

Procès-verbal de synthèse

Enquête publique concernant la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme et la modification n°1 de AVAP/SPR
de la commune de Carnac

- 1ère partie : Synthèse de l'enquête publique
- 2ème partie : Thématiques
- 3ème partie : Notification du procès-verbal et mémoire en réponse

*Procès-verbal de synthèse
enregistré en mairie le
lundi 15 juillet 2024.*



Pour le Maire,
L'Adjoint délégué,

Michel DURAND

Table des matières

1	Synthèse de l'enquête publique	4
1.1	<i>Présentation générale</i>	4
1.1.1	<i>DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.....</i>	4
1.1.2	<i>MODALITES DE L'ENQUETE</i>	4
1.1.2.1	<i>Arrêté municipal</i>	4
1.1.2.2	<i>Dates et durée de l'enquête.....</i>	5
1.1.2.3	<i>Permanences</i>	5
1.1.2.4	<i>Registre.....</i>	5
1.1.2.5	<i>Publicité et affichage.....</i>	5
1.1.3	<i>INFORMATION PREALABLE</i>	5
1.2	<i>Incidents relevés au cours de l'enquête</i>	6
1.3	<i>Examen des observations recueillies.....</i>	6
1.3.1	<i>IMPRESSION GENERALE</i>	6
1.3.2	<i>ANALYSE DES OBSERVATIONS</i>	6
1.3.3	<i>AVIS DES PPA SUR LA MODIFICATION N°3 PLU</i>	14
1.3.3.1	<i>CCI Morbihan</i>	15
1.3.3.2	<i>DRAC.....</i>	15
1.3.3.3	<i>DDTM/SUH</i>	15
1.3.4	<i>AVIS MRAE SUR LA MODIFICATION N°1 AVAP/SPR.....</i>	15
2	Thématiques.....	15
2.1	<i>Publicité d'enquête publique.....</i>	15
2.2	<i>Politique d'urbanisation – définitions.....</i>	17
2.3	<i>Logements sociaux</i>	17
2.4	<i>Changement de destination.....</i>	18
2.5	<i>Erreur matérielle.....</i>	18
2.6	<i>Stationnement</i>	19

2.7	AVAP	19
2.7.1	ESPACES BOISES.....	19
2.7.2	REGLEMENT ECRIT.....	20
2.8	Avis des PPA	21
2.9	Hors périmètre de l'enquête	21
3	Notification du procès-verbal et mémoire en réponse	21

1 Synthèse de l'enquête publique

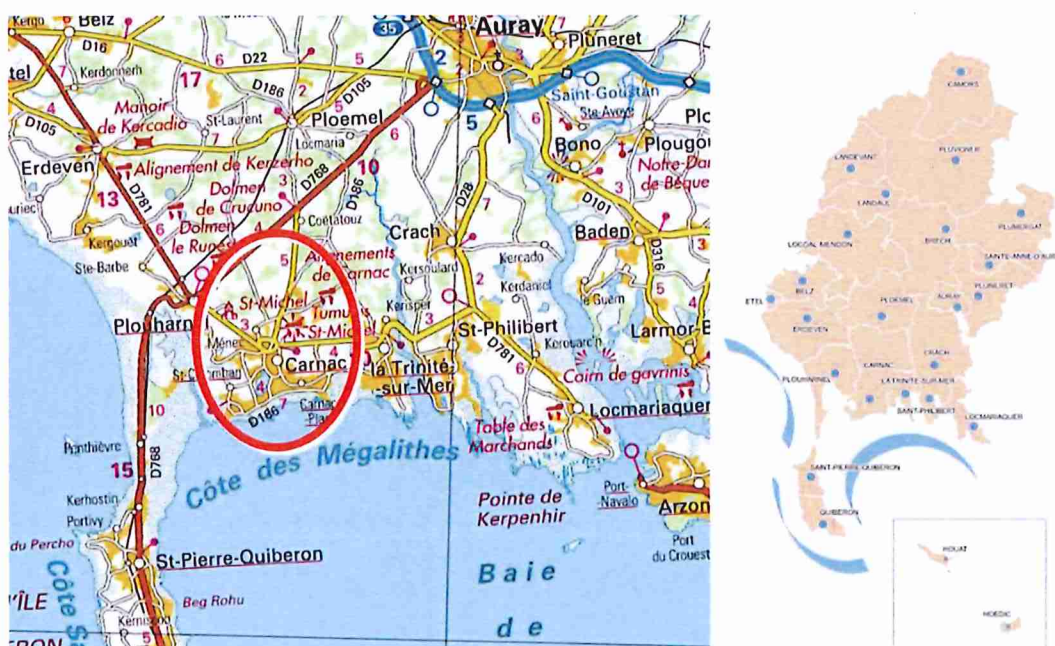
1.1 Présentation générale

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 km². Elle compte 4223 habitants en 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 km² (qui s'étend de la Ria d'Etel 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.



1.1.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision n° E24000048/35 en date du 18 mars 2024, le Tribunal Administratif de Rennes a désigné Madame Anne-Marie Carlier 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)

1.1.2 Modalités de l'enquête

1.1.2.1 Arrêté municipal

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

1.1.2.2 Dates et durée de l'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.

1.1.2.3 Permanences

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^{er} juillet de 14h à 17h, mercredi 10 juillet 2024 de 14h à 17h.

1.1.2.4 Registre

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 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 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
- 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

1.1.2.5 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 seront justifiées par un certificat du Maire.

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^{ème} 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

1.1.3 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 sur les 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.

1.2 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident notable enregistré pendant le cours de l'enquête.

Commentaires de la commissaire-enquêtrice :

Les conditions d'accueil, la programmation des permanences, la réactivité et la disponibilité des interlocuteurs du service urbanisme et de l' élu associé ont facilité le travail de la commissaire enquêtrice dans sa compréhension des témoignages et dans l'appréciation du dossier.

Les modalités pratiques d'organisation de l'enquête ont été strictement respectées, la vérification de la communication au public exemplaire. La commissaire-enquêtrice n'exprime aucune réserve sur le respect des légalités associées.

1.3 Examen des observations recueillies

1.3.1 Impression générale

La mobilisation des intervenants est très intéressante et démontre la sensibilité des habitants de Carnac et propriétaires aux problématiques du quotidien et au développement de leur commune.

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 des 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.

1.3.2 Analyse des observations

Commentaires de la commissaire-enquêtrice : La simultanéité des enquêtes (Valeur Océane et PLU/AVAP) m'a conduite à assurer 2 journées pleines en mairie de Carnac les 10 et 26 juin.

Les contributions du public aux thèmes de ces 2 enquêtes ne reflète pas l'intérêt exprimé : en témoignent les visites lors des permanences et les accès aux dossiers à l'accueil.

Ces échanges abordent souvent des sujets hors périmètre et relèvent de démarches à caractère pédagogique.

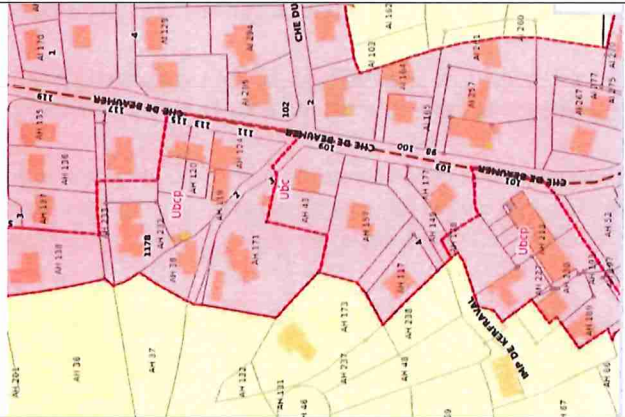
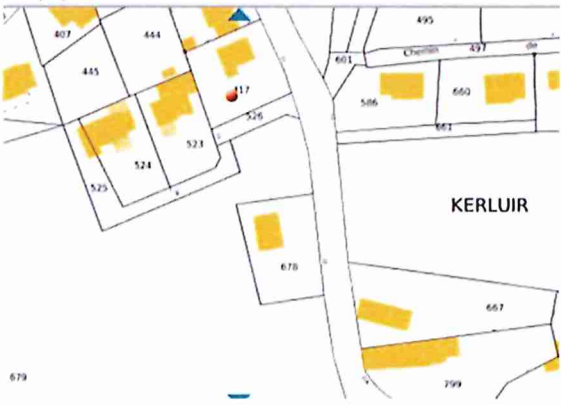
A l'issue de cette enquête et des 5 permanences, je comptabilise 4 inscriptions au registre papier (R), aucun mail et 26 contributions au registre dématérialisé dont 2 doublons (RD22 et 23). J'ai enregistré en outre 37 visites (qui n'ont pas donné lieu à contribution mais relèvent plus de la mission d'information et pédagogie). 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, même si certains comme les clôtures n'ont pas suscité de réaction.

Les questions qui sont reprises dans les prochains paragraphes résultent des observations déposées par les différents contributeurs et des interrogations de la commissaire enquêtrice suite à la lecture du dossier soumis à enquête.

Tout complément d'information que le pétitionnaire jugera utile à la bonne compréhension de la problématique sera bienvenu. Une réponse documentée est requise même si certains éléments de réponse sollicités peuvent figurer dans le dossier. Il suffira alors de préciser les liens documentaires.

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. 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. 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. 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>	AVAP
RP1	10/06/24	J.Hamon	<p>Résidents au Castelic (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. 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, la maison étant située juste au-dessus du nom Kerfraval, rien n'explique ce déclassement : le tracé pourrait très bien l'intégrer dans la zone Ub comme les maisons voisines. Je me permets donc de demander sa réintégration en zone Ub.</p>	Zonage

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
				
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 développée dans cette contribution 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 Coloman...). 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... 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</p>	AVAP

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
			à l'intérieur d'un puit/fontaine et d'arbres également anciens, ne fait l'objet d'aucun topage sur le plan règlementaire. Il convient donc de corriger absolument cette anomalie. Merci pour la prise en compte de ces remarques.	
RD5	07/07/24	Leblanc Mathieu	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) 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	AVAP
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	En zone Aap (PLU) et PN (AVAP) Pour une Unité Foncière nouvellement créée : <ul style="list-style-type: none"> • Après la date d'approbation de la Modification N°1 du PLU du 2 Juin 2022 • Avant la date d'approbation de la Modification N°3 du PLU à venir Cette Unité Foncière est constituée : <ul style="list-style-type: none"> • 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). • Mais sans construction à usage d'habitation (à la date d'approbation de la Modification N°3 à venir) Cette Unité Foncière obtient un Permis de Construire en Changement de Destination après la date d'approbation de la Modification N°3 à venir. 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. Et de ce fait, est autorisé à une extension par le projet de Modification N°3 du PLU. Pouvez-vous confirmer ?	Changement de destination
RD8	08/07/24	Anonyme	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 ² s'appliquera à chaque unité foncière nouvellement créée ?	Changement de destination
RD9	08/07/24	Anonyme	Au sujet de la séquentialité des permis de construire "en changement de destination" et "pour extension".	Changement de destination

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
			<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Pourriez-vous envisager l'option pour le pétitionnaire de déposer les deux Permis de Construire (en changement de destination, pour extension) simultanément ou même en un seul Permis de Construire.</p> <p>Cela permettrait à l'ensemble des intervenants d'étudier le projet dans sa globalité : réglementaire, architecturale et patrimoniale.</p>	
RD10	08/07/24	Anonyme	<p>Cette contribution pour formuler une demande de précision quant à la règle de mixité sociale reprise dans le PLU :</p> <p>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 ?</p>	Mixité sociale
RD11	09/07/24	Harvey Mathilde	<p>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.</p> <p>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?</p> <p>Comment peut-on contribuer constructivement sans pouvoir consulter les modifications envisagées ?</p> <p>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".</p> <p>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.</p>	Documentation
RP3	10/07/24	Le Peuvedic Annick	S'interroge sur les caractéristiques des travaux de réhabilitation du Grand Hôtel et notamment la hauteur des aménagements prévus sur l'aile Est	AVAP
RP4	10/07/24	Claveri Marie	Dépose un dossier de changement de destination	Changement de destination
RD12	10/07/24	Vigier Isabelle	<p>1) A propos de la procédure de cette enquête publique</p> <p>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 Carnacais, 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 ».</p>	EP Stationnement Changement de destination Logements sociaux

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
			<p>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 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. 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 ? 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 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. Pourquoi la modification du PLU n'anticipe pas cette dérive ? Les outils de régulation à disposition des collectivités locales existent, à la discrétion du maire : 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). 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. Cette modification du PLU fait office de mesurette en comparaison. 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'accroître 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 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. 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>	

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
RD13	10/07/24	Vigier Isabelle	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".	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 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>	Définitions
RD15	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	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).	Logements sociaux
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</p>	AVAP

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
			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.	
RD17	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	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 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.	Erreur matérielle
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	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. Il convient d'attirer l'attention de la Préfecture sur ce point. 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. Le Carnac Football Club (Carnac F.C.) c'est aussi 50 licenciés seniors, dirigeants et vétérans. 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. 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. 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.	Stationnement
RD20	10/07/24	Luneau Pierre-Léon	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. 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". 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).	Stationnement

N°	Date	Nom	Libellé	Thème
			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 ? La sécurité des écoliers et de leurs parents est en jeu, la commune de Carnac ne doit pas prendre cette question à la légère.	
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
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

1.3.3 Avis des PPA sur la modification n°3 PLU

1.3.3.1 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.

1.3.3.2 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.

1.3.3.3 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.

1.3.4 Avis MRAe sur la modification n°1 AVAP/SPR

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, 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, abritant 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

2 Thématiques

Je reprends ci-après les thèmes sur lesquels je sollicite une prise de position de la mairie.

2.1 Publicité d'enquête publique

Certaines contributions (RD21) évoquent l'absence de réunion publique et d'articles dans la presse locale. D'autres (RD11) relèvent la difficulté rencontrée pour atteindre les documents techniques relatifs aux dossiers. Les mêmes par ailleurs déposent des contributions ce qui semble anachronique, même si l'accès aux avis MRAe est indépendant de la documentation officielle.

Modification n°3 du plan local d'urbanisme de Carnac (56)

Avis étudié à la demande de la commune de Carnac (Morbihan)

Avis conforme : cette évolution ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale

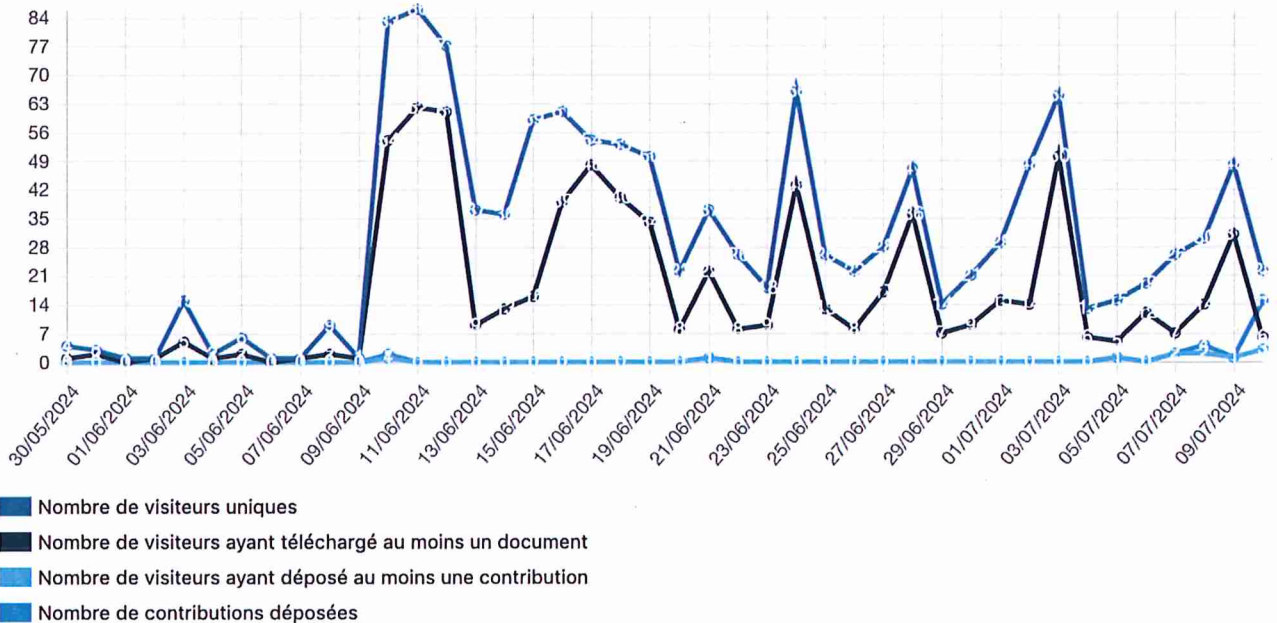
Avis du 23 avril 2024 / 2024-011385

2024ACB28

1 282 visiteurs uniques ont consulté le site web

732 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 57% des visiteurs

11 visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 0.8% des visiteurs



Les statistiques de consultation du registre dématérialisé confirment les facilités d'accès et l'intérêt exprimé entre le 10 juin et le 10 juillet.

Questions de la commissaire enquêtrice :

Le registre dématérialisé dont j'ai relevé la qualité aurait pu être mieux exploité en activant un lien depuis le site internet de la commune (<https://www.registre-dematerialise.fr/5271>). Ceci d'autant plus qu'aucun article explicatif sur les enquêtes n'y avait été publié. La densité d'affichage a compensé cette absence ce dont témoignent les nombreuses visites enregistrées.

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.

Me référant à la nature des questions qui m'ont été soumises, je souhaite 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), pouvez-vous préciser la démarche retenue pour vérifier la cohérence graphique des plans ?

Par ailleurs, 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 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, je souhaite vérifier 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 ait aucune interférence avec celle objet de la modification n°3.

2.2 Politique d'urbanisation – définitions

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.

Questions de la commissaire enquêtrice :

La question des logements et de l'habitat en général sera reprise en 2.3.

Je sollicite une précision quant à l'application du volet commercial du SCoT en termes de changement de destination des commerces. Dans quelles zones du PLU sont-ils autorisés ? Quel est l'impact de l'AVAP/SPR dans cette règle ?

Par ailleurs, comment comprendre l'impression développée dans la RD1 alors que les objectifs de l'AVAP précisent « 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 » ?

La demande exprimée quant à l'élargissement des définitions contenues dans le PLU à l'article 6 vous paraît-elle justifiée et recevable ? Enrichirait-elle le glossaire de façon utile ?

La notion de logements et hébergements qui est supposée préciser la notion de construction à usage d'habitation évitera-t-elle les incompréhensions enregistrées entre pétitionnaire et service instructeur ?

2.3 Logements sociaux

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 de 25% au lieu de 20%.

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.

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

Questions 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. Quel est le taux de logements sociaux actuel ? Quelle est 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) ? Ces programmes sont décrits dans les OAP : quel est l'échéancier de ces programmes et quelle sera l'évolution associée prévisible du ratio ? Quels sont les ratios pour les programmes hors OAP ?

La RD10 pose une question hors programme immobilier collectif : une réponse serait appréciée.

2.4 Changement de destination

Le dossier présente 3 changements de destination qui n'ont soulevé aucun commentaire. Lors des rencontres pendant les permanences, j'ai été saisie d'une demande par Madame Claveri (RP4 avec PJ2). Certains déposants ont parfaitement étudié les règles d'application des extensions et annexes par unité foncière applicables aux zones A et N.

Questions de la commissaire enquêtrice :

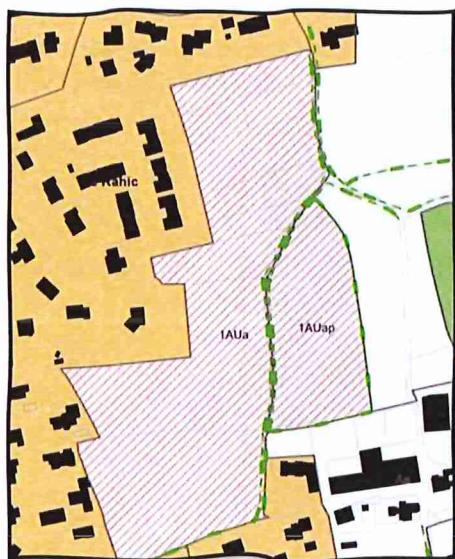
Quelle est la procédure et la méthodologie retenues par Carnac pour accueillir de telles demandes ? La demande RP4 vous paraît-elle éligible au processus d'examen municipal ?

La question préalable de renonciation à une activité agricole est évidemment primordiale et soumise à avis de la Chambre d'Agriculture voire aux commissions CDNPS et CDPENAF. Le mode opératoire évoqué ci-dessus doit intégrer cette contrainte ce qui répondrait à la contribution R18.

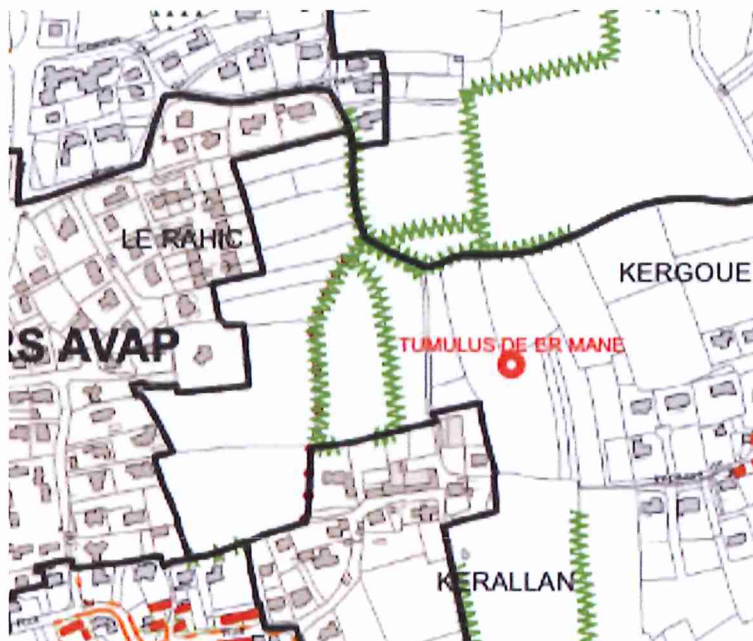
Certaines contributions (RD7, RD8 et RD9) posent des questions relatives à l'application des règles d'extension et d'annexe simultanément au processus d'instruction des permis de construire associés : merci d'y apporter des éléments de réponse

2.5 Erreur matérielle

L'erreur matérielle figurant au dossier traite d'une anomalie sur le secteur de Kerallan qui doit être en intégralité affecté de la dénomination 1AUap ce qui rend caduque la contribution RD17.



Extrait du plan de zonage – secteur de Kerallan



Question de la commissaire enquêtrice :

Compte tenu du programme immobilier prévu dans cette zone de Kerallan (OAP4), serait-il possible de préciser le règlement AVAP qui sera imposé à ce programme ?

Pour revenir sur le point 2.1, ne peut-on s'étonner que les 2 plans PLU et AVAP n'exploitent pas la même structure graphique de base ce qui justifierait un concept multi-couches permettant de différencier les caractéristiques graphiques et d'en faciliter la lecture, en plus de limiter les incohérences ?

Je profite de cet encart pour rappeler les corrections matérielles RP1 et RD3.

2.6 Stationnement

L'objet de la modification vise "à adapter selon les besoins du projet" les contraintes de stationnement appliquées aux différents programmes. 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.

Questions de la commissaire enquêtrice :

Lors de la réunion de synthèse de l'enquête qui a réuni le 10 juillet mes interlocuteurs urbanisme (Madame Le Bail et Monsieur Durand), 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. Il est toutefois nécessaire de prendre en compte les récriminations développées pour obtenir une adhésion à la philosophie proposée.

La réponse aux cas cités pêle-mêle et plus généralement toutes précisions justifiant la politique municipale, constitueraient 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 ?

2.7 AVAP

2.7.1 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.

Questions de la commissaire-enquêtrice :

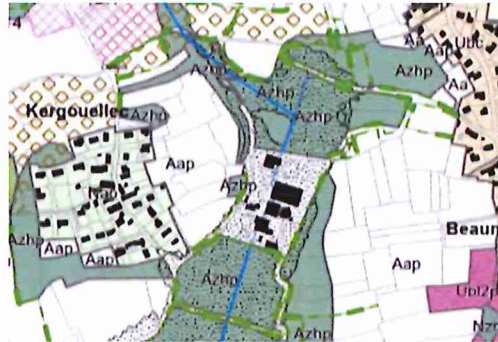
Outre votre analyse sur les observations déposées et citées ci-dessus, je sollicite quelques éclaircissements sur l'avancement de certains dossiers et le mode de communication associé pour le public.

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 m², 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. Quelle pourrait être la structure d'un projet immobilier qualifié dense dans cette zone et respectant les contraintes AVAP ? Le respect de l'intégration paysagère dénoncé par la RD2 mérite d'être documenté.

Pour le Grand Hôtel, 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. Peut-on en conclure que supprimer ce liseré libère la construction future à son emplacement de toute contrainte ? Aucun dossier de PC n'est actuellement présenté au public. Cette construction est remarquable pour Carnac et les Carnacois y sont attachés (en témoigne le nombre de visiteurs s'interrogeant sur cette partie du dossier. Est-il prévu une communication spécifique dans le bulletin municipal sur ce projet ?

Pour le foyer logement à Bellevue, ne serait-il pas judicieux d'affecter à la zone libérée un repère ER pour sauvegarder un projet ultérieur d'extension de la structure ?

La nouvelle délimitation de la trame masse boisée du secteur de Kergouellec vise à supprimer un secteur en remblais de 3 000 m², en continuité de la station de traitement des eaux usées et utilisé par la collectivité pour le stockage des matériaux. Le caractère non boisé de ce secteur et sa vocation de stockage de matériaux étaient déjà avérés avant l'élaboration de l'AVAP et le classement en masse boisée constitue une erreur manifeste d'appréciation. Comment se rectifie le règlement graphique du PLU ?



2.7.2 Règlement écrit

Les objectifs défendus par la modification n°1 de l'AVAP s'énoncent comme suit :

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

Quelques points relevant de ces modifications du règlement écrit ont été soulevés dans certaines contributions :

- RD4 : toits terrasses et relevé topographique pour les jardins d'agrément et autres (murs, puits...)
- RD13 : Lien PLU/AVAP

Questions de la commissaire-enquêtrice :

Outre votre analyse des observations déposées et citées ci-dessus, je sollicite quelques éclaircissements sur les règles de cohérence entre les dispositions du PLU et celles de l'AVAP.

Comme le précise l'une des contributions (RD4), l'AVAP est une servitude du PLU et non l'inverse : est-ce une lecture correcte ? En d'autres termes, quels sont les critères de cohérence ?

Ce préalable structurel permettrait de mieux apprécier la justification des modifications et d'en vérifier l'exhaustivité. Ces modifications sont-elles uniquement consécutives à des difficultés d'instruction ou émanent-elles d'une analyse fine post élaboration ?

2.8 Avis des PPA

Une réponse détaillée est requise sur les avis émis par la DRAC et la DDTM/SUH qui expriment des commentaires conditionnels nécessitant mise au point.

2.9 Hors périmètre de l'enquête

Les nombreuses visites accueillies pendant les permanences ont permis d'aborder de multiples sujets outre des explications sur les thèmes retenus dans ces modifications PLU et AVAP.

Outre les questions SDU liées à la situation d'attente de la modification n°2 (avec un aspect connexe privé soulevé par la RP2), ont été abordées des questions du quotidien (travaux impasse de la Galatée, devenir de l'ER7, pb de dent creuse, question eaux pluviales porté par Monsieur Leprat, ...). Ces questions ont systématiquement été évoquées avec Monsieur Durand.

Le musée dans sa version actuelle et dans sa phase projet ont également alimenté les discussions (budget, permis de construire et devenir du bâtiment actuel). Nul doute que l'information sur ce thème sera scrutée.

Ces réflexions n'ont pas donné lieu à contribution hormis RD26.

3 Notification du procès-verbal et mémoire en réponse

Le procès-verbal est transmis par mail au pétitionnaire le 12 juillet 2024 Il est requis un accusé de réception et une version dématérialisée dûment signée par retour.

La réponse à ce procès-verbal sous forme d'un mémoire est attendue au plus tard le 26 juillet 2024 (version dématérialisée), le rapport du commissaire enquêteur étant dû pour le 10 août 2024.

Anne-Marie Carlier

Le 12 juillet 2024

