais. La disponibilité et l'implication des pétitionnaires, ont facilité l'appréciation du dossier.
- Les permanences ont eu un rôle pédagogique pour maîtriser la structure documentaire. Les 2 dernières permanences programmées ont été particulièrement denses en termes de participation, les rencontres toujours enrichissantes.
- L'activité enregistrée dans le registre dématérialisé et lors des permanences confirme la mobilisation des habitants et leur intérêt pour toute initiative développée sur la commune de Carnac.
- Ma demande de report au 27 août pour la remise du rapport sollicitée auprès de la mairie a été validée.
- Les erreurs matérielles relevées et documentées tant dans le dossier PLU que dans le dossier AVAP mettent en exergue, parce qu'elles ne représentent qu'une faible proportion des cas potentiels, l'origine documentaire liée au concept de construction des règlements graphiques : la suggestion développée en 6.2.1 pourrait utilement s'appliquer aux prochaines étapes potentielles de modification/révision.

- L'architecture rédactionnelle entre PLU et AVAP/SPR est complexe et au vu des éclaircissements requis par les personnes intervenant pendant les permanences, il serait potentiellement utile de concevoir – ou rediffuser s'il existe de la phase de conception -un tutoriel pédagogique
- Le fait d'avoir reporté la délibération de la modification n°2 a suscité quelques incompréhensions auprès du public mais n'a pas d'impact sur la présente consultation.

Pour faire suite à l'analyse développée dans le chapitre précédent à partir de l'ensemble des documents à disposition, je rappelle que la demande exprimée par la Mairie de Carnac traite à la fois du PLU de la ville de Carnac et de l'AVAP/SPR ce qui donnera lieu à l'expression de **2 avis distincts**.

## 7.1 PLU de Carnac

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé par délibération du conseil municipal du 24 juin 2016.

Une première modification du PLU a été approuvée par le conseil municipal du 2 juin 2022.

Par arrêté n°2021-850 en date du 28 décembre 2021, Monsieur le Maire a prescrit la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, pour délimiter les **secteurs déjà urbanisés en application de l'article 42 II 2° de la loi ELAN. Celle-ci est en cours à ce jour.**

**La procédure de modification n°3 du PLU a été prescrite par arrêté du 13 02 2024.** Elle prévoit les évolutions suivantes :

- Évolution des règles de stationnement véhicule pour les équipements publics et des règles relatives au stationnement vélo
- Multiples évolutions règlementaires de nature à améliorer et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme : définition des habitations, modification des règles relatives aux extensions et annexes en campagne en zone A et N, modification du règlement des zones Ub s'agissant des limites séparatives, modification des règles relatives aux clôtures hors Site Patrimonial Remarquable, ...
- Évolution des obligations de réalisation de logements sociaux, en vue d'améliorer la compatibilité du PLU avec le nouveau PLH.
- Ajout de nouveaux bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination
- Rectification d'une erreur matérielle – périmètre de la zone 1AUap de Kerallan – Mise en concordance avec le périmètre du SPR

Tous les thèmes ci-dessus ont donné lieu à observation, à un titre ou un autre même si certains ont été plus particulièrement développés. La mobilisation des Carnacais a permis d'enrichir l'analyse et de révéler des manquements structurels du dossier. Les enjeux sont nombreux et sur chacun d'eux, j'ai exprimé une position à partir des réponses de la mairie et de mes questionnements. La problématique immobilière propre à une commune littorale à forte composante touristique et les prises de position développées dans le règlement sont cohérentes en regard des objectifs économiques, sociaux et environnementaux qui régulent les programmes.

En conclusion, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la demande présentée par la mairie de Carnac.

Cet avis favorable est assorti de

**1 réserve** développée au paragraphe 6.3.4.2 :

La modification relevant des zones A et N et concernant les règles applicables pour les extensions et les annexes a donné lieu à de multiples échanges tant pendant les permanences (dès la première) que via le registre dématérialisé, essentiellement associés à des changements de destination déjà actés. L'absence de définition de la notion d'unité foncière a autorisé toutes les hypothèses et toutes les supputations des propriétaires et des promoteurs.

La précision relative à la date de validation « **date d'approbation du PLU (dans sa version initiale) soit le 24 juin 2016** » est une donnée essentielle à préciser dans le règlement écrit.

Et en outre de 2 **recommandations**

- **Définitions du PLU (paragraphe 6) développée en 6.3.1.3** : Si la notion d'unité foncière évoquée ci-dessus entre dans ce chapitre, la recommandation vise à compléter la définition proposée pour « construction à usage d'habitation » afin d'intégrer les spécificités liées à l'activité touristique qui offre des hébergements et dont la maîtrise intervient dans la politique d'offre de logements.

- **Tableau de suivi des indicateurs (6.3.2)** : cette recommandation relève de l'analyse du thème PLH et des objectifs que souhaite afficher la commune en termes de respect des taux LLS et connexes. Le tableau des indicateurs figurant au PLU pourrait utilement servir de pilotage pour viser le respect des objectifs (pour mémoire 3,4% en données 2021). Afficher des objectifs du PLH ambitieux - que certaines contributions trouvent quand même timorés - justifie de s'engager sur un plan pluri-annuel corroborant l'avancement des OAP et des projets en regard par exemple des permis de construire.

## 7.2 AVAP/SPR

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.

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

**L'AVAP-SPR propose une prise en compte des enjeux environnementaux, notamment ceux relatifs à l'énergie, et une concertation avec la population dans la protection du patrimoine de la commune.**

C'est cette approche de **concertation** qui impacte en conclusion l'avis **favorable** que j'exprime sur cette modification, avis assorti d'une **recommandation** développée dans les paragraphes 6.4.1.1, 6.4.1.2 et 6.4.1.3.

La communication des différents projets auprès de la population peut se développer par différents vecteurs en dehors même des consultations réglementaires que sont les enquêtes publiques (le site internet de la commune, le magazine local quelle qu'en soit la forme, la presse ou les réunions publiques).

Si le permis de construire est le vecteur d'information que privilégie la commune, il faut fiabiliser le porté à connaissance correspondant en utilisant un outil partagé et disponible.



Le 27 août 2024