



**Enquête publique relative à la
modification n° 3 du PLU
et à la modification n°1 de l'AVAP/SPR
de la commune de Carnac**

Enquête publique du
Lundi 10 Juin 2024 au Mercredi 10 Juillet 2024

Procès-Verbal de Synthèse

Mémoire en réponse au procès verbal de synthèse

2.1 Publicité d'enquête publique

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.

Réponse de la commune : *La commune prend note des suggestions d'amélioration de sa communication, et en tiendra compte à l'occasion de futures enquêtes publiques.*

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.

2.2 Politique d'urbanisation – définitions

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 » ?

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.*

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 ?

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.*

En ce qui concerne l'impact de l'AVAP/SPR dans cette règle, l'AVAP ne réglemente pas la destination des constructions. Seul le PLU l'encadre.

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-toilettees/>.

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

2.3 Logements sociaux

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 ?

Réponse de la commune : *Le taux actuel de logements sociaux est de 3.4 % des résidences principales de la commune (données 2021)*

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 ?

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 : une réponse serait appréciée.

Extrait de RD10 : *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 ?*

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 1000m², soit 100m² de moyenne par logement. Le 11^{ème} 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^{ème} 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 m² de surface de plancher (surface équivalente à la surface totale consacrée au logement privé). L'opérateur social pourra faire le choix de convertir ces 1000m² de surface de plancher en 10 LLS de 100m², ou par exemple 14 logements de 71m².

2.4 Changement de destination

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.

Extrait de R18 : *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.*

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.

Extrait de RD7 : *En zone Aap (PLU) et PN (AVAP) Pour une Unité Foncière nouvellement créée après la date d'approbation de la Modification N°1 du PLU du 2 Juin 2022 et avant la date d'approbation de la Modification N°3 du PLU à venir.*

Cette Unité Foncière est constituée 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 ?

Extrait de RD8 : *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 50m² s'appliquera à chaque unité foncière nouvellement créée ?*

Extrait de RD9 : *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 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.*

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'étoilage 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.

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 50m². 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 40m² 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.

2.5 Erreur matérielle (OAP de Kerallan)

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 ?

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 indicés 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.

Cf. Annexe 1 : Règlement de l'AVAP de la zone PN

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

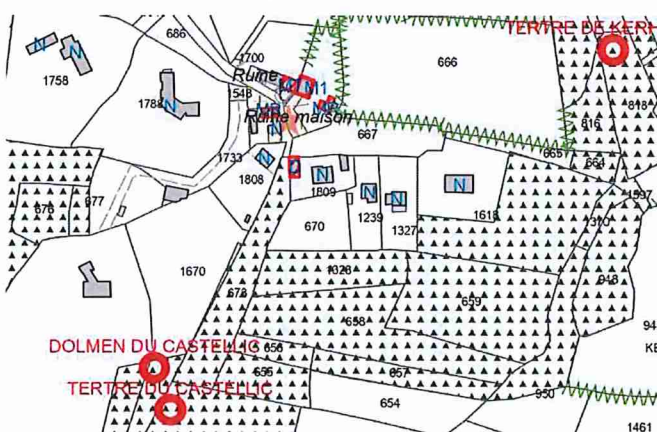
En réponse à la RP1 : (LE CASTELLIC)

Extrait de RP1 : Résidents au Castelleic (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.

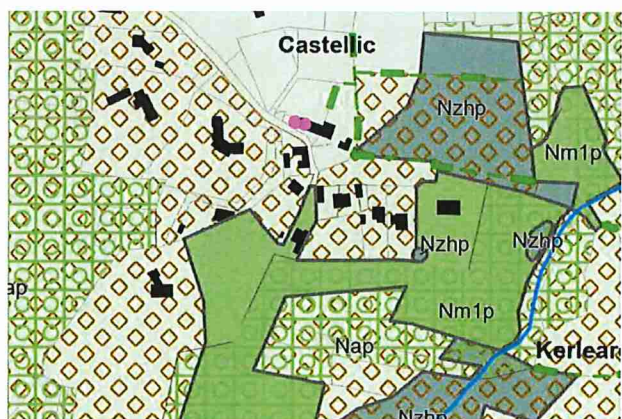
Réponse de la commune : L'AVAP a été réalisée sur le fond de plan fourni à l'époque des études.

Après déplacement pour vérification, la maison de M. et Mme 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 permis de construire s'y référant et du parc/jardin de la maison. (Cf. photos ci-jointe et plan de masse du PC 56034 08 P0051.)

PLAN DE L'AVAP ACTUEL



PLAN DU PLU



PHOTOGRAPHIES SUR SITE

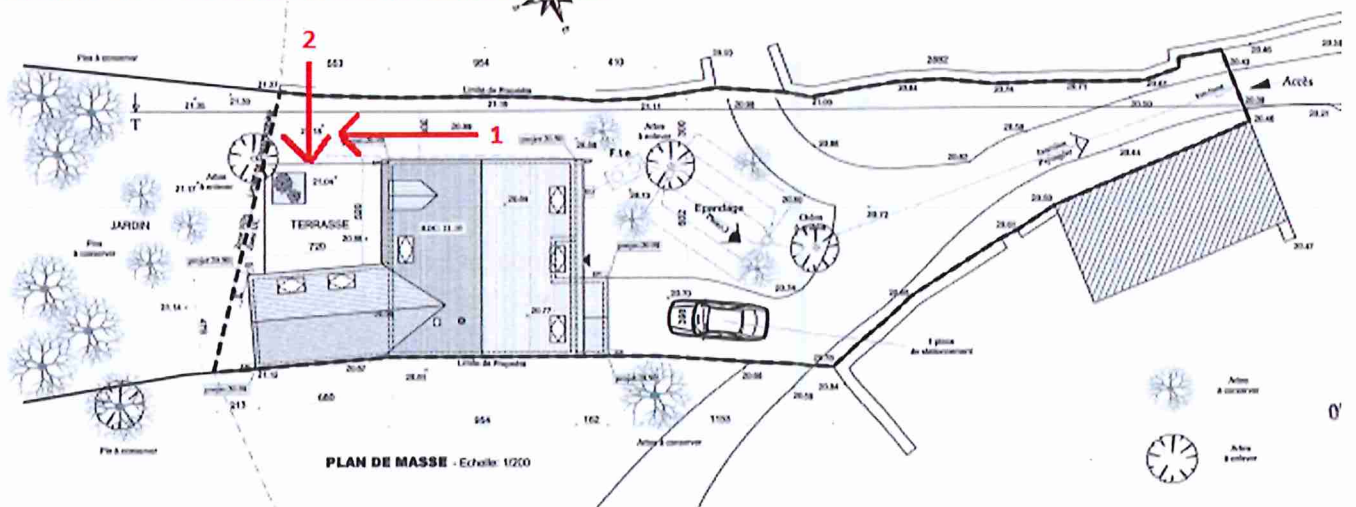


1

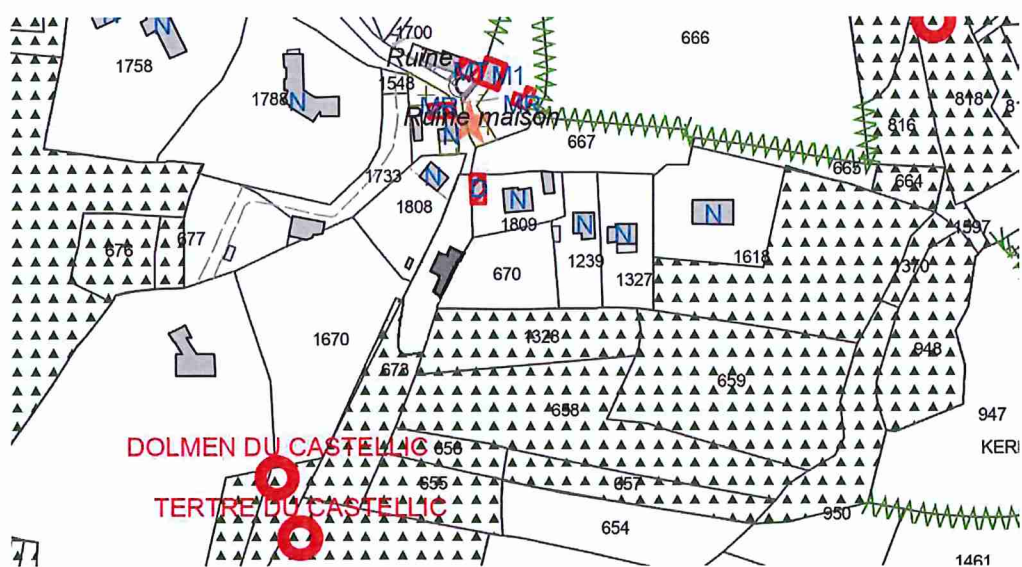


2

EXTRAIT DU PLAN DE MASSE DU PC 56034 08 P0051



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

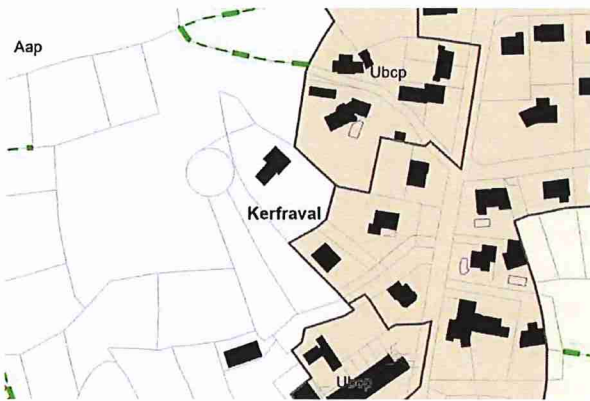


En réponse à la RD3 : (KERFRAVAL)

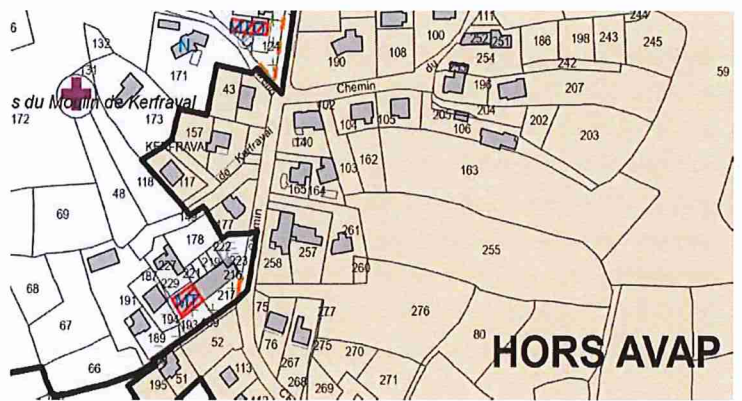
Extrait de RD3 : Notre maison a été construite en 1977 sur la parcelle AH 173 qui était alors constructible. Lors d'une révision du PLU cette parcelle a été déclassée en zone agricole Aap. Comme vous pouvez le voir sur le plan, la maison étant située juste au-dessus du nom Kerfraval, rien n'explique 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.

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



2.6 Stationnement

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 ?

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.*

2.7 AVAP

2.7.1 Espaces boisés

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.

- **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 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.

***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.*

Cf. Annexe 2 : Note concernant le projet de Parc Belann.

- **GRAND-HÔTEL, BOULEVARD DE LA PLAGE**

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 ?

***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.

***RD25 :** La localisation du sujet évoqué n'est pas précisée. S'agit-il du grand-hôtel ? Le projet futur sera soumis a permis de construire qui comportera un volet paysager. Celui-ci sera également soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

- **FOYER LOGEMENT**

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 ?

***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.*

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.

- **KERGOUELLEC**

La nouvelle délimitation de la trame masse boisée du secteur de Kergouellec vise à supprimer un secteur en remblais de 3000 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 ?

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.

2.7.2 Règlement écrit

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 ?

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.

RD4 – Toitures terrasses :

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 architectures 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.*

RD5 – Création accès mur protégé :

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.*

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.

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 50m² 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.

- 7 AOUT 2024



Le Maire,

Olivier LEPICK

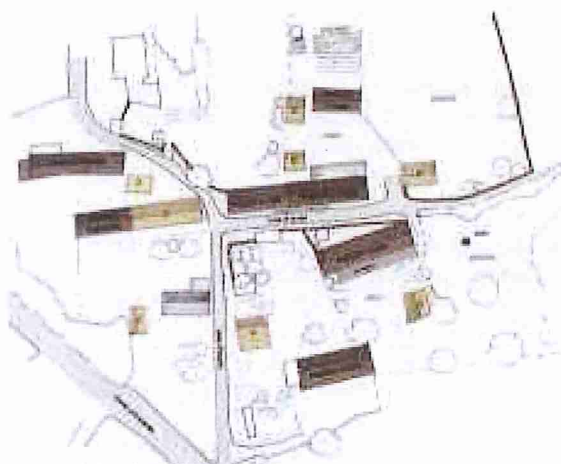
**ILLUSTRATION - IMPLANTATION ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
EN SECTEURS PN/ PNm**



Kerlecon

La qualité paysagère des hameaux et écarts résulte en grande partie de la composition des bâtiments en longueur, sur le principe de la longère ou par adjonctions successives, ce qui crée un paysage marqué de lignes horizontales.

A titre indicatif, la hauteur est limitée à l'équivalent de 2 niveaux architecturalement lisibles depuis l'espace public et un comble (soit R+I+C).



Kerlecon. Croquis V. Rousset.

Les hameaux présentent une structure bâtie issue des pratiques agricoles et de l'organisation de l'exploitation.

Lors d'implantation de constructions nouvelles ou d'extensions, il importe d'analyser les dispositions générales et de tenir compte des lignes principales d'implantation,

- Par le rapport aux bâtiments principaux
- Par le rapport aux formes parcellaires
- Par le rapport aux distances entre bâtiments

Règlement – Titre IV - prescriptions pour les constructions neuves

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

IV.1.15.1 Dispositions cadres pour l'adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent être conçues de façon à tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.

La perception du terrain naturel ou du relief doit être préservée :

- Les remblais/déblais doivent être réduits au minimum.
- Les étagements, si nécessaires, doivent être réalisés par succession de terrasses ou talus.

IV.1.15.2 Dispositions cadres pour la volumétrie

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume par la profondeur, ou l'épaisseur à partir de l'alignement, les constructions neuves doivent s'harmoniser avec le tissu urbain qui les entoure.

Peuvent être proscrites :

- Les constructions dont l'épaisseur ou profondeur engendrent des masses apparentes sans rapport avec l'environnement,
- Les constructions dont les dimensions engendrent des vues sur les surfaces de couvertures plus importantes que les vues sur les façades.

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

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

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

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

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

ATTENTION : DES CONDITIONS D'IMPLANTATIONS OU DES INTERDICTIONS D'IMPLANTATIONS PEUVENT ETRE PRESCRITES AUX ABORDS DE MEGALITHES OU EN SITES PROTEGES (notamment en secteur PNm et en ZPPA).

IV.1.15.4 Hauteur des constructions

- L'enveloppe maximale du bâti est déterminée par le volume dont les faces latérales sont verticales et dont l'altitude est déterminée par le niveau des égouts et des faitages ou des acrotères de terrasses. La hauteur est mesurée verticalement en tous points de la construction par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions est limitée à :

- Pour les couvertures en pentes : 6,00 m à l'égout et 10,00 m au faitage,
- Pour les toitures terrasses ou à toitures à faible pente : 4,50 m au point haut d'acrotère

IV.1.15.5 Adaptations mineures

Des programmes d'équipements publics ou d'intérêt collectif (salles communales, écoles, musées, etc.) peuvent être l'objet d'architectures hors continuités de fait.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole et éléments techniques, une hauteur supérieure peut être admise.

AUX ABORDS DES MEGALITHES : VOIR CHAPITRE VII.1.3

Règlement – Titre IV - prescriptions pour les constructions neuves

ILLUSTRATION - ASPECT DES CONSTRUCTIONS EN SECTEURS PN et PNm DE L'AVAP



Le Mouloir.

Création architecturale contemporaine en hameau : l'insertion résulte d'une démarche créatrice rigoureuse par l'inscription entre deux volumes identiques, avec la reprise exacte des hauteurs et des pentes de toiture.

Les percements résultent d'une approche harmonique des proportions.



Le bardage de bois intègre plus aisément les volumes des hangars et des locaux d'activité dans le paysage, en milieu naturel ou en sites dédiés, car ils présentent une texture familière à l'environnement végétal ; en grisant progressivement dans le temps, il se fond avec le paysage de pierre.



Règlement – Titre IV - prescriptions pour les constructions neuves

IV.1.16 SECTEUR PN et PNm – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume par la profondeur (ou l'épaisseur) ; les constructions neuves doivent s'harmoniser avec le tissu urbain qui les entoure.

IV.1.16.1 Les façades

Les façades sur l'espace public doivent se présenter sous forme d'un seul pan vertical, de teinte claire.

- Teintes naturelles, tons clairs ou très légèrement teintées par pigment naturel,
- En continuité de bâtiments en pierre, ils doivent être de ton sable et se marier avec la teinte du granit (une adaptation de la teinte peut être obtenue par l'application d'un badigeon sur l'enduit frais).

Sont interdits :

- Les enduits et couleurs autres que les couleurs des enduits traditionnels anciens, de même que les couleurs dont la teinte ne résulte pas de matériaux naturels telles les couleurs vives jaune, bleu, vert, rose, orange ...

Les bâtiments agricoles doivent être soit à façades maçonnées soient bardés de bois, à planches verticales, de ton naturel (ou traité de teinte sombre). Les autres bâtiments doivent être :

- De teintes naturelles,
- Dans les espaces ruraux et dans les hameaux, ils doivent être de ton sable et se marier avec la teinte du granit (une adaptation de la teinte peut être obtenue par l'application d'un badigeon sur l'enduit frais).

Sont interdits :

- Les enduits et couleurs autres que les couleurs des enduits traditionnels anciens, de même que les couleurs dont la teinte ne résulte pas de matériaux naturels, ainsi que : couleur blanche (dans les hameaux), les couleurs vives jaune, bleu, vert, rose, orange...

IV.1.16.2 Les percements

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

- les percements des fenêtres doivent être plus haut que large et correspondre au rythme de baies ordonnancées,
- les grandes baies vitrées sont admises pour les façades arrière et pour l'architecture commerciale

IV.1.16.3 Les extensions

L'extension des constructions doit tenir compte du caractère des lieux et, notamment, respecter la nature de la construction initiale et l'organisation urbaine ou paysagère du site.

IV.1.16.4 Adaptations mineures

- Des dispositions différentes peuvent être admises
- Pour des créations architecturales particulières,
- pour les constructions publiques et d'intérêt collectif,
- pour les adaptations rendues nécessaires pour la valorisation des mégalithes.

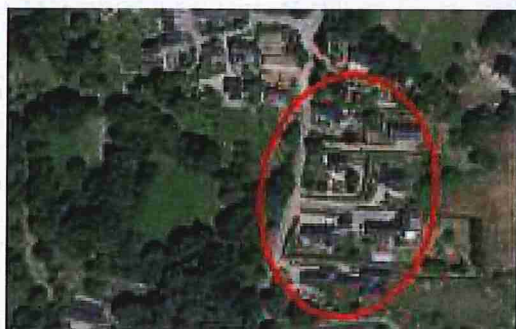
AUX ABORDS DES MEGALITHES : VOIR CHAPITRE VII.1.3

Règlement – Titre IV - prescriptions pour les constructions neuves

ILLUSTRATION DE L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS – LES COUVERTURES EN SECTEURS PN et PNm



Le Moustoir : le quartier neuf s'est développé au sud-est du village et s'inscrit de manière très homogène dans le site ; les murs de pierres ont été conservés et prolongés à l'identique, le bâti neuf de volumes simples est couvert de grandes toitures en ardoise. L'une des constructions présente un pignon implanté à l'alignement sur la route et relie ainsi, visuellement le quartier neuf au vieux village.



Le Moustoir :

Le nouveau quartier a été composé avec des bâtiments dont les toitures sont toutes orientées dans le sens est-ouest.

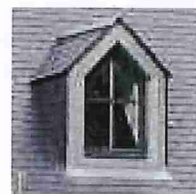
Les bâtiments d'exploitations peuvent nécessiter des adaptations à l'application du règlement pour des besoins techniques et leur assurer une bonne adaptation au paysage.



Rappel : en secteurs PN et PNm :

En cas de construction projetée dont l'aspect architectural est en référence directe ou en analogie avec un type architectural existant protégé, mentionné en titre III chapitre 1, les règles architecturales énoncées au titre III-chapitre 2 s'appliquent.

*Les installations en couvertures supposent une interprétation architecturale adaptée aux effets produits par le pan incliné.
A défaut les modes courants sont préconisés.*



Règlement – Titre IV - prescriptions pour les constructions neuves

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

IV.1.17.1 La couverture

Les toitures doivent s'harmoniser avec celles des immeubles voisins et doivent être en ardoise naturelle ; elles auront au moins 2 pans dont la pente sera comprise entre 40° et 55° de toits.

Les annexes de petite taille, les extensions, (dont garages, abris de jardin, locaux techniques, appentis et ateliers) peuvent être couvertes en autres matériaux (zinc, verre) et à pente inférieure à 40°.

Des couvertures différentes de celles énoncées ci-dessus pourront être autorisées :

- pour des compositions d'ensemble, la création d'édifices publics et l'intégration à l'architecture environnante ainsi que pour l'extension de constructions couvertes par des matériaux différents.
- Pour des bâtiments d'activités et ateliers qui peuvent être couverts en matériaux différents, de faible pente (pente inférieure à 10°) et de ton gris moyen.
- Exceptionnellement pour des compositions d'ensemble, la création d'édifices publics et l'intégration à l'architecture environnante ainsi que pour l'extension de constructions couvertes par des matériaux différents.

Sont soumis à conditions :

- Les toitures terrasses sont limitées à de petites surfaces 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.
- Les toitures mansardées sont limitées à l'extension des immeubles couverts d'une mansarde.

Baies en toitures :

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

Soit lucarne

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

Soit châssis

- Non visible de l'espace public.
- Peuvent être admis si par leur nombre, leur proportion et leur disposition, ils s'intègrent au pan de toiture.
- Les châssis en fonte ou verrières doivent être constituées d'une structure en profilés métalliques pleins, peints de couleur sombre.
- Les châssis de toit ne doivent pas comporter de coffre extérieur.
- Les châssis de toit de type tabatières, avec meneau central (sans saillie par rapport au nu extérieur de la couverture) sont limités à un châssis tous les 3,00 m entre axes au minimum. Leurs dimensions sont limitées à 80/100 cm et ils sont posés avec la plus grande dimension dans le sens de la pente.
- Dans le cas d'une implantation de plusieurs châssis et lorsque le bâtiment présente une façade ordonnancée, un ordonnancement sera recherché.

Soit verrière

- Les verrières doivent s'intégrer dans le plan de la couverture, sans faire saillie sur celle-ci,
- La structure doit présenter des pièces métalliques aussi fines que possible et de ton ardoise,
- La composition de la verrière doit être composée de lignes de vitrages disposés dans le sens de la pente.

IV.1.17.2 Adaptations mineures

- Des formes architecturales spécifiques peuvent résulter d'une conception d'ensemble, notamment lors de la création d'un nouvel îlot.
- Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions publiques et d'intérêt collectif, ainsi que pour les adaptations rendues nécessaires pour la valorisation des mégalithes.

Règlement – Titre IV - prescriptions pour les constructions neuves

ASPECT DES CLOTURES EN SECTEURS PN et PNm DE L'AVAP

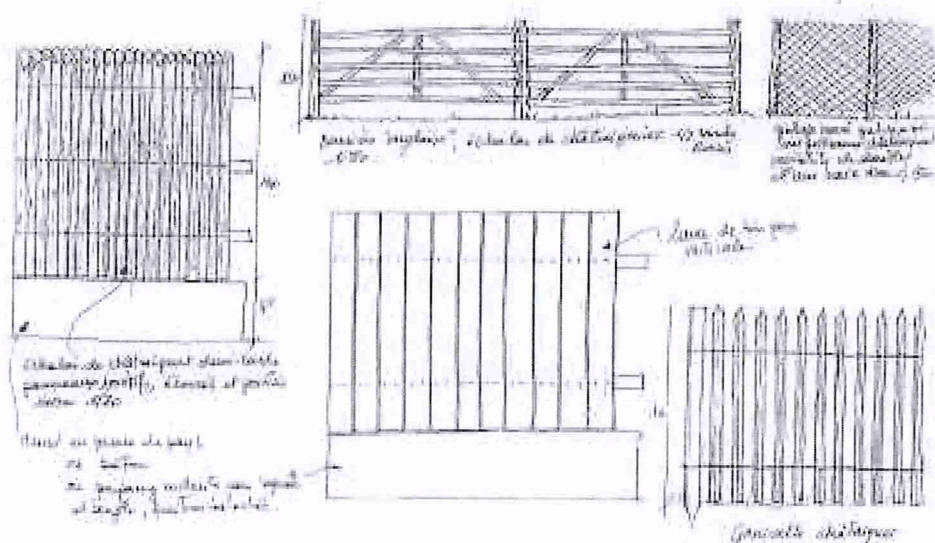


Impasse de Kerlevarac

Dans les hameaux, un simple soubassement en pierre contribue à la cohérence avec le bâti existant



La clôture de type agricole se fond dans le paysage et constitue la forme principale en milieu naturel lorsqu'elle est nécessaire. La forme minimale est la clôture trois fils sur piquets fins en acier peint ou bois, (type clôture de piquets d'acacia).



Suivant les situations le choix des clôtures relève du rapport à l'environnement (les clôtures à planches de bois sont exclues en milieu urbain, dans les villages et hameaux).

Règlement – Titre IV - prescriptions pour les constructions neuves

IV.1.18 SECTEUR PN – ASPECT DES CLOTURES

IV.1.18.1 Les clôtures

Les clôtures sur l'espace public et sur limites séparatives :

- En dehors de villages ou hameaux et sauf continuité avec un mur maçonné existant, les clôtures sont limitées à des clôtures rurales de type agricole ou grillage doublé d'une haie.

Dans les hameaux, l'aspect des clôtures doit tenir compte de l'environnement immédiat :

- soit d'un mur plein, construit en maçonnerie enduite, en pierre naturelle, moellon enduit ou toute autre combinaison de ces matériaux, en accord avec le bâtiment situé derrière, et selon les techniques de maçonnerie traditionnelle,
- soit par une haie,
- soit d'une clôture ajourée, constitué d'un mur-bahut, lorsque le bâti jouxte des murs bahuts, par un mur-bahut (d'une hauteur d'assises maçonnée comprise entre 0,40 ou 1,00 m, selon les cas), surmonté d'un grillage souple, non plastifié, en métal galvanisé ou barreaudage de lisses ou lisses métalliques ou bois. Le dispositif peut être doublé d'une haie végétale,
- soit par un grillage souple à maille carrée sur piquets fins en acier peint destiné à être doublé d'une haie.

L'installation de clôtures correspondant aux activités (clôtures électriques, barrières équestres, etc., sont admises).

L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de :

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

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

Sont interdits :

- L'usage de matériaux autres que la maçonnerie, le métal ou le bois pour les lisses ou barreaudages ajourés,
- Les matériaux composites, dont le PVC,
- L'occultation des parties de clôtures destinées à être conçues à claire-voies par des matériaux de remplissage, tels que des toiles, des canisses, bardages de bois, des verres dépolis ou de la maçonnerie, sauf festonnage métallique derrière un barreaudage,
- Les clôtures composées de grillage et non plantées d'une haie,
- Les installations constituées de panneaux en béton, de plastique (polycarbonate), en bois tressés ou en clins.

Obligations :

- En cas de prolongement d'un paysage de clôture existant, proche ou distant, le traitement doit être réalisé en harmonie et de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.) dès lors que ce dernier présente un aspect traditionnel,
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, tant par leur dessin, leur dimension, leurs matériaux,
- Matériaux des clôtures sous forme de murs pleins :
 - Maçonnerie enduite, avec couronnement et pilastres en maçonnerie,
 - Pierres assisées ou moellonnées, jointoyées à fleur de moellon.
- Les portails, les vantaux (couissants ou ouvrants) sont :
 - Soit en bois à lames verticales finition peinte en harmonie avec l'environnement,
 - Soit en métal peint ou prélaqué, de teinte sombre, avec la partie haute en ferronnerie ajourée à barreaux verticaux,

La hauteur du portail doit être sensiblement la même que celle de la clôture, ou plus haute, avec encadrement de pilastres.

IV.1.18.2 Adaptations mineures

Des programmes d'équipements publics ou d'intérêt collectif (salles communales, écoles, musées, etc.) peuvent être l'objet d'architectures particulières.

Règlement – Titre IV - prescriptions pour les constructions neuves

Annexe 2 : Note concernant le projet de Parc Belann

PROJET PARC BELANN

Modification n°1 de l'AVAP – informations auprès du Commissaire Enquêteur

1°) l'examen, suite à une présentation d'esquisses en Commission Locale du SPR et cadrage par l'ABF

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 recalcr les masses boisées en partie haute et au nord-est avec adaptation des voiries, dessertes et circulation, parcellaire au projet

2°) La notice de présentation de la modification n°1

(extrait)

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.

La représentation ci-dessus n'est pas un projet, mais issue d'une « faisabilité » (maximale) pour montrer le rôle de la végétation conservée pour l'insertion d'un projet.

3°) le règlement de l'AVAP

Le règlement confirme le pouvoir d'appréciation à l'Architecte des Bâtiments de France

Le règlement de l'AVAP précise :

Page 111 :

Le volume des constructions neuves doit s'harmoniser avec les volumes des bâtiments parmi lesquelles elles s'insèrent :

- par l'adaptation au terrain naturel,
- par les volumes,
- par la forme des façades et toitures,
- par l'insertion au rythme parcellaire,
- par l'implantation par rapport à l'alignement,
- par la hauteur.

.../...

En secteur PC3

La hauteur des constructions est limitée au maximum à :

- Pour les couvertures en pentes : 6,00 m à l'égout et 10,00 m au faîtage,

4°) La maîtrise du projet : nature du projet immobilier

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.