

**Département du Morbihan**

**Commune de CARNAC**

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE  
SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)  
ET SUR L'ELABORATION DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA)  
DES MONUMENTS HISTORIQUES**

du 29 octobre au 30 novembre 2021

**II – APPRECIATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Camille HANROT-LORE  
Commissaire enquêteur

Arrêté municipal du 1<sup>er</sup> octobre 2021  
Fait le 31 décembre 2021

## **Sommaire**

### **PREMIERE PARTIE**

#### **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

<b>I - PRESENTATION DU PROJET</b>	<b>4</b>
1.1 - Objet de l'enquête	
1.2 - Contexte juridique	
1.3 - Présentation du projet	
<b>II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>47</b>
2.1 - Contenu du dossier	
2.2 - Publicité de l'enquête	
2.3 - Déroulement de l'enquête	
<b>III - AVIS DE LA MRAe</b>	<b>52</b>
<b>IV - AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTEES POUR LE PLU</b>	<b>52</b>
<b>V - AVIS DES PERSONNES CONSULTEES POUR LES PDA</b>	<b>57</b>
<b>IV - PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>57</b>
<b>V - MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE</b>	<b>81</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>104</b>
1- Localisation des avis d'enquête	
2- Articles parus dans le Télégramme et dans Ouest-France	
3 - Lettre envoyée aux propriétaires des monuments historiques	
4 - Courrier joint au procès-verbal des observations du public et au mémoire en réponse du maire	
5 - Tableaux des observations du public registres papier et registre dématérialisé	

## **DEUXIEME PARTIE**

### **AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

<b>I - RAPPEL DU PROJET</b>	<b>4</b>
<b>II - RESULTATS DE LA CONSULTATION DU PROPPRIETAIRE OU DE L’AFFECTATAIRE DOMANIAL DES MONUMENTS HISTORIQUES</b>	<b>5</b>
<b>III - APPRECIATIONS THEMATIQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU</b>	<b>6</b>
<b>IV - APPRECIATIONS THEMATIQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES</b>	<b>43</b>
<b>V - AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET</b>	<b>51</b>

## I - RAPPEL DU PROJET

L'arrêté du maire du 1/10/2021 a prescrit l'enquête publique unique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques de la commune de CARNAC ; cette enquête s'est déroulée du vendredi 29 octobre à 8h30 au mardi 30 novembre 2021 à 17h.

Le commissaire enquêteur a reçu le public lors de 8 permanences, soit environ 200 personnes.

Au total, 4528 visiteurs ont consulté le registre dématérialisé. 2789 consultations de documents de l'enquête ont été réalisées.

Trois observations (lettres) sont arrivées par voie postale après la clôture de l'enquête publique et n'ont pas pu être prises en compte.

L'enquête a donné lieu à 124 observations qui appellent les remarques suivantes :

1 - 47 % des observations ont été faites sur le registre dématérialisé.

Origine de l'observation	Nombre d'observations	%
Courriels	5	4
Registre papier	45	36
<del>Web</del> Registre dématérialisé	58	47
Lettres	16	13
<b>TOTAL</b>	<b>124</b>	<b>100</b>

2 - Les observations ont pour origine principalement des particuliers à l'exception du « Carnac Football Club » et du « Groupe Carnac Avenir ». 17% sont anonymes. Le « Groupe Carnac Avenir » a mis en ligne une pétition opposée à la réalisation d'une surface commerciale sur un terrain de sport. Cette pétition a rassemblé 241 signatures qui n'ont pas été communiquées au commissaire enquêteur.

3 - Les observations concernent principalement la modification n°1 du PLU avec 109 observations et 16 observations pour les PDA (Périmètres Délimités des Abords). Une observation concerne à la fois le PLU et les PDA.

**II - RESULTATS DE LA CONSULTATION DU PROPRIETAIRE  
OU DE L'AFFECTATAIRE DOMANIAL DES MONUMENTS HISTORIQUES**

L'article R621-93 IV du code du patrimoine prévoit que « *le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.* »

Ainsi, le commissaire enquêteur a écrit 65 lettres qui ont été transmises par la commune de Carnac en recommandé avec accusé de réception (lettre en annexe 3). Les propriétaires de plusieurs parcelles concernées par l'enquête étaient destinataires d'un seul courrier.

Les accusés de réception sont revenus en mairie ; 10 courriers n'ont pas été réceptionnés (cf. : tableau ci-dessous) :

- 5 lettres sont revenues à la mairie, le propriétaire n'habitant pas à l'adresse ;
- 3 plis avisés n'ont pas été réclamés ;
- une lettre est revenue avec : « défaut d'adressage ou d'accès » ;
- une personne décédée.

25/11/2021

**Liste des personnes n'ayant pas réceptionné le courrier PDA**

Civilité	Nom	Prénom	Adresse	CP	Ville	Nom du monument concerné	Numéro de parcelle	N° du PDA	Motif du retour
M.	FONLUPT	Michel	130, Rue Paul Bellamy	44000	NANTES	Tumulus à double Dolmen d'Er Rohellec	D 41	11	inconnu à l'adresse
M.	GALUDEC	Robert	1, Route de Rosnual	56340	CARNAC	Menhir du Moustoir	F 566	14	inconnu à l'adresse
Mme	GUILLANTON	Lucie	7b, Rue Victor Basch	56000	VANNES	Menhir de Kerlesan (ER ROH)	G 1170	7	inconnu à l'adresse
M.	LAMBILLOTTE	Marc	3, Place Mathieu JOURNALAY	69230	St-GENIS- LAVAL	Hémicycle mégalitique de Kerlescan	H 311	7	inconnu à l'adresse
Mme	LAUTRAM	Thérèse	Lieu-dit Lisveur	56340	PLOUHARNE L	Tertre de Kerlescan	H 182	7	défaut d'accès ou d'adressage
M. et Mme	LE BAUD	Jean-Pierre et Marie-Laure	114, Rue du Bac	75007	PARIS	3 anciens greniers à Sel	AS 135	3	pli avisé et non réclamé
Mme	MORVAN	Édith	Lieu-dit Quéric-la-lande	56340	CARNAC	Dolmen de Quéric-La-Lande	A 222	10	décédée
Mme	RIOU	Sabine	29, Rue de Fontenay	92320	CHATILLON	Tumulus à double Dolmen d'Er Rohellec	D 41	11	inconnu à l'adresse
Mme	ROSSINI	Édith	20, Rue Jean-Jaurès	11300	LIMOUX	Hémicycle mégalitique de Kerlescan	H 311	7	pli avisé et non réclamé
Mme	KERDAVID	Hélène	19, Impasse du Roer	56340	CARNAC	Cromlechs (restes) à Crucuny	F 360	17	pli avisé et non réclamé

### III- APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Les thèmes abordés des observations sont les suivants :

Thèmes des observations	Nombre d'observations	%	Page
3.1-Extension du secteur Ubap au nord de la rue Saint-Cornély pour permettre l'accueil/ déplacement d'une surface commerciale et OAP n°15 rue Saint-Cornély	35 dont une pétition	32	6
3.2 - OAP n°14 de Montauban	2	1	15
3.3 - Emplacement actuel de « Mr Bricolage »	3	3	18
3.4.1 - ER n°16 voie de liaison	6	5	20
3.4.2 - Emplacement réservé n°22 Nignol	4	4	22
3.4.3 - Emplacements réservés 12.1, 12.2 et 14 : bassins tampon pour les eaux pluviales	1	1	25
3.4.4 - Emplacement réservé 5.45 : alignement de l'avenue de Port en Dro	1	1	25
3.5 - Règlement et extensions des habitations	18	17	26
3.6 - Commerces	1	1	40
3.7 - Publicité, dossier et application du PLU	8	7	43
3.8 - Autres modifications	0	0	45
3.9 - Hors enquête publique	30	28	45
TOTAL	109	100	

Les observations du public concernent principalement la modification n°1 du PLU avec 109 observations.

#### **3.1 - Extension du secteur Ubap au nord de la rue Saint-Cornély pour permettre l'accueil/déplacement d'une surface commerciale (OAP n°15 rue Saint-Cornély)**

Ce thème a compté 35 observations dont « Carnac Football Club » et une pétition du « groupe Carnac Avenir », opposée à la réalisation d'une surface commerciale sur un terrain de sport, qui a rassemblé 241 signatures. Ces signatures n'ont pas été communiquées au commissaire enquêteur.

Les autres personnes qui ont écrit une observation sont aussi opposées aussi au projet.

Enquête publique unique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques de la commune de CARNAC n°2100143/35

### Terrain de sport, poumon du bourg

Ce projet va entraîner la suppression du terrain de foot situé en plein centre-ville et qui constitue un bel espace vert. Il amputera le complexe sportif du Ménéca d'un terrain et de l'esplanade soit près de 8000 m<sup>2</sup>.

Il faut également sauvegarder ce poumon pour le bourg et pour les générations à venir. Implanter un supermarché est une aberration. Il est prioritaire d'éviter la consommation et l'imperméabilisation de nouveaux espaces. Le projet présenté va à l'encontre du principe de l'urbanisation durable. Ce projet semblerait en contradiction avec le SCOT du Pays d'Auray du point de vue de la continuité piétonne dans la centralité. Disposer d'une unité foncière d'un seul tenant autour d'activités sportives est un atout pour la municipalité. Ce terrain constitue une réserve foncière intéressante et bien desservi pour un futur équipement public. Il serait dommage de s'en défaire pour un projet privé. La commune avait largement communiqué sur le souhait de destiner cet espace en réserve foncière pour les activités sportives ou équivalentes. Pourquoi ce revirement ? *"Autoriser l'extension du Lidl sur place serait une chose, mais favoriser son extension en lui permettant de se déplacer sur un terrain communal qu'on abîme en est une autre"*. Le terrain de foot est situé sur une zone humide.

De nombreux amateurs se rendent, s'entraînent ou s'amuse régulièrement sur le terrain de foot. Il est très utilisé par les écoles de Carnac et alentours ainsi que par les sportifs qui séjournent en Thalassothérapie. Si le terrain de foot et celui des jeux sont peu utilisés aujourd'hui, ils pourraient l'être demain.

### Carnac football club

Pourquoi refuser de vendre le terrain d'entraînement de football en herbe à Lidl ? Peu de club ont la chance de posséder 3 terrains proches les uns des autres formant un beau complexe et pouvant permettre de réaliser de belles manifestations dans de très bonnes conditions telles que :

- en 2014 : finales régionales U11 et U13, environ 600 joueurs et accompagnants ;
- en 2015 : finales départementales U 15, U17, féminines et U 19 (très belle fête avec tribunes combles) ;
- depuis 2011, : Tournoi Serge Coriton (48 à 64 équipes) avec plus de 1500 personnes sur le site.
- tous les ans : 1er tour U11 (30 équipes) grâce aux 4 terrains de foot animation.
- cet été : Stage Real Madrid sur les 3 terrains.

Le public aime venir à Carnac car le complexe est attractif et les manifestations sont appréciées avec des répercussions sur les restaurants et les locations. Sans ces 3 terrains, il est impossible d'organiser ces manifestations et donc une perte financière pour le club. Beaucoup de club aimeraient avoir ce terrain d'entraînement en herbe d'aussi bonne qualité, qui possède un arrosage automatique et dont le périmètre est grillagé.

Les joueurs préfèrent s'entraîner sur ce terrain. Aujourd'hui le club possède près de 100 licenciés entre les vétérans et les jeunes (auparavant 150).

Le vendredi soir, 2 terrains d'entraînement sont occupés par 45 jeunes. *"En été ils sont noirs de monde avec les estivants"*.

Après la disparition de ce terrain, les entraînements devront se faire sur le terrain synthétique qu'il sera nécessaire de rénover.

Sur quel terrain, les collégiens lanceront-ils leur javelot ? Où se feront le skate parc, la salle de judo et de gym ? Les effectifs fluctuent, il ne faut pas se priver d'une chance d'évolution : les clubs pourraient de rapprocher. Dans moins de 5 ans, Carnac, Plouharnel, et Quiberon pourraient fusionner et le pôle de foot serait assurément à Carnac avec le complexe. Carnac restera le centre sportif le plus attractif pour attirer les jeunes (Stade, salles omnisports, Tennis club au même endroit et yacht

club). Quand il sera détruit, cela sera trop tard. Quand on possède un tel équipement, on ne s'en sépare pas. Auray nous envie.

### Aspect commercial

D'autres observations indiquent que l'agrandissement du Lidl à des fins commerciales est inutile. L'extension du LIDL ne semble pas répondre à un besoin commercial. Cela ne servira pas la population locale. Certaines personnes ne veulent plus faire leurs courses en supermarchés. Ils sont en quantité suffisante sur notre commune de moins de 4500 habitants (Casino, Super U en phase d'agrandissement, le Biocoop qui s'agrandit et LIDL actuel) sans compter le Super U de Plouharnel et tous les supermarchés d'Auray. Une personne ne doute pas qu'un agrandissement ferait augmenter le chiffre de cette enseigne, mais au détriment de qui ?

L'époque d'agrandissement de ce genre de surface commerciale est un peu révolue. Pour la vitalité du village, les commerces de proximité sont plutôt à privilégier, cela crée bien plus de vie, de contacts humains et développe plus durablement l'offre. On peut craindre que le développement du Lidl ne fragilise les commerces notamment du bourg, alors que l'agrandissement du super U et les enseignes existantes répondent parfaitement aux besoins. Ne vaut-il pas mieux miser sur la qualité, la proximité des producteurs et la vie sociale ? Proposer un lieu de consommation à la place d'un lieu de rencontre et de sport ? Ce nouveau supermarché est contraire aux objectifs du SCOT.

### Circulation

Encore un espace de plus pour les touristes qui engendrera plus de circulation, plus de pollution, plus de nuisances...avec probablement un réaménagement de la chaussée, voire des expropriations. La route départementale est très dangereuse, les cyclistes roulent sur les trottoirs. Une piste cyclable est prévue, elle est d'autant plus nécessaire avec l'implantation du Lidl.

### Que va-t-on laisser à nos enfants ?

N'est-il pas plus pertinent :

- d'en faire un espace vert ou une aire de jeux ? La zone du stade doit rester un endroit sportif ;
- de reconstruire ou construire une salle multi sport moderne incluant sports de balle, gym, sports de combat ; cela serait judicieux pour la vie de nos jeunes et moins jeunes ainsi que la création d'un skate-park. (Une personne indique qu'il en existe un qui serait à restaurer avec la commune de la Trinité). L'entrée de ville y serait parfaitement valorisée ;
- de transplanter le futur Lidl (ou autre entité commerciale) à la place de l'actuel complexe sportif qui est aujourd'hui obsolète et peu valorisé, impasse du Méneac ; cela pourrait être totalement repensé et optimisé ;
- de situer ce magasin en zones commerciales et de le construire dans la ZA de Mautauban, endroit où aurait dû ou pu se retrouver le Super U, ou Bricomarché (déménagement) ;
- de construire des logements.

Le projet va fortement impacter les riverains quant aux nuisances sonores (entrepôt, réserve, passage de camions). Où sont prévus les déchargements ?

### Entrée de ville et futur UNESCO.

Carnac futur UNESCO ? Après des efforts importants pour dynamiser le bourg, voilà une entrée de village digne des années 1990 !!! pour aller vers le site mégalithique.

Comment cette zone peut-elle devenir à vocation commerciale car elle est dans le périmètre délimité des abords (PDA) n° 13 ? De ce fait, il est nécessaire de respecter certaines règles comme lors de la



construction de notre maison. Une détérioration sensible de cette importante entrée de ville est à craindre. Le caractère résidentiel de ce périmètre doit être conservé.

M et Mme Jean-Paul NINIVEN (78 ter rue Saint-Cornély) riverains immédiats de l'OAP n°15 (R15) sont opposés au projet. Si toutefois le projet est réalisé, ils indiquent qu'ils sont très intéressés par le garage jouxtant leur propriété (76 rue Saint-Cornély).

#### Compensation

La mairie dit que ces espaces verts pourront être remplacés à la place du « Monsieur Bricolage ». Pourquoi l'indiquer ? Il semble que « Monsieur Bricolage » appartient au Super U de Carnac. Vont-ils accepter de vendre leur terrain pour compenser l'agrandissement du Lidl, leur principal concurrent ? Qu'est-il prévu réellement ? (cf. partie 1.3)

#### Concertation

Une concertation préalable avec les Carnacois aurait été judicieuse, afin de ne pas être mis devant le fait accompli. Le « groupe Carnac Avenir » indique qu'il n'y a eu aucune concertation, ni en conseil municipal, ni auprès des habitants de la commune.

#### Terrain actuel de Lidl

Pourquoi une surface du terrain de sport a été mis comme constructible à proximité du propriétaire du Lidl qui ne veut pas vendre au gérant du Lidl ? Si malgré tout l'utilité du déplacement du Lidl était reconnue, il paraîtrait important de requalifier le terrain actuel du Lidl. Une OAP pourrait se justifier.

#### Question du commissaire enquêteur

Pourquoi la société Lidl désire t'elle s'agrandir et pourquoi pas sur place ? Pourquoi la commune a-t'elle étendu la zone constructible Ubp sur le terrain de sport à proximité du Lidl actuel ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Depuis plusieurs années, la société Lidl s'interroge sur l'implantation de ses magasins de Carnac et d'Erdeven. Le choix se porte sur le maintien de celui de Carnac, et elle fait donc part aux propriétaires de son souhait de se porter acquéreur de la parcelle et du bâtiment qu'elle occupe et loue actuellement. Le bâtiment, ancien, ne répond plus aux besoins de la société dont la politique immobilière privilégie l'acquisition plutôt que la location. Ces derniers ne souhaitant pas vendre, Simon Herbaut, responsable du développement immobilier de la société, est entré en contact avec Olivier Lepick pour lui en faire part et indique qu'il est donc à la recherche d'un terrain d'environ 10 000m<sup>2</sup>. Est évoquée la zone d'activités de Montauban, pour accueillir le nouveau magasin. Le Maire comprend ce besoin de réaménagement et d'agrandissement mais indique que, pour répondre à un maillage cohérent du tissu commercial, il n'est pas favorable au déplacement du Lidl dans cette zone. Ce serait une erreur, comme beaucoup de communes l'ont faite, de permettre l'installation d'une telle surface commerciale en périphérie du bourg et de la plage. Il existe un Super U dans le secteur de Carnac Plage et il est préférable d'engager une discussion avec les propriétaires pour tenter de trouver un accord pour le maintien du Lidl à sa place actuelle, en centralité. Plusieurs rendez-vous ont lieu mais les propriétaires maintiennent leur refus.

Un travail s'engage entre la société Lidl et la Mairie pour qu'une solution répondant aux enjeux d'aménagement du territoire de la commune et aux besoins de Lidl soit trouvée.

Dans un cadre plus général de la politique d'aménagement, il est à noter que la commune s'est engagée dans une démarche d'étude de dynamisation de son centre-bourg. Cette étude, toujours en cours a permis de définir des axes de réflexions dont le secteur du Méneac fait partie. Ciblé comme stratégique, il ressort des travaux du bureau d'études qu'une revoiture complète de l'aménagement de ce plateau semble nécessaire. Trop enfermé sur lui-même, il est préconisé de l'ouvrir pour permettre d'y créer un espace de promenade et de travailler sur les infrastructures sportives qui semblent datées. Dans le même temps, une enquête sur les pratiques sportives est menée auprès de la population. 700 personnes participent et il en ressort que les infrastructures existantes du plateau sportif du Méneac, ne correspondent plus aux besoins (les sports de plein-air sont privilégiés et les sports de glisse, type skate, trottinette et roller arrivent en tête chez les jeunes.) Une consultation est lancée en novembre 2021 ayant pour objet les études de diagnostic, de faisabilité et de programmation fonctionnelle et technique d'espaces de pratiques sportives du complexe sportif du Méneac et la proposition d'équipements de plein-air à installer sur le territoire communal. En parallèle, les élus s'interrogent sur la nature des équipements et sur leur utilisation et, en l'occurrence, leur sous-utilisation. Les 3 terrains de football entrent dans cette réflexion et le constat d'une baisse constante des effectifs du Carnac Football Club et même de l'impossibilité de constituer une équipe Senior conduisent à questionner la pertinence du maintien de ces équipements, dont les coûts d'entretien sont importants pour la commune et qui se révèlent totalement surdimensionnés au regard des effectifs du club de football.

L'idée de céder une partie de cet espace de loisirs germe et des discussions s'engagent entre Lidl et la commune. Cette solution répond au double objectif du maintien du Lidl dans son espace urbain d'origine en centralité, et de permettre une mutualisation des espaces de parking pour le magasin et pour les sportifs qui viennent sur le plateau. La création de cet espace partagé a l'avantage de permettre à la commune de dédier chaque m<sup>2</sup> du plateau sportif à la mise en œuvre de son nouveau projet sportif en optimisant l'utilisation de la totalité de la parcelle.

#### Question du commissaire enquêteur

Pourquoi le bâtiment communal non utilisé situé à proximité ne serait-il pas utilisé ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

S'il avait été question de maintenir le Lidl sur son emplacement actuel, le bâtiment EREV évoqué aurait effectivement pu servir. Cependant, il est à noter que 2 logements sont occupés à l'année et que les garages attenants sont utilisés par les services techniques de la ville pour y stocker du matériel. La Municipalité réfléchit au devenir possible du bâtiment mais pour le moment, rien n'est précisément défini.

#### Question du commissaire enquêteur

Que va devenir l'espace libéré par la société LIDL et une friche n'est-elle pas à craindre ? Pourquoi un emplacement réservé et une OAP n'ont-ils pas été prévus dans ce secteur situé à un carrefour à proximité du centre-bourg ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Les propriétaires souhaitent le conserver en espace commercial. Une vigilance particulière sera naturellement portée par les élus sur le devenir de ce site, dont la situation géographique est stratégique.

#### Question du commissaire enquêteur

Quelle est la superficie de l'OAP n°15 ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

9920 m<sup>2</sup>

#### Question du commissaire enquêteur

Compte tenu de l'accroissement actuel de la population scolaire, des activités sportives pendant l'année avec leur potentiel de développement au-delà des limites communales, et plus largement des manifestations régionales ou départementales ou intercommunales (*voir observations*), n'est-il pas souhaitable de maintenir voire de développer ces activités pour le développement sociétal et économique de la commune ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Sur l'accroissement de la population scolaire, si une augmentation des effectifs est constatée pour le collège public, il faut noter que les effectifs globaux restent stables pour l'ensemble des établissements.

En outre, les écoles élémentaires primaires et privées ne fréquentent pas le plateau sportif sur le temps scolaire, en dehors d'une manifestation annuelle où les enfants utilisent la piste d'athlétisme, la salle multisports et un terrain de foot. Le sport se pratique dans la cour de récréation ou dans les locaux des établissements.

Pour les collèges, seul le collège public utilise la salle omnisports, le terrain de foot synthétique, la piste d'athlétisme et de façon très ponctuelle le terrain de football concerné par l'OAP 15.

Enfin, les établissements scolaires ont naturellement été contactés dans le cadre de l'enquête sur les pratiques sportives et à aucun moment il n'a été fait mention de remarque particulière sur une utilisation renforcée des terrains de football.

Les manifestations sportives évoquées se déroulent essentiellement sur le terrain d'honneur ou la salle omnisports. Le terrain concerné par OAP 15 n'entre pas dans ce champ d'utilisation.

#### Question du commissaire enquêteur

De plus, un projet d'aménagement de la rue Saint-Cornély (route départementale) n'est-il pas souhaitable pour rendre compatibles les différentes mobilités (automobiles, cyclistes, piétons) et tenir compte de leurs croissances prévisionnelles ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Un travail sur les circulations douces a démarré depuis plusieurs mois, en lien avec le conseil départemental du Morbihan, AQTA (Interco). Une étude est lancée pour réaliser un schéma des circulations douces sur l'ensemble du territoire communal cohérent avec ce qui existe déjà. Si un réaménagement de la rue Saint Cornély est pertinent, ce projet sera étudié en lien avec le schéma de déploiement global.

#### Question du commissaire enquêteur

Par ailleurs, la MRAe attire l'attention de la commune sur le risque d'accroissement des nuisances sonores pour les 3 ou 4 habitations situées près du site d'implantation prévu. Ce risque pourrait être réduit par exemple en complétant l'OAP n°15. Où sont prévus les déchargements, les passages des

camions, les réserves. Quelles mesures limitant ces nuisances pour les riverains pourraient être prises ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Ces questions essentielles seront naturellement traitées lors du dépôt d'un permis de construire. Des mesures peuvent être prises dès la conception pour limiter les nuisances sonores dues au passage des camions et une réglementation peut être mise en place pour minimiser les désagréments que pourrait subir le voisinage tant en termes de bruit qu'en termes d'esthétisme (mur anti-bruit, clôture végétale, heures et jours de livraison réglementés...)

#### Question du commissaire enquêteur

Y a-t-il eu une concertation avec les habitants ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

La crise sanitaire n'a pas permis de répondre à ce que nous considérons comme un impératif. Si, jusque-là, des réunions publiques étaient organisées très régulièrement, il ne nous a pas été possible de reprendre ce cycle de concertation. Nous le déplorons.

Toutefois, des ateliers ont pu se tenir dans le cadre du travail réalisé pour l'étude de redynamisation du centre-bourg. 37 carnacois se sont portés volontaires et ont été associés à cette démarche qui a consisté en diagnostic en marchant et en 2 réunions sous forme d'ateliers participatifs.

#### Question du commissaire enquêteur

Enfin, différentes questions sont également à préciser :

la qualité paysagère de l'entrée de la ville. En effet, les parcelles privées BI 129, 130, qui devraient être acquises par Lidl comportent des arbres qui sont importants dans le paysage d'entrée du bourg

#### Point de vue du maître d'ouvrage

La préservation des arbres fait partie de nos grandes préoccupations, la Municipalité s'est engagée dans une opération d'envergure qui est de planter 1000 arbres avant la fin du mandat. Nous activons, dès que la réglementation nous l'autorise, l'ensemble des leviers qui nous permettent d'interdire la coupe des arbres dits remarquables. Ainsi, dans la mesure de nos moyens, nous veillerons à ce que la qualité paysagère de l'entrée de ville soit maintenue, voire améliorée.

#### Question du commissaire enquêteur

- La mutualisation des stationnements et des abris vélo, la cohérence architecturale d'ensemble et l'optimisation des performances énergétiques en cohérence avec l'AVAP, peuvent-ils être inscrits dans l'OAP comme le préconise le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays d'Auray ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Le plan local d'urbanisme n'empêche pas de mutualiser ni l'optimisation des performances énergétiques en cohérence avec l'AVAP. Pour autant, la commune ne souhaite pas l'imposer dans un règlement ou dans les OAP.

#### Question du commissaire enquêteur

- L'emprise du terrain de sport était-elle une zone humide qui a été remblayée ?

### Point de vue du maître d'ouvrage

Ce sont des aménagements anciens qui datent de 1972 et nous n'avons pas connaissance de l'existence d'une zone humide avec les critères de fonctionnalité écologique (faune et flore). Peut-être s'agit-il d'une zone de ruissellement des eaux pluviales, pas de trace, ni d'archive d'une zone humide.

### Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur invite le public à lire les réponses apportées par la commune à ses questions pour une meilleure compréhension du projet. En effet, la commune explicite la demande de la société Lidl, les souhaits des élus et les discussions qui ont eu lieu pour aboutir au projet de la modification n°1 du PLU.

De plus, la commune s'est engagée dans une démarche de dynamisation de son centre-bourg, et a réalisé une enquête sur les pratiques sportives auprès de la population (700 personnes) et une consultation a été lancée en novembre 2021 ayant pour objet des études préalables, programmation et proposition d'équipements de plein-air. Le secteur du Méneac est enclavé et les infrastructures sportives sont anciennes. Il est préconisé la création d'un espace de promenade et d'activités sportives pour répondre aux besoins (sports de plein-air, glisse, type skate, trottinette et roller).

L'extrait qui suit, illustre les réflexions en cours. « *En parallèle, les élus s'interrogent sur la nature des équipements et sur leur utilisation et, en l'occurrence, leur sous-utilisation. Les 3 terrains de football entrent dans cette réflexion et le constat d'une baisse constante des effectifs du Carnac Football Club et même de l'impossibilité de constituer une équipe Sénior conduisent à questionner la pertinence du maintien de ces équipements, dont les coûts d'entretien sont importants pour la commune et qui se révèlent totalement surdimensionnés au regard des effectifs du club de football* ».

De son côté, la société Lidl loue un bâtiment ancien qui ne répond plus aux besoins. Les propriétaires de ce bâtiment ne sont pas vendeurs et souhaitent le conserver en espace commercial. De son côté, la municipalité n'a pas prévu de mettre un emplacement réservé dans le PLU, qui aurait permis son acquisition ainsi que les terrains limitrophes.

Par ailleurs, il est nécessaire d'intégrer la dimension paysagère, en particulier, pour les entrées de ville. Ainsi, l'OAP indique : « *Le parti d'aménagement tient compte du paysage d'entrée de ville perçu depuis la RD 781 en évitant le développement d'un paysage de parking devant une surface bâtie* ». Les arbres le long des parcelles privées BI 129, 130 (qui sont inclus dans le projet) jouent un rôle paysager important et il n'est pas prévu de les garder. Ne pourrait-on pas planter des arbres le long de la rue Saint-Cornély en bordure du futur parking ?

Il faut également tenir compte des mobilités et de leurs évolutions (modes, flux). « *Le parti d'aménagement de l'OAP consiste à organiser les accès et dessertes sur la rue Saint-Cornély* ». 6844 véhicules/jour en valeur moyenne journalière annuelle circulent dans cette rue. Il est rappelé que des emplacements réservés sont inscrits dans le PLU, 4.1 à 4.3 au profit du département pour son aménagement.

Ces préoccupations répondent également au DOO du SCoT du Pays d'Auray qui préconise « *l'amélioration de la qualité des entrées de ville et des accessibilités pour un usage plus modéré de la*

*voiture et pour stimuler l'accès piétons et deux roues » et de « traiter de manière privilégiée les liaisons sécurisées et continues pour les modes actifs (cheminements piétons, itinéraires cyclables »).*

Ainsi, le commissaire enquêteur **demande** de compléter les orientations de l'OAP (cf. ci-dessous) pour sécuriser les différents types de mobilité compte tenu de l'augmentation prévisible des flux et **recommande** de redynamiser le centre sportif du Ménéac comme l'envisagent les élus.

Effets négatifs :

- L'impossibilité pour la société LIDL de répondre à ses besoins d'adaptation en réalisant l'acquisition du bâtiment qu'elle occupe ainsi que celle de terrains limitrophes ;
- La destination commerciale non connue du bâtiment de Lidl actuel ;
- La consommation par des constructions (bâtiments, parkings) d'un terrain de football représentant une emprise significative de l'espace sportif existant ;
- L'augmentation prévue de la circulation.

Effets positifs :

L'OAP prévue sur l'espace de football permet :

- . de valoriser un espace actuellement sous-utilisé,
- . d'ouvrir le centre sportif du Ménéac, actuellement clos, à des activités de promenade et de sports dynamiques,
- . de maintenir l'activité de la société Lidl dans l'espace urbain proche.

Sur le plan de la consommation foncière, un mécanisme de compensation est prévu : l'emprise du projet est de 9970 m<sup>2</sup> se décomposant en 7800m<sup>2</sup> communal (terrain de football) et 2 emprises bâties (maisons d'habitation). La compensation consiste à transformer en parc public l'emprise de 2895 m<sup>2</sup> du magasin « Monsieur Bricolage » situé à Carnac-Plage.

Il est également prévu la mutualisation des parkings (activités commerciale et sportive) et de répondre aux besoins paysagers et écologiques (revêtement perméable, arbres de hautes tiges, bandes plantées, ...).

Enfin, le dossier du permis de construire sera instruit par l'architecte des bâtiments de France dans le cadre de l'AVAP, le projet étant localisé dans le périmètre délimité des abords du tumulus Saint-Michel et de la croix Saint-Michel.

Ainsi, le commissaire enquêteur **demande** de compléter l'OAP n°15 par :

- la mutualisation des stationnements et des abris vélos entre la société Lidl et la commune,
- la poursuite du paysagement côté Sud-Est et la plantation d'arbres le long de la rue Saint-Cornély en bordure du futur parking,
- l'aménagement de la rue Saint-Cornély en vue de « *sécuriser et stimuler l'accès piétons et deux roues* »,
- la construction d'un mur anti-bruit pour limiter les nuisances sonores notamment des camions (passage, déchargement, camions réfrigérés) pour les maisons riveraines situées à l'Est comme à l'Ouest de l'OAP, et de réglementer les heures et jours de livraison.

## **1.2 - OAP n°14 de Montauban**

### Observations du public : W10, W12.

Au nord, le projet d'extension de la déchèterie semble cohérent et bien intégré.

Au sud, l'installation de « Mr Bricolage » à Montauban ne poserait pas de problème sauf que la mairie bloquait depuis des années la construction d'un nouveau super U pour différentes raisons dont les zones humides. « Mr Bricolage » sera construit jouxtant cette zone. Est-ce bien pour l'écosystème ? Le projet d'implantation d'unités commerciales à proximité de la zone humide identifiée n'est-il pas trop ambitieux ? Il aura un gros impact sur l'écoulement des eaux pluviales, la pollution (plastiques et autres matériaux volatiles, etc...).

Il serait préférable de réserver l'extension de la zone de Montauban aux secteurs Nord et Ouest.

### Question du commissaire enquêteur

Un des objectifs du PADD est valoriser et protéger les zones humides. Quelle est la compatibilité de l'installation de « Monsieur Bricolage » dans l'OAP Sud 14a Montauban avec les zones humides du secteur ? Quel sera son impact ?

### Point de vue du maître d'ouvrage

La zone humide a été vérifiée par un bureau d'études environnementales spécialisé (printemps 2021).

Les conclusions des études :

- ont confirmé le périmètre de zone humide identifiée précédemment et inscrite en secteur indicé « zh » au PLU en vigueur
- n'ont pas relevé de zones humides supplémentaires sur la zone
- n'ont pas identifié de dysfonctionnements ni de terrains ayant un rôle fonctionnel lié aux zones humides dans le secteur
- ont validé les principes d'aménagement retenus

Le dossier de demande d'examen au cas par cas a été examiné par l'autorité environnementale (MRAe) qui a conclu que le dossier n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Les zonages de type A et N indiqués « zh » sont inchangés

Seule l'orientation d'aménagement a été modifiée.

La question de l'impact sur la zone humide relève du permis d'aménager et du dossier loi sur l'eau à réaliser par le porteur de projet.

### Question du commissaire enquêteur

La Communauté de communes AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE indique notamment que l'acquisition de l'emplacement de la déchetterie n'est pas finalisée et qu'il est préférable de maintenir l'emplacement réservé. Sera-t-il maintenu ?

### Point de vue du maître d'ouvrage

Pour l'instant, la commune maintient l'emplacement réservé et elle ne pourra l'enlever que lorsque les acquisitions seront réalisées.

AQTA devra apporter la réponse en fonction des acquisitions réalisées.

### Question du commissaire enquêteur



Comme indiqué par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays d'Auray, pourrait-on favoriser dans l'OAP Sud 14 a :

- La cohérence architecturale d'ensemble et l'optimisation des performances énergétiques en cohérence avec l'AVAP.
- L'intégration paysagère de ces secteurs afin d'assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles situés à l'est de l'OAP de Montauban sud : espace paysager le long de la frange est de l'OAP. La végétalisation des parkings pourrait être imposé dans le règlement écrit ou au moins dans l'OAP, comme rue Saint Cornély.
- La mutualisation des équipements comme les stationnements et les abris vélo ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Cela relève aussi des projets.

L'objectif qualitatif est inclus dans l'OAP.

La commune ne peut pas imposer la mutualisation des équipements mais ce sujet pourra être étudié au dépôt du permis d'aménager ou permis de construire.

#### Communauté de communes AQTA

Un accès au nord a été inscrit pour desservir le secteur. L'acquisition de ce foncier est encore en réflexion, il serait préférable de supprimer sur le schéma ce principe d'accès et de préciser dans le texte de l'OAP qu'un ou deux accès seront prévus par la rue Gallo-romaine au sud de l'OAP et qu'un accès pourra être prévu pour desservir le nord de l'opération. Cela permettrait ainsi de conserver une certaine souplesse au regard des négociations foncières en cours et du choix de desserte finale.

L'urbanisation de l'OAP de Montauban Nord doit se faire sous forme d'aménagement d'ensemble conformément au règlement écrit. Cela pourrait être bloquant en fonction du projet d'aménagement de la future déchetterie, s'il était décidé par exemple de la réaliser en une ou plusieurs tranches. La levée de cette obligation serait souhaitable...De même l'ensemble des articles de la zone font référence à l'OAP ce qui la rend opposable de manière conforme aux autorisations d'urbanisme pour ce qui concerne les dispositions équivalentes au règlement écrit. Il conviendrait de rester sur une notion de compatibilité en supprimant la mention aux OAP dans les parties du règlement où cela ne représente pas une nécessité.

#### Pays d'Auray

Le volet commercial du SCoT prévoit la qualification et l'optimisation des espaces commerciaux en ZACom (DOO du SCoT p41, 42). Ainsi il pourrait être envisagé de favoriser au sein des OAP n°14a (ZACom de Montauban) :

- La cohérence architecturale d'ensemble et l'optimisation des performances énergétiques en cohérence avec l'AVAP.
- L'intégration paysagère de ces secteurs afin d'assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles situés à l'est de l'OAP de Montauban sud : espace paysager le long de la frange est de l'OAP. La végétalisation des parkings des 2 OAP pourrait être imposé dans le règlement écrit ou au moins dans l'OAP, comme rue Saint-Cornély.
- La mutualisation des équipements comme les stationnements et les abris vélo.

#### Chambre de commerce et d'industrie

Le Secteur 1AUp de la zone d'activités de Montauban et correspondant à la « ZACOM Carnac »



La CCI souscrit à la modification de l'OAP afin de différencier la partie Nord et Sud et permettre l'installation d'une grande surface commerciale. Le parti d'aménagement permet de garantir une meilleure qualité urbaine dans l'implantation du bâti et des espaces de stationnement et il respecte les dispositions du Document d'Aménagement Commercial du SCoT.

#### Appréciations du commissaire enquêteur (1.2 -OAP n°14 a et b de Montauban)

Comme indiqué par la commune, un bureau d'études environnementales a vérifié les zones humides, il n'a pas recensé de zone humide (printemps 2021). Par ailleurs, un permis d'aménager et un dossier « loi sur l'eau » sera réalisé par le porteur de projet.

« Le secteur 1AUi est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et à l'extension de la déchetterie ; le secteur 1AUip correspond en partie au périmètre de ZACOM du SCoT, il est destiné à ses activités économiques, notamment commerciales ».

Le commissaire enquêteur **demande** :

- de matérialiser clairement la limite entre l'OAP n°14b Nord et l'OAP sud 14 a.
- dans l'OAP de Montauban n°14 b Nord :
  - de faciliter l'accès à la déchetterie,
  - de permettre la réalisation de l'aménagement par tranches ou secteurs.
- dans le règlement écrit, de compléter les articles 6 et 7 de la zone 1AUi.
- sur les règlements graphiques et dans la liste des emplacements réservés de maintenir l'emplacement réservé n°8 sur l'extension de la déchetterie (l'acquisition de l'emplacement de la déchetterie n'est pas finalisée).

Le commissaire enquêteur **demande** d'ajouter dans l'OAP sud 14 a :

- la cohérence architecturale d'ensemble et l'optimisation des performances énergétiques en cohérence avec l'AVAP,
- la végétalisation des parkings,
- de créer dans sa partie Est un espace paysager afin d'assurer une transition avec les espaces agricoles.

Il **recommande** en zone Uia et Uiap :

- de limiter les loges de gardiennage à une surface maximale de 35m<sup>2</sup> pour qu'elles ne puissent pas devenir des logements,
- de ne pas autoriser les activités médicales qui sont à privilégier dans le bourg de Carnac ou à Carnac Plage (limiter les déplacements des habitants).

### **3.3 - Emplacement actuel de « Monsieur Bricolage »**

Observations du public : W12, W 34, W48.

L'achat de l'ancien « Mr Bricolage » pourrait être valorisé pour créer des logements pour des Carnacois vivant à l'année. Il y a déjà le Parc Césarine et le petit parc derrière l'office du tourisme. En créer un autre serait inutile.

Comment comprendre que le principal concurrent du LIDL à Carnac serait prêt à céder son terrain de Carnac plage pour compenser la perte de terrain de foot. Doit-on investir dans un lieu qui sera submergé dans quelques années ? Le propriétaire actuel sera-t-il vendeur ? La commune n'a pris aucun engagement de l'acquiescer (CM du 27/09/2019).

#### Question du commissaire enquêteur

Quelle est la surface du terrain et quel aménagement paysager est-il prévu ? Avec le Parc Césarine et le petit parc derrière l'office du tourisme, est-il utile d'en développer un autre ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Surface du terrain de M. Bricolage avenue des Druides : 2895 m<sup>2</sup>

La Municipalité a souhaité mettre l'accent sur la thématique environnementale dans le cadre de son programme politique. Ainsi, de nombreux engagements ont été pris. Quelques exemples : l'opération « planter 1000 arbres » qui a d'ores et déjà été engagée et se poursuit, complétée par la mise en place d'une véritable politique de l'arbre visant à la préservation et l'entretien raisonné des plus beaux spécimens (en dehors du secteur AVAP, déjà très protecteur) ; la création de zones de biodiversité ; le déploiement de 10 kilomètres de pistes cyclables.

Le secteur où se situe « Monsieur Bricolage » est un secteur urbain relativement dense. L'idée de créer un espace vert à cet endroit répond au double objectif de diminuer cette densité urbaine et de créer une zone de biodiversité. Il faut comprendre que ce secteur très touristique est très fréquenté d'avril à octobre. Ce parc urbain est prévu comme une pause dans l'urbanisation et un poumon vert pour les promeneurs. Le déploiement des pistes cyclables va également engendrer une augmentation des visiteurs en vélo et nous prévoyons de mettre en place en lisière de cet espace un parking qui leur sera dédié.

#### Question du commissaire enquêteur

Son acquisition foncière pourrait permettre la création de logements pour les résidents permanents. Qu'en pensez-vous ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

« Mr Bricolage » est implanté en zone Ubd3p du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.), secteur PBa et dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.), zonage orange. Dans ce dernier cadre, le règlement du P.P.R.L. interdit « *tout changement de destination entraînant une augmentation du nombre de logements* » (cas où le bâtiment est maintenu). Dans le cas où le bâtiment serait démolé et que le terrain soit considéré comme une dent creuse, c'est l'alinéa g) du chapitre 4 du règlement du PPRL qui s'applique : « *Les constructions d'habitations en dents creuses avec un maximum d'un logement par unité foncière telle qu'elle existe à la date d'approbation du PPRL, et un premier niveau de plancher situé à minima à la cote de référence du site (soit 3,70 mètres NGF-69)* ».

Par ailleurs la création de nombreuses OAP vont permettre la réalisation de programmes de logements conséquents. Le besoin sur lequel la Municipalité travaille concerne le logement social. 2 programmes sont actuellement en projet proposant respectivement environ 35 (secteur Bellevue) et 31 (secteur Belann) logements sociaux ou en accession à la propriété. Nous espérons la livraison de ces logements d'ici 2 à 4 ans selon le programme.

### Question du commissaire enquêteur

Le propriétaire actuel sera-t-il vendeur ? La commune s'est-elle engagée à l'acquiescer ?

### Point de vue du maître d'ouvrage

Nous ne pouvons valablement répondre à la première question. Ce qui implicitement ne permet pas de répondre à la 2<sup>ème</sup>. Si le propriétaire actuel vend, la commune est évidemment intéressée par ce bien qui permettra de répondre aux engagements environnementaux que nous nous sommes fixés.

### Appréciations du commissaire enquêteur (Emplacement actuel de « Monsieur Bricolage »)

L'emprise foncière de la société « Monsieur Bricolage » est classée en zonage orange dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (P.P.R.L.) où il n'est donc pas possible de créer des logements.

Par ailleurs, cette emprise se situe dans un secteur urbain relativement dense et très fréquenté par les touristes d'avril à octobre. Sa transformation en parc permettra de diminuer la densité urbaine, d'ouvrir cet espace aux promeneurs et de créer une zone de biodiversité.

De plus, pour accompagner le déploiement des pistes cyclables, il est prévu d'associer au projet un parking vélos.

Pour ces raisons, le commissaire enquêteur **estime** que la réalisation de ce parc constitue une réponse adaptée à ce renouvellement urbain.

## **3.4 - Emplacements réservés**

Les observations concernent 4 emplacements réservés différents.

### **3.4.1 - ER n°16 voie de liaison**

#### Observations du public : W6, W9, W20, W21, W32, R33.

4 observations concernent la résidence du « Clair de lune » et 2 observations celle des « Reflets de Carnac ».

#### W6-W9 - Alain Moysan et Julie VAZ résidence « Clair de lune »

#### W20- W21 -Pascal MAREC et Marianne COIC résidence du « Clair de lune »

Quelle est la destination de l'ER n°16 (voie douce, chemin, route privée ou publique) ?

L'emplacement réservé mitoyen aux terrains (Parcelles AT n°449, 448, 447, 446 et 445) serait réduit de 6 m. Quel est sa largeur et sa longueur ? Pour quelles raisons prévoit-on la réduction de cet emplacement réservé ? Quelle est la largeur initiale ? A quelle distance de nos terrains se situerait cette éventuelle nouvelle voie ?

Cet ER est situé en partie en zonage humide (classé Nzh) ce qui implique une démarche environnementale adaptée (présence de batraciens...) et la construction d'ouvrages « ad hoc » pour son franchissement, et la prise en compte d'impacts tels les nuisances sonores si c'est une route.

L'emplacement réservé est-il bien en zone constructible ? Que va devenir la bande qui resterait entre cette voie éventuelle et nos terrains ?

Une partie de la parcelle AT 377 jointive à la résidence du "Clair de Lune" a-t-elle été reclassée du zonage de N en Ubc ?

La modification envisagée porte sur le risque que soient édifiées des habitations sur le bandeau correspondant à la réduction de l'ER 16, qui viendrait troubler la jouissance paisible des habitants ayant vue sur un champ et en limite des zones inondables.

W32 - R33 - SDC « Les Reflets de Carnac » Michel Moreau / président du conseil syndical.

Dans la "Notice de présentation" page 49, selon les informations du service de l'urbanisme, le tableau devrait être modifié ainsi :

Colonne "EVOLUTION AVANT/APRES MODIF 1" : Texte initial : « Réduction de l'emprise de 6m pour adapter la largeur de la voie à aménager », Texte plus adapté : « Réduction de l'emprise à une bande de 6m de large pour adapter la largeur de la voie à aménager en voie douce »

En effet, la bande d'ER n°16 restante a été décrite comme mesurant 6 m de largeur.

Colonne "DESTINATION" : Cette destination devrait être confirmée pour la « réalisation d'une voie douce (piétons, vélos) » au lieu de « Nouvelle voie de liaison de la chaussée des Pluviers à l'allée des Bernaches ».

Par ailleurs, Il confirme leur intérêt pour la réduction de l'emprise de l'ER 16. Les observations de « Clair de Lune » notée sur le Web (W6, W9, W20, W21) peuvent être satisfaites en gardant la largeur actuelle de l'ER sans modification.

Question du commissaire enquêteur

Quel est l'objet de cette voie de liaison de la chaussée des Pluviers à l'allée des Bernaches (voie piétonne, cycliste, chemin, route) ? Quelle est sa largeur actuelle et celle prévue dans la modification ? Pourquoi a-t-elle diminué ? La dénomination de l'emplacement réservé doit être précisé.

Point de vue du maître d'ouvrage

Cette voie de liaison sera piétonne, cycliste et ce sera un chemin, en aucun cas une route.

La largeur actuelle est de 12 mètres. Elle sera réduite à 6 mètres sur le pourtour extérieur des emplacements réservés (comme indiquée sur le plan page 18- réalisée dans la partie nord).

Elle a été diminuée à la demande de l'association syndicale des copropriétaires de la Résidence des Reflets (courrier du 28 mars 2018 - 10 septembre 2020 et rencontres avec les élus) afin qu'ils bénéficient de plus de surface pour réaliser :

- Un local commun pour le rangement sécurisé des vélos,
- La création de box de garages.

Dénomination à préciser : nouvelle liaison entre la chaussée des Bernaches et l'allée des Pluviers.

Question du commissaire enquêteur

A quelle distance des parcelles AT n°449, 448, 447, 446 et 445 se situerait cette éventuelle nouvelle voie ? Que va devenir la bande constructible qui resterait entre cette voie et les parcelles ? Y a-t-il un projet ?

Point de vue du maître d'ouvrage

La nouvelle liaison se fera en continuité du chemin décrit ci-dessus et il n'est pas possible d'estimer la distance par rapport aux parcelles AT 449,448,447,446,445 appartenant à des propriétaires de la résidence Le Clair de Lune. Aucun projet n'est connu de la commune.

### Question du commissaire enquêteur

Comment sera pris en compte la zone humide pour établir cette voie ?

### Point de vue du maître d'ouvrage

Dans la partie classée Nzhp « zone humide », sont interdits tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide (règlement PLU). Tout projet d'aménagement devra respecter les dispositions du SDAGE et du SAGE et les dispositions du code de l'environnement.

Ce sera examiné au moment du projet ou du PA.

### Appréciations du commissaire enquêteur (ERn°16)

Le zonage du secteur de Legénèse (Ubcp) n'est pas modifié.

La liaison concerne la réalisation d'une voie piétonne et cycliste.

Aussi, le commissaire enquêteur **estime** qu'il n'est pas souhaitable de garder la largeur initiale de 12m de l'emplacement réservé n°16, et que 6m est suffisant ; **il recommande** p49 de la notice de présentation, de préciser dans l'intitulé la destination de la nouvelle voie (piétonne et cycliste) et d'indiquer que la largeur sera de 6 m.

## **3.4.2 - Emplacement réservé n°22 Nignol**

### 4 observations : W3, W5, W12 et L16.

Dans la perspective du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO du site des menhirs de notre commune, il est inconcevable de maintenir le passage journalier de milliers de camions, voitures sur la D119 qui sert d'accès et de sortie au bourg de Carnac, alors même que des centaines de milliers de visiteurs devront traverser cet axe afin d'accéder aux différents sites. Il propose notamment de créer un parking avec navettes afin de stationner les cars et véhicules des visiteurs du site des mégalithes.

Pour l'entrée du Nignol, faire des stationnements est-il bien utile ? Qui voudra se garer là et prendre une navette pour aller dans le bourg et/ou plages ? Peut-être cela sera-t-il le nouveau lieu de départ du petit train pour désengorger la maison des mégalithes ? L'idée n'est pas mauvaise mais la D119 doit être praticable toute l'année afin d'éviter les embouteillages.

(W5) Page 23 de la notice de présentation : "*Un emplacement réservé est créé à l'est de la RD sur l'emprise des hangars, dépôts et lave-auto : secteur à requalifier pour aménagement d'une aire d'accueil, stationnement, valorisation de l'entrée de ville et des abords de la route*". Il est également évoqué "*l'ajout d'un secteur de diversité commerciale*". Est-il envisagé que la zone du Nignol devienne une centralité, et donc recevoir différents formats de commerces ? Quelle(s) nature(s) de commerces est-il envisagé ?

(W5) Page 38 : il est fait référence à "*l'article 21 des dispositions générales*". Dans quel document cet article est-il consultable ?

Page 49 : "*Aménagement d'un espace d'accueil de stationnement, espace vert, valorisation entrée de ville et abord RD115*". Ne s'agit-il pas de la RD119 et non de la RD115 ?

- « Les activités ~~commerciales~~ et tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures et dont l'implantation ne présente pas d'inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement. » Ce type d'activité (commerciale) peut présenter des nuisances autant que les activités tertiaires. Le terme "commerciales" devrait être maintenu dans ce §, d'autant que l'on ne connaît pas encore la nature du projet.

Jacques BREGENT (L15) est propriétaire de plusieurs parcelles avec des activités commerciales à Nignol. Le zonage avait changé de Uba à Nh1p. Pendant 5 ans, une servitude de gel a été mise sans concertation et bloquait ses projets professionnels. La servitude de gel est maintenant obsolète et est remplacée par l'emplacement réservé 22 uniquement sur ses parcelles avec une réglementation plus restrictive. Il a toujours le souhait de reconstruire et de rénover ses bâtiments et de faire des activités commerciales mais avec des règles cohérentes et non limitatives. Il est ouvert à la discussion avec la municipalité afin d'élaborer et de construire ensemble un projet cohérent sur les parcelles.

Question du commissaire enquêteur

Le PADD prévoit un parking au Nord des alignements.

Point de vue du maître d'ouvrage

Oui et le parking est déjà réalisé.

Question du commissaire enquêteur

Un projet est-il prévu et à quel endroit ?

Point de vue du maître d'ouvrage

A Kérabus.

Question du commissaire enquêteur

Quels sont les besoins dans cette partie de la commune ?

Point de vue du maître d'ouvrage

Une aire de camping-cars et voitures pour les touristes. (réalisé)

Question du commissaire enquêteur

Pouvez-vous confirmer qu'à Nignol, il n'est pas prévu de « secteur de diversité commerciale »

Point de vue du maître d'ouvrage

Confirmation qu'il n'est pas prévu de secteur de diversité commerciale.

Question du commissaire enquêteur

Et qu'il n'est également pas possible de créer de nouveaux commerces en Nh1p ?

Point de vue du maître d'ouvrage

Se reporter au règlement de la zone Nh1p qui indique ce qui est possible sur les constructions existantes (1<sup>er</sup> paragraphe) et ce qui est possible uniquement dans les constructions existantes, dans le cas de démolition-reconstruction ou en extension (2<sup>ème</sup> paragraphe). Il est précisé que ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités commerciales listées à l'article 21 des dispositions générales, 2<sup>e</sup> colonne (notamment, hôtels, restaurants).

#### Question du commissaire enquêteur

Pour quelles zones (Nhi, Nhip, Nhi1p) le paragraphe p 100 du règlement, « uniquement dans les constructions existantes ....restaurants » écrit en rouge ainsi que le paragraphe suivant, correspond-il ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Les 2 paragraphes concernent le secteur Nhip. Une rectification de la mise en page est à effectuer pour une meilleure compréhension du texte réglementaire.

#### Question du commissaire enquêteur

Faut-il maintenir le terme « commerciales » car les commerces peuvent présenter des nuisances autant que les activités tertiaires dans la phrase « *Les activités ~~commerciales~~ et tertiaires ne présentant pas de nuisances majeures... pour l'environnement* » ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Même s'il n'y a pas de secteur de diversité commerciale inscrite sur ce secteur, le DAAC du SCOT permet en dehors de ces périmètres certains commerces (cf article 21 des dispositions générales). Il est proposé de supprimer les mentions « commerciales et tertiaires » pour interdire les activités présentant des nuisances majeures et/ou dont l'implantation présente des inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement.

#### Appréciations du commissaire enquêteur (3.4.2-Emplacement réservé n°22 Nignol)

La servitude de gel instituée au PLU au titre de l'article L151-41-5 du code de l'urbanisme dans le PLU approuvé en juin 2016 pour une durée de 5 ans est venue à échéance. Ainsi, la commune supprime cette servitude et met un emplacement réservé à l'est de la RD sur l'emprise des « hangars, dépôts et lave-auto ». Le secteur Nhi1p est conservé.

En effet, les hangars sont en très mauvais état et des véhicules délabrés (bus, caravanes..) sont en dépôts à l'extérieur.

Aussi, la commune désire requalifier cette entrée de ville par l'aménagement d'une aire d'accueil et de stationnement ; le commissaire enquêteur y est **favorable**.

Par ailleurs, le secteur Nhi1p n'a pas été retenu comme périmètre de diversité commerciale. Toutefois, les commerces situés en dehors des localisations préférentielles conservent la possibilité de poursuivre leur activité et peuvent s'étendre dans la limite de 20% de la surface de plancher. Les cafés-hôtels-restaurants, les commerces en gros, la vente directe de produits agricoles ou maritimes ne sont pas concernés par ces dispositions ... (cf 2° colonnes p16 du règlement).

Sur le règlement graphique il y a 3 zones :

- Nhip à Kerluir, Keriaval, au rond-point du Purgatoire et à Clou Carnac,
- Nhi : plusieurs zones le long de la D768, au Nord du Moustoir
- une zone Nhip1 au Nignol.

Ainsi le commissaire enquêteur **recommande** de compléter la légende du règlement graphique par la zone Nhip.

Le commissaire enquêteur **demande**, dans le règlement écrit, :

- 1- d'indiquer les 3 zones du règlement graphique dans « la nature de l'occupation et l'utilisation du sol » p99 du règlement écrit Nhi et ainsi :
  - d'ajouter la zone Nhip
  - de modifier « Nhi1 » par « Nhi1p » car elle est indiquée être au Nignol.
- 2- de clarifier en p100 si les 2 paragraphes en rouge concernent le secteur Nhip (comme indiqué dans le mémoire en réponse) ou la zone Nhi1p (dans le projet de modification) ou les 2 zones Nhip et Nhi1p ; de rectifier la mise en page pour une meilleure compréhension du texte réglementaire ; et de spécifier « les activités ne présentant pas de nuisances majeures et/ou dont l'implantation présente des inconvénients ou des dangers importants pour l'environnement. »
- 3- et d'indiquer p99 en gras « Dans le secteur de la zone Nhip et Nhi1p couvert par le périmètre de l'AVAP... ».

### **3.4.3 - Emplacements réservés 12.1, 12.2 et 14 : bassins tampon pour les eaux pluviales**

#### Observation du public : W30.

Les parcelles correspondant aux emplacements réservés 12.1, 12.2 et 14 pour des bassins tampons pour les eaux pluviales (Kergouellec) ne sont plus considérées comme bassin de rétention. Quels sont les éléments nouveaux par rapport au PLU existant qui permettent ce déclassement ? Quels en sont les conséquences pour le droit à construire dans cette zone ?

#### Question du commissaire enquêteur

Les parcelles correspondant aux emplacements réservés 12.1, 12.2 et 14 pour des bassins tampons pour les eaux pluviales (Kergouellec) ne sont plus considérées comme bassins de rétention. Quels sont les éléments nouveaux par rapport au PLU existant qui permettent cette modification (W30) ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

L'autorité compétente en matière de gestion des eaux pluviales (AQTA) a fait réaliser des études qui justifient de cette modification.

Une mise au point sera faite pour finaliser avec AQTA.

#### Appréciations du commissaire enquêteur : 3.4.3 - ER 12.1, 12.2 et 14 : bassins tampon pour les eaux pluviales

Les surfaces concernées par les emplacements réservés n° 12.1, 12.2 et 14 (pour des bassins tampons pour les eaux pluviales- Kergouellec) ont beaucoup diminué suite aux études réalisées par AQTA, autorité compétente en matière de gestion des eaux pluviales. Tout le secteur est en zone agricole (Aap) et n'est donc pas constructible.

### **3.4.4 - Emplacement réservé 5.45 : alignement de l'avenue de Port-en-Dro**

#### Observation du public : W19.

Pourquoi l'emplacement réservé n°5.45 situé avenue de Port-en-Dro est conservé au niveau du n° 16 ? Le bien immobilier situé à cet endroit a été cédé il y a quelques années et n'a pas fait l'objet des



travaux prévus pour élargir la voirie et créer des places de parkings, conformément à ce qui était prévu par les documents d'urbanisme.

#### Question du commissaire enquêteur

Le bien immobilier situé au n° 16 a été cédé il y a quelques années et n'a pas fait l'objet des travaux pour élargir la voirie et créer des places de parkings, conformément à ce qui était prévu par les documents d'urbanisme. Pourquoi l'emplacement réservé n°5.45 est conservé-il au niveau du n° 16 ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Le propriétaire a refusé la mise à l'alignement mais la commune a souhaité conserver l'emplacement réservé afin de s'aligner sur ce qui a été réalisé sur les propriétés voisines et assurer une continuité pour le stationnement.

#### Appréciations du commissaire enquêteur (3.4.4 - E.R 5.45 : alignement de l'avenue de Port-en-Dro)

Le bien immobilier situé au n°16 de l'avenue de Port-en-Dro n'a pas été acquis. Ainsi, la commune désire maintenir l'emplacement réservé pour assurer la mise à l'alignement avec l'existant.

### **3.5 - Règlement et extensions des habitations**

18 Observations du public : W 14, W22, W30, W31, W35, W36, W37, W43, R4, R11, R13, R20, R 23, R24, R 30, R33, L6, L12.

#### A - Extension des constructions à usage d'habitation

(L6) P3 Titre I-Dispositions Générales : Il est fait référence à la charte d'agriculture et d'urbanisme, qui est un guide de préconisations et non de dispositions générales réglementaires. Cela pourrait inciter la commune à rédiger des "*considérant*" lors de PC ou de DP en citant la charte. Si cette référence est conservée il est nécessaire de corriger : p5 modifier la date de la charte signée : 13 février 2020 au lieu du 24 janvier 2008 dans « *les zones agricoles et forestières dites « zones A* », mais mettre aussi ce paragraphe dans les zones N p6.

(R38) Que signifie l'expression "*extension bâtementaire*" concernant les extensions de 50 m<sup>2</sup> ?

(W30) La règle de l'emprise au sol pour les nouvelles constructions dans les zones agricoles et naturelles a significativement évolué, sans qu'il soit toutefois possible d'en mesurer les effets (hausse des surfaces, réduction des surfaces ?). La nouvelle réglementation semble profiter aux maisons existantes de plus de 130 mètres carrés et qui peuvent désormais avoir une emprise au sol complémentaire de 50 mètres carrés. Cela semble compliquer de concilier agrandissement avec le souhait de ne pas compromettre la qualité du paysage dans une zone qui reste encore préservée pour favoriser la biodiversité, l'élevage.

Si cette modification est acceptée, est ce que l'on a mesuré les conséquences sur les futures constructions. Est-il possible d'obtenir l'étude qui a conduit à proposer cette nouvelle jauge ?  
En l'absence d'étude, c'est un désaccord pour les deux propositions.

Une personne est heureuse désormais de pouvoir faire une extension de 50m<sup>2</sup> aux habitations en zone Nm1. Une autre indique que le projet d'extension de l'emprise au sol des maisons de 50 m<sup>2</sup> ou 50% de la surface initiale est tout à fait justifiée dans les zones naturelles et agricoles.

Est-ce possible de construire un garage et une chambre au RDC en extension de leur habitation ?

Quatre observations portent sur les règles relatives aux extensions des constructions à usage d'habitation en zone Nap. Est-ce comme les zones Na : 50m<sup>2</sup>, 50% d'emprise au sol ?

D'autres observations posent d'autres questions : Est-ce possible en zone Na de fractionner l'extension de 50m<sup>2</sup> en une serre et un garage, les deux continus à l'habitation, mais non accolées entre elles ? En secteur Aa, il est désormais possible de d'agrandir la surface habitable de 50m<sup>2</sup>. Est-ce 50 m<sup>2</sup> au sol et également à l'étage ?

(W35) Page 76, la limitation à 50 m<sup>2</sup> ne tient pas compte des différences entre parcelles et surfaces des constructions. Il paraît important que les surfaces d'extensions et d'annexes soient variables.

Article A9 : Il y a plusieurs constructions sur le terrain (parcelles D,25,26,27,753,755 à Kerveno) formant une unité foncière de plusieurs parcelles, les possibilités d'extensions limitées à 50 m<sup>2</sup> ne sont adaptées au potentiel du changement de destination permettant de créer 4 maisons qui pourraient chacune bénéficier de la règle.

#### Question du commissaire enquêteur

P3 du règlement Il est fait référence à la charte d'agriculture et d'urbanisme, qui est un guide de préconisations et non de dispositions générales règlementaires. Désirez-vous maintenir cette référence (L6) ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

La Charte de l'Agriculture et de l'Urbanisme n'a pas de valeur juridique ni règlementaire.

La mention au règlement de la charte (datée 2008, obsolète) est à supprimer car non règlementaire ; cela relève du rapport de présentation (pour expliquer les choix règlementaires retenus, les dispositions modifiées).

#### Question du commissaire enquêteur

Que signifie l'expression "extension bâimentaire" concernant les extensions de 50 m<sup>2</sup> ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

En application de la Loi Littoral et de l'article L121-8 du code de l'urbanisme, en dehors des « agglomérations », « villages » et secteurs déjà urbanisés » (si identifiés au SCOT), c'est-à-dire sur les écarts bâtis « isolés » ou « diffus », classés en zones de types A ou N,

- les constructions nouvelles « isolées » sont interdites,
- mais l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée.

Cela veut dire qu'on peut autoriser l'extension des bâtiments, soit pour réaliser une extension d'habitation, soit une annexe accolée ou adjointe au bâtiment principal d'habitation : c'est ce que l'on appelle « l'extension bâimentaire ».

Nous pourrions réfléchir sur une rédaction plus lisible ou une amélioration de l'écriture pour clarifier cette expression et éviter les erreurs d'interprétation.

#### Question du commissaire enquêteur

(W30) La nouvelle réglementation semble profiter aux maisons existantes de plus de 130 m<sup>2</sup> et qui peuvent désormais avoir une emprise au sol complémentaire de 50 mètres carré. Cela semble compliquer de concilier agrandissement avec le souhait de ne pas compromettre la qualité du paysage dans une zone qui reste encore préservée pour favoriser la biodiversité, l'élevage.

Si cette modification est acceptée, est ce que l'on a mesuré les conséquences sur les futures constructions. Y a-t-il eu une étude qui a conduit à proposer cette nouvelle jauge ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Le règlement modifié ne différencie plus les possibilités d'extensions des constructions existantes selon leur surface.

Le règlement modifié permet donc aux « grandes » maisons de faire une extension de 50 m<sup>2</sup>, mais aussi aux plus petites (le PLU en vigueur ne permet pas d'extension pour les toutes petites habitations de moins de 30 m<sup>2</sup>), mais en limitant à 50 m<sup>2</sup> et à 50 % de l'emprise au sol initiale (respect des jurisprudences loi Littoral).

Globalement la nouvelle règle permet de mieux contenir les possibilités d'extension en surfaces (50 m<sup>2</sup> maximum) et de manière proportionnée aux emprises existantes (50 % de l'emprise).

#### Question du commissaire enquêteur

Est-ce possible en zone agricole ou naturelle de fractionner l'extension de 50m<sup>2</sup> en une serre et un garage, les deux continus à l'habitation, mais non accolées entre elles ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Oui à condition que le cumul des extensions ne dépasse pas 50 % de l'emprise du bâtiment existant avec un maximum de 50 m<sup>2</sup>.

#### Question du commissaire enquêteur

En secteur agricole ou naturel, il est désormais possible de d'agrandir la surface habitable de 50m<sup>2</sup>.

#### Point de vue du maître d'ouvrage

La disposition énonce : Surface d'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> et 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives)

Cela veut dire que pour une construction dont l'emprise existante est inférieure à 100 m<sup>2</sup>, la surface en extension autorisée sera inférieure à 50 m<sup>2</sup> (par exemple si l'emprise est de 70 m<sup>2</sup>, la surface en extension autorisée sera limitée à 35 m<sup>2</sup>).

...et sur la base de l'emprise existante à l'approbation de la modification n°1 du PLU (à préciser au besoin, au règlement)

#### Question du commissaire enquêteur

Est-ce 50 m<sup>2</sup> au sol et également à l'étage ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

A ne pas confondre avec la surface de plancher, il s'agit de l'emprise au sol définie dans les dispositions générales page 9.

#### CDPENAF

Concernant les dispositions réglementaires des zones agricoles (A) et naturelles (N) pour les extensions et annexes d'habitations, la commission a émis :

- Un avis favorable au titre de l'article L151-12 du code de l'urbanisme pour le règlement en zones agricoles ou naturelles,

- Un avis favorable au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sous réserve que les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination fassent l'objet d'un repérage graphique.

#### Appréciations du commissaire enquêteur (A - Extension des constructions à usage d'habitation)

La modification concernant les extensions d'habitations et annexes en zones A et N dans le règlement écrit est à l'origine de la charte d'agriculture et de l'urbanisme qui a été adoptée le 13 février 2020 entre le président de la Chambre d'agriculture, le Président de l'association des maires et des Présidents d'EPCI, le président du Conseil départemental et le Préfet.

Cette charte concerne les orientations fortes partagées par l'ensemble des acteurs du territoire. Elle n'a pas de valeur réglementaire ou juridique, mais une valeur de consensus. Elle a été adaptée à la Loi Littoral car la réalisation d'annexe n'est pas possible dans les communes littorales en zones agricole et naturelle.

Dans le PLU actuel, les bâtiments d'habitations de plus de 130m<sup>2</sup> situées en zone A et N ne peuvent pas s'agrandir. Dans le projet, les constructions à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extension à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cette extension doit être proportionnelle et limitée (surface limitée à 50m<sup>2</sup> et à 50% de l'emprise au sol existante).

Ainsi le commissaire enquêteur **recommande** :

- de supprimer la mention de la charte d'agriculture et d'urbanisme dans le règlement écrit et de l'indiquer dans le rapport de présentation (pour expliquer les choix réglementaires retenus, les dispositions modifiées),
- d'indiquer p76, p87, p88 « à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU » (et non à la date d'approbation du PLU) et d'ajouter « en se basant sur l'emprise au sol d'une même unité foncière ».

#### B - Piscine en extension bâimentaire

5 observations.

Une piscine en zone N et A doit être considérée comme une extension, qui oblige à la continuité du bâti, donc construire une piscine collée à la maison. A quelle distance peut-on créer une petite piscine du bâtiment à usage d'habitation existant ou de la terrasse existante? Peut-on la raccorder avec une allée sous forme de pas ou terrasse ?

Il serait nécessaire de différencier création d'une piscine et extension de bâtiment.

P7, il est écrit que "*les piscines sont considérées comme des constructions*". Le raisonnement est erroné, car une construction est de facto constitutive d'emprise au sol. Cela pénalise les habitants des zones A et N dont le CES est très limité. Proposition : ne pas comptabiliser la surface des piscines dans la limite de 50m<sup>2</sup>, a minima les surfaces des margelles si la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 0,50m (comme les terrasses).

Des surfaces minimales de terrain pour réaliser ces travaux pourraient être demandées. Les conséquences paysagères sont bien différentes si on a une surface de 400 m<sup>2</sup> ou supérieure à 700 m<sup>2</sup>.

(L12) Est-ce possible de construire une piscine parcelle 565 à Kerallan en Aa dans la limite de la surface d'emprise au sol dans la partie nord, la maison étant construite dans le sud de la parcelle 565 en Ubb ?

#### Question du commissaire enquêteur

Une piscine en zone N et A doit être construite sous forme d'extension bâtementaire. A quelle distance peut-on créer une piscine du bâtiment à usage d'habitation existant ou de la terrasse existante ? Peut-on la raccorder avec une allée sous forme de pas ou terrasse ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Il est possible de la raccorder par un élément de construction terrasse, auvent, pergola... une allée n'est pas un élément de construction.

La commune va compléter au besoin l'écriture auprès des services de l'Etat pour éviter des risques d'appréciation et d'interprétation.

#### Question du commissaire enquêteur

Il serait nécessaire de différencier création d'une piscine et extension de bâtiment. p7, il est écrit que "les piscines sont considérées comme des constructions ". Le raisonnement est erroné, car une construction de facto constitutive d'emprise au sol. Cela pénalise les habitants des zones A et N dont le CES est très limité. Proposition : ne pas comptabiliser la surface des piscines dans la limite de 50m<sup>2</sup>, a minima les surfaces des margelles si la hauteur par rapport au terrain naturel n'excède pas 0,50m (comme les terrasses). Que pensez-vous de cette possibilité ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Non - maintenir la disposition générale page 9 concernant la définition de l'emprise au sol qui énonce :

La notion de construction, prise en compte dans l'appréciation de l'emprise au sol comprend notamment : ... les bassins des piscines soumises à autorisation, même non couvertes.

Les constructions, comme les bâtiments, génèrent une imperméabilisation des sols.

Les nouvelles constructions isolées, comme les bâtiments, sont interdites dans les espaces bâtis diffus (ou écarts ») par la loi Littoral.

#### Question du commissaire enquêteur

Est-ce possible de construire une piscine en Aa dans la limite de la surface d'emprise au sol dans la partie nord, sachant que la maison est construite sur la même parcelle mais en zone Ubb ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

NON pas possible.

#### Appréciations du commissaire enquêteur (B - piscines en extension bâtementaire)

Les bassins de piscine soumises à autorisation, mêmes non couvertes sont compris dans « l'appréciation de l'emprise au sol » (règlement écrit p 9). Il est possible de construire une piscine sous forme d'extension bâtementaire.

La commune indique qu'« une piscine peut être raccordée par un élément de construction terrasse, auvent, pergola,... Mais une allée n'est pas un élément de construction ».

Ainsi, le commissaire enquêteur **recommande** à la commune de compléter la rédaction en lien avec les services de l'Etat pour éviter des risques d'appréciation et d'interprétation.

## C – Annexe et abri-jardin

(W37) P86 du règlement application en zone N. Art N2 : « *Occupations et utilisations...peuvent faire l'objet d'extensions...réalisées sous forme d'extension bâtementaire* ». Cette rédaction est restrictive et n'offre pas la possibilité de créer une annexe comme lors de la précédente rédaction. En cas de changement de la jurisprudence issue de la loi littoral, Il serait souhaitable au cas où cette évolution serait admise de mentionner « *conformément à la loi littoral en vigueur à ce jour* ».

(W35) page 7. Dans la définition, une annexe doit être implantée selon "*un éloignement restreint*". Pourquoi cette imprécision non chiffrée ? Par ailleurs, « *elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.* » Une annexe avec une VALEUR D'USAGE (bottes, courses), il serait utile de disposer d'un accès direct depuis la construction principale.

(W35) Les règles de stabilité de tenue aux vents etc ... nécessite des fondations et le respect des règles de construction (garantie décennale au minimum). Le terme « *non fondé* » dans la définition d'abri jardin p7 serait à supprimer. Par ailleurs, un abri de jardin en tant qu'annexe n'est pas destiné exclusivement à recevoir du matériel de jardin.

### Question du commissaire enquêteur

Comment est considérée la notion d'« éloignement restreint » (p7, annexe) dans la définition d'une annexe?

### Point de vue du maître d'ouvrage

La définition reprend celle du lexique national (*décret 12/2015 - Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme*).

En sus de cette définition nationale, doivent être prises en compte :

- les dispositions réglementaires du PLU : le PLU peut fixer des règles d'implantations pour des motifs paysagers, urbanistiques, de sécurité, pour limiter le « mitage » agricole,... et justement préciser cette notion d'éloignement « restreint »
- les dispositions de la loi littoral, qui interdit dans les espaces bâtis diffus (hors « agglomérations », « villages » et « secteurs déjà urbanisés » (ces derniers devant être identifiés au SCOT) les constructions et annexes détachées de la construction principale d'habitation (cf. plus haut, art L 121-8 du C. de l'U).

### Appréciations du commissaire enquêteur (C - annexes et abri jardin)

Les définitions d'« abri jardin » et d'« annexe » de la page 7 du règlement sont appropriées ; celle d'annexe a été reprise de la fiche 13 du lexique national d'urbanisme.

## D - Changement de destination des bâtiments agricoles

(W35) p76 du règlement : Le changement de destination des bâtiments agricoles implique qu'il soit tenu compte des conditions d'habitabilité nouvelles pour l'homme par rapport à l'usage passé des bâtiments agricoles. « La morphologie des bâtiments »...peut amener à modifier l'emprise au sol en respectant les surfaces et en respectant les qualités architecturales existantes et ce sans aucune

incidence sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En conclusion, il serait utile de préciser qu'il soit possible de procéder à des modifications d'emprise dans le règlement.

#### Question du commissaire enquêteur

Article A9 : Peut-on adapter les possibilités d'extensions limitées à 50 m<sup>2</sup> qui ne sont adaptées au potentiel du changement de destination permettant de créer 4 maisons qui pourraient chacune bénéficier de la règle ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

NON Ce n'est pas possible selon la réglementation d'étendre des constructions à destination agricole étoilées transformées en habitation. Il est indiqué page 76 de règlement « à la date d'approbation du PLU, les constructions à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions (y compris piscine, garage ... réalisés sous forme d'extension bâtementaire), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de respecter les limites d'emprise au sol fixées ci-après :

- Surface d'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> et à 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives).

#### Question du commissaire enquêteur

(W35) p76 du règlement : Le changement de destination des bâtiments agricoles implique qu'il soit tenu compte des conditions d'habitabilité nouvelles pour l'homme par rapport à l'usage passé des bâtiments agricoles. La morphologie des bâtiments...peut amener à modifier l'emprise au sol en respectant les surfaces et en respectant les qualités architecturales existantes et ce sans aucune incidence sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En conclusion, il serait utile de préciser qu'il soit possible de procéder à des modifications d'emprise dans le règlement. Qu'en pensez-vous ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Le règlement doit s'appliquer sans possibilités de « modifications » ou « d'adaptations », dans un souci d'équité et pour garantir la légalité du document.

La modification a pour objet la prise en compte de l'évolution de la Charte d'agriculture (document non réglementaire qui ne doit pas être mentionné au règlement écrit) tout en respectant les dispositions propres à la Loi littoral qui exige

- un encadrement des surfaces d'extensions des bâtiments existants
- l'extension en continuité du bâti (sans détachement des constructions et annexes) en secteurs « diffus » (classés en zones de types A et N au PLU)

Rappel : le PLU ne peut pas réglementer la constructibilité en fonction d'une superficie minimale de terrain.

#### Appréciations du commissaire enquêteur (D - Changement de destination des bâtiments agricoles)

Il est indiqué page 76 de règlement « à la date d'approbation du PLU, les constructions à usage d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions (y compris piscine, garage ... réalisés sous forme d'extension bâtementaire), à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de respecter les limites d'emprise au sol fixées ci-après :

- Surface d'extension limitée à 50 m<sup>2</sup> et à 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives) ».

Ainsi, il n'est pas possible selon la réglementation d'étendre les bâtiments agricoles étoilés susceptibles de changer de destination.



## E - Hauteur maximale des constructions et des extensions- article 10

(W35) Notice de présentation page 39 : il serait utile de définir les hauteurs possibles de faîtage à 6m voir 6,5m pour que notamment les versants des toitures des annexes à 45° puissent s'harmoniser architecturalement avec les versants à 45° de l'habitation.

Les hauteurs de l'AVAP : 6 m en façade, 10 m au faîtage. La règle : hauteurs par rapport au terrain naturel avant travaux s'applique-t-elle toujours ?

Constructions à usage d'habitation hors AVAP : « *La hauteur maximale est fixée comme suit :*

- *4m au sommet de la façade,*

- *9m au point le plus haut de la toiture*

« *Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, ou au sommet de la façade de la construction qu'elles viendraient jouxter.* » Cet alinéa s'applique t'il bien aux secteurs AVAP ?

(W35) ARTICLE A 10 : Dans l'AVAP et hors AVAP : Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des extensions des constructions à usage d'habitation (existants à la date d'approbation du PLU), situées en dehors du PPRL, pourra être identique au niveau de plancher de la construction existante. Pouvez-vous expliquer les raisons de cette disposition ?

(R29) Dans les zones de PPRL il devrait en être de même. Le risque existant le cas échéant pour l'extension réalisée ne peut être supérieur au risque de la construction avant extension. Qu'en est-il ?

### Question du commissaire enquêteur

Pouvez-vous indiquer votre point de vue sur les points suivants ?

-(W35) Notice de présentation page 39 : il serait utile de définir les hauteurs possibles de faîtage à 6m voir 6,5m pour que notamment les versants des toitures des annexes à 45° puissent s'harmoniser architecturalement avec les versants à 45° de l'habitation.

### Point de vue du maître d'ouvrage

La modification prend en compte une partie des préconisations de la charte d'agriculture qui préconise pour chaque habitation, la possibilité de réaliser une annexe unique (de moins de 40 m<sup>2</sup> et de 3,50 m de hauteur au faîtage).

Le PLU modifié autorise plusieurs annexes (non détachées – cf loi Littoral).

Mais pour la hauteur maximale autorisée la règle retenue reprend la préconisation de la charte, qui vise à contenir les volumétries d'annexes et ainsi d'éviter les dérives (transformation d'annexes en logements).

De plus la hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 m dans toutes les zones U, AU du Plu en vigueur ; on reconduit cette règle en zones de types A et N.

### Question du commissaire enquêteur

-Les hauteurs de l'AVAP : 6 m en façade, 10 m au faîtage. La règle : hauteurs par rapport au terrain naturel avant travaux s'applique-t-elle toujours ?

### Point de vue du maître d'ouvrage



Les règles de la servitude AVAP s'appliquent de fait (voir règlement de l'AVAP secteur PN Page 139 – Paragraphe IV.1.15.4) : « 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 faîtages 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. »

#### Question du commissaire enquêteur

-Constructions à usage d'habitation hors AVAP : La hauteur maximale est fixée comme suit :

- 4m au sommet de la façade,
- 9m au point le plus haut de la toiture.

« Toutefois, ces constructions peuvent atteindre la hauteur au point le plus haut, ou au sommet de la façade de la construction qu'elles viendraient jouxter. » Cet alinéa s'applique t'il bien aux secteurs AVAP ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

NON - En secteurs compris en AVAP indicés par un « p » seul le règlement de l'AVAP s'applique (PN, p. 139).

Toutefois, l'article A10 du PLU sera complété pour clarifier la lecture des dispositions en soulignant celles qui s'appliquent dans tous les secteurs AVAP compris et celles qui ne concernent que les secteurs situés hors du périmètre AVAP :

Il conviendra de rajouter dans le PLU la Mention « Hors AVAP » avant « Constructions à usage d'habitation »

Et mention « En AVAP et Hors AVAP » avant « En secteurs Aa et Ab, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou point le plus haut » page 79- Article A 10.

#### Question du commissaire enquêteur

-(W35) ARTICLE A 10 : \*Dans l'AVAP et hors AVAP : Le niveau du sol fini du rez-de-chaussée des extensions des constructions à usage d'habitation (existants à la date d'approbation du PLU), situées en dehors du PPRL, pourra être identique au niveau de plancher de la construction existante. Pouvez-vous expliquer les raisons de cette disposition ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

La commune a prévu cette possibilité afin de répondre aux demandes de particuliers qui souhaitent pour des raisons de mobilité et de commodité de déplacement intérieur mettre au même niveau le rez de chaussée de l'habitation existante et l'extension.

#### Question du commissaire enquêteur

(R29) Dans les zones de PPRL il devrait en être de même. Le risque existant le cas échéant pour l'extension réalisée ne peut être supérieur au risque de la construction avant extension. Qu'en est-il ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

NON Dans les zones de PPRL, il ne peut pas en être de même. Les extensions situées dans les zones soumises au risque de submersion marine pour lesquelles le niveau de sol (cote minimale du premier niveau de plancher) devra respecter le règlement écrit du PPRL.

Appréciations du commissaire enquêteur (E - Hauteur maximale des constructions et des extensions- article 10)

La commune a répondu à de nombreuses questions du public sur les hauteurs maximales des constructions et des extensions.

Le commissaire enquêteur **recommande** d'ajouter dans le PLU page 79- Article A 10 :

-la mention « Hors AVAP » avant « Constructions à usage d'habitation » ;

-la mention « En AVAP et Hors AVAP » avant « En secteurs Aa et Ab, la hauteur des annexes est limitée à 3,50 m au faîtage ou point le plus haut ».

F - Règlement dans le PLU des zones concernées par l'AVAP

(R30) Le restaurant est à 20 m des alignements de Kermario en zone Nhip car c'est une activité commerciale. Dans le règlement, il y a des définitions des zones Nhi, Nhi1p mais pas de la zone de la zone Nhip. Quelle est-elle ?

(R39) Dans le règlement, il n'est pas clairement indiqué ce qui concerne la zone Nm1p. Il faut se reporter à l'AVAP. Ne peut-on simplifier en exposant clairement la réglementation zone par zone ?

(W11) Suivant le PLU (24 juin 2016), et l'AVAP (14 février 2020), la parcelle 461 (50 - 50 bis de la rue du Pô) est, soit classée en zone NA dans sa totalité (2926 m<sup>2</sup>), soit classée en NA et en Uba pour une partie de l'ordre de 150 m<sup>2</sup>.

Ils demandent que le PLU et l'AVAP soient mis en concordance, et que la parcelle 461 soit classée en NA dans sa totalité, comme indiqué dans la charte graphique de l'AVAP.

Question du commissaire enquêteur

Il est difficile de trouver dans le règlement écrit du PLU, les règles qu'il faut suivre pour les zones concernées par l'AVAP, comme Nhip (R30), Nm1p (R39), ...particulièrement dans les articles 1 et 2. Pouvez-vous le clarifier ?

Point de vue du maître d'ouvrage

Le règlement du PLU n'a pas à reprendre les règles des servitudes d'utilité publique (AVAP, PPR...).

L'AVAP ne régit pas le « droit à construire »

C'est le PLU qui dans ses articles 1 et 2 régit les destinations autorisées, interdites, conditionnées.

L'AVAP régit l'aspect extérieur et les volumétries (implantations, hauteur), d'où la mention au règlement AVAP aux articles 6,7,10 et 11.

Question du commissaire enquêteur

Le règlement de la zone Nap est-il le même que le règlement de la zone Na sauf pour les articles 6, 7, 10 et 11 où le règlement de l'AVAP s'applique ?

Point de vue du maître d'ouvrage

Oui

Question du commissaire enquêteur

Quelles sont les règles pour les extensions des constructions à usage d'habitation en zone Nap, est-ce comme les zones Na : 50m<sup>2</sup>, 50% d'emprise au sol ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Le règlement d'AVAP ne fixe pas de règles d'emprise au sol et le règlement qui s'applique pour les extensions est celui de la zone Na : surface d'extensions limitée à 50 m<sup>2</sup> et 50 % de l'emprise au sol existante (conditions cumulatives).

#### Question du commissaire enquêteur

Page 99, quel est le règlement pour la zone Nhip (Kerluir), rien n'est indiqué dans les articles 2, 9 ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Pour le secteur Nhip, p indiquant un secteur en AVAP il suffit de prendre pour les articles -2 -9 le règlement du PLU et les articles 6 -7 -10 -11 le règlement de l'AVAP (voir page 99).

L'AVAP ne réglemente pas le « droit à construire » (articles 1 et 2 du règlement de PLU) ni l'emprise au sol (article 9 du règlement de PLU). Règles identiques Nhi et Nhip

#### Question du commissaire enquêteur

La zone Nhi1 (en haut de la page du règlement) correspond au secteur d'activités économiques situées en entrée de ville au Nignol, or sur le règlement graphique c'est la zone Nhi1p. Qu'en est-il ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

le p indique que ce secteur se trouve en AVAP et qu'il faut tenir compte de la réglementation du PLU ainsi que de la réglementation PLU et AVAP.

#### Question du commissaire enquêteur

Page 71 et 83 du règlement, il est indiqué « zone Ap », « zone Np », or celles-ci n'existent pas. Que faut-il comprendre ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Il y a effectivement une erreur d'écriture ;

Page 71 du règlement, il est indiqué en bas de page zone Ap au lieu de A car la zone Ap n'existe pas.

Il en est de même page 83 où il est indiqué zone Np au lieu de N car le Np n'existe pas.

Alinéas à remplacer par « dans les secteurs indicés par un « p », ... ».

#### Communauté de communes AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

Enfin il existe une micro zone Uiap sans règle correspondante.

#### Appréciations du commissaire enquêteur (F - Règlement dans le PLU des zones concernées par l'AVAP)

De nombreuses observations du public et l'avis de la Communauté de communes AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE portent sur la compréhension des règles qui s'appliquent aux zonages concernés par l'AVAP (par exemple Uiap, Nhip, Nap, Nm1p). Ainsi, le commissaire enquêteur **demande** de clarifier le règlement du PLU particulièrement les articles 1 et 2 pour ces zones indicées par un « p ». Le commissaire enquêteur **émettra** une réserve.

A titre d'exemple, dans le PLU, il n'est pas indiqué que le règlement de la zone Nap (ou autres zones de l'AVAP) est le même que le règlement de la zone Na sauf pour les articles 6, 7, 10 et 11 où le règlement de l'AVAP s'applique.

De même, à la page 23 du PLU, il est indiqué « dans le secteur de la zone Ubp couvert par le périmètre de l'AVAP... ». La zone Ubp ne semble pas exister. Par contre, il y a de nombreuses autres zones qui semblent se référer à cette zone indiquée par un p : Ubap, Ubbp, Ubcp, Ubb1p, Ubd1p, Ubd2p.

Ainsi, le commissaire enquêteur **recommande** :

- de lister les zones AVAP qui se réfèrent à chaque chapitre du PLU avant l'article 1 (comme dans la zone 1AUi),
- de remplacer en gras page 23, 37, 48, 55, 71 et 83 du règlement « *Dans le secteur....pour les articles 6,7,10,11.* » par « *Les secteurs indicés par un « p » couverts par le périmètre de l'AVAP, correspondent aux zones non indicés par un p dans le règlement, le règlement de l'AVAP s'applique pour les articles 6, 7, 10 et 11* ».

### G - Autres points du règlement

(L6) \* p9, coefficient d'emprise au sol : Au lieu de la rédaction "*sans surévaluation significative*" mettre "*les terrasses du RDC, à l'exclusion de celles situées à 0,50m au-dessus du terrain naturel*" ainsi les terrasses seraient au niveau du RDC et éviterait tout contentieux.

\* p12 -dispositions spécifiques :

-remplacer "*pour les communes assujetties*" par "*la commune de Carnac est soumise aux dispositions de la loi...*"

- corriger L146-4-1 et II au lieu des articles L121 et suivants.

- logements aidés : la formulation "*... qui devront se faire sur le terrain de l'opération...*" pourrait être plus explicitée et remplacée par ex par "*...qui devront être édifiées sur le terrain d'assiette (ou l'unité foncière) de l'opération...*"

\* P74, en secteur Ac, mettre au 2° alinéa la superficie de plancher à 40m<sup>2</sup> au lieu de 35m<sup>2</sup>, à l'instar du dernier alinéa p65. P76, "*La disposition envisagée "... réalisée sous forme d'extension bâtementaire"* est juridiquement valide, mais en cas de revirement de ces jurisprudences ou de modification de la loi mettre "*conformément à la loi littoral*".

### Question du commissaire enquêteur

Pouvez-vous indiquer votre point de vue sur les points suivants ?

- (L6) p9, coefficient d'emprise au sol : Au lieu de la rédaction "*sans surévaluation significative*" mettre "*les terrasses du RDC, à l'exclusion de celles situées à 0,50m au-dessus du terrain naturel*" ainsi les terrasses seraient au niveau du RDC et éviterait tout contentieux.

### Point de vue du maître d'ouvrage

Nous gardons la rédaction actuelle qui ne pose pas de problème avec les porteurs de projet. Nous n'avons pas eu de contentieux jusqu'à présent.

### Question du commissaire enquêteur

p12 dispositions spécifiques :

-remplacer "*pour les communes assujetties*" par "*la commune de Carnac est soumise aux dispositions de la loi...*"

### Point de vue du maître d'ouvrage

Oui à remplacer.

Question du commissaire enquêteur

corriger L146-4-1 et II au lieu des articles L121 et suivants.

Point de vue du maître d'ouvrage

Le décret 2015-1783 du 28/12/2015 est entré en vigueur le 1er janvier 2016, avec une série de dispositions transitoires visant à sécuriser les PLU approuvés existants et les procédures d'évolution des documents. Or le PLU de Carnac, approuvé en juin 2016, à savoir avant le décret. Certaines dispositions antérieures ont donc persisté.

Les dispositions issues du décret ne s'appliquent que lors de la prochaine révision générale ou élaboration du PLU.

Les PLU objets de procédures de modification et de mise en compatibilité continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015.

Ce point relève de la révision générale du PLU

Cela vaut aussi pour tous les articles L.123 et suivants (ex L123-1-5-III-2) ; toutefois il pourrait être ajouté entre parenthèse, la mention à l'article à jour du C de l'U).

Question du commissaire enquêteur

logements aidés : la formulation "... qui devront se faire sur le terrain de l'opération..." pourrait être plus explicite et remplacée par ex par "...qui devront être édifiées sur le terrain d'assiette (ou l'unité foncière) de l'opération..."

Point de vue du maître d'ouvrage

NON la commune garde sa rédaction.

Question du commissaire enquêteur

-P74, en secteur Ac, mettre au 2° alinéa la superficie de plancher à 40m<sup>2</sup> au lieu de 35m<sup>2</sup>, à l'instar du dernier alinéa p65.

Point de vue du maître d'ouvrage

NON la commune garde la réglementation prévue à 35 m<sup>2</sup> en secteur Ac.

Question du commissaire enquêteur

P76, "La disposition envisagée "... réalisés sous forme d'extension bâtementaire" est juridiquement valide, mais en cas de revirement de ces jurisprudences ou de modification de la loi mettre "conformément à la loi littoral".

Point de vue du maître d'ouvrage

C'est plus clair pour le pétitionnaire et pour l'instructeur si nous gardons cette rédaction.

Toutefois, ce point pourrait être examiné avec les services de l'Etat, pour définir l'écriture la plus lisible et sans risque d'interprétation.

Communauté de communes AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

Il est recommandé de supprimer la possibilité de réaliser des loges de gardiennage ou de conserver à minima la surface initiale de 35m<sup>2</sup> en cohérence avec les autres PLU du territoire.

### Appréciations du commissaire enquêteur (autres points du règlement)

Le commissaire enquêteur **recommande** :

- de maintenir la surface de plancher de la loge de gardien à 35m<sup>2</sup> p49 en zone Ui, p74 en secteur Ac, et p65 en zone 1AU<sub>i</sub> et 1AU<sub>ip</sub> afin qu'elle ne soit pas transformée en logement.
- de remplacer "pour les communes assujetties" par "la commune de Carnac est soumise aux dispositions de la loi..." p12 dispositions spécifiques,
- d'ajouter entre parenthèses, la mention à l'article à jour du Code de l'Urbanisme en vigueur,
- de maintenir la rédaction en zone N comme en zone A « sous forme d'extension bâimentaire » et de ne pas mettre « conformément à la loi littoral en vigueur à ce jour » car le public comme l'instructeur doit par la lecture du règlement en comprendre les règles.

### 3.6 - Commerces

#### Observation du public : W5.

W5 - page 36 de la notice de présentation, il est précisé :

En dehors du secteur de diversité commerciale existante, sont seuls autorisés :

- ... « un espace de vente ou show-room s'il correspond à une surface de moins de 15 % de celle de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ».

Une valeur maximale de surface, quelle que soit la situation doit être précisée.

#### Question du commissaire enquêteur

- (W5) page 36 de la notice de présentation, p19, p25, p38, p48, p56, p100 du règlement, il est précisé qu'en dehors du secteur de diversité commerciale existante, sont seuls autorisés :

- « ...un espace de vente ou show-room s'il correspond à une surface de moins de 15 % de celle de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente...»

La CCI propose de mettre « à une surface de moins de 15 % de celle de l'unité de production et dans la limite de 100m<sup>2</sup> ». N'est-ce pas préférable ?

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Ce point est à vérifier avec Le Pays d'Auray et AQTa:

CE QUE DIT LE SCOT page 39 du DOO, Dacom :

*« Les restrictions d'implantation commerciale définies dans le DACom ne s'appliquent pas aux **situations spécifiques des show room** ou magasin d'usine qui s'appuient sur une activité artisanale ou industrielle et lorsque ce local représente moins de 15 % de la surface bâtie de l'unité de production ou moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente. Les produits commercialisés au sein de cet espace de vente devront être issus de l'activité qui lui est rattachée. »*

#### Question du commissaire enquêteur

La CCI (cf Avis) comprend l'établissement des 2 périmètres de diversité commerciale :

- de la centralité de Carnac-ville, mais suggère de limiter le périmètre au sud-est à l'intersection de l'avenue du Rahic avec la rue Colary et de limiter à l'est le périmètre aux abords de l'avenue du Rahic sans intégrer la rue du Tumulus.

### Point de vue du maître d'ouvrage

Le périmètre de diversité commerciale résulte d'un accord après étude entre la commune et le service développement économique de la communauté de communes. Cette remarque de la CCI fera l'objet d'une nouvelle étude afin d'étudier l'adaptation d'un nouveau périmètre dans ce secteur.

### Question du commissaire enquêteur

- de Carnac-Plage, elle propose de limiter le périmètre à l'avenue des Druides sans intégrer la partie sud de l'avenue des Salines et la partie nord de l'avenue de l'Atlantique.

Qu'en pensez-vous ?

### Point de vue du maître d'ouvrage

La commune ne suit pas l'avis de la CCI car elle souhaite conserver le CASINO dans le périmètre de diversité commerciale afin de ne pas compromettre de projet futur dans l'hypothèse où l'activité du CASINO viendrait à être déplacée.

### Pays d'Auray

La modification du PLU est nécessaire d'être compatible avec le SCoT du Pays d'Auray. Ainsi le PLU de Carnac doit être compatible avec le volet commercial. Le PLU reprend les qualifications des localisations préférentielles du commerce telles que les centralités commerciales et des zones d'aménagement commercial (ZACom) et cite encore la destination commerciale parmi les destinations possibles de la zone. Cette partie ayant une valeur règlementaire, il serait nécessaire de supprimer les activités commerciales de la vocation de la Uia.

Ainsi, les activités commerciales ne sont plus autorisées en dehors de la nouvelle centralité commerciale définie et de la ZACom de Montauban.

### Chambre de commerce et d'industrie

En matière de traduction règlementaire de mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du SCOT, la CCI a différentes remarques à formuler.

### Remarques portant sur le règlement graphique

- Les deux périmètres de diversité commerciale ont été définis à la parcelle :
  - La centralité de Carnac-Ville :  
La CCI comprend l'intérêt d'étirer le périmètre rue Saint-Cornély permettant d'intégrer le futur site d'implantation de l'enseigne Lidl faisant l'objet d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation.  
En revanche, la CCI suggère de limiter le périmètre :
    - . au sud-est à l'intersection de l'avenue du Rahic avec la rue Colary,
    - . à l'est aux abords de l'avenue du Rahic sans intégrer la rue du Tumulus.
  - La centralité de Carnac-Plage intègre une majeure partie de l'avenue des Druides et qui s'étend jusqu'à l'avenue des Salines. La CCI comprend l'intérêt d'étirer le périmètre vers l'est afin d'intégrer le site actuel de l'enseigne Super U. La CCI propose de limiter :
    - . à l'est à l'enseigne Super U, sans nécessairement aller au-delà,
    - . le périmètre à l'avenue des Druides sans intégrer la partie sud de l'avenue des Salines et la partie nord de l'avenue de l'Atlantique.

Les périmètres de diversité commerciale ont tout leur intérêt pour favoriser l'attractivité et la dynamique commerciale s'ils correspondent à une certaine polarisation du tissu commercial et s'ils sont peu étendus. Il est contre-productif d'intégrer trop largement des voies d'accès ou de contournement de la centralité car cela encourage des logiques d'implantation dites opportunistes qui peuvent déstabiliser l'appareil commercial centralité.

Les commerces situés en dehors des localisations préférentielles définies conservent la possibilité de poursuivre leur activité et peuvent s'étendre dans la limite de 20% de la surface de plancher. Par ailleurs, les cafés-hôtels-restaurants ainsi que les activités de loisirs de type casino sont exclus du champ d'application des dispositions, donc il n'est pas nécessaire de les intégrer au périmètre de diversité commerciale.

#### Remarques sur le règlement écrit

En complément de l'article 21 relatif aux « activités commerciales concernées ou non par les seuils de surfaces », il aurait été intéressant d'ajouter des informations réglementaires sur les périmètres de diversité commerciale afin d'expliquer les fondements, la genèse et la portée en matière de développement commercial.

En dehors des localisations préférentielles il est autorisé un espace de vente ou show-room « s'il correspond à une surface de vente de 15% de celle de l'unité de production ou au moins de 100m<sup>2</sup> de surface de vente ». La CCI préconise de retenir la règle la plus stricte comme « un espace de vente d'une surface de moins de 15% de l'unité de production dans la limite de 100m<sup>2</sup> ». Ceci permettrait d'éviter le cas où l'espace show-room aurait une surface plus importante que l'unité de production en retenant la règle la plus avantageuse.

Dans la formulation des seuils, inscrite au règlement écrit aux zones AUip, il est à retenir les règles exprimées en « surface de plancher » et non en « surface de vente » afin de faire référence au seul code de l'Urbanisme.

#### Appréciations du commissaire enquêteur (3.6 - commerces)

Pour assurer la compatibilité entre les orientations du document d'orientations et d'objectifs (DOO) SCOT approuvé en 2019 et le PLU, il a été retenu :

- la délimitation d'un secteur de préservation et de développement de la diversité commerciale (centres de Carnac-bourg et Carnac-Plage),
- le complément du règlement pour adapter les commerces selon le(s) périmètre(s) définis,
- le complément du règlement pour conditionner les surfaces de commerces en ZACOM (Montauban).

Les commerces situés en dehors des localisations préférentielles définies (Carnac-bourg et Carnac-Plage) conservent la possibilité de poursuivre leurs activités et peuvent s'étendre dans la limite de 20% de la surface de plancher.

Par ailleurs, les cafés-hôtels-restaurants ainsi que les activités de loisirs de type casino sont exclus du champ d'application des dispositions.

La nouvelle rédaction du règlement écrit, article 2 de la zone AUip, est compatible avec les seuils minimum pour les ZACOM inscrit dans le DOO du SCOT (surface plancher, surface de vente) ainsi que la rédaction « *show-room et magasin d'usine autorisés s'ils représentent moins de 15% de la surface*



*bâtie de l'unité de production ou moins de 100m<sup>2</sup> de surface de vente* ». Toutefois le commissaire enquêteur **suggère** que la commune étudie, si elle juge nécessaire de retenir la mesure la plus restrictive pour cette dernière rédaction comme préconisé par la CCI.

Afin de favoriser l'attractivité et la dynamique commerciale, le commissaire enquêteur **recommande** de limiter les périmètres de diversité commerciale comme suggéré par la CCI (cf. ci-dessus)

Le commissaire enquêteur **demande** de supprimer les activités commerciales de la vocation de la zone Uia, qui ne sont plus autorisées en dehors des nouvelles centralités commerciales définies et de la ZACom de Montauban.

### **3.7 - Publicité, dossier et application du PLU**

8 observations du public : R8, R9, R10, R36, W4, W13, W38, W47.

#### A-Publicité

2 observations indiquent que cette consultation aurait nécessité plus de publicité. L'enquête est hors saison. Les habitants devraient être plus informés par courrier ou "digital".

#### Appréciations du commissaire enquêteur (Publicité)

D'une part, l'enquête publique s'est déroulée du 29 octobre au 30 novembre 2021, dont 10 jours des vacances de la Toussaint.

D'autre part, elle a fait l'objet d'une publicité importante ; l'avis d'enquête :

- dès les 11 octobre, était affiché devant la mairie sur le panneau d'information extérieur de la mairie ainsi que dans 31 lieux répartis sur l'ensemble de la commune (annexe 1), (format A4 et couleur jaune) ;
- dès le 12 octobre, était publié sur le site internet de la commune en 1<sup>o</sup> page du site et sur la page « actualités »,
- les 11 octobre et 2 novembre, était publié dans les quotidiens « Ouest-France » et le Télégramme les 11 octobre et 2 novembre 2021.

Des articles sont parus dans les journaux, le Télégramme et Ouest-France.

Un post facebook a été envoyé le 12 octobre 2021 annonçant l'enquête publique.

Un article est paru dans la lettre d'informations « Carnac Echos » du mois d'octobre ainsi que celui du mois de novembre 2021.

#### B-Dossier

Impossible de trouver les modifications envisagées par le projet (W13). Il serait judicieux de mettre à disposition des administrés un résumé des principales modifications envisagées.

Sur le règlement graphique, quel est le nom de la zone au sud du hameau de Kerluir (R36) ?  
Pourquoi un nouveau zonage Nalp apparaît subitement page 20 du document 5.7 zonages, sans explication (W38, W47) ?

Va t'on connaître des modifications importantes suite au classement du site par l'UNESCO ?

Question du commissaire enquêteur

Une zone Nalp apparaît sur le plan graphique p 20 de la pièce 5.7 zonage. Cette zone n'apparaît ni sur les règlements graphiques et ni dans le règlement (W38,47). Est-une erreur ?

Point de vue du maître d'ouvrage

Oui c'est une erreur matérielle : à corriger, le plan fiable est le plan sud numéroté 5.4, juste et au format opposable (après approbation).

Question du commissaire enquêteur

Des modifications importantes sont-elles à prévoir suite au classement du site par l'UNESCO?

Point de vue du maître d'ouvrage

Pour l'instant, à ce stade de l'avancé du dossier, il est difficile d'évoquer des modifications à prévoir. Ce n'est pas à l'ordre du jour (temporalité)

Question du commissaire enquêteur

Dans la légende sur les plans règlementaires, toutes les zones ne sont pas représentées. Est-ce voulu ?

Point de vue du maître d'ouvrage

NON il s'agit d'une erreur matérielle.

La légende sera complétée pour faire figurer tous les zonages.

Appréciations du commissaire enquêteur (dossier)

L'objet de la modification n°1 du PLU était dans le 1<sup>er</sup> document « notice de présentation » ; la liste et la présentation de chaque modification était décrites. L'objet de l'enquête était affiché également dans la salle de permanence sur les grilles.

Le commissaire enquêteur **recommande** :

- de supprimer la zone Nalp sur le plan graphique p 20 de la pièce 5.7, (zonage qui n'est présent ni sur les règlements graphiques et ni dans le règlement),
- de compléter la légende sur les plans graphiques en mettant toutes les zones.

C-Application du PLU

Observation du public

Quand est-ce que le futur PLU sera applicable (W4) ?

Point de vue du maître d'ouvrage

Il sera applicable lorsque toutes les procédures auront été effectuées :

- Approbation de la modification n°1 par le Conseil Municipal

- La réception en Préfecture de la délibération et du dossier,
- Affichage en mairie de la délibération
- Mention dans la Presse

Le caractère exécutoire prendra effet à la plus tardive des toutes les dates des mesures ci-dessus.

#### Appréciations du commissaire enquêteur (application du PLU)

Ci-dessus, la commune précise le caractère exécutoire du PLU.

### **3.8 - Autres modifications**

#### Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas de remarque particulière à faire sur les autres modifications du PLU : OAP n°6, modifications de zonage du collège des Korrigans et de la crèche rue de Courdiec, ajustements de zonage du camping des Druides et du Dolmen, actualisations et adaptations des marges de recul le long des routes départementales, autres mises à jour et adaptations des emplacements réservés, correction de la trame du périmètre de la zone submersible.

### **3.9 - Hors enquête publique**

30 observations ou parties d'observations sont « *hors enquête publique* » c'est-à-dire qu'elles ne concernent pas l'objet de l'enquête.

Ainsi, ces observations ne peuvent pas être prises en compte par cette enquête publique.

## **IV - APPRECIATIONS THEMATIQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS (PDA) DES MONUMENTS HISTORIQUES**

16 observations concernent les 24 PDA, 10 sur le registre papier, 1 lettre et 3 sur le registre dématérialisé, 2 courriels : W1, W40, W45, W46, W51, R1, R5, R7, R18, R19, R21, R32, R35, R40, R41, L15.

La commune de Carnac possède 60 monuments historiques (MH) classés ou inscrits (et non 46 comme indiqué dans le tableau) répartis dans 24 PDA (périmètres délimités des abords). De nombreux PDA regroupent les abords de plusieurs monuments historiques (groupe de mégalithes ou mégalithes situés dans des espaces cohérents) et d'autres, seul monument.

Les plans des différents PDA sont retranscrits dans la partie rapport de la p16 à 48.

De nombreux propriétaires de terrains, ayant reçu une lettre en tant que propriétaires de terrain et de monument historiques sont venus lors des aux permanences. Ils ont pris connaissance des

changements engendrés par les nouveaux périmètres. Beaucoup n'ont pas jugé nécessaire de faire une observation.

Les observations peuvent être regroupées selon 3 thèmes :

- Propriété des terrains où sont localisés les monuments historiques classés ou inscrits,
- Limites des Périmètres des Abords des monuments historiques,
- Autres observations.

#### **4.1- Propriété des terrains et des monuments historiques**

5 observations du public : W1, R1, R5, R7, R32.

W 1- Herveline LORET (Chargée de Mission Mer et Littoral/DDTM56)

Le monument historique « La Fontaine Legenèse » se situe en dehors du Domaine Public Maritime.

R1 - MARION Christian

Il n'est pas propriétaire de la parcelle N 957 où est localisé le Menhir de Lann Mispirec (PDAn°7) mais de la parcelle N 958.

R5 - LE QUELLEC Philippe

Il donne sa nouvelle adresse en tant que propriétaire de la parcelle H 311.

R7 - Eliane MORICE et son fils

Les 8 menhirs alignés de Keriavel sont sur la parcelle E 375 et non sur la parcelle F 375.

R32 - M et Mme Le Bohec

Ils ne sont plus propriétaires de la parcelle H 274 supportant l'hémicycle mégalithique de Kerlescan ; elle appartient maintenant au département du Morbihan.

Point de vue du maître d'ouvrage

Pour ces 5 observations, les corrections seront faites après vérifications cadastrales.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur **conseille** de mettre à jour la liste des propriétaires des parcelles et des monuments historiques en lien avec les services du cadastre.

#### **4.2 - Délimitations des PDA**

5 observations du public : R5, R19, R41, L14, W40, W46, W51.

##### **4.2.1 - Délimitations des PDA**

Observation du public

Est-ce que la délimitation des PDA est uniquement selon les parcelles cadastrales ? Quelle est la réglementation ?

Réponse du maître d'ouvrage

Enquête publique unique portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques de la commune de CARNAC n°2100143/35

La délimitation des PDA suit des limites de parcelles cadastrales (sauf exception).

Il n'y a pas de réglementation au titre de la législation sur les abords ; c'est pourquoi l'AVAP « prend le dessus ». En AVAP l'effet des abords est suspendu ; il y a accord ABF sur les PC, DP, PD, PA dans le périmètre AVAP sur la base du règlement de celle-ci.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Concernant la commune de Carnac, la délimitation des PDA a été établie selon les limites parcellaires « En AVAP, l'effet des abords est suspendu ; il y a accord de l'architecte des bâtiments de France sur les PC, DP, PD, PA dans le périmètre AVAP sur la base du règlement de celle-ci ».

#### **4.2.2 - PDA n°7 : Le Ménec-Kermario-Le Manio-Kerlescan, Crifol**

##### R5 - LE QUELLEC Philippe

Il n'a pas d'objection pour le PDA n°7.

##### R19 - Pierre JANOT

Propriétaire d'une parcelle bâtie (AB 260) dans le PDA n°7 de Kerlescan, il demande d'être exclu du PDA comme ses voisins situés du même côté de la route.

##### Questions du commissaire enquêteur

Comment a été établie la limite sud du PDA n°7 près de Kerlescan au niveau de la parcelle AB 260 (observation n°19) ?

##### Réponse du maître d'ouvrage

L'ensemble constitué par Kerlescan, Kercado, Kerhoc s'inscrit dans le paysage qui constitue l'étoffe du patrimoine ; l'ensemble a donc été inscrit dans le périmètre de l'AVAP. Une modification du PDA n'est pas opportune.

La mise au point du périmètre (PDA et AVAP) prend en compte l'épaisseur paysagère du site, notamment ses approches, à la mesure de l'importance des alignements qui du Ménec à Kerlescan forme un ensemble exceptionnel.

En intégrant le hameau de Kerlescan, il était difficile de « détourner » le bâti neuf dont il fait partie.

L'ensemble constitué par Kerlescan, Kercado, Kerhoc s'inscrit dans un paysage qui constitue donc l'étoffe du patrimoine ; il a été inscrit dans le périmètre de l'AVAP.

Le droit à construire réglementé par le PLU n'est pas remis en cause ; l'AVAP gère l'aspect extérieur.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le PDA n°7 comprend 14 monuments historiques dans une ligne sud-ouest/nord-est, des mégalithes proches et regroupés en un seul périmètre adapté des abords (-1 : Alignements du Ménec -2 : Alignements de Kermario -3 : Dolmen de Kermario -4 : Tertre et menhir du Manio 3 -5 : Menhir de Crifol -6 :

Menhir de Lann Mispirec -7 : Tertre du Manio 2 -8 : Tertre de Manio (quadrilatère) -9 : Géant du Manio -10 - Menhir de Kerlescan (Er-Roh) -11 : Alignement de Kerlescan -12 : Tertre de Kerlescan -13- 13bis – Hémicycle mégalithique de Keslescan -14 : Dolmen de Kerlescan).

Ce périmètre est directement lié à celui de l'AVAP. Les parties débordantes de l'AVAP ont été considérées de « moindre intérêt » dans la préservation du patrimoine de Carnac ou situées dans des zones naturelles. Ces monuments forment un ensemble paysager cohérent dont la richesse et la densité des vestiges a justifié l'inscription dans l'AVAP. Les hameaux du Ménéec et de Kerlescan y sont inclus. Seuls les premiers rangs d'espaces bâtis récents du sud sont maintenus dans le PDA. Le PDA fait partie du projet d'inscription sur la liste du Patrimoine de l'UNESCO.

La parcelle AB 260 est la première parcelle située au sud-est le long de la D 196 à appartenir au PDA n°7. Elle fait partie de « l'épaisseur paysagère du site, notamment ses approches, à la mesure de l'importance des alignements qui, du Ménéec à Kerlescan, forme un ensemble exceptionnel. En intégrant le hameau de Kerlescan, il était difficile de « détourner » le bâti neuf dont il fait partie ». Ainsi le commissaire enquêteur **recommande** de maintenir les limites du PDA.

#### 4.2.3 - PDA n°10 : dolmens de Quéric-La-Lande

##### L15 - Elise NAIR

Le PDA du Quéric-La-Lande n°10 est trop restrictif ou pas assez étendu. Les monuments sont difficilement visibles selon l'endroit où l'on se situe en raison de la végétation abondante bordant la parcelle 222 ainsi que son retrait de la route. Si l'on arrive de Quelvezin, la parcelle 222 est en retrait de la route et par ailleurs bordée de haies et d'arbres rendant la visibilité, tant sur la zone que les monuments, difficile voire inexistante.

L'intégration de la parcelle 633 sur la base de l'assertion "*la voie sud-nord donne dans la perspective du site des mégalithes*" (p12) est totalement erronée puisque le site des mégalithes se situe sur une parcelle en retrait de la route et nullement dans la perspective. Si l'on peut entendre que la ferme du Quéric-La-Lande soit intégrée dans sa partie bâimentaire à proximité immédiate, il est totalement infondé que la partie non urbanisée de la parcelle 633 y soit intégrée car elle ne constitue nullement un ensemble cohérent... L'intégration de bâtiments ne donnant pas sur la parcelle des monuments historiques, ni n'ayant vu sur cette zone, est infondée et exagérée dans la mesure où ils sont séparés par une haie d'arbres ainsi que par d'autres bâtiments et qu'ainsi, ils respectent les dispositions de l'article L 621-30 II alinéa 2 du code du patrimoine.

De la même manière p14 (point 2), il est dit que le village de Quelvezin est "*masqué par des masses boisées*". La haie classée à conserver dans le PLU située en limite des parcelles 379 et 755/756 est inexistante ; les chênes ont été abattus entre avril et septembre 2018 avec autorisation de la commune. Ainsi, le nord du village de Quelvezin n'est plus concerné par une séparation de masses boisées, et pourrait dans une vision élargie être intégré au PDA puisqu'il est intégré dans le périmètre des 500 m. Elle ne formule pas cette demande, mais tenait à souligner l'erreur matérielle insérée.

La non-intégration des parcelles 395, 411 et 412 dans le PDA est hautement critiquable car les dolmens concernés sont visibles de leurs angles nord-est et est. Cela constitue un risque de cohérence d'ensemble lorsque vous arrivez de Hahon.

Ainsi elle demande l'intégration des parcelles 395, 411, 412, 661, 389, 415 et 416 dans le PDA (cf. *procès-verbal de constat avec photos de Maître Delaunay*).

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Sont dans le dans le périmètre l'AVAP, les parcelles 661,389,415,416 (PN).

Sont hors du périmètre de l'AVAP, les parcelles 395,411,412.

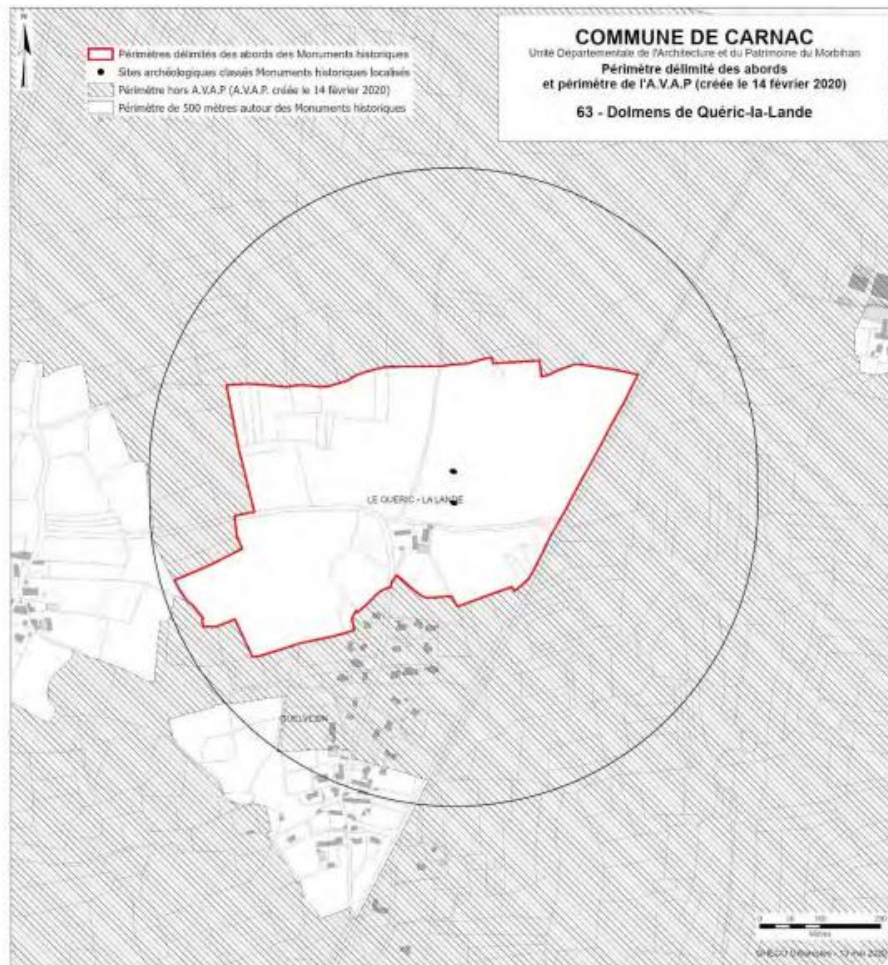
Le chemin de Quelvezin bordé par les parcelles 411, 412 et 395 est ascendant d'Ouest en Est ; la limite de l'AVAP et du PDA a été fixée au « petit col » à partir duquel on saisit le site des mégalithes ; il n'y a pas de visibilité sur les monuments au niveau de ces parcelles. Le site n'est donc visible que plus loin, sur le point « haut » plus à l'est.

La modification du périmètre supposerait de modifier l'AVAP pour rester dans l'objectif qui a réglé les deux procédures. Le site de Quelvezin pourra être affiné lors d'une modification ou révision de l'AVAP.

Sans changement à ce stade.



Extrait de cadastre



### Appréciation du commissaire enquêteur

**1** - Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux le 18 novembre à la demande de madame Elise NAIR.

P12 du rapport il est indiqué que " *la voie sud-nord donne dans la perspective du site des mégalithes*". Les mégalithes sont visibles à l'entrée de la parcelle 415 (p15 du procès-verbal de constat et « *les haies d'arbres n'ont pas de caractère pérenne assuré. Le site est dans le périmètre de l'AVAP. Sans changement* » (mémoire en réponse le maître d'ouvrage). La rédaction sera conservée.

La haie classée « à conserver » dans le PLU située en limite des parcelles 379 et 755/756 est inexistante ; ainsi, le commissaire enquêteur **recommande** de supprimer sa mention comme le prévoit la commune.

**2** - Madame Le Nair est propriétaire des parcelles 635, 633, 415 et 632. Elle demande l'intégration des parcelles 395, 411, 412, 661, 389, 415 et 416 dans le PDA.

Comme indiqué ci-dessus sur le plan, l'emprise du PDA est beaucoup moins importante que celle des périmètres de 500m autour des monuments historiques. Beaucoup de parcelles ne sont plus concernées par cette servitude.



D'une part, les parcelles 415, 635 et 636 sont localisées au sud et à proximité de la parcelle 222 où se trouvent les monuments historiques. Etant donné que les parcelles 635, 636 et 633 forment un ensemble homogène composé de constructions avec jardins, localisés à proximité des monuments historiques, et que les parcelles font partie de l'AVAP, le commissaire enquêteur **recommande** de les maintenir dans le PDA.

D'autre part, les parcelles 415, 416 et 661 font partie du PDA.

Comme indiqué par madame Le Nair, les monuments ne sont visibles que des angles nord-est et est des parcelles 395, 411 et 412. Cette visibilité ne concerne qu'une petite partie des parcelles. Les parcelles sont agricoles et éloignées des monuments (plus de 450m) et ne font pas partie de l'AVAP. Aussi, la commune indique que « le site de Quelvezin pourra être affiné lors d'une modification ou révision de l'AVAP ».

Ainsi le commissaire enquêteur **recommande** de maintenir le PDA n°10 dans les limites prévues lors de l'enquête publique qui correspondent à celles de l'AVAP approuvé.

#### 4.2.4 - PDA n°13 : Tumulus-dolmen du Mont-Saint-Michel et Croix Saint-Michel

##### W51 - GILLES CAUCHARD

LE PDA n°13 est curieusement délimité. Pourquoi leur maison (71 bis rue Saint-Cornély) est-elle intégrée à ce périmètre bien que localisée en deuxième rang de la rue Saint-Cornély et d'un accès difficile et étroit ?

##### Point de vue du maître d'ouvrage

Le rapport paysager aux monuments est global (ensemble urbain).

Une modification serait sans effet car le site est dans le périmètre de l'AVAP.

Sans changement.

##### Appréciation du commissaire enquêteur

Le tumulus-dolmen du Mont-Saint-Michel culmine à 10 m de hauteur. Il est visible de loin et, à son sommet, le panorama est très important. Ainsi, le PDA n°13 a un périmètre plus large que celui des 500 m autour des 2 monuments historiques.

Toutefois, le commissaire enquêteur observe que, côté sud, de la rue Saint-Cornély, partie ouest, une seule maison est en deuxième rang intégrée au PDA, celle du 71 bis rue de Saint Cornély. C'est une maison relativement récente.

Toutefois la limite sud du PDA correspond à celle de l'AVAP approuvée. Une modification serait sans effet car le site est dans le périmètre de l'AVAP. Ainsi le commissaire **recommande** de maintenir la limite sud du PDA établi.

#### 4.2.5 - PDA n°20 : Deux lechs Le Nignol

##### W40- Anonyme

##### W46- Anonyme

La délimitation du périmètre des stèles à l'entrée du village du Nignol est vraiment « importante » à comparer aux dolmens, tumulus. Ces stèles ne sont vraiment pas visibles pour pouvoir faire une délimitation, ainsi les locaux anciennement commerciaux risquent d'avoir des difficultés à se rénover et pénaliser les projets d'urbanisme. L'emprise de ce périmètre va loin sur les parcelles de chaque côté de la voie communale. Il y a trop d'études faites par des personnes qui ne connaissent pas les lieux.

#### Point de vue du maître d'ouvrage

Il peut exister des correspondances entre mégalithes. Les périmètres sont larges pour préserver les sites.

Une modification serait sans effet car le site est dans le périmètre de l'AVAP.

Sans changement. Les périmètres ont été examinés par l'UDAP et de SRA lors de l'étude de l'AVAP. Il n'est pas certain que le dispositif pénalise les projets, le PLU ayant lui-même inscrit l'objectif qualitatif dans ses projets.

Sans changement.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le PDA a une superficie inférieure à celle des périmètres de 500m car la visibilité des deux stèles est réduite (une stèle enterrée et l'autre de faible hauteur). Leurs implantations sont dans un site routier et bâti.

Toutefois, l'emprise prévue est relativement large pour préserver le site. Ainsi le commissaire enquêteur est **favorable** aux limites du PDA n°20 des 2 lechs Le Nignol.

## V- AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

La présente enquête publique unique porte sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques de la commune de CARNAC.

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du vendredi 29 octobre à 8h30 au mardi 30 novembre 2021 à 17h inclus, soit pendant 33 jours consécutifs, le commissaire enquêteur estime que le public :

- a été correctement informé par les avis d'enquête parus dans la presse locale, affichés à la mairie, et sur le terrain, et publié sur le site internet de la commune, sur le registre dématérialisé et les autres modes de communication (facebook, lettres d'information, articles de journaux) ;
- a pu consulter le dossier d'enquête sur le registre dématérialisé, sur celui de la mairie (lieu de permanence et siège de l'enquête), et a pu recevoir les explications nécessaires de la part du commissaire enquêteur lors des 8 permanences ;
- a pu exprimer son opinion, soit oralement, soit par écrit sur les registres d'enquête, soit par courrier postal ou électronique, soit sur le registre dématérialisé.

Le commissaire enquêteur a écrit et transmis une lettre en recommandé avec accusé de réception à chaque propriétaire ou affectataire domanial de monuments historiques, a examiné les deux dossiers de l'enquête publique unique y compris les avis des personnes publiques consultées, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, et les observations du public récapitulées dans le procès-verbal ainsi que le mémoire en réponse de la mairie de Carnac. Le commissaire enquêteur a par ailleurs rencontré le public, le maître d'ouvrage, visité plusieurs lieux et donné ses appréciations sur chaque thématique.

### **A - Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Les modifications n°1 du PLU de la commune de Carnac concernent de nombreux points développés ci-après.

- **Différentes modifications** n'ont pas fait l'objet d'observations du public et le commissaire enquêteur n'a pas de remarques particulières. Ces modifications concernent l'OAP n°6 dont une parcelle est supprimée, des modifications de zonage du collège des Korrigans et de la crèche rue de Courdiec (extension d'équipements), des ajustements de zonage du camping des Druides et du Dolmen, des actualisations et adaptations des marges de recul le long des routes départementales, des mises à jour et adaptations d'emplacements réservés, la correction de la trame du périmètre de la zone submersible.

- **L'OAP n°15, rue Saint-Cornély** porte sur le déplacement et l'extension du commerce à l'enseigne LIDL. Elle a compté 35 observations du public, soit 1/3 des observations dont une pétition de 234 personnes (sans les noms des personnes).

Toutes les observations sont hostiles au projet en raison de la suppression d'un des trois terrains de football situé en centre-ville, et de l'impact sur le complexe sportif du Méneac. De plus, cette extension est de nature à fragiliser les commerces notamment ceux du bourg.

Pour l'enseigne, il n'est pas possible d'acquérir le bâtiment actuel et ses abords pour assurer son évolution.

La commune est favorable au projet dans la mesure où il est compatible avec sa stratégie globale de dynamisation de son centre-bourg, à la reconversion du terrain de football sous-utilisé et du secteur attenant du Méneac. Une consultation lancée en novembre 2021 a pour objet la réalisation d'études préalables, de programmation et de proposition d'équipements de plein-air. Le secteur du Méneac étant enclavé et les infrastructures sportives anciennes, il est préconisé la création d'un espace de promenade et d'activités sportives (sports de plein-air, glisse, type skate, trottinette et roller).

Par ailleurs, une compensation foncière a été prévue ; elle consiste à transformer en parc public l'emprise de 2895 m<sup>2</sup> du magasin « Monsieur Bricolage » situé à Carnac-Plage.

Il est également prévu la mutualisation de parkings, de répondre aux besoins paysagers et écologiques (revêtement perméable, arbres de hautes tiges, bandes plantées, ...). Il est nécessaire de prolonger ces bandes plantées et planter des arbres le long de la rue comme de prévoir l'isolement phonique des maisons riveraines du projet.

Enfin, le projet étant localisé dans le Périmètre Délimité des Abords (PDA) du le Tumulus-dolmen du Mont-Saint-Michel, le permis de construire sera instruit par l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'AVAP.

Le commissaire enquêteur a pesé les effets négatifs et positifs du projet.

Ainsi, le commissaire enquêteur demande de compléter l'OAP n°15 :

- la mutualisation des stationnements et des abris vélos entre la société LIDL et la commune,
- la poursuite du paysagement côté Sud-Est et la plantation d'arbres le long de la rue Saint-Cornély en bordure du futur parking,
- l'aménagement de l'avenue Saint-Cornély en vue de « *sécuriser et stimuler l'accès piétons et deux roues* »,
- la construction d'un mur anti-bruit pour limiter les nuisances sonores notamment des camions (passage, déchargement, camions réfrigérés) pour les maisons riveraines situées à l'Est comme à l'Ouest de l'OAP, et de réglementer les heures et jours de livraison.

- Le secteur 1AU<sub>i</sub> est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et à l'extension de la déchèterie (**l'OAP Nord de Montauban n°14 b**).

Le secteur 1AU<sub>ip</sub> de Montauban (**l'OAP Sud de Montauban 14 a**) est destiné à des activités économiques, notamment commerciales.

L'acquisition de l'emplacement de la déchèterie n'est pas finalisée ; ainsi, le commissaire enquêteur recommande de maintenir l'emplacement réservé n°8 sur l'extension de la déchèterie et demande de compléter les orientations de l'OAP n°14b Nord et de l'OAP n°14a Sud (cf.1.2 p 17,18).

- Des **emplacements réservés** ont été actualisés et adaptés. L’emplacement réservé n°22 du secteur de Nignol a été créé.

. La servitude de gel instituée au PLU à Nignol pour une durée de 5 ans est venue à échéance et est supprimée. Ainsi, la commune met un emplacement réservé à l’est de la RD sur une emprise dégradée (hangars, dépôts et lave-auto en très mauvais état et véhicules délabrés). Elle désire requalifier cette entrée de ville par l’aménagement d’une aire d’accueil, de stationnement. Le commissaire enquêteur demande de clarifier le règlement des zones Nhi, Nhíp, Nhi1p (Appréciations 3.4.2) ; il émettra une réserve.

. Les surfaces concernées par les emplacements réservés n° 12.1, 12.2 et 14 pour des bassins tampons pour les eaux pluviales (Kergouellec) ont beaucoup diminué suite à des études qui ont été réalisées.

. Le zonage du secteur de Legénèse (Ubcp) n’est pas modifié. Etant donné que la commune ne souhaite réaliser qu’une voie piétonne et cycliste, le commissaire enquêteur estime qu’une largeur de 6 m est suffisante.

- La modification du règlement écrit concernant les **extensions d’habitations** en zones A et N permet une extension bâimentaire limitée à condition de ne pas compromettre l’activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Le **règlement écrit** du PLU est confus pour les zones de l’AVAP (zones indicées par un p). Ainsi, le commissaire enquêteur demande de clarifier le règlement, particulièrement les articles 1 et 2 (cf. 3.5 -F appréciations) ; il émettra une réserve.

- Pour assurer la compatibilité des implantations des **commerces** entre les orientations du document d’orientations et d’objectifs (DOO) SCOT approuvé en 2019 et le PLU, il a été retenu:
  - la délimitation de 2 périmètres de diversité commerciale (centres de Carnac-bourg et de Carnac-Plage),
  - le complément du règlement pour adapter les commerces selon le(s) périmètre(s) défini(s),
  - le complément du règlement pour conditionner les surfaces de commerces en ZACOM (Montauban).

Les commerces situés en dehors des localisations préférentielles définies conservent la possibilité de poursuivre leurs activités et peuvent s’étendre dans la limite de 20% de la surface de plancher. Par ailleurs, les cafés-hôtels-restaurants ainsi que les activités de loisirs de type casino sont exclus du champ d’application des dispositions.

Les activités commerciales n’étant plus autorisées en dehors des nouvelles centralités commerciales définies et de la ZACOM de Montauban, et afin de favoriser l’attractivité et la dynamique commerciale, le commissaire enquêteur recommande de supprimer les activités commerciales de la vocation de la Uia et de limiter les périmètres de diversité commerciale.

### **Le commissaire enquêteur, en conséquence,**

## **émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Carnac**

### **Sous réserve :**

- de clarifier le règlement du PLU, particulièrement les articles 1 et 2 pour les zones concernées par l'AVAP indiquées par un p (cf. appréciations 3.5 -F Règlement et 3.4.2 ER n°22 Nignol),
- de compléter les OAP n°14 a, n°14 b (p17-18) et n°15 (cf. 1.1 p15).

### **Recommande :**

- de supprimer les activités commerciales dans le règlement de la zone Uia et de limiter les périmètres de diversité commerciale (cf. 3.6),
- de maintenir l'emplacement réservé n°8 sur l'extension de la déchèterie.

## **B - Elaboration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques (MH)**

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Carnac a été approuvée le 14 février 2020. Elle a été mise en œuvre afin d'établir un périmètre unique qui réduit notablement l'instruction au titre des abords des MH pour les secteurs constructibles de la commune afin de disposer des règles de l'AVAP. Les PDA ont été mis en œuvre pour une économie de « gestion » des services de l'État (et indirectement de la commune), afin de ne plus avoir à instruire les DP/PC/PA/PM, au titre du patrimoine dans les secteurs qui ne disposent pas d'enjeux historique ou architectural ; l'étude AVAP a englobé tous les secteurs à enjeux.

Les PDA sont tous inclus dans le périmètre de l'AVAP.

8 monuments historiques gardent leurs périmètres de 500 m et ne font pas l'objet d'un PDA car ils couvrent des zones naturelles et rurales sans incidence régulière sur l'instruction des dossiers ou parce qu'ils sont en totalité ou presque situés dans le périmètre de l'AVAP.

La commune de Carnac a par ailleurs 60 autres Monuments Historiques classés ou inscrits ; le projet est de les regrouper dans 24 Périmètres Délimités des Abords (PDA) avec un seul monument ou avec un groupe de mégalithes ou des mégalithes situés dans des espaces cohérents. Les PDA sont inscrits dans l'AVAP. Leurs effets sont suspendus, l'AVAP seule s'applique.

Trois PDA (PDA n°14, 20, 23) ont été ajoutés à ceux prévus dans l'AVAP.

Ainsi, les PDA peuvent être regroupés selon leurs périmètres ainsi que le nombre et les caractéristiques de monuments :

- **3 PDA sont agrandis au-delà des périmètres de 500 mètres** car les monuments sont visibles de loin et de ces monuments, les vues sont lointaines :
  - la chapelle Saint-Colomban (PDA n°2) est lisible sur un large champ paysager dont le sol est proche du niveau de la mer ;

- l'Église Saint-Cornély (PDA n°1), située au sommet du bourg, a son clocher qui est perceptible au-delà des limites communales et de la mer ; la priorité a été donnée aux vues proches de l'église dans le bourg dense ;
- le Tumulus-dolmen du Mont-Saint-Michel où se trouve également la Croix Saint-Michel (PDA n°13) est très visible par son altitude et la forte pente des versants.

• **Les 21 autres PDA sont plus restreints que les périmètres de 500m :**

- **9 PDA sont restreints ou relativement restreints autour d'un monument historique :** Fontaine Saint-Cornély (PDA n°4), Croix du Hanhon (Hahon) (PDA n°5), Dolmen de Kerdrain (PDA n°6), Dolmen de Cruz Menquen (PDA n°9), Menhir du bourg de Carnac (PDA n°18), Dolmen de Beaumer (PDA n°19), Fontaine de Saint-Colomban (PDA n° 21) Dolmen de Mané-Bras, dit Roh-Vras (PDA n°23) ; pour ces monuments, les vues étant limitées. Le PDA n°22 concernant les Thermes de Legenèse est plus large étant en bordure de mer.

- **8 PDA comprennent 2 ou 3 monuments historiques :** 3 greniers à sel (PDA n°3), Menhirs de Kerderff 2 (PDA n°8), dolmens de Quéric-la-lande (PDA n°10), Menhir dit Rohec, Tumulus à menhir du Moustoir, Dolmen dit Er-Roh (PDA n°14), Chambre dolménique et menhir, Dolmen de Roch-Feutet, Dolmen et menhir du Clos Pernel\_(PDA n°15), Menhir de Kerluhir, Dolmen dit Roch-Vihan\_(PDA n°16), Restes de cromlech, Tumulus de Crucuny\_(PDA n°17), deux Lechs (PDA n°20).

- **4 PDA comprennent des groupes de mégalithes qui forment des ensembles cohérents :**

- PDA n°7 : Le Menec-Kermario-Le Manio-Kerlescan, Crifol Monuments Historiques dit Alignements du Ménec, Alignements de Kermario, Dolmen de Kermario, Tertre et menhir du Manio 3, Menhir de Crifol, Menhir de Lann Mispirec, Tertre du Manio 2, Tertre de Manio (quadrilatère), Géant du Manio, Menhir de Kerlescan (Er Roh), Alignement de Kerlescan, Tertre de Kerlescan, Hémicycle mégalithique de Kerlescan, Dolmen de Kerlesc.
- PDA n°11 : Kergo - Mané Brazil – Coët-à-Tous – Er Rohellec – Toul Pri
- PDA n°12 : Cinq menhirs alignés (Lann-Grand-Villarec), Dolmen de Kluder-Yer, Cinq menhirs alignés (Crucuny), Dix menhirs alignés et le tertre tumulaire, Tertre de Lann Granvillarec 2 et les trois menhirs couchés
- PDA n°24 : alignement de Kériaval, dolmen de Keriaval (Er Roc'h), dolmen de Mané Kerioned, alignement de Kériaval 2

• Certains PDA sont **intégrés** dans d'autres PDA plus étendus ; c'est le cas des PDA n° 4, 9, 18 dans le PDA n° 1 et 13 et ces **deux derniers se superposent** sur une partie de leurs périmètres.

• Des abords immédiats des mégalithes sont connus pour leur **intérêt archéologique présumé** (comme les PDA n°10,11, 14, 16, 17, 19, 23) ; la proximité des sites archéologiques justifie parfois un seul PDA (comme les n°16, 17).

• Trois PDA remplacent des périmètres de 500m qui **débordaient sur des communes voisines :**

- PDA n°6 - Dolmen de Kerdrain sur la commune d'Erdeven ;
- PDA n°8 - Menhirs de Kerderff, sur la commune de Plouharnel ;
- PDA n°19 Dolmen de Beaumer sur la commune de La Trinité.


Une partie du rayon de 500m en débord sur les communes voisines doit être l'objet d'une suppression après accord du conseil municipal de la commune. La commune de La Trinité-sur-Mer lors du conseil municipal du 26 octobre 2021 a décidé la « *modification de la servitude en ce qu'elle supprime le débord de servitude généré par le périmètre des 500m autour du Dolmen de Beaumer* ». Le commissaire enquêteur n'a pas reçu les délibérations des conseils municipaux de Plouharnel et d'Erdeven.

- **Le paysage** est pris en compte : l' « *ensemble paysager remarquable entre l'anse du Pô et Legenèse* » de la chapelle Saint-Colomban (PDA n°2), le « *large champ paysager* » de l' Eglise Saint-Cornély (PDA n° 1), « *la valeur patrimoniale... de l'ensemble paysager cohérent dont la richesse et la densité de vestiges* » (PDA n°7), « *les risques de déboisement, déforestation ou d'évolution de la végétation justifient d'inclure un peu plus de distance de protection au-delà d'abords trop courts* » (PDA n°11), et l'intégration « *des masses boisées qui participent à l'étoffe paysagère* » et du « *hameau du Moustoir comme ensemble remarquable par ses maisons rurales dont certaines d'entre elles sont du 17ème siècle, voire antérieurement et sa composition urbaine* » (PDA n°14).
- Une majeure partie du **bâti neuf** situé à distance des monuments n'entre pas dans le champ du patrimoine architectural et urbain, tel que reconnu au Site Patrimonial Remarquable (SPR) comme dans les PDA n°1, 2, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 21,22, 24. La modification du périmètre de 500m permet de mettre en phase le SPR et la protection des abords et de soustraire ces parties de quartiers récents de l'instruction administrative au titre des abords. Dans le PDA n°2, les franges de l'ensemble bâti de Legenèse sont exclues sauf le premier rang des maisons.

**Le commissaire enquêteur, en conséquence, émet un avis favorable au projet de l'élaboration de Périmètres Délimités des Abords (PDA) des Monuments Historiques de la commune de CARNAC et**

**Recommande** de prendre en compte les délibérations des conseils municipaux d'Erdeven et de Plouharnel afin de pouvoir modifier les périmètres de 500m du Dolmen de Kerdrain et des Menhirs de Kerderff.

Camille HANROT-LORE



Commissaire enquêteur