



CARNAC

RAPPORT N° 202300 0064

Objet : Affichage de l'avis d'enquête publique relative au projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme en application de la loi ELAN, de délimiter les secteurs déjà urbanisés retenu par la commune

Carte Grise :

Date de délivrance :
1ère Mise en Circul. :
Type de véhicule :

Destinataires :

- Monsieur le Maire
- Monsieur le Chef de Service de la Police Municipale
- Archives de la Police Municipale

RAPPORT DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt trois, le trois du mois de novembre,

Nous soussigné(s), Brigadier BESLIN Laurette
Brigadier CANTET Jérémy

Agents de Police Judiciaire Adjointes, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie de CARNAC

En fonction à la Police Municipale de CARNAC

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de CARNAC

Vu les articles 21, 21 2°, 21-1, 21-2, D14-1, 73 et 429 du Code de Procédure Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

--- Ce jour, le vendredi 03 novembre 2023 à quinze heures, à la demande du service Urbanisme de la ville de CARNAC, nous avons constaté l'affichage de l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) et de délimiter les secteurs déjà urbanisés retenus par la commune via le lien électronique suivant :

<https://www.carnac.fr/Actualites/AVIS-D-ENQUETE-PUBLIQUE-projet-de-modification-n-2-du-Plan-Local-d-Urbanisme>

Ainsi que dans la presse :

Le Télégramme le 03 novembre 2023

Le Ouest France le 03 novembre 2023

Et sur les lieux désignés ci-dessous conformément au plan annexé

- 1 - Lieu-dit Quelvezin
- 2 - Lieu-dit Coët a Tous
- 3 - Lieu-dit Kergroix
- 4 - Lieu-dit Le Moustoir
- 5 - Lieu-dit Rosnual
- 6 - Lieu-dit Kerlann
- 7 - Lieu-dit Kerlescan
- 8 - Lieu-dit Kerluir
- 9 - Lieu-dit Le Runnel
- 10 - Lieu-dit Le Ménec
- 11 - Office de tourisme de Carnac-Plage
- 12 - Parc Césarine
- 13 - Lieu-dit Kergouelec
- 14 - Lieu-dit Cloucarnac
- 15 - Place Christian Bonnet devant la mairie
- 16 - Place Saint Fiacre

L'affichage sera maintenue pendant toute la durée de l'enquête publique soit du 20 novembre 2023 au 20 décembre 2023 inclus ---

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à Monsieur le Maire de CARNAC

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

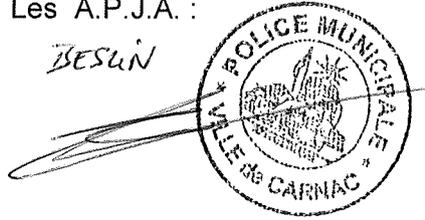
Fait à CARNAC

Le vendredi 03 novembre 2023

Signature du rapport N°2023 000064

Les A.P.J.A. :

BESUN



Vu et transmis,

Le Chef de Service de Police Municipale



**Chef de la
Police Municipale,**

Michel COUSTEL

Annonces officielles

Sur bretagne-marchespublics.com, retrouvez les marchés publics et privés et les autres annonces sur regions-annonceslegales.com
 Contact tél. 02 98 33 74 44 - E-mail : annonceslegales@viamedia-publicite.com.
 Conformément à l'arrêté du 27 décembre 2022 (NOR : MICE2231563A), le tarif de référence des annonces judiciaires et légales pour l'année 2023 (article 1) est fixé à 0,183 € HT le caractère pour les départements du Finistère, des Côtes-d'Armor, du Morbihan et de l'Ille-et-Vilaine. Les annonces relatives aux sociétés et fonds de commerce font l'objet d'une centralisation sur la base de données numérique centrale actulegales.fr conformément au décret n° 2012-1547 du 28 décembre 2012.

OFFICIERS MINISTERIELS

Commissaires priseurs

DUPONT.
 4 ASSOCIÉS
 Maison de ventes aux enchères

Lundi 27 Novembre à 11h et 13h30
BIJOUX, MODE & ART DE LA TABLE

Carier, Chanel, Hermès, Yves Saint-Laurent, Louis Vuitton, Jaeger Le Coultre, Christian Dior, Baccarat, Saint-Louis...

Jeudi 30 Novembre
CARTES POSTALES à 10h & TIMBRES
 Collection d'une passionnée bretonne

LIVRES ANCIENS à 15h & MODERNES

Toutes les informations, photos, dates d'exposition publique sur dupontassociés.com

02 98 88 08 39 | 26 bis, allée Saint François 29600 S^t-Martin-des-Champs

LEGALES ET JUDICIAIRES

Marchés publics - Procédure adaptée



MARCHÉ DE TRAVAUX

Identification de l'organisme acheteur : Finistère Habitat, 6, boulevard du Finistère, CS 33024, 29334 Quimper cedex, tél. 02 98 95 37 25.
 Courriel : achats@finisterehabitat.fr - Site internet : www.finisterehabitat.fr
Objet acheteur : www.bretagne-marchespublics.com
Profil du marché : 29170 Fouesnant, 14 à 21, résidence de Maner Ker Eio, construction neuve de 8 maisons individuelles.
Caractéristiques principales :
 Prestations divisées en lots : oui.
 Lot 1 : terrassements, aménagements extérieurs.
 Lot 2 : gros œuvre.
 Lot 3 : charpente bois.
 Lot 4 : couverture ardoise, bacs acier, étanchéité.
 Lot 5 : menuiseries extérieures aluminium.
 Lot 6 : serrurerie.
 Lot 7 : cloisons, doublages, isolation, faux plafonds.
 Lot 8 : menuiseries intérieures.
 Lot 9 : revêtements de sols, faïence.
 Lot 10 : peinture.
 Lot 11 : ravalement.
 Lot 12 : chauffage, ventilation, plomberie.
 Lot 13 : électricité.
 Possibilité de présenter une offre pour un ou plusieurs lots.
 Durée des marchés : 18 mois.
 La date prévue de démarrage est fixée au 1^{er} trimestre 2024.
 Le marché comporte une clause d'insertion des publics en difficulté.
Conditions de participation : se référer au dossier de consultation.
Critères de sélection des candidatures : capacités professionnelles, techniques et financières de l'entreprise et de ses sous-traitants éventuels à réaliser l'opération.
Critères d'attribution : prix, 60 % ; valeur technique, 40 %.
Type de procédure : procédure adaptée.
Date limite de réception des offres : 08/01/2024 à 12 h.
Renseignements complémentaires :
 Renseignements administratifs : Finistère Habitat, service achats, 6, boulevard du Finistère, CS 33024, 29334 Quimper cedex, tél. 02 98 95 37 25, achats@finisterehabitat.fr
 Renseignements techniques :
 - Finistère Habitat : Fiona Le Noir, service développement, flenoi@finisterehabitat.fr
 - Architecte : Archipôle, M. Cornichet, 72, avenue de Keradennec, 29000 Quimper, tél. 02 98 43 18 78, fcornichet@archipole.fr
 - Maîtrise d'œuvre : AUAS, Mme Campion, 78, avenue de Keradennec, 29000 Quimper, tél. 02 98 90 34 12, lcampion@auas.fr
 - BET fluides : Become 29, 54, impasse Trévalaire, BP 82, 29392 Quimper cedex, tél. 02 98 39 06 97, become29@become29.com
Conditions d'envoi des offres : les offres seront transmises par voie électronique via la plateforme de dématérialisation www.bretagne-marchespublics.com
Conditions pour obtenir les documents contractuels et additionnels :
 Les dossiers sont à télécharger sur le site www.bretagne-marchespublics.com
Date d'envoi de la publicité : 20/11/2023.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS FOUESNANTAIS

MARCHÉ DE SERVICES

Section 1 : identification de l'acheteur.
 Nom complet de l'acheteur : CC du Pays Fouesnantais (29170 Fouesnant).
 Type et numéro national d'identification : SIRET 242 900 660 00117.
 Groupement de commandes : non.
Section 2 : communication.
 Moyen d'accès aux documents de la consultation : Lien vers le profil d'acheteur : <https://www.megalix.bretagne.bzh>
 Identifiant interne de la consultation : 52326-01.
 L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.
 Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
 Contact : Marine Le Compes, tél. (+33) 2 98 51 61 27.
 E-mail : marchepublic@cc-paysfouesnantais.fr
Section 3 : procédure.
 Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
 Conditions de participation : Aptitude à exercer l'activité professionnelle - conditions/moyens de preuve : voir règlement de consultation.
 Capacité économique et financière - conditions/moyens de preuve : voir règlement de consultation.
 Capacités techniques et professionnelles - conditions/moyens de preuve : voir règlement de consultation.
 Technique d'achat : sans objet.
 Date et heure limites de réception des plis : 11/12/2023 à 17 h.
 Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.
 Réduction du nombre de candidats : non.
 Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
 L'acheteur exige la présentation de variantes : non.
Section 4 : identification du marché.
 Intitulé du marché : gestion des rats surmulots (rattus norvegicus) sur l'ensemble des îles et îlots de l'archipel des Glénan (29).
 CPV : Objet principal : 90923000.
 Type de marché : services.
 Description succincte du marché : gestion des rats surmulots (rattus norvegicus) sur l'ensemble des îles et îlots de l'archipel des Glénan (29).
 Lieu principal d'exécution du marché : Fouesnant.
 Durée du marché (en mois) : 24.
 La consultation comporte des tranches : oui.
 La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : non.
 Marché alloti : non.
 Mots descripteurs : dératisation, désinsectisation.
Section 6 : informations complémentaires.
 Visite obligatoire : non.
Date d'envoi du présent avis : 17/11/2023.

Marchés publics - Procédure formalisée



MARCHÉ DE SERVICES

Pouvoir adjudicateur : SEM Lorient Keroman, Direction du port de pêche, CS 50382, 56523 Lorient cedex, tél. 02 97 37 21 11, fax 02 97 37 84 00.
 E-mail : sem@keroman.fr
Procédure de passation : la présente consultation est lancée sous forme d'appel d'offres ouvert en application des articles L.2124-2, R.2124-2 1^{er} et R.2161-2 à R.2161-5 du Code de la commande publique.
Objet : marché de services relatif à la prestation d'assurance *Responsabilité et risques annexes*.
Retrait des dossiers : le dossier de consultation des entreprises peut être retiré sur le site www.megalix.bretagne.bzh/ (réf : ASSURC-2023).
Date limite de réception des offres : jeudi 21/12/2023, 12 h, selon les formalités décrites au règlement de la consultation.
Voies de recours : l'instance chargée des procédures de recours est le tribunal administratif de Rennes, 3, contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes cedex, tél. 02 23 21 28 28, fax 02 99 63 56 84.
Date d'envoi à la publication : 21/11/2023.

Publicités immobilières réglementées

VENTES AUX ENCHÈRES IMMOBILIÈRES
 VENTES JUDICIAIRES IMMOBILIÈRES
 CESSIONS DOMANIALES BIENS COMMUNAUX

RENDEZ-VOUS en annonces classées

Vous devez publier une annonce légale ?

Devis et attestation immédiats sur regions-annonceslegales.com

Enquêtes publiques



2^e AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU)

Le public est informé qu'en exécution de l'arrêté municipal n° 2023-708 en date du 11 octobre 2023, il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Carnac pendant trente et un jours consécutifs, du 20/11/2023, à 9 h, au 20/12/2023, à 17 h. La modification n° 2 du plan local d'urbanisme permet, en application de la loi Elan, article 42, de délimiter les secteurs déjà urbanisés retenus par la commune suite à l'approbation de la modification simplifiée du SCOT du Pays d'Auray en date du 07/07/2022 identifiant les secteurs déjà urbanisés.
 Mme la Conseillère déléguée du tribunal administratif de Rennes a désigné M. Bernard Boulic, responsable de bureau d'études construction à la retraite, en tant que commissaire enquêteur.
 Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Carnac. Le dossier d'enquête publique est également sur le registre dématérialisé sécurisé durant toute la durée de l'enquête : <https://www.registre-dematerialisee.fr/4812>
 Le projet a fait l'objet d'une évaluation environnementale soumise à la MRAe le 14/05/2023 et l'information reçue en date du 19/09/2023 fait état de l'absence d'avis de la MRAe sur cette évaluation environnementale.
 Pendant la durée de l'enquête publique, soit exclusivement du lundi 20/11/2023, à 9 h au mercredi 20/12/2023, à 17 h, toute personne pourra consulter le dossier d'enquête publique en mairie ou en ligne et consigner ses appréciations ou propositions :
 - Soit par le biais d'un registre dématérialisé sécurisé accessible sur le site <https://www.registre-dematerialisee.fr/4812>
 Un lien de redirection sera accessible sur le site Internet de la commune : <https://www.carnac.fr>
 - Soit par mail à l'adresse suivante : enquete-publique-4812@registre-dematerialisee.fr
 Les observations transmises par courriel seront publiées sur ce registre dématérialisé et donc visibles par tous.
 - Soit sur le registre d'enquête papier ouvert à cet effet en mairie.
 - Soit par écrit et oral, auprès du commissaire enquêteur lors des permanences.
 - Soit par correspondance (date de réception faisant foi) à l'adresse suivante : M. le Commissaire enquêteur, Mairie de Carnac, place Christian-Bonnet, BP 80, 56341 Carnac cedex.
 Un ordinateur sera mis à disposition du public en mairie pour permettre de consulter le dossier d'enquête publique en ligne.
 Le commissaire enquêteur assurera des permanences en mairie de Carnac où il recevra en personne le public les jours et horaires suivants : lundi 20/11/2023, de 9 h à 12 h (ouverture) ; jeudi 30/11/2023, de 14 h à 17 h ; mercredi 06/12/2023, de 9 h à 12 h ; vendredi 15/12/2023, de 14 h à 17 h ; mercredi 20/12/2023, de 14 h à 17 h (clôture).
 Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra à M. le Maire de Carnac le dossier d'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.
 Le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur. Pour être rendue applicable, la modification n° 2 du plan local d'urbanisme devra par la suite être approuvée par délibération du conseil municipal.
 Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Carnac et sur le site Internet : <https://www.registre-dematerialisee.fr/4812>
 pour être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête. Un lien de redirection sera accessible sur le site Internet de la commune : <https://www.carnac.fr>

Vie des sociétés - Avis de constitution

AVIS

Avis est donné de la constitution de la SASU L'ÂGE AU CARRÉ du 06/11/2023, au capital de 1 243 955 €, boulevard Jean-Monnet, 56260 Larmor-Plage.
 Objet : tous travaux, carrelage, chape, maçonnerie. Durée : 50 ans à compter de l'immatriculation au registre du commerce et à la chambre de métiers. Président : M. Erdal Bayram, 120, rue Paul-Guieysse, 56100 Lorient, pour une durée indéterminée.

Vie des sociétés - Formalités diverses

CHANGEMENT DE DÉNOMINATION

CAMPINOV
 SAS au capital de 1 243 955 €
 Route d'Arzon, camping Le Lodge Club, le Bas Bohat, 56370 SARZEAU
 RCS VANNES 514 965 961

Par décision extraordinaire du 16/11/23, l'associé unique a décidé de changer la dénomination sociale comme suit : Lodges de Sarzeau.
 Mention sera faite au RCS de Vannes.

Pour avis

Vie des sociétés - Autres

AVIS

BREIZHFÊTE
 SARL en liquidation au capital de 5 000 €
 Siège : rue des Salicornes, espace littoral nord, 56190 MUZILLAC
 Siège de liquidation : rue des Salicornes, 56190 MUZILLAC
 RCS VANNES 822 139 978

L'assemblée générale réunie le 13/10/2023 au siège de la liquidation a approuvé le compte définitif de liquidation, déchargé Mme Marie-Rose Sizorn, demeurant rue des Salicornes, 56190 Muzillac, de son mandat de liquidateur, donné à cette dernière quitus de sa gestion et constaté la clôture de la liquidation au 31/03/2023. Les comptes de liquidation seront déposés au greffe du TC de Vannes, en annexe au RCS et la société sera radiée dudit registre.

Pour avis, le liquidateur

AVIS

JL SAINT-GÉRAND
 SARL à associé unique au capital de 10 000 €
 Siège social : 18, place de l'Église, 56920 Saint-Gérand-Croixanvec
 RCS LORIENT 909 563 629

DAU du 28/06/2023 : non-dissolution de la société conformément aux dispositions de l'article L223-42 du Code de commerce.

M. Bernard BOULIC
Commissaire enquêteur
Enquête publique n° 23000104 / 35
Modification n° 2 du PLU de Carnac

à l'attention de M. Olivier Lepick
Maire de Carnac

Ploemeur, le 5 janvier 2024

Objet : Enquête publique – Remise du Procès-verbal de synthèse des observations
(En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement)

PJ : Procès-verbal de synthèse
Registre d'enquête publique
Dossier d'enquête publique

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous communiquer conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement la synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête qui vient de se dérouler concernant la modification n° 2 du PLU de Carnac.

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire part de vos réponses et de préciser la suite que vous entendez réserver aux propositions éventuelles.

Il me paraît également utile, dans le cadre de la rédaction de mes conclusions, de vous demander de bien vouloir répondre aux questions et remarques complémentaires que j'ai formulées.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser votre mémoire en réponse dans le délai réglementaire de 15 jours, ou de me préciser d'ici quelle date vous envisagez de me le transmettre, afin que je puisse vous déposer mes conclusions et mon avis motivé pour la fin janvier 2024.

Dans l'attente, veuillez agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le commissaire enquêteur
M. Bernard BOULIC

Attestation de réception :
M. Le Maire de Carnac
Le 5/01/2024



Ville de CARNAC



Enquête publique relative à la Modification n° 2 du PLU de la commune de Carnac

Enquête publique du
Lundi 20 Novembre au Mercredi 20 Décembre 2023

Procès-Verbal de Synthèse

En application de l'article R123-18 du Code de l'environnement

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse

Page 1 sur 63

Enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de la commune de Carnac. Dossier n° 23000104 / 35

1 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique est relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Carnac.

Elle porte sur la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCot du Pays d'Auray, la mise à jour des règles s'y rapportant ainsi que sur la mise à jour et la création d'Orientations d'Aménagements et de Programmation.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les permanences se sont tenues à la Mairie de Carnac, dans la salle du Conseil, en RDC et accessible aux personnes à mobilité réduite. Dans la salle étaient affichées la carte de la commune avec la localisation des SDU. Le dossier original complet et paraphé par mes soins était consultable par tous. De plus était mis à disposition dans le hall de la mairie, une liaison internet et un PC avec accès au dossier d'enquête,

A la première permanence du 20 novembre 2023 à 9 h 00 j'ai vérifié la complétude et la similarité du dossier papier et du dossier numérisé.

Il est à noter que deux documents sont arrivés en cours d'enquête. Vu leur importance j'ai choisi de les porter immédiatement à la connaissance du public. Il s'agit de l'avis d'AQTA arrivé en mairie le 29 novembre 2023 et l'avis du PAYS d'AURAY arrivé en mairie le 5 décembre 2023. Ces deux documents ont été intégrés immédiatement au dossier papier ainsi qu'au registre dématérialisé.

Les permanences ont été très fréquentées par le public et les échanges que j'ai pu avoir avec le public ont toujours été courtois.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté n° 2023-708 de M. Lepick, maire de Carnac, en date du 11 octobre 6 mars 2023 et prescrivant l'enquête, j'ai tenu mes permanences lundi 20 novembre de 9 h à 12 h, jeudi 30 novembre de 14 h à 17 h, mercredi 6 décembre de 9 h à 12 h, vendredi 15 décembre de 14 h à 17 h et mercredi 20 décembre de 14 h à 17 h.

Le public a eu ainsi accès au dossier et a pu faire ses contributions, remarques et préconisations, pendant 31 jours consécutifs du lundi 20 novembre 2023, 9 h 00, au mercredi 20 décembre 17 h 00.

A la fermeture de l'enquête le 20 décembre à 17 h 00 le registre dématérialisé affichait les statistiques suivantes :

- Fréquentations :
 - 1 155 visiteurs uniques ont consulté le site Web
 - 349 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
 - 25 visiteurs ont déposé au moins une contribution soit 2.1 % des visiteurs

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse

Page 3 sur 63

SOMMAIRE

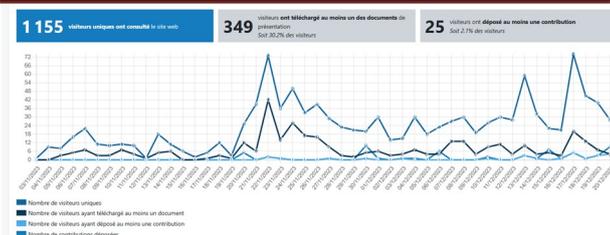
1	Objet de l'enquête.....	3
2	Déroulement de l'enquête	3
3	Bilan quantitatif de l'enquête	4
4	Synthèses des contributions formulées par le public.....	5
4.1	Hors champ d'application de la modification n° 2 du PL de Carnac.....	6
4.2	Favorable à la modification n° 2 du PLU de Carnac	8
4.3	Défavorable à modification n° 2 du PLU de Carnac.....	8
4.4	Sans avis sur la modification n° 2 du PLU de Carnac.....	33
	• Kerlann	33
	• Quelvezin	38
	• Kergouellec	38
	• Le Moustoir.....	40
	• Rosnual	41
	• Cloucarnac	42
	• Kergroix.....	45
	• Kerluir.....	46
	• Coëtatus.....	51
5	Contributions et questions du commissaire enquêteur	52
5.1	Prise en compte des avis des personnes publiques associées	52
5.2	Orientations d'Aménagement et de Programmation	54
	• Sectorielles.....	54
	• Architecturales.....	54
5.3	Délimitation des SDU	55
	• Quelvezin	55
	• Kergroix.....	55
	• Coëtatus.....	56
	• Le Moustoir.....	56
	• Kerlann	57
	• Cloucarnac	57
	• Kergouellec	58
	• Kerabus-Le Ruhel	58
5.4	Potential constructible des SDU.....	59
5.5	Règlement écrit	60
5.6	Patrimoine et valorisation du site des mégalithes.....	61

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse

Page 2 sur 63

Enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de la commune de Carnac. Dossier n° 23000104 / 35



• Téléchargements



Mercredi 20 décembre à 17 h 00 j'ai clos le registre d'enquête publique et ai récupéré l'ensemble des courriers, le registre papier d'enquête publique, le dossier d'enquête.

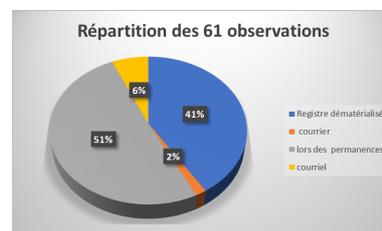
J'ai reçu par mail à 17 h 00 l'avis de clôture du registre dématérialisé.

Il a été convenu avec M. Le Bail de se retrouver vendredi 5 janvier 2024 à 14 h 00, à la mairie de Carnac en présence de M. Le Maire, pour la remise et la présentation de mon PV de synthèse de l'enquête publique.

3 BILAN QUANTITATIF DE L'ENQUETE

Les contributions déposées par le public sont au nombre de 61, décomposées de la façon suivante :

- 25 sur le registre dématérialisé
- 1 par courrier
- 31 lors des permanences (aucune hors des permanences)
- 4 par courriel



Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse

Page 4 sur 63

Les contributions proviennent essentiellement de particuliers, dont 13 ont souhaité garder l'anonymat.

Parmi ces 13 anonymes 4 relèvent de la même adresse IP (n° 4 Web, n° 5 Web, n° 6 Web, n° 8 Web). Les contributions n° 1 mail et n° 8 mairie de Carnac, forment un doublon.

On notera également les contributions de 2 associations :

- Les Amis des Chemins de Ronde (n° 28 Web)
- L'Association pour l'Application de la Loi Littoral dans le Pays d'Auray (n° 23 Web)

Par ailleurs une contribution est déposée par un cabinet d'avocat : Urban Act Maître Jessica JOUAN pour M.Arnaud MOMMEJA SCI Utopim (n° 25 Web).

Enfin une contribution émane d'une Personne Publique Associée, le Pôle d'équilibre territorial et rural du pays d'Auray, et constitue un doublon avec un envoi courrier fait directement à la commune de Carnac. Il s'agit de la contribution n° 7 Email, elle n'est pas reprise dans les tableaux ci-dessous mais bien comptabilisée dans le total des contributions.

4 SYNTHESSES DES CONTRIBUTIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Pour une meilleure approche des problématiques les **61 contributions du public** sont classées suivant les thèmes suivants :

- Hors champ d'application de la modification n° 2 du PLU de Carnac
- Favorable à la modification n° 2 du PLU de Carnac
- Défavorable à modification n° 2 du PLU de Carnac, ce thème étant décomposé en 3 items
 - Information du public et réflexion générale
 - Amélioration de l'offre de logement
 - Protection des sites et paysages des mégalithes
- Sans avis sur la modification n° 2 du PLU de Carnac, avec tri par SDU

Une contribution est classée en favorable ou non si l'avis est explicitement exprimé ou si la teneur des propos et des arguments développés ne laisse aucun doute sur l'avis général.

Dans les « sans avis » on retrouvera principalement des particuliers venus se renseigner sur la constructibilité de leurs terrains, ou voisins de leur propriété, et pouvant ou non être impactés par le projet de modification n° 2 du PLU.

Dans les tableaux ci-dessous :

- La colonne 1 précise la numérotation de la contribution prise en compte par le registre dématérialisé
- La colonne 2 précise la provenance de la contribution, *Web* pour dépôt sur le registre dématérialisé, *Mairie de Carnac* quand il s'agit de d'une contribution faite lors des permanences sur le registre papier, *courrier* pour courrier expédié en mairie à l'attention du commissaire enquêteur, et *courriel* pour ceux reçus sur d'adresse mail,
- La colonne 3 précise la date du dépôt avec éventuellement l'heure,
- La colonne 4 précise le nom du déposant s'il n'a pas choisi l'anonymat,
- La colonne 5 reprend le texte synthétisé ou non de la contribution,
- La colonne 6 donne le commentaire éventuel du commissaire enquêteur.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse

Page 5 sur 63

Enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de la commune de Carnac. Dossier n° 23000104 / 35

				projet dans ces zones • ou d'une révision pour celles de plus de neuf ans.
1	Email	20/11/2023 23:10	Mme Chantal Gillouard	<p>Demande de révision de constructibilité de la parcelle section G, No 1638 dans le village du Castell.</p> <p>Ce bien lui a été légué alors qu'il était constructible et il ne l'est plus. Demande que soit reconsidérée la constructibilité positive lors de l'enquête publique qui commence le 20 novembre 2023. Avait déjà fait une demande en décembre 2022.</p> 
8	Mairie de Carnac	30/11/2023 15:15	M. Mme GILLOUARD	<p>M. et Mme Guillard propriétaires à LE CASTELLIC sont venus se renseigner sur la constructibilité de la parcelle 1638.</p> <p>Doublon avec contribution n° 1 par Mail ci-dessus.</p> 

Réponse de M. Le Maire de Carnac :

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 7 sur 63

4.1 Hors champ d'application de la modification n° 2 du PL de Carnac

28	Mairie de Carnac	20/12/2023 15:00	Mme PRUVOST	Est venue se renseigner sur des terrains dont elle est propriétaire, 10 route du Pô et 7 rue de St Colomban	Ces terrains ne sont pas concernés par la modification N° 2 du PLU de Carnac. Leur zonage reste inchangé.
25	Web	19/12/2023 17:40	Arnaud MOMMEJA SCI Utopim Représentée par le Cabinet d'avocat Urban Act Maître Jessica JOUAN	<p>Saisis l'opportunité de la modification N°2 du PLU pour que soit rectifié le classement des parcelles de la SCI Utopim, qu'il représente, de 2AUA en Ubb, s'agissant d'une erreur manifeste d'appréciation.</p> <p>Rappel des faits : Avant 2016 - parcelles classées UBA 2016 - Instauration du PLU qui classe les parcelles en 2AUA. Avis du Commissaire Enquêteur 24/08/2023 - Rdv avec Michel Durand Adjoint en charge de l'Urbanisme, Sylvie Le Bail directrice du service d'Urbanisme, qui indiquent émettre un avis favorable à la demande de reclassement 29/05/2023 - Demande de modification du zonage dans le cadre de la modification simplifiée du PLU 04/10/2023 - Courrier avocat de la SCI Utopim demandant le reclassement.</p> <p>La SCI UTOPIM sollicite la modification du zonage de ses parcelles en zone constructible, comme le permet le zonage limitrophe (Ubb). À défaut de réponse favorable, informe que sa cliente se réserve le droit de saisir le tribunal administratif compétent de la décision de rejet, implicite ou explicite.</p>	<p>Par arrêté n°2021-850 en date du 28 décembre 2021, M. le Maire a prescrit la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme, pour délimiter les secteurs déjà urbanisés en application de l'article 42 II 2° de la loi ELAN.</p> <p>Le changement de zonage des parcelles citées par la SCI Utopim (de 2AUA à Ubb) ne fait donc pas partie de l'objet de la modification simplifiée n° 2.</p> <p>Pour information La loi ALUR a renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que le plan local d'urbanisme doit faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone,</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'une modification assortie d'une délibération motivée de l'autorité compétente, sur l'utilité de l'ouverture de la zone à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et sur la faisabilité opérationnelle, d'un

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 6 sur 63

Enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de la commune de Carnac. Dossier n° 23000104 / 35

4.2 Favorable à la modification n° 2 du PLU de Carnac

30	Mairie de Carnac	20/12/2023 15:45	Mme BUBOIS	Habitant 45 route de Kerlann se demande pourquoi supprimer l'OAP prévue route Kerlann à l'emplacement de l'ancien camping. Se déclare favorable à la construction de quelques maisons à cet endroit.	Les raisons de cette suppression ne sont effectivement pas explicitées dans le dossier de présentation.
----	------------------	---------------------	------------	--	---

Avis du Commissaire Enquêteur :

Il serait souhaitable de justifier la suppression de cette OAP

Réponse de M. Le Maire de Carnac :

4.3 Défavorable à modification n° 2 du PLU de Carnac

- Information du public et réflexion générale

26	Web	20/12/2023 09:09	Anonyme	Manque d'information, manque de transparence sur la mise en place de ce PLU. C'est fort dommage. CARNAC sature déjà. Les infrastructures ne suivent pas. L'époque est plutôt à la préservation, à l'attention et à l'équilibre écologique. Attention au pas de trop ! Je suis contre ce nouveau PLU.	
----	-----	---------------------	---------	---	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 8 sur 63

21	Web	17/12/2023 22:40	Anonyme	<p>Nous nous opposons fermement à cette modification du PLU, car il y a déjà beaucoup trop d'artificialisation des sols à Carnac avec de moins en moins d'espaces verts.</p> <p>C'est tout à fait anachronique et très regrettable alors qu'on parle autant de protection de l'environnement.</p> <p>Arrêtons de bétonner et protégeons ce beau site qu'est Carnac ! Tout est fait pour attirer les touristes mais les infrastructures ne suivent pas, comme la station d'épuration qui n'est absolument pas en état et insuffisante pour autant de monde pendant les vacances. Et cela nuit à la qualité de vie des Carnacois, en polluant l'eau de mer entre autres.</p> <p>D'autre part, nous ne comprenons pas pourquoi la mise en ligne de cette modification n'a pas été envoyée par courrier aux propriétaires de logements à Carnac. Et nous regrettons vivement que ses détails ne soient pas consultables sur le site de la ville.</p>	<p>Construire en densification de SDU participe à protéger l'environnement.</p> <p>J'ai pu me rendre compte sur place des travaux de rénovation de la station d'épuration.</p> <p>La procédure d'information a été respectée, le dossier est consultable physiquement à la mairie et en dématérialisation sur le site de la commune de Carnac.</p>
19	Web	17/12/2023 20:56	M. ORIDONNEAU Jean-François	<p>Viens d'apprendre l'existence d'une modification du PLU de CARNAC où il est propriétaire depuis 1994. Trouve particulièrement regrettable</p> <p>1. que la mise en ligne de cette modification ne soit pas adressée aux propriétaires de logements de la commune directement par courrier.</p> <p>2. que les détails de la modification et son objectif ne soient pas accessibles et consultables sur le site de la mairie.</p> <p>Ne mettant pas en doute le bon respect de la procédure S'OPPOSE FORMELLEMENT, faute d'informations sérieuses à l'application de cette modification dont je ne peux entrevoir l'impact sur l'évolution de CARNAC</p>	<p>La procédure d'information a été respectée, le dossier papier est consultable à la mairie et sur le site de la commune de Carnac.</p> <p>Il n'est jamais prévu d'envoi par courrier pour ce type d'enquête</p>

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse

Page 9 sur 63

17	Web	17/12/2023 17:31	M. Hanaut Michel	<p>A été informé par un voisin du projet de modification N°2 du PLU et de l'enquête d'utilité publique à laquelle je réponds ci-dessous.</p> <p>Il déclare que les délais légaux ont certainement été respectés mais il lui semble qu'une information mieux partagée (par lettre à chacun des habitants 6 mois à l'avance ?) aurait été plus "démocratique"</p> <p>Cette nouvelle modification du PLU (N°2) lui semble destinée à accroître les possibilités de construction de nouvelles villas, donc à augmenter le nombre de touristes. Ceci est au détriment de nouveaux logements sociaux pour les saisonniers. Souhaite aussi être rassuré sur la mise à niveau des infrastructures (routes, station d'épuration, réseaux d'évacuation, accès internet, places de Parking etc.)</p> <p>Pour toutes ces raisons est formellement opposé à la modification du PLU tant que les mesures ci-dessus n'auront pas été mises en place.</p>	<p>La procédure d'information a été respectée, le dossier papier est consultable à la mairie et sur le site de la commune de Carnac. Il n'est jamais prévu pour ce type d'enquête d'envoi des avis d'enquête par courrier.</p> <p>Permettre de densifier dans les SDU permet d'offrir une offre de logements certes limitée, sur des terrains plus petits, mais qui peut aussi profiter aux saisonniers, jeunes, famille monoparentales, anciens, sans impacter l'environnement.</p> <p>Ces terrains appartiennent généralement à des privés qui peuvent eux aussi infléchir une politique du logement, moins tournée vers le tourisme.</p>
3	Web	22/11/2023 22:00	M. Henno Philippe	<p>Lecture des documents papiers trop compliqué, pour une enquête dite publique. Photos trop petites et même pas nettes.</p> <p>Le texte, langage le plus souvent technique et administratif au détriment de la simplification prorogée par nos gouvernants d'avant.</p> <p>A arrêté la lecture en se posant les questions : pourquoi cette modification, que va t'on y faire, quel est l'intérêt de cet entre-soi : commune, communauté de communes</p>	<p>Effectivement certaines photos ne sont pas nettes, mais la notice de présentation permet une bonne compréhension des raisons de la modification n° 2 du PLU de Carnac, et présente le raisonnement aboutissant à la délimitation des SDU et à la rectification du règlement écrit</p> <p>L'intégralité du dossier est parfaitement accessible au public (avec un minimum d'effort) qui pouvait rencontrer le</p>

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse

Page 10 sur 63

				<p>commissaire enquêteur pour se faire expliquer certains points, ce que d'ailleurs de nombreuses personnes ont fait.</p> <p>Enfin des réunions d'information dans la phase concertation ont été organisées par la Mairie.</p>
6	Web	30/11/2023 10:13	Anonyme	<p>La commune a confié à un bureau d'études la rédaction d'un rapport sur l'évaluation environnementale, sans même vérifier si cette évaluation était demandée dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.</p> <p>Le dossier comprend donc un volumineux rapport que la Mission régionale d'autorité environnementale n'a pas examiné. Si même cette Mission n'a pas lu ce document, qui le lira et à quoi sert-il ?</p> <p>Voici un bel exemple de gaspillage de l'argent public. Plusieurs points illustrent la piètre qualité de ce document :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au § 6 de la page 40, la phrase est incompréhensible, elle doit être rapprochée de la page 39 de la notice de présentation, • au § 6 de la page 60 "Les Marais de Kerdual occupent un îlot boisé ...", • en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatou, • en page 80, erreur analogique, • en pages 93 et 94, zone Uic au lieu de zone Ud. <p>La modification n° 2 du PLU de Carnac aurait pu se faire dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée, comme le justifie le rapport de présentation au chapitre 1 compatibilité de l'enquête publique, excluant de fait l'enquête publique et l'évaluation environnementale.</p> <p>Par délibération du conseil municipal N° 2023-068, (26 votes pour 1 abstention sur 27 membres en exercice) il a été arrêté qu'« au vu de l'impact possible sur l'environnement en raison de l'artificialisation des sols, de la présence de certains secteurs déjà urbanisés dans ou à proximité de la trame verte et bleue ou de sites mégalithiques ou patrimoniaux, de la présence de sites Natura 2000 et périmètres d'inventaire couvrant partiellement le territoire communal, de la progression de la population qui pourrait en résulter et de l'impact sur les ressources en air » de procéder à la réalisation d'une étude environnementale et d'associer la population</p>

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse

Page 11 sur 63

				<p>dans le cadre d'une concertation simplifiée.</p> <p>Cette décision est très constructive et contribue par une meilleure information fournie par l'étude environnementale d'alimenter le débat public pour une meilleure prise de décision.</p> <p>Le document d'évaluation environnementale est un document de 95 pages, dont seul les pages 41 et 96 relèvent vraiment de l'évaluation environnementale est parfaitement accessible et compréhensible par le public même néophyte en la matière même s'il comporte certains manques</p> <p>Par ailleurs la réponse de la MRAd en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatou, » il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatou • « en page 80, erreur analogique », pas d'erreur non plus
--	--	--	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse

Page 12 sur 63

5	Web	27/11/2023 14:56	Anonyme	<p>L'application imbriquée des multiples dispositions du règlement de la zone Ud aboutit à des droits de construire effectifs particulièrement faibles.</p> <p>Pourtant, pour répondre à la demande de logements, il est primordial d'accorder des droits de construire effectifs importants pour quatre raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> • seule une fraction des droits de construire effectifs accordés est utilisée, • la fluidité (le volume) du marché des droits de construire est nécessaire pour réduire la charge foncière, • la transparence du marché est aussi nécessaire pour éviter une opacité propice aux malversations, • le prix de revient marginal d'un logement supplémentaire dans un immeuble décroît très vite en fonction du nombre de logements, et il est fondamental de faire baisser le prix des logements pour permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété. <p>Ces remarques s'appliquent aussi aux règlements des autres zones urbaines.</p> <p>Déjà, en mars 2019, la Cour des Comptes a consacré un rapport aux dépenses fiscales en faveur du logement : un montant considérable (18 G€ en 2018) pour un résultat décevant (peu lisible, mal maîtrisé et peu efficace). La Cour a dénombré 66 dispositifs destinés à faciliter l'accès au logement.</p>	<p>La modification n° 2 du PLU n'intéresse que les SDU, les remarques concernant les autres zonages sont hors sujet.</p> <p>Effectivement les droits à construire en secteur Ud seront limités à l'article Ud 9 par un CES de 40 % en SDU et de 30 % pour Kerabus-Le Runel et Kerlann.</p> <p>Il est à noter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'en secteur qu'en secteur Uap il n'est pas prévu de CES ; • qu'en secteur Ub (zone destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat qui sans caractère central marqué, à l'exception du secteur commercial de Carnac Plage correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels au sein de l'agglomération) le CES varie pour l'habitation de 25% pour l'Ubd à 40 % pour l'Uba, • qu'en secteur Uca et Ucb (zone Uc destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, correspondant aux espaces non bâtis du tissu urbain existant au sein de l'agglomération) le CES est de 50 % et en Ucc 30 % <p>Le CES doit permettre d'améliorer le potentiel constructif du SDU sans pour autant</p>
---	-----	---------------------	---------	--	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 13 sur 63

					<p>créer une rupture dans l'homogénéité des bâtis.</p> <p>Il serait donc intéressant de connaître pour chaque SDU le CES actuel afin de le comparer au projet de l'article Ud 9, avant de valider les chiffres de 40 et 30 %.</p> <p>Par ailleurs des SDU sectoriels, comme celle qui était prévue à Kerlann, pourrait améliorer les possibilités constructives de certaines parcelles en définissant des obligations de logements à l'hectare.</p>
4	Web	23/11/2023 15:04	Anonyme	<p>J'observe que sur le site de Carnac l'accès à l'enquête publique ne peut se faire qu'à partir de la rubrique "Actualités". Or, cette rubrique ne figure pas dans le plan du site. Il y a donc là un vice de forme dans l'information du public, vice susceptible d'entraîner l'annulation de la procédure par le tribunal administratif.</p> <p>copie d'écran du CE-----</p> 	<p>L'avis d'enquête apparaît dans la rubrique "A LA UNE" du site de la Ville de Carnac, qui déroule en boucle les "lignes de l'actualité". Si on n'attend pas quelques secondes on peut ne pas le voir, mais on peut le trouver également aisément en tapant simplement PLU dans le moteur de recherche intégré.</p> <p>Effectivement pour une meilleure visualisation il pourrait être mis dans l'encart ACTUALITE qui fait référence par exemple à une réunion d'information du public pour la modification n° 2 qui n'est plus vraiment de l'actualité.</p> <p>La demande a été faite le 24/11/2023 à la Mairie de Carnac.</p>

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 14 sur 63

					<p>Dès le 27/11 le site a été remanié rendant encore plus aisé l'accès au registre dématérialisé, voir copie d'écran.</p> <p>Il convient de noter que le 24/11/2023 au matin 329 personnes avaient déjà visité le site et que 277 téléchargements de documents avaient été effectués, laissant penser que l'accès registre dématérialisé était relativement aisé.</p>
--	--	--	--	---	---

Réponse de M. Le Maire de Carnac :

- Amélioration de l'offre de logement

29	Mairie de Carnac	20/12/2023 15:30	M. Lasnier	<p>Considère que le projet ne correspond pas à l'esprit de la loi Elan qui précise que les modifications envisagées doivent avoir pour but d'améliorer l'offre de logements.</p> <p>D'après les chiffres communiqués en réunion publique une quarantaine de nouveaux logements pourraient être construits. En absence de tout encadrement public cela devrait aboutir à la création d'une majorité de résidence secondaire dans des hameaux où elles sont déjà très nombreuses.</p> <p>S'interroge sur la suppression de l'OAP prévue sur l'ancien camping de Kerlann et ne comprend pas que l'on se prive d'outil d'aménagement permettant de flécher la destination de ces terrains vers du logement permanent.</p>	<p>On peut effectivement s'interroger sur la disparition de cette OAP et sur l'amélioration réelle d'offre de logement hors résidence secondaire.</p>
----	------------------	---------------------	------------	---	---

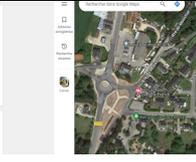
Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 15 sur 63

29	Web	20/12/2023 16:05	Mme Deluchat Catherine	<p>Habite une maison située sur la parcelle cadastrée section M n° 126 située au lieu-dit de « Rosnual » sur la commune de Carnac. Elle sollicite une évolution du projet de modification simplifiée en tant qu'il délimite un secteur urbanisé « U » au droit et à proximité de mon domicile en lieu et place d'une zone naturelle Na.</p> <p>A l'appui de sa demande elle dépose un courrier de 10 pages démontrant que « le projet de PLU ne peut régulièrement envisager de délimiter un SDU dans la partie Est du secteur de Rosnual et, en conséquence, de classer en zone urbaine cette partie du territoire communal ».</p> <p>Les arguments développés sont les suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 - La méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme en admettant dans les « franges » des SDU – et donc au-delà du périmètre bâti des SDU des extensions de constructions existantes (à l'exclusion des nouvelles constructions) ; Mme Deluchat reprend les avis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray, de la Direction départementale des territoires et de la mer (avis du 16 octobre 2023). 2 - L'impossibilité d'identifier deux secteurs déjà urbanisés au lieu-dit de « Rosnual » <p>A cet effet elle reprend le Document d'Orientation et d'Objectif DOO du Pays d'Auray précisant que « l'identification et la localisation par le SCOT d'un « secteur déjà urbanisé » n'a ni pour objet ni pour effet d'obliger l'autorité administrative compétente à conférer à ce secteur un droit de construire. Le droit de construire dépend du parti d'aménagement retenu par</p>	<p>dans la partie 2 de son argumentaire Mme Deluchat considère que le camping crée une coupure d'urbanisation.</p> <p>Le rédacteur de la notice considère lui (page 29) que les 2 bâtiments en dur du camping participent à la création des « tampons de 25 m » entre bâtis et permettent donc de relier les deux parties de Rosnual, tout en convenant que par définition le PRL et le Camping ne peuvent intégrer le SDU.</p> <p>A mon sens les constructions soumises à autorisation réalisées sur le camping assurent bien la continuité entre les deux parties de Rosnual.</p> <p>Pour mémoire il ne peut être autorisé de camping sur une coupure d'urbanisation .</p> <p>La vue aérienne de ce secteur ci-dessous et ma visite sur place de la route de Rosnual permette de se rendre compte de cette continuité.</p>
----	-----	---------------------	------------------------	---	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 16 sur 63

			<p>le PLU, défini au regard des orientations du SCOT » Elle précise que « Les autorités compétentes en matière d'urbanisme doivent donc procéder à une analyse au cas par cas des SDU identifiés par le SCOT avant d'envisager leur délimitation.</p> <p>Le secteur de Rosnual est caractérisé par la présence d'un nombre très important d'emplacements de camping situés de part et d'autre de la route de Rosnual. Estimant – à raison – que ces emplacements ne pouvaient pas être intégrés dans le périmètre d'un SDU unique, les auteurs du PLU ont décidé que deux SDU pouvaient être délimités dans ce secteur.</p> <p>En l'occurrence, un seul périmètre bâti ne pouvait effectivement pas être délimité dès lors que plus de 50 mètres sépare les maisons existantes de la partie Ouest de celles de la partie Est.</p> <p>Il existe donc une coupure d'urbanisation entre les deux secteurs. Cette circonstance ne permet toutefois pas d'identifier deux SDU de part et d'autre de cette coupure et aurait dû conduire la commune à écarter la partie Est de Rosnual des SDU identifiés par le SCOT comme pouvant concrètement faire l'objet d'une délimitation.</p> <p>Par ailleurs le secteur Est :</p> <ul style="list-style-type: none"> ne comporte que 9 constructions, réparties sur 1,08 hectares. (A ce titre, il ne répond manifestement pas aux critères de densité retenus par le SCOT pour identifier un SDU qui exige 30 constructions minimum et une densité de 11 constructions par hectare). l'ensemble des constructions ne dispose pas d'un accès direct à la route de Rosnual et plusieurs bénéficient d'une servitude de passage sur un chemin privé ne dispose donc pas d'une structuration vraie autour de laquelle l'urbanisation est lisible et permettant 	
--	--	--	--	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 17 sur 63

			<ul style="list-style-type: none"> d'accueillir de nouvelles constructions, ne permet absolument pas d'améliorer l'offre de logement, contrairement aux attentes du SCOT en matière de délimitation des SDU Selon l'OAP relative au secteur de Rosnual, le SDU situé à l'Est comporte une haie bocagère ou des arbres remarquables à préserver ainsi qu'un ancien four à pain, restreignant d'autant la possibilité d'y effectuer des travaux Il n'est pas établi que le secteur comporte des réseaux adaptés à une augmentation du nombre de logements ou d'hébergements. En outre, la situation d'enclavement de l'ensemble des espaces non construits rend d'autant plus difficile un éventuel raccordement. » 	
28	Web	20/12/2023 15:31	<p>Les Amis des Chemins de Ronde</p> <p>Mme Echard Marie-Armelle Présidente de l'association « Les Amis des Chemins de Ronde » a déposé un courrier de 6 pages pour demander au commissaire enquêteur « un examen <i>retenu</i> du projet de modification du PLU de la commune de Carnac » car « cette modification comporte de nombreuses irrégularités » exposés ci-dessous.</p> <p><u>Le logement et la consommation foncière</u></p> <p>La commune littorale de Carnac a été fortement consommatrice d'espaces naturels et agricoles ces dernières années, impactant fortement l'environnement et les paysages avec 1% de la surface communale entre 2009 et 2011, un seul particulièrement élevé (seuil maxi de l'échelle nationale est à 0.6% !)</p> <p>L'habitat est le contributeur le plus important de cette consommation foncière avec plus de 75% du total. En outre, la</p>	<p>Sur la page du Ouest France en date du 28/06/2022 on peut lire : « La déconstruction de quatre logements sociaux et de cinq garages a débuté ce mardi 28 juin 2022. A l'horizon 2024, cet espace libéré, jumelé à un terrain communal, accueillera quinze nouveaux logements locaux sociaux et cinq en location-accession, explique Michel Durand, adjoint en charge de l'urbanisme à Carnac (Morbihan). »</p> <p>Lors de ma visite des sites dont Kerabus-Le Ruel j'ai constaté que les travaux de démolition étaient terminés et ceux de terrassement et de voirie étaient en cours.</p> <p>J'invite M. Le Maire à préciser l'avancement de ces travaux et à confirmer le type de logements.</p>

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 18 sur 63

			<p>part des résidences secondaires dans cet habitat s'établit à 70.6% en 2020 avec, en revanche, une stagnation de population (0.1%) entre 2014 et 2020 (source INSEE).</p> <p>C'est bien à la lecture de ces chiffres qu'il convient d'examiner la proposition de modification simplifiée du PLU de Carnac, territoire littoral particulièrement sensible sur le plan environnemental et menacé de submersion marine sur de vastes surfaces urbanisées</p> <p><u>LES SDU</u></p> <p>L'association se réjouit que, par respect de la valeur patrimoniale de ces hameaux, la commune de Carnac ait retiré de la présente enquête publique les SDU du Ménéac et de Kerlescant Nord qui figuraient sur la liste du SCOT du Pays d'Auray.</p> <p>Cependant le projet de La modification simplifiée mis à l'enquête reprend la très grande majorité des SDU identifiés dans le SCOT du pays d'Auray en les entourant d'un périmètre du zonage supplémentaire.</p> <p>De même la réalisation d'un programme de logements sociaux semble associée au projet de SDU de Kerabus. L'Association s'en réjouit mais demande quel type de contrainte garantit la réalisation effective de ce programme dans ce lieu.</p> <p>En revanche, toutes les autres contributions de l'Association des Amis des chemins de ronde à l'encontre du projet de SDU de la mairie de Carnac sont très critiques et développées en 5 points</p> <p>1 - Plusieurs lieux -dits ne présentent pas les critères de densité et de nombre répondant à l'article L 121-3 du code de l'urbanisme qui impose de nombreuses conditions à la</p>	<p>La modification n° 2 du PLU de Carnac n'a pas vocation à remettre en cause le SCOT du pays d'Auray qui a identifiés les Secteurs Déjà Urbanisés.</p> <p>Par contre il revient à la commune de Carnac d'examiner l'intérêt qu'il y a à densifier ces espaces afin d'améliorer l'offre de logement, sans pour autant impacter les sites.</p> <p>Pour le Ménéac et de Kerlescant Nord la commune a choisi de ne pas les retenir dans les SDU.</p> <p>Pour Kergroix Coëtatou Le Moustoir Clouarnac en AVAP ou essentiellement en AVAP il serait intéressant que la commune de Carnac justifie le bien-fondé de ce choix.</p> <p>A la page 19 du rapport l'intégralité des SDU identifiés par le Scot sont en zonage d'assainissement collectif</p>
--	--	--	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 19 sur 63

			<p>désignation des SDU. Les hameaux de Kergroix Coëtatou Le Moustoir Clouarnac n'atteignent pas le seuil défini par le SCOT lui-même, soit 30 constructions (au sens du code d'urbanisme).</p> <p>En outre, la multiplication des SDU permettant des zones constructibles est de nature à éparpiller le bâti sur le territoire communal et ce d'autant plus que l'approche retenue par la collectivité ne limite pas les extensions en pourcentage de la construction existante. C'est donc la porte ouverte à une augmentation de l'imperméabilisation du foncier dans des zones sensibles.</p> <p>2 - L'association considère qu'à Quelvezin, Kergroix, Coëtatou, l'absence d'assainissement collectif n'est pas compatible avec l'article 42 de la loi Elan et l'article L 121-8 du code de l'urbanisme identifiant très précisément les secteurs qui peuvent être identifiés comme SDU. « Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »</p> <p>3 - Le zonage retenu dans le projet de modification n°2 du PLU de Carnac ne correspond pas au périmètre bâti mais, tout au contraire, permet l'extension de ce périmètre. Il viole l'article L 121-8 du code de l'urbanisme.</p> <p>Sur ce sujet l'association reprend l'avis de la CNDPS et du préfet du Morbihan et du Pays d'Auray.</p> <p>4 - La préservation des haies bocagères et bosquets n'est pas</p>	
--	--	--	---	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 20 sur 63

			Intégrée dans la modification graphique liée aux SDU alors même que plusieurs SDU sont identifiés avec un haut degré de sensibilité environnementale en lien avec la trame verte et bleue. 5 - La loi climat et résilience et son objectif du zéro artificialisation net (ZAN) n'a pas été intégrée dans la réflexion : la qualification, partiellement erronée, de plusieurs SDU sur la commune de Carnac, dont le périmètre de constructibilité, est improprement défini est de nature à contrevenir à l'objectif ZAN.		
27	Web	20/12/2023 15:10	Anonyme	<p>S'oppose purement et simplement à cette modification ; les infrastructures à Rosnual ne permettent aucune nouvelle construction de par la densification actuelle déjà bien importante ne serait-ce qu'avec le camping, les accès présentant un manque de sécurité et une dangerosité importante, routes/chemin étroit et pas prévu pour les voitures, l'électricité, le téléphone, la fibre en aérien malgré les risques de cassure en raison des tempêtes, la gestion des déchets déjà bien problématique.</p> <p>Carnac a perdu son âme avec toutes les constructions réalisées depuis quelques années, laissez le calme à la campagne. Monsieur le Maire, vous nous dites que vous êtes dans l'obligation d'accepter des permis de construire défigurant la ville mais en l'occurrence dans le cas présent vous n'avez aucune obligation à rendre constructible des terrains qui ne le sont pas aujourd'hui.</p> <p>Et ne nous faites pas croire que c'est pour loger les carnaoais puisque le prix des terrains est d'office réhabitoire.</p>	Les possibilités de constructions nouvelles à Rosnual sont effectivement très limitées

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse

Page 21 sur 63

24	Web	19/12/2023 16:20	Anonyme	<p>Nous sommes contre cette modification du PLU. Notamment cette densification à tout va, pour laquelle la station d'épuration n'est pas prête à remplir ses fonctions. Pour la voir il est de même avec circulation intense surtout l'été. Notre capacité d'accueil des touristes est arrivée à saturation. Cherchons à conserver la qualité de vie qui était la nôtre jusqu'à présent.</p>	La station d'épuration est en cours de rénovation. La densification permet d'améliorer l'offre globale de logement et pas seulement touristique.
23	Web	19/12/2023 12:54	AALLPA Mme Jacopin Anicette	<p>Association pour l'Application de la Loi Littoral dans le Pays d'Auray Extrait du Courier</p> <p>Notre association dont l'objet principal est de veiller à l'application de la loi littoral dans le Pays d'Auray tient à faire les contributions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sur l'ensemble du pays d'Auray et le SCOT Nous avons participé à la réflexion pour la modification simplifiée du SCOT et avons déjà fait observer que la condition première pour identifier et délimiter les nouveaux secteurs déjà urbanisés n'était pas remplie. En effet l'article 42 de la loi ELAN précise qu'il est possible d'urbaniser si et seulement si les besoins en amélioration de l'offre de logement sont avérés. Or, tel n'est pas le cas. C'est pourquoi notre association, conjointement avec deux autres, a demandé l'annulation de ce SCOT voté en juillet 2022. A Carnac Dans le pays d'Auray, Carnac est une des communes dans laquelle le pourcentage de maisons secondaires est le plus élevé. Par ailleurs, les lieux-dits identifiés et retenus par la commune de Carnac pour devenir des 	<p>La présence enquête n'a pas pour objet de remettre en cause la modification de Juillet 2022 du SCOT du pays d'Auray.</p> <p>La loi ELAN précise que les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent être destinées à des « fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ».</p> <p>L'emploi de la formulation « à des fins exclusives » doit être compris comme excluant la possibilité d'autoriser des destinations autres que celles limitativement énumérées par le texte. La nécessité de justifier le besoin d'offre de logement n'y figure pas explicitement.</p> <p>Cependant il serait intéressant que la commune de Carnac fournisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> un état de ses besoins en logements, par type d'habitation appartements maison (T1 à T5), logements saisonniers, logements sociaux, offres saisonnières,

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse

Page 22 sur 63

				<p>SDU sont tous des lieux dits de caractère et l'habitat y est suffisamment diffus pour rester non-modifiable. Nous avons le privilège de compter parmi nos adhérents des personnes qui connaissent très bien leur commune et qui nous ont fait visiter tous les hameaux retenus par cette modification simplifiée du PLU.</p> <p>En conséquence, ces membres vous ont fait parvenir leurs contributions et donc nous vous invitons à vous y référer pour compléter cet avis.</p>	<ul style="list-style-type: none"> un état du parc immobilier avec la part des résidences secondaires et logements vacants une estimation par SDU des potentialités de densification <p>A ce jour il n'y a pas de contribution de particuliers se prévalant d'appartenir à l'AALLPA, Mme Vigier (n° 31 mairie de Carnac) ayant souhaité contribuer en tant que citoyen.</p>
22	Web	18/12/2023 11:32	Anonyme	<p>Nous nous opposons fermement à cette modification du PLU. Il y a déjà beaucoup trop d'artificialisation des sols à Carnac. Il faut arrêter de bétonner et protéger Carnac. Tout est fait pour attirer les touristes mais les infrastructures ne suivent pas, comme la station d'épuration qui n'est absolument pas en état et insuffisante. La circulation est tout simplement inacceptable, les infrastructures ne sont absolument pas adaptées. Il faut arrêter cette densification stupide.</p> <p>Merci d'annuler purement et simplement cette modification du plu.</p>	La station d'épuration est en cours de rénovation. La densification peut permettre de nouveaux type d'habitat.
20	Web	17/12/2023 21:00	M. Faveris	<p>Arrêtons de construire Gardons l'environnement tel qu'il est La croissance à tout va a des limites</p>	Construire en densification de SDU participe à limiter l'impact sur l'environnement

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse

Page 23 sur 63

18	Web	17/12/2023 20:27	Camille, Blandine et Eric Poutrin	<p>En ces périodes de grand bouleversements écologiques et sociaux et vu la vulnérabilité de Carnac à la crise climatique en cours, il est difficile de comprendre la modification du PLU proposée.</p> <p>Vous n'êtes pas sans ignorer que l'humanité a déclenché aujourd'hui la 6ème extinction de masse. Contribuer à la destruction des écosystèmes, c'est contribuer à la destruction de notre qualité de vie à court terme : incapacité des sols à gérer les intempéries aujourd'hui plus fortes et saisonnières avec un risque de submersion et d'innovation accru, pertes des îlots de fraîcheurs nécessaires au passage des canicules, réduction des performances des agriculteurs par la destruction systématiques des espaces de vie des pollinisateurs, augmentation des résidences et donc des déchets, rejets d'eau etc. Avec les conséquences que vous connaissez.</p> <p>L'urbanisation que vous proposez ne sert qu'un seul but : plus de résidences pour plus d'argent pour la municipalité.</p> <p>Or, on ne peut que vous encourager à mesurer avant tout la qualité de vie des habitants. Celle-ci dépend de ses paysages, de ses espaces verts, de sa biodiversité, de ses activités hors saisons et sûrement pas d'une augmentation de l'artificialisation dans une région où la population qui vit à l'année est largement minoritaire face aux vacanciers.</p> <p>C'est pourquoi nous nous opposons au projet tel que présenté</p>	<p>Il ne s'agit que d'une modification de PLU axée sur les Secteurs Déjà urbanisés identifiés par le SCOT du Pays d'Auray, qui n'a pas vocation à répondre à tous les problèmes.</p> <p>Permettre de densifier dans les SDU permet d'offrir une offre de logements certes limitée, sur des terrains plus petits, mais qui peut aussi profiter aux saisonniers, jeunes, famille monoparentales, anciens, sans impacter l'environnement.</p> <p>Ces terrains appartiennent à des privés qui peuvent eux aussi infléchir une politique du logement moins tournée vers le tourisme.</p>
----	-----	---------------------	---	---	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse

Page 24 sur 63

16	Web	16/12/2023 17:17	M. Blum Patrick	Le gouvernement recommande de ne pas plus bétonner et donc de ne plus construire et le Maire s'empresse de construire. On manque de logement pour les saisonniers, voir pour les permanents. On manque d'artisans. Et on fait tout pour attirer de plus en plus de touristes. Il serait temps, Monsieur Lepick de prendre conscience des contraintes écologiques et d'agir en conséquence.	Ceci est une réflexion générale. Il est à noter que la possibilité de densifier en Secteurs Déjà Urbanisés permet d'améliorer l'offre d'hébergement ce qui peut aussi peut-être profiter aussi aux saisonniers et aux permanents.
15	Web	14/12/2023 21:27	Anonyme	Propriétaire à Carnac Je suis particulièrement défavorable à cette modification du PLU. Gardons la Bretagne dans son charme et le plaisir d'y vivre sans tomber dans une urbanisation abusive	Réflexion générale.
14	Web	13/12/2023 19:19	Anonyme	Mais que cherche la commune à part défigurer le paysage déjà bien urbanisé. Après avoir gagné le prix de la ville la plus moche Carnac va pouvoir postuler pour l'élection de la ville la plus bétonnée.	Réflexion générale. La délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT permet de protéger les zonages A et N en limitant la construction de nouveaux habitats au sein du périmètre bâti SDU.
13	Web	13/12/2023 15:40	Anonyme	A ce jour, il n'y a pas un media qui n'alerte pas sur le réchauffement du climat (du entre autre) de plus en plus de sols bétonnés. Les pluies s'abattent et les sols n'ont plus la capacité d'absorber. Il y a trop d'artificialisation des sols. Cessez les constructions de plus en plus nombreuses et néfastes pour l'environnement, et donc pour l'espèce humaine.	Réflexion générale.
12	Web	13/12/2023 14:39	Anonyme	La très forte urbanisation de Carnac fait perdre le charme et la particularité de cette station Mais surtout la bétonisation des sols va à l'encontre de la protection de la nature et de la qualité de l'eau de la mer ; et	La rénovation de la station d'épuration est en cours.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 25 sur 63

9	Email	04/12/2023 17:44	M. et Mme Odile et Charles Florimond	F'on a tous en tête les accidents de canalisations de l'été dernier. Sont propriétaires depuis 2022 d'une résidence secondaire 10 bis chemin de Kerlur à Carnac, d'où ils télétravaillent 1/2 de l'année, le reste du temps étant passé en région parisienne. Ils ne comprennent pas que Kerlur "puisse passer en zone constructible U" Les raisons invoquées sont les suivantes : - Impact environnemental : Kerlur est un village proche des alignements entourée au nord par les alignements et au sud par le menhir/dolmen de Kerlur; construire ainsi de nouvelles maisons reviendrait à un fort impact sur l'environnement. - Service d'eau potable/assainissement L'été dernier il y a eu des problèmes d'eau potable et de traitement des eaux usées. Augmenter les constructions revient encore à accroître ce problème. - Service d'électricité Les câbles électriques sont vêtustes et sont passés en aérien dans le village : la fibre ajoute encore des câbles avec des risques de chute de câble en cas de fort vent. - Structuration de la voirie Kerlur ne possède qu'une seule route de sortie vers les alignements : cette route est déjà très accidentogène : le classement des menhirs en patrimoine de l' UNESCO va certainement encore augmenter la circulation et les risques. Augmenter les constructions et donc la population reviendrait encore à augmenter ces risques. - Collecte des déchets Nous constatons de nombreux déchets qui s'amoncellent particulièrement en période de congés sur les points de collecte. Na	Actuellement le PLU classe Kerlur en zones Na et Nap. Le 10 chemin de Kerlur se situe en Na. Kerlur a été identifié par le SCoT du Pays de d'Auray comme étant un SDU et proposé par la modification n° 2 en zonages U4 et U5. Il offre potentiellement quelques rares possibilités de densification. Ce potentiel d'accroissement très limité ne peut avoir de conséquences majeures sur les thèmes évoqués par M. et Mme Florimond, d'autant plus qu'il ne s'agit que d'un potentiel dont la réalisation ne peut se faire que par la volonté des vendeurs.
---	-------	---------------------	--------------------------------------	---	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 26 sur 63

8	Web	03/12/2023 11:16	Anonyme	Est défavorable à cette modification du PLU, parce qu'elle contribue à pérenniser un plan d'aménagement qui va à l'encontre des préoccupations environnementales actuelles : biodiversité, écologie, pleine terre, îlots de verdure, mobilités douces, réchauffement climatique, zéro artificialisation nette (ZAN), trame verte et bleue, éviter-réduire-compenser, ... Il aurait été préférable et urgent de réviser le PLU pour adopter un plan d'aménagement qui intègre ces préoccupations de façon à assurer leur promotion et leur respect. Le PLU actuel accorde une place essentielle à l'automobile. La plupart des artères de Carnac autorisent, voire encouragent, le stationnement sur rue. Celui-ci est complété par de nombreux parkings publics qui constituent autant de surfaces supplémentaires imperméabilisées. Le PLU actuel favorise la construction de cages à lapin en bande entourées de vastes surfaces imperméabilisées destinées au stationnement des véhicules. La commune de Carnac se caractérise ainsi par une proportion impressionnante de surfaces imperméabilisées en zone urbaine. Un nouveau plan d'aménagement et de développement durable devrait imposer le stationnement des véhicules dans les constructions pour réserver l'espace non bâti à de la pleine terre, et les droits de construire devraient être adaptés dans ce sens.	Je prends note de l'avis défavorable. Cependant les arguments avancés sont généraux et sans rapport avec la modification n° 2 qui est relative au Secteurs Déjà Urbanisés, ce que confirme d'ailleurs le dépositaire anonyme en écrivant " il aurait été préférable et urgent de réviser le PLU pour adopter un plan d'aménagement qui intègre ces préoccupations de façon à assurer leur promotion et leur respect." J'invite cette personne à participer activement à la prochaine révision du PLU pour présenter ses idées (Conférence contribution 4 5 6 sur le Web) lors des réunions de présentation et de concertation qui ne manqueront pas d'avoir lieu.
---	-----	---------------------	---------	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 27 sur 63

Réponse de M. Le Maire de Carnac.

• Protection des sites et paysages des mégalithes

31	Mairie de Carnac	20/12/2023	Mme Vigier	Habite 14 route de Penhoët à Carnac, a déposé un rapport de 36 pages avec illustration soulevant : <ul style="list-style-type: none"> • Les problèmes esthétiques paysagers et patrimoniaux induits par les SDU, particulièrement pour le Moustoir, Clouarnac Coëtataz, Kergroix et Quelvezin. • Le fait que ces nouveaux SDU ne résoudraient pas le problème crucial du logement des résidents permanents de la commune, des travailleurs saisonniers et des familles monoparentales. Elle regrette que la délimitation du SDU ne soit pas limitée au secteur hors AVAP. Cela peut créer des espoirs inutiles de construction pour certains propriétaires, ce n'est pas clair. Le rapport fait état des éléments suivants : Sur la commune de Carnac plusieurs SDU notamment ceux du Moustoir de Clouarnac, de Kerlur, de Coëtataz de Kergroix et de Quelvezin semblent injustifiés pour les raisons suivantes : 1 - Pour des raisons patrimoniales, esthétique, paysagère et environnemental. Certains des hameaux sont à la fois protégés au titre des abords de Monuments Historiques (MH) et d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Comment dans ces conditions des constructions nouvelles ou des extensions de l'habitat existant au sein de ces hameaux ne viendraient pas interférer avec le bâti ancien et le patrimoine mégalithique ? Comment ne serait-elle pas de « nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages » ni ne contribueraient à « modifier d'une manière significative les caractéristiques de ce bâti » ? 2 - parce que l'esprit de la loi élan n'est pas respecté Où sont les dents creuses au sein des SDU ? Nous n'identifions pas de secteur à urbaniser au sein d'un habitat lâche à l'intérieur du périmètre délimité. Comment la condition préalable de la loi élan qui prévoit des constructions et installations ou autorisation d'urbanisme à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement sera-t-elle remplie sachant que le prix
----	------------------	------------	------------	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 28 sur 63

			<p>moyen au mètre carré dans c'est un hameau atteint les 6000 €/m² et que le SDU identifiés sont majoritairement occupés à notre connaissance par les résidences secondaires ? L'offre de logement ne sera pas sensiblement améliorée pour les résidents permanents et les jeunes actifs notamment. Sur ce sujet Mme Vigier déclare que la municipalité n'a pas répondu à la question suivante « pouvez-vous nous transmettre le taux précis de nos résidents permanents dans chacun de ces hameaux aujourd'hui » posé dans un document intitulé « notes et avis sur le projet de délibération pour la modification simplifiée numéro 2 du plan local d'urbanisme et le bilan de concertation préalable » par un conseiller municipal monsieur Pierre Léon luneau</p> <p>3 - parce que plusieurs dysfonctionnements et irrégularités ont été relevés dans la procédure de concertation, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> pourquoi le projet de délibération sur la modification simplifiée n° 2 du PLU ne mentionne-t-il pas les échanges tenus lors de la réunion publique du 11/05/2023 à propos du logement social et de l'absence de projet d'acquisition de parcelles constructibles par la ville de Carnac ni la mise en place de baux réels solidaires. Un courriel envoyé à la mairie le 30/05/2023 à l'occasion de la concertation soulignait les problèmes d'intervisibilité avec certains monuments classés MH avec des conséquences esthétiques et paysagères problématique. Or il n'a pas été recensé dans la liste des 13 courriels mentionnés dans le projet de délibération simplifiée n° du PLU. M. Luno, conseiller municipal membre de la commission d'urbanisme, a fait le constat suivant à l'occasion de la commission d'urbanisme du 20/07/2023 et du Conseil municipal du 28/07/2023. « Je constate ce vendredi 28/07/2023 des dysfonctionnements et des irrégularités dans la procédure de travail de la commission d'urbanisme. La mairie de Carnac se met dans l'illégalité en faisant voter au Conseil municipal le bilan et la fin de la concertation préalable de la procédure de modification du plan local du 20 902. Mon avis en tant qu'élu de position et membre de la commission d'urbanisme n'a été ni entendu ni communiqué aux membres du Conseil municipal afin qu'ils puissent valablement délibérer. Je conteste le compte-rendu de la commission d'urbanisme du 09 juillet 2023, le document de 23 pages intitulé note et avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU et le bilan de la concertation préalable que j'ai remis n'a pas été
--	--	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse

Page 29 sur 63

			<p>présenté en commission d'urbanisme et ma contribution à la réflexion au travail de constatation n'a pu être porté à la connaissance des membres de la commission. L'avis de la commission urbanisme présenté au Conseil municipal est donc par voie de fait incomplet.../. En conséquence notre assemblée plénière ne peut valablement délibérer sur le point n° 9 « modification simplifiée n°2 du PLU et bilan de la concertation préalable »</p> <p>La suite du document présente pour chaque SDU considéré comme injustifié une analyse du site, avec historique, photos panoramiques, situation des MH, des sites archéologiques, repérages et datation des bâtiments anciens par siècle</p> <p>Pour le Moustoir : Le cœur du hameau est composé de bâtiments anciens de toutes époques 16^{ème} 17^{ème} 18^{ème} 19^{ème} et début du 20^{ème} siècle ainsi que des vestiges de la chapelle St-Tugdual. Il s'agit donc d'un village qui conserve encore une belle cohérence architecturale ce qui est rare sur la commune. Selon l'AVAP sont ici dénombrés une vingtaine de bâtiments anciens soit un taux de plus de 50% donc plusieurs des 16e et 18e siècle qui marquent de façon significative la physiologie du hameau. La douzaine d'architecture mégalithique du Moustoir donne un avant-goût des grands sites et alignements de Carnac et en particulier grand tumulus du Moustoir ; le menhir de Tal Ty er Méné, le menhir du Rohec qui sont classés MH. En tout ce sont 15 sites archéologiques qui sont recensés sur la carte archéologique. Deux sont situés au centre du hameau (vestige de la Chapelle de St-Tugdual et Stèle gauloise) les autres se trouvent dans un rayon de 150 à 550 m autour du hameau dans champ d'intervisibilité d'un point de vue topographique il est important de préserver ce patrimoine archéologique et son écrin paysager. La plupart des sites relèvent de la période néolithique et figurent dans le périmètre du projet de candidature pour le classement du patrimoine mondial de l'Unesco des mégalithes de Carnac et des rives Morbihan. Ce dossier privilégie la notion de « Paysage des mégalithes ». La protection des abords des monuments, l'intervisibilité de ces derniers avec les lignes remarquables du relief et de l'hydrographie sont donc des aspects à prendre en compte. Une zone humide borde la frange ouest du Moustoir. Il s'agit d'un ru relié en amont à la fontaine du et en aval au bassin du Gouyanzeur. Le grand tumulus du Moustoir est implanté en fonction de cette petite vallée. Lors de la concertation un courriel signalait cette zone humide il serait souhaitable que la rive droite du ru du Moustoir soit classée en Nzhp. Or il semble que les parcelles 898, 1058, 1057, 896, 538, 516, 532, qui la jouxtent deviendraient</p>
--	--	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse

Page 30 sur 63

			<p>constructibles.</p> <p>Au cœur du hameau du Moustoir se trouve un bel îlot de verdure de verdure qui borde au nord un commun du village conservant les vestiges archéologiques de l'ancienne chapelle St-Tugdual (parcelle 525). Afin de préserver le caractère du village il serait nécessaire que les parcelles 530, 787, 528, 788 ne deviennent pas constructibles.</p> <p>Pour Kerlur : Le hameau de Kerlur est situé à seulement 160 m au sud du Dolmen et des grands alignements de menhirs de Kermario, classés MH. De réputation mondiale ces architectures préhistoriques plurimillénaire sont au cœur de l'aire 1 un du périmètre pressenti pour un classement au patrimoine mondial de l'Unesco. Si le hameau de Kerlur est déjà très loti par l'urbanisation récente sa partie méridionale en revanche comprend du bâtiment ancien protégé au titre l'AVAP. Longères du 19^{ème} siècle et du début 20^{ème} siècle. Il est pourtant inclus dans la délimitation des SD.</p> <p>Pour ces parcelles Sud de ce hameau (n° 667, 799, 796, 538, 537, 571) des problèmes de covisibilité se posent avec 2 monuments classés MH ; le menhir et le dolmen de Kerlann qui se trouvent à seulement 150m au Sud. Ils font également partie de l'aire 1 du dossier Unesco. On notera également la proximité de la croix médiévale de Kerlur à 150 m à l'ouest.</p> <p>Pour Clouarnac : Le hameau de Clouarnac se trouve à 150 M seulement du tumulus Saint-Michel classé monument historique Cette architecture préhistorique correspond à la plus ancienne tombe géante à l'échelle de la planète, 2000 ans avant les premières pyramides d'Égypte. Il est exceptionnel par ses proportions colossales et participe du même projet architectural que les grands alignements de carnaoals à 800 m au Nord. Ce monument domine physiquement le territoire. Rappelons que ce tumulus est au cœur du projet de labellisation Patrimoine mondial de l'Unesco en cours. On notera par ailleurs que l'îlot ouest de Clouarnac comprend du bâti ancien protégé au titre l'AVAP avec notamment 4 longères et 16^{ème} et 17^{ème} siècle. Un chemin de randonnée relie le hameau de Clouarnac au tumulus Saint-Michel ainsi qu'à Kerlur puis aux aliments de Kermario. Il serait important que les abords de ces cheminements, qui seront nécessairement valorisés dans le cadre du projet Patrimoine mondial, ne soit pas dénaturés.</p> <p>Pour Coëtatout :</p>
--	--	--	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse

Page 31 sur 63

			<p>Coëtatout constitue l'un des plus anciens villages du Carnac remontant au moyen-âge et représente un lieu singulier avec son vieux village niché au pied d'une colline elle-même surmontée d'une chapelle qui domine l'ensemble.</p> <p>On notera la présence dont le village d'une croix monolithique grecque des 12^{ème} 13^{ème} siècle également inscrite sur l'inventaire supplémentaire des monument historiques depuis 1927. Au pied de la colline on recense une quinzaine de bâtiments élevés entre le 16^{ème} et le début du 20^{ème} d'intérêt patrimonial voire exceptionnel au sens de l'AVAP.</p> <p>Pour Kergroix : Kergroix fait également partie des plus anciens hameaux de Carnac. Le village possède un patrimoine architectural remarquable selon l'AVAP. Il s'organise au sud d'une chapelle dédiée à Saint Vincent Ferrer qui remonte au 15^{ème} 16^{ème} siècle. La chapelle a été restaurée dans les années 1960 par une mobilisation des riverains. Sur l'aire de la chapelle se déroule chaque année en septembre un pardon très populaire qui ressemble plusieurs centaines de participants. Dans l'AVAP cette chapelle est considérée comme exceptionnelle de même que le four à pain situé à la lisière ouest du village. Le hameau possède aussi 2 autres fours à pain jugés d'intérêt patrimonial par l'AVAP, tous sont datés du 18^{ème} siècle. Derrière le chevet de la chapelle s'élève une demeure des 16^{ème} et 17^{ème} siècle d'intérêt patrimonial. Divers autres bâtiments du 19^{ème} et du 10^{ème} complète ce bel ensemble. Enfin en périphérie du hameau se trouve un lavoir et une fontaine qui participe au caractère pittoresque du lieu.</p> <p>Pour Quelvezin : La moitié sud du hameau de Quelvezin comprend une vingtaine de bâtiments anciens dont l'AVAP a relevé l'intérêt patrimonial. Ils s'échelonnent entre le 16^{ème} 17^{ème} siècle et le début du 20^{ème}. L'ensemble forme un ensemble assez pittoresque. Le Manoir de Kermalvezin des années 1570 se trouve à 800m au SO. Au nord de ce noyau ancien des maisons récentes ont été construites depuis les années 1970 / 80 de part et d'autre de la route menant à Queric-la-Lande. Ce petit hameau de Queric est connu pour sa vieille ferme et ces 2 tombes du néolithique classées MH, distantes de 250 m de Quelvezin Nord. Tout cet ensemble fait partie du périmètre pressenti pour le classement au patrimoine mondial de l'Unesco. Il constitue finalement l'écrin paysager menant à ces sites préhistorique.</p>
--	--	--	---

Réponse du commissaire enquêteur

Ces questions sont reprises dans le § 5.6

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse

Page 32 sur 63

Réponse de M. Le Maire de Carnac:

4.4 Sans avis sur la modification n° 2 du PLU de Carnac

+ Kerlann

25	Mairie de Carnac	15/12/2023 16:30	M.KUTA	Propriétaire des parcelles 1301 et 1379 à Kerlann est venu se renseigner sur la constructibilité de ces parcelles.	La parcelle 1301 n'est pas dans le périmètre bâti et ne sera donc pas dans le Secteur Déjà Urbanisé de Kerlann.  La parcelle 1379 n'est pas située dans le SDU mais bien plus au Nord. Il peut y avoir une ambiguïté dans le sens ou le nom de Kerlann figure sur la carte du PLU actuel pratiquement exactement sur ces terrains mais la zone identifiée par le SCot du pays d'Auray est bien celle plus au Sud fortement urbanisée
----	------------------	---------------------	--------	--	---

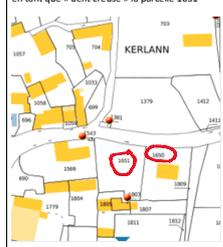
Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 33 sur 63

					et séparée par l'étang formant une coupure d'urbanisation. 
14	Mairie de Carnac	06/12/2023 09:30	M. PERREAU	M. Perreau est venu rectifier sa contribution n° 3, qui concerne la parcelle BM 358	Bien pris en compte. Lié à la contribution N° 3 Mairie de Carnac

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 34 sur 63

11	Mairie de Carnac	30/11/2023 16:30	Mme HAKIMIAN	Madame HAKIMIAN propriétaire des parcelles 1651 et 1650 au 96 et 96 bis route de Kerlann, entourées de 4 logements, s'interroge sur le non-classement de sa parcelle 1651 dans le SDU de Kerlann et demande que soit considérée comme constructible en tant que « dent creuse » la parcelle 1651. 	Ces parcelles ne sont pas situées dans le SDU de Kerlann mais bien plus au Nord. Il peut y avoir une ambiguïté dans le sens ou le nom de Kerlann figure sur la carte du PLU actuel pratiquement exactement sur les parcelles appartenant à Mme HAKIMIAN, mais la zone identifiée par le SCot du pays d'Auray est bien celle plus au Sud qui est fortement urbanisée, et séparée entre autre par l'étang formant coupure d'urbanisation. Le secteur de Kerlann autour des parcelles 1641 et 1650 comprend moins de 30 constructions et ne peut être considérée comme un SDU. Le zonage de ces parcelles restera inchangé 
----	------------------	---------------------	--------------	--	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 35 sur 63

3	Mairie de Carnac	20/11/2023 10:27	M. PERREAU	Habitant à Kerlann possède la parcelle construite BM 158. L'étude environnementale à la page 31 précise la présence d'arbres remarquables. Or compte tenu de la présence d'une ligne électrique M. Perreau a obtenue de la part des élus l'autorisation de les abattre, ce qui a été fait, et demande en conséquence que les documents graphiques soient remis à jour.	L'étude environnementale est datée de Juin 2023, à la page 53, la photo aérienne représente bien les arbres en question. La notice de présentation page 73 prend en compte l'évolution des OAP sur Kerlann en identifiant sur la parcelle concernée des arbres remarquables à préserver, y compris son système racinaire et en précisant que les implantations de bâtiments ou voiries devront en tenir compte. A ma demande M. le Maire m'a communiqué l'autorisation d'abattage du 7 septembre 2023 dossier n° DP 56034 23 W0230. Au dossier figure 3 photos ou le bosquet composé d'une vingtaine de pins maritimes est parfaitement visible, dont effectivement certains sont proches de la ligne Edf. Il y est joint un engagement de M. Perreau de "conserver la 1ère ligne de pins et de replanter plusieurs arbres à la place des pins maritimes" M. Perreau m'a précisé que l'abattage a été fait fin octobre sur la photo du 1er décembre 2023 seuls 4 pins maritime subsistent. Je pense que la coupe de certains pins pour préserver la ligne électrique était nécessaire et a permis ainsi d'éviter des dégâts lors de la tempête du 9 novembre. Néanmoins on peut regretter la sévérité de cette coupe qui a été surtout réalisée pour permettre la construction d'une nouvelle maison. Les 4 arbres restants méritent d'être conservés et repérés "remarquables" comme indiqué à la page 31 du document de présentation de la modification de PLU.
---	------------------	---------------------	------------	--	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 36 sur 63

				<p>Par ailleurs on regrettera :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que l'autorisation ait été donnée sans prendre en compte l'évaluation environnementale de juin 2023 commandée par la Mairie de Carnac • Que l'engagement de replantation de M. Perreau ne soit pas assorti d'un engagement sur les essences replantées, leur taille et leur âge. <p>Cet exemple peut faire réfléchir à la détermination de la vraie valeur d'un arbre.</p> <p>Sur ce point j'invite M. Le Maire pour une prochaine révision à s'inspirer du PLU de la ville de Vannes donnant une valeur aux arbres en fonction de leur essence, leur état sanitaire, leur âge, leur taille et leur situation géographique.</p>
1	Mairie de Carnac	20/11/2023 10:00	M. Denimal	<p>Est venu se renseigner sur l'objet de la modification n° 2 et sur les conséquences pour ses terrains à Kerlann.</p> <p>Il signale également que ne nombreuses maisons sont construites ou en cours de construction dans la continuité de ses terrains</p>
				<p>Je lui ai précisé que l'objet principal de la modification était la délimitation des Secteur Déjà Urbanisé, comme Kerlann.</p> <p>Je lui ai confirmé que la modification n°2 du PLU lui permettrait de construire sur ses parcelles, dans le respect du règlement écrit du zonage Ud.</p> <p>Les bâtis représentés à la page 47 de la notice de représentation sont importés de la dernière mise à jour du fichier cadastral.</p> <p>Le « périmètre bâti » du SDU est défini par les bâtis existants, il conviendra donc de mettre à jour la carte pour y faire figurer les nouveaux bâtiments afin que le périmètre bâti soit également à jour.</p>

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 37 sur 63

32	Mairie de Carnac	20/11/2023 16:45	Mme Lecointre	Habitant 28 rue de Kerlann ne comprend pas que la délimitation du périmètre du SDU passe au milieu de sa piscine couverte. Elle demande que cette limite inclut la piscine.	On peut effectivement se poser des questions sur cette délimitation qui pose la question plus générale des piscines qui constituent ou non un « bâti » participant à la définition du périmètre bâti.
----	------------------	------------------	---------------	---	---

Réponse de M. Le Maire de Carnac :**• Quevezin**

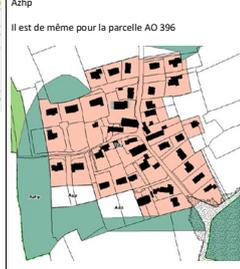
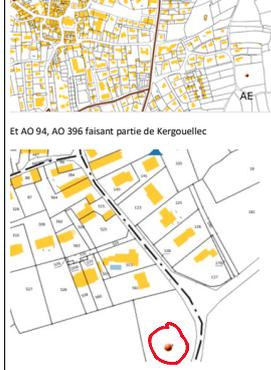
17	Mairie de Carnac	06/12/2023 10:30	M. CARIS	M. Caris possède un terrain 99 rue de Quevezin et est venu demander s'il est possible de construire sur sa parcelle suivant le projet remis ce jour et joint.	J'ai expliqué à M. Caris les principes de périmètre du SDU et de "périmètre bâti". Ce terrain est au sein du SDU de Quevezin et dans le périmètre bâti. Il est possible d'édifier des extensions et de nouvelles constructions dans le respect du règlement écrit et particulièrement de l'article Ud9 et de l' OAP sectorielle "Secteurs déjà Urbanisés".
----	------------------	------------------	----------	---	---

Réponse de M. Le Maire de Carnac :**• Kergouellec**

26	Courrier 1	15/12/2023	Mme NICOLAS	Mme Sandrine Nicolas, représentant la famille Nicolas propriétaires des parcelles Section AE 68,	La parcelle AE 68 n'est pas dans un SDU. Son zonage restera inchangé. Le secteur de Kergouellec est bien identifié en Secteur Déjà urbanisé, mais la parcelle AO 94 est au dehors du périmètre bâti. Son zonage reste inchangé.
----	------------	------------	-------------	--	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 38 sur 63

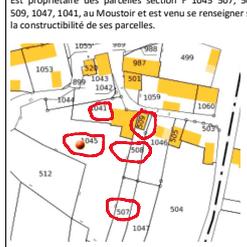
				<p>Azhp</p> <p>Il est de même pour la parcelle AO 396</p> 
				<p>Et AO 94, AO 396 faisant partie de Kergouellec</p>  <p>demande de classer ces parcelles en zone constructible.</p>

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 39 sur 63

12	Mairie de Carnac	30/11/2023 16:45	Mme METAIS	M. Metais est venu se faire préciser les règles de constructibilité au sein du SDU de KERGOUELLEC.	Je lui ai présenté la délimitation du SDU et la notion de « Périmètre bâti » dans lequel il est possible, dans le respect du règlement écrit, d'ériger de nouvelles constructions.
----	------------------	------------------	------------	--	--

Réponse de M. Le Maire de Carnac :**• Le Moustoir**

24	Mairie de Carnac	15/12/2023 16:10	M. Desjardin	Est propriétaire des parcelles section F 1045 507, 508, 509, 1047, 1041, au Moustoir et est venu se renseigner sur la constructibilité de ses parcelles.	Ces parcelles seraient dans le SDU du Moustoir et prévues classées, tout ou en partie en zonage Ud. Le règlement AVAP s'y applique.
					

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 40 sur 63

6	Mairie de Carnac	30/11/2023 14:30	Mme Boudergues née Gloahac	Est venue se renseigner sur les possibilités de construction de la parcelle N° 376 proche du Moustoir. Elle souhaite que le PLU évolue un peu et que sa parcelle devienne constructible.	Cette parcelle est hors des SDU identifiés par le SCoT et n'est pas concernée par la modification n° 2. Les règles de constructibilités resteront inchangées.
---	------------------	---------------------	----------------------------	--	---



Réponse de M. Le Maire de Carnac:

- Rosnual

23	Mairie de Carnac	15/12/2023 15:30	M. PRIDOUX	M. Pridoux propriétaire 4 allé du Bego à Rosnual est venu se renseigner sur la constructibilité de sa parcelle.	Ces parcelles sont dans le SDU du Moustoir et prévues classées, tout ou en parties, en zonage Udp. Le règlement AVAP s'y applique.
----	------------------	---------------------	------------	---	--

Réponse de M. Le Maire de Carnac:

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 41 sur 63

- Clouarnac

19	Mairie de Carnac	06/12/2023 11:15	Mme LACROIX	Mme Lacroix habite à Clouarnac, 36 route de Clouarnac, et demande quelles sont les possibilités d'extension et de construction sur son terrain.	Ce terrain est au sein du SDU. Il est prévu d'être classé en Udp. Il serait possible d'édifier des nouvelles constructions dans le périmètre bâti dans le respect du règlement écrit article Ud9. Il est à noter que Clouarnac ne fait pas partie de l'OAP. « Secteur Déjà Urbanisé », donc pour les extensions la règle de 30% de l'emprise au sol par rapport au bâti existant ne s'appliquerait pas. Cependant il doit respecter les règles de l'AVAP (air de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, délibération du conseil municipal du 14 février 2020). Ce document n'est pas joint au dossier mais est consultable sur le site de la ville de Carnac. Il est demandé à M. Le Maire de préciser les règles de l'AVAP applicables à ce secteur.
18	Mairie de Carnac	06/12/2023 10:40	M. CARIS	M. Caris possède un terrain à Kerlur parcelle AC 106. Il demande s'il sera possible de construire sur cette parcelle après la modification n°2.	Ce terrain est hors SDU. Il reste classé Nm1
15	Mairie de Carnac	06/12/2023 10:00	M. Trehu	Est venu se renseigner sur la « limite bâtie » prévue pour sa parcelle 10 rue de Clouarnac.	Ce terrain fait partie du SDU de Clouarnac, prévu classé en Udp. Il sera possible d'édifier des extensions et de nouvelles constructions dans le respect du règlement écrit article

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 42 sur 63

				Ud9 et de la réglementation de l'AVAP. La limite du SDU est prévu à quelques mètres de la façade Est permettant ainsi une extension mesurée, la limite du périmètre bâti étant cette même façade. Sur le plan de la page 49 il n'est pas possible de mesurer la distance entre la façade et la limite du SDU. Elle doit être suffisante pour permettre une extension "mesurée" (3 m, 4 m ?) tout en étant proche du bâti.	
9	Mairie de Carnac	30/11/2023 16:00	M. Roger	Habitant le 16 et 18 rue de Clouarnac est venu se renseigner sur les possibilités de construction sur ses parcelles.	Ces parcelles sont prévues dans le périmètre bâti du SDU de Clouarnac. Le droit de construire est limité par un Coefficient d'Emprise au Sol et du respect du règlement AVAP.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 43 sur 63

2	Web	22/11/2023 11:53	M. Montaigt Loic	Demande de bien vouloir examiner le changement de classement des terrains situés sur le secteur de Kergouellec Section AE 49 - Verluac - 995 m2 Section AE 53 - Parc Er Marre - 3498 m2 Section AE 54 - Tal Parc Er Marre - 8540 m2 Ces terrains qui, antérieurement, étaient classés constructibles ne le sont plus actuellement. Souhaite qu'ils soient à nouveau classés en zone constructible. Les terrains mentionnés ci-dessus sont situés dans l'agglomération de la commune à proximité de la route départementale 781 reliant Carnac à La Trinité-Sur-Mer. Ils justifient l'aménagement du futur lotissement « Parc Belann » qui doit voir la construction de plusieurs habitations. Ces terrains sont strictement liés à l'activité agricole qui n'a plus cours actuellement dans ce secteur de la commune. Par conséquent, ils sont laissés à l'abandon et ne sont plus exploités. Sa demande soutient le principe de la commune de Carnac dans les enjeux de la commune « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». Par ailleurs, ce projet participe à assurer le développement carnaois et retrouver une croissance de la population.	La modification n° 2 du PLU de Carnac a pour objet principal de délimiter les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT du Pays d'Auray. Selon l'extrait de plan cadastral joint les parcelles référencées sont situées sur Clouarnac, identifiées comme SDU. Cependant ces parcelles sont situées au-delà de la RD781 constituant une coupure d'urbanisation et ne peuvent être intégrées dans le périmètre du SDU. Leur classement restera inchangé. Voir principe de délimitation du SDU à la page 33 de la notice de présentation.
---	-----	---------------------	------------------	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 44 sur 63

2	Mairie de Carnac	20/11/2023 10:15	Mme LE GUENNEC	Mme. Le Guennel est venue se renseigner sur la constructibilité des parcelles AE 49, 53, 54, pouvant être intégrées au SDU de Kergouellec.	A la lecture de cadastre.gouv il apparaît que ces parcelles sont plus proches de Clouarnac et bien au-delà des périmètres projetés de ces SDU et ne seront donc pas reclassées en Ud. Le PLU actuel s'appliquera donc toujours pour ces parcelles qui sont classées en Aap et Azhp.
---	------------------	---------------------	----------------	--	--

Réponse de M. Le Maire de Carnac:

- Kergroix

5	Mairie de Carnac	30/11/2023 14:10	M. Brazo	Propriétaire des parcelles n° 143 – 449 – 450 à Kergroix est venu se renseigner les possibilités de construction sur ses terrains.	Dans le projet de modification n° 2 du PLU de Carnac ces parcelles se situent en zone Ud et à l'intérieur du périmètre bâti du SDU et peuvent donc accueillir de nouvelles constructions dans les limites du règlement écrit.
---	------------------	---------------------	----------	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 45 sur 63

- Kerluir

27	Mairie de Carnac	20/12/2023 14:15	M. Hervé Didier, Mme Hervé Chantal et Mme Oliviero née Hervé	Propriétaires de terrain à Kerluir sont venus se renseigner sur la constructibilité des parcelles 679 667 799.	Ces parcelles seront dans l'enveloppe du SDU il serait possible d'ériger de nouvelles habitations à l'intérieur du périmètre bâti.
22	Mairie de Carnac	15/12/2023 15:00	Mme Chauffray	Propriétaire de la parcelle 678 à Kerluir est venue se renseigner sur la constructibilité de son terrain et de la parcelle avoisinante.	Cette parcelle est dans l'enveloppe du SDU, elle est prévue classée Ud. De même pour la partie Nord de la parcelle, mitoyenne.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 46 sur 63

21	Mairie de Carnac	15/12/2023 14:15	Mme WEISE	Mme Weisse propriétaire de la parcelle 736 à Kerluir est venue se renseigner sur les règles de circulation devant chez elle et sur la constructibilité de sa parcelle.	Cette parcelle est dans l'enveloppe du SDU, elle est prévue classée Ud. Les règles de circulation devant cette parcelle ne relèvent pas de la modification n° 2 du PLU
20	Mairie de Carnac	15/12/2023 14:00	M. Mme LE NY	M. et Mme Le Ny sont venus se renseigner sur les possibilités de construction sur les parcelles 720 721 722 à Kerluir	Ces parcelles sont à l'extérieur du SDU. Leur classement restera inchangé.

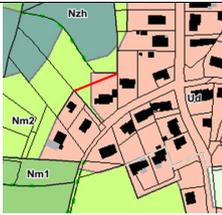
Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 47 sur 63

11	Email	10/12/2023 19:06	M. & Mme Le Pouésard	Sont propriétaires de la parcelle n° AC 417 située à Kerluir sur la commune de Carnac (56340). Souhaitent savoir si le terrain situé entre la parcelle voisine n° AC 678 et la nôtre est désormais constructible, du fait de la modification simplifiée n° 2 du PLU.	Une partie de la parcelle AC 679 sera donc intégrée au SDU et classée en Ud et deviendra donc constructible.
10	Web	10/12/2023 17:22	François de Trogoff	M. et Mme François de Trogoff sont propriétaires dans le hameau de Kerluir de la parcelle 820 - feuille 000 AC 01 - issue de la réunion en 2013 des anciennes parcelles 96 et 97 (acquise en 2010). Ils constatent, avec toujours autant d'incompréhension, que depuis le PLU de 2015 une dent creuse est insérée dans la parcelle, remontant jusqu'au chemin de Croez er Gwen, et classée en Nm2 « zone de protection constituant l'écrin naturel des alignements comprenant également des sites archéologiques ». Les chênes délimitant au nord la parcelle ainsi que diverses constructions (restaurant et ses annexes, bâtiments techniques de la maison des mégalithes) interdisent toute vision directe depuis ou	Cette demande relève bien de la modification n° 2 du PLU qui doit définir l'enveloppe des SDU. Les arguments présentés par M. de Trogoff me semblent recevables. J'invite M. Le Maire à revoir ce découpage qui pourrait être le suivant :

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 48 sur 63

			<p>vers les alignements de Kermario. La notion d'écran naturel pour cette dent creuse est donc sans fondement.</p> <p>Ils pensent que c'est sans doute une erreur commise par les anciens prestataires sélectionnés par la mairie pour travailler sur le PLU de 2015. De toute évidence c'est un cadastre non mis à jour qui a été utilisé pour proposer cette dent creuse.</p> <p>Lors du PLU rectificatif de novembre 2021, Mme la commissaire enquêteuse à qui ils avaient soumis leur demande de rectification a jugé que c'était bien probablement le cas mais que cela ne relevait pas du périmètre de son enquête préalable, à juste titre.</p> <p>La mairie de Carnac a également admis que ce pouvait être le cas mais s'est dit ne pas avoir la compétence administrative pour faire la modification adéquate.</p> <p>Ils demandent donc, dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU, de bien vouloir faire le nécessaire afin de proposer la rectification du tracé de la zone Ud et supprimer cette dent creuse.</p>	 <p>et dans le cas contraire de justifier le maintien de cette zone Nm².</p> <p>Toutefois il est rappelé que les constructions hors extension ne sont autorisées que dans « périmètre bâti »</p>	
16	Mairie de Carnac	06/12/2023 10:15	M. Colas	Habite 4 chemin du Veigle à Kerluir et est venu se renseigner sur les modifications du secteur de Kerluir.	Ce terrain est au sein du SDU de Kerluir et dans "le périmètre bâti". Il serait possible d'y édifier des extensions et de nouvelles constructions dans le respect du règlement écrit article Ud9 et de l'OAP sectorielles "Secteurs déjà Urbanisés"

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 49 sur 63

13	Mairie de Carnac	30/11/2023 16:50	M. Mme DE REAL	M. et Mme De Real, habitant 16 chemin de Kerluir, sont venus se renseigner sur le SDU de Kerluir.	Je leur ai présenté la délimitation du SDU et la notion de « Périmètre bâti » dans lequel il est possible en respectant le règlement écrit d'ériger de nouvelles constructions ; ainsi que les obligations de respect du CÉS.
10	Mairie de Carnac	30/11/2023 16:20	M. Mme LE DIABAT	M. et Mme Le Diabat 10 chemin de Croez er Gwen à Kerluir, parcelle AC 98, demandent que la limite du SDU en façade Nord /Ouest soit éloignée de 5 m approximativement afin de permettre une extension mesurée.	Actuellement la façade Nord / Ouest est à ≈ 2,20 m de la limite du SDU. Il est rappelé que la limite du SDU doit être au plus près des bâtis. Dans un souci d'équité cette limite pourrait être effectivement déplacée de 2,80 m afin de permettre une extension mesurée de 5 m. Cependant cette augmentation se faisant au détriment de la zone Nm2 (Nm délimitant les parties du territoire affectées à la protection, à l'étude, à la mise en valeur des sites archéologiques et Nm ³ la zone de protection constituant l'écran naturel des alignements) il devra être démontré que cette disposition n'altère pas la zone de protection constituant l'écran naturel des alignements.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 50 sur 63

4	Mairie de Carnac	20/11/2023 11:16	Mme Ezan	Propriétaire de la parcelle AC 59 à Kerluir est venue se renseigner sur la délimitation du SDU et du règlement écrit. Elle a noté que la grande partie Nord de son terrain restait en Na et qu'une bande près de 10 m au Nord de sa maison et de 5 m en mitoyenneté de son voisin Nord-Ouest passait en Ud, soit approximativement les limites constructibles de 1997.	La bande de 10 m en arrière de sa maison permet très aisément une extension mesurée de sa maison. Le classement Ud permet une construction en entrée de son terrain. Ceci est un exemple intéressant des possibilités offertes par le classement Ud, même si on peut considérer que le tracé au Nord est généreux, d'autant que l'extension d'un bâtiment est limitée par les règles de l'OAP secteur déjà urbanisé
---	------------------	---------------------	----------	---	---

Réponse de M. Le Maire de Carnac :

• Coëtatous

7	Mairie de Carnac	30/11/2023 14:45	Mme DEVE	Reviendra avec les références de ses parcelles à Coëtatous et dans bourg pour voir leur potentiel de constructibilité.	Pas d'éléments communiqués
---	------------------	---------------------	----------	--	----------------------------

Réponse de M. Le Maire de Carnac :

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 51 sur 63

5 CONTRIBUTIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1 Prise en compte des avis des personnes publiques associées

Les Personnes Publiques Associées ont remis leurs avis assortis pour certaines de réserves, recommandations ou demandes. Vous voudrez bien me faire part de la suite que vous comptez y donner. Je pense particulièrement aux remarques suivantes, exprimées par :

- Le **CRC Bretagne sud** qui donne, un avis favorable assorti des réserves suivantes :
 - La question de la capacité réelle de l'assainissement doit être mise au cœur du projet de PLU, ainsi qu'avant la délivrance de toute autorisation d'urbanisme.
 - Les problèmes d'infiltration des eaux parasites dans les réseaux d'assainissement doivent être pris en compte.
- La **Commission Départementale de la Nature , des Paysages et des Sites** par un courrier du 17 novembre donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des prescriptions suivantes :
 - Préciser la délimitation des 4 secteurs (Clouarnac, Coëtatous, Kergroix et Kerbus-Le Ruhel) qui doit être réalisé au plus près du bâti existant et supprimer la mention permettant l'extension du périmètre initial du SDU
 - Modifier le règlement de la zone Ud et Udp pou imposer une hauteur maximale pour les équipements d'intérêts publics liés à des services publics
- La **Direction départementale des territoires et de la mer – Service urbanisme et construction** qui par courrier du 16 octobre 2023 signé de M. Le Préfet du Morbihan Pascal Bolot, émet un avis favorable au projet de modification n° 2 du PLU de Carnac assorti des réserves suivantes destinées à sécuriser juridiquement le document.
 - Pour la délimitation des SDU

La délimitation des SDU au règlement graphique n'est pas réalisé au plus près du bâti existant notamment pour les secteurs de Clouarnac, Coëtatous, Kergroix et Kerbus-Le Ruhel
Le périmètre bâti n'est pas représenté sur le règlement graphique et l'article Ud1 du projet de règlement écrit précise « le périmètre bâti est susceptible d'évaluer dans le temps au fur et à mesure des extensions des constructions périphériques existantes »
Il est admis que les extensions (hors du périmètre du SDU) sont autorisées. Toutefois cette extension une fois réalisée ne peuvent pas conduire à un élargissement additionnel du périmètre initial qui reste la référence.

En permettant d'étendre le périmètre du bâti existant hors des SDU ce dispositif n'est pas conforme à l'article 42 de la loi Elan.

Il convient de préciser la délimitation des 4 secteurs précisés qui doit être réalisée au plus près du bâti existant et de supprimer la notion permettant l'extension du périmètre initial du SDU

- Pour le règlement écrit

L'article L121- 8 du code de l'urbanisme indique que les constructions ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant.

Le projet de règlement écrit (article Ud 10) ne règlemente pas les hauteurs pour les constructions et installations nécessaires au service public **ce qui est nécessaire pour entrer dans le champ d'application de cet article.**

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

Page 52 sur 63

P.V. de synthèse

- **M. Le Président du Pôle d'Équilibre Territorial du Pays d'Auray, M. Philippe Le Ray**, a déposé le 01/12/2023 sur l'adresse de dématérialisation de l'enquête publique 2 documents contributions et recommandations :
 - Sur la compatibilité avec le SCOT

La notice de présentation de la présente procédure détaille la méthode retenue pour délimiter les SDU, identifiés par un zonage Ud sur le règlement graphique. Ce zonage permet notamment l'extension limitée des constructions présentes en frange du secteur. Le projet de règlement écrit vient également préciser que les nouvelles constructions ne sont autorisées qu'au sein du périmètre bâti. Cette notion est définie au sein des dispositions générales du règlement écrit, mais la méthodologie de délimitation n'est pas définie et le travail de délimitation n'a pas non plus été réalisé. **Cette absence de définition n'est pas transparente pour le public et sera source d'interprétation au moment de l'instruction. Un affichage du périmètre bâti sur le règlement graphique serait plus clair et transparent pour le public et limiterait le contentieux in fine.**

Il est précisé au sein du projet de règlement écrit que les extensions bâtementaires qui interviendraient sur les constructions situées en frange du SDU entraîneraient l'extension du périmètre bâti. Pour rappel, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme dispose que « *Dans les secteurs déjà urbanisés [...], des constructions et installations peuvent être autorisées, [...] lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti* ». **Cette possibilité d'évolutivité du périmètre n'est ainsi ni légale, ni conforme aux orientations du SCOT, et donc à revoir.**

Le règlement écrit est complété des dispositions s'appliquant à la zone Ud. Il conviendrait de compléter l'article 1 de cette zone avec la règle suivante « *Toutes les constructions et tous les aménagements non autorisés sous condition à l'article 2 sont interdits* ». En effet, la rédaction actuelle permet la réalisation d'activités non autorisées au sein des SDU par la loi ELAN, par exemple la construction de bureaux. Si la commune reprend cette proposition, il conviendrait alors d'autoriser les extensions bâtementaires en dehors du périmètre bâti au sein de l'article 2.

Le changement de destination est autorisé. En fonction de la rédaction finale du règlement écrit, il conviendra de limiter les destinations possibles dans ce cadre en interdisant le changement de destination vers les activités soumises au volet commercial du SCOT (voir listing du DOO p.29). De même, l'accueil d'activités économiques dans ces secteurs pose question et pourrait a minima être limitée aux seules activités compatibles avec l'habitat (hors activités commerciales réglementées par le SCOT).

Enfin, il serait souhaitable de préciser que ce sont uniquement les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui peuvent changer de destination, de façon à éviter que des projets de constructions neuves à des fins d'habitat soient déposés dans un premier temps puis réorientés vers d'autres destinations non autorisées initialement par l'article L. 121-8 du CU.

- Sur des remarques diverses facilitant l'application du document et favorisant sa sécurité juridique

Dans un souci d'harmonisation au niveau du Pays d'Auray, il est préconisé d'utiliser le zonage « Us » pour faciliter l'identification des SDU dans les documents d'urbanisme communaux.

Le choix a été fait d'ajuster les nouveaux zonages Ud avec des zonages N situés à proximité. Sur les secteurs de Kerlur et de Kerlann, cela se traduit par des adaptations des zones Nm. Ce zonage délimite les parties du territoire affectées à la protection, à l'étude, à la mise en valeur des sites archéologiques et notamment des monuments mégalithiques et semble correspondre aux zones de protection des prescriptions archéologiques. Dans un souci de cohérence, il serait préférable de

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

Page 53 sur 63

P.V. de synthèse

- En constituant une entité distincte mais complémentaire de la construction existante, réalisée le cas échéant avec une rupture de gabarit (façade en recul, hauteur plus faible) et recourant soit aux mêmes matériaux

Il s'en suit 3 exemples d'extension, toutes les 3 dans la continuité des façades.

Vous voudrez bien nous préciser :

- Si cette rédaction vient à interdire la construction d'extension parallèlement aux façades.
- Que doit-on comprendre par anciens ?
- Quel des constructions existantes mais récentes ?

5.3 Délimitation des SDU

La délimitation des SDU doit se faire au plus près des constructions, hors en regardant le projet on constate que certaines délimitations sont faites à plus de 10 m des façades ou pignons ; D'une façon générale vous voudrez bien nous préciser les raisons de cette vision très large de la délimitation des SDU et apporter des réponses au cas particuliers suivants :

• Quelvezin

Pourriez-vous préciser la raison des déclassements des parcelles en Aa à l'ouest de Quelvezin, des parcelles en Na à l'est et nous préciser pourquoi la parcelle qui semble construite à l'ouest n'est pas incluse dans le SDU.



• Kergroix

La chapelle de Kergroix dédiée à Saint Vincent Ferrier bénéficie actuellement d'un environnement classé en Nap. Vous voudrez bien nous préciser pourquoi la parcelle face à cette chapelle passe en Udp, alors qu'une définition plus proche des bâtis aurait permis de la conserver en Nap.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

Page 55 sur 63

P.V. de synthèse

choisir un zonage Na, si les secteurs concernés ne sont pas couverts par des prescriptions archéologiques.

Des bâtiments sont identifiés comme étant à démolir sur le secteur de Rosnual. Cette disposition soulève différentes questions auxquelles l'OAP pourrait répondre, à savoir d'une part si la restauration du bâti est possible et d'autre part si une fois démolie une nouvelle construction peut être envisagée ou si l'espace doit rester libre.

Des principes d'accès sont affichés sur l'OAP de Kerabus – Le Runel. Il pourrait être précisé qu'il s'agit de principes d'accès pour les parcelles concernées et non pour des ensembles de parcelles situées à proximité les unes des autres.

5.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

• Sectorielles

Route de Kerlann et du Habon était prévue une OAP sectorielle dont le programme de construction précisait une densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit 6 logements minimum à produire dont 1 LLS ou un LLA au minimum.

Le principale intérêt des SDU est de permettre une densité de construction au sein de l'enveloppe bâtie du secteur déjà urbanisé. Il y a un intérêt certain à encadrer la construction sur ces terrains avec les densités recommandées par le SCOT voire de prescrire certains types ou certaines typologies de logements, par exemple : jeunes actifs, saisonniers, T1, T2, logement social, habitat intermédiaire.

Or la modification simplifiée n° 2 supprime cette OAP.

Vous voudrez bien nous en préciser la raison.

Ci-dessous extrait du PLU approuvé le 24 juin 2016 avec la parcelle concernée en rouge



• Architecturales

A la page 66 du rapport de présentation, dans le § IV Evolution des Orientations d'Aménagements et de Programmation est précisé que « *pour les bâtiments anciens existants les extensions et surélévation pourront se faire de deux manières :*

- En continuité avec les bâtiments existant

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

Page 54 sur 63

P.V. de synthèse

Par ailleurs pourquoi autant de largesse dans la définition du périmètre sur les parcelles Ouest ?



• Coëtatus

Idem que précédemment, voir parcelle en rouge.



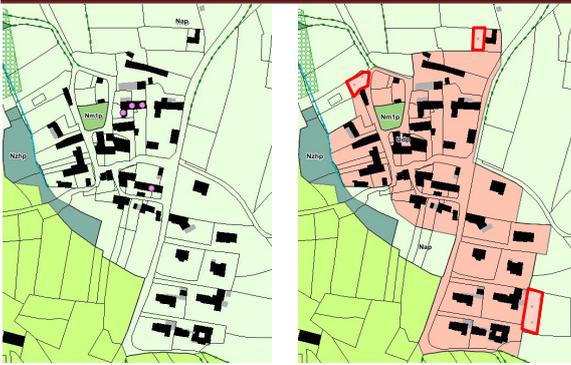
• Le Moustoir

Idem que précédemment, voir parcelles en rouge.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

Page 56 sur 63

P.V. de synthèse



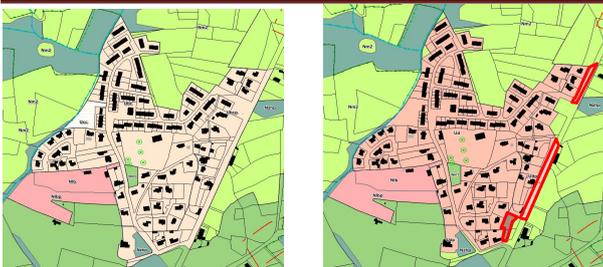
• Kerlann

Idem que précédemment, voir parcelles en rouge. (zonage Na)



• Clouarnac

Idem que précédemment, voir parcelles en rouge. (zonages Aap et Nap)



Par ailleurs ne pensez-vous pas que le principe de la définition d'un périmètre bâti à géométrie variable, outre qu'il est contesté par les services de l'état et par le Pays d'Auray, engendre une incertitude juridique pour le particulier quant aux possibilités de construction sur son terrain ? Lors de mes permanences j'ai pu constater que rares étaient les personnes à avoir intégré ce principe.

L'exemple présenté dans la notice de présentation à la page 17 est simple et n'est pas sujet à interprétation mais dans la réalité peut être interprétable.

5.4 Potentiel constructible des SDU

La modification n° 2 du SCoT du pays d'Auray précise :

« Que le Pays d'Auray considère que le « secteur déjà urbanisé » ne joue pas, ni ne développe de rôle particulier dans l'armature territoriale du Pays. C'est juste un secteur suffisamment urbanisé pour qu'il soit compréhensible d'y combler quelques « dents creuses », et que ledit secteur puisse « vivre » à l'intérieur de son enveloppe urbaine.../... »

« Que les « secteurs déjà urbanisés » n'ont pas vocation à jouer un rôle actif dans le projet communal. Qu'il s'agit d'offrir des possibilités de construction en densification, pour satisfaire notamment les besoins familiaux des habitants. »

« Que le nombre de constructions qui constituent les 61 « secteurs déjà urbanisés » identifiés en Pays d'Auray est compris entre 28 et 115 (environ 50 constructions en moyenne), d'une densité de 8 à 23 constructions par hectares (de l'ordre de 11 constructions par hectares en moyenne), pour un nombre de logements situé entre 16 et 139 (environ 40 logements en moyenne). »

« Que comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCoT, le comblement des dents creuses est soumis à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires. »

En conséquence pour une meilleure compréhension du projet de modifications n° 2 du PLU vous voudrez bien nous préciser le potentiel de constructions et de logements rendus possibles sur chaque SDU ainsi que les besoins de la commune en terme de logements familiaux, par type de logement.



• Kergouellec

Idem que précédemment, voir parcelles en rouge. (zonages Aap)



• Kerabus-Le Ruhel

Idem que précédemment, voir parcelles en rouge.

Les chiffres de l'Insee (source LOGT2) donnaient 26.2 % de part de résidences principales sur les 8766 logements de la commune de Carnac, dont 74.1 % de logements de 4 pièces et plus (source LOGT3), pour un nombre moyen d'occupants par résidence principale de 1.84 (source FAMG1) et une population légale pour 2024 de 4 223 habitants, soit une variation de -13 habitants sur la période 2015/2021 et une diminution de 0.1 % d'une année sur l'autre ; avec un indice de vieillissement de la population de 0.4 à comparer au 1 du Morbihan et 1.3 de la France métropolitaine (source AQTA).

Dans ce contexte quels sont les moyens proposés par la modification n° 2 pour que le comblement des dents creuses se fasse bien au profit des « besoins familiaux des habitants » et de leur composition moyenne, et ne participe pas à creuser encore l'écart entre résidences principales et résidences secondaires.

Ces constructions en zone d'assainissement collectif auront un impact sur le volume traité de la station d'épuration de Kergouellec en cours de modernisation.

A la page 94 de l'étude environnementale est précisé que : « En 2022, La STEP recevait une charge maximale (pointe estivale) en entrée qui correspondait à 45 % de sa capacité. Elle est donc en mesure de traiter les effluents générés par la construction d'une dizaine de logements supplémentaires.../... ».

J'en prends note bien que le nombre de 10 logements me paraît faible.

Pour Kergroix, qui ne sera raccordé que lors du transfert des eaux de Ploemel sur Carnac (après réception des travaux de reconstruction de la station,) vous voudrez bien porter à ma connaissance les résultats anonymisés des contrôles du SPANC dans ce secteur.

5.5 Règlement écrit

Le chapitre IV -Règlement applicable aux zones Ud (page 55 du dossier de présentation) précise à l'article Ud 9 les coefficients maximum d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale du terrain, soit 30 ou 40 % suivant les secteurs.

Vous voudrez bien confirmer qu'il s'agit effectivement du rapport (bâtiment existant + extension ou bâtiment nouveau) divisé par (surface totale du terrain).

Pour les vérandas l'emprise au sol maximum est précisée dans le § Vérandas de l'article Ud 11 « Aspect extérieurs des constructions et aménagement de leurs abords » (25 %)

Vous voudrez bien nous confirmer que cette règle est cumulative avec celle évoquée précédemment.

Par contre on ne trouve pas de précision dans le règlement écrit sur le rapport entre la surface au sol de l'extension et celle du bâtiment existant.

On le trouve toutefois partiellement à travers un croquis page 66 du dossier de présentation, de l'OAP « Secteurs Déjà Urbanisés », faisant référence à un exemple d'extension n°1 qui ne concerne que les secteurs de Quelvezin, Kergroix, Rosnual, Kerabus-Le Ruhel, Kerlann et Kerluir (Hors AVAP), précisant : « extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâti initial, en continuité du bâti, n'excédant pas 30 % de l'emprise au sol (sous-entendu bâtiment existant ?) » avec un croquis dont l'extension représente 25 % de la surface totale bâtiment existant + extension, soit 33 % de l'existant.

Carnac, le 10 janvier 2024

M. Bernard BOULIC
Commissaire Enquêteur
14 impasse Berthelot
56270 PLOEMEUR

Direction Service Urbanisme

Tel : 02.97.52.79.73

s.lebail@carnac.fr

Nos Réf: OL/EY/SLBa/SV/2024-006
//2024-0058

Affaire suivie par Sylvie LE BAIL

Objet : Enquête publique n° 23000104/35
Modification n° 2 du PLU de Carnac
PV de synthèse des observations

LRAR 1A 200 778 1956 5

Monsieur,

J'ai bien reçu le 5 janvier 2024 votre procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique concernant a modification n° 2 du PLU de Carnac.

Vous nous demandez un mémoire en réponse dans un délai réglementaire de 15 jours ou de vous préciser une date à laquelle nous envisageons de vous le transmettre.

Je vous informe que nous avons décidé de bénéficier d'un délai supplémentaire pour la remise de notre mémoire en réponse afin que celui-ci présente le caractère d'exhaustivité recherché.

Ainsi nous serons en mesure de vous remettre ce mémoire en réponse aux environs du 8 février 2024.

En conséquence, il va de soi que vous bénéficiez d'un délai supplémentaire équivalent pour la remise de votre rapport et de vos conclusions.

Dans l'attente, je vous prie de recevoir, Monsieur, l'assurance de mes respectueuses salutations.



Le Maire

Olivier LE PICH



www.carnac.fr

Carnac, le 7 février 2024

M. Bernard BOULIC
Commissaire Enquêteur
14 impasse Berthelot
56270 PLOEMEUR

Direction Service Urbanisme

Tel : 02.97.52.79.73

s.lebail@carnac.fr

Nos Réf: OL/EY/SLBa/SV/2024-016

//

Affaire suivie par Sylvie LE BAIL

Objet : Enquête publique n° 23000104/35
Modification n° 2 du PLU de Carnac
PV de synthèse

LRAR 1A 196 826 7171 2

Monsieur,

Vous nous avez remis le 5 janvier 2024 votre procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies au cours de l'enquête publique concernant la modification n° 2 du PLU de Carnac.

Nous vous avons demandé le 10 janvier 2024 un délai supplémentaire pour la remise de notre mémoire en réponse, délai que vous avez accepté.

Nous vous adressons ce document en vous indiquant que les réponses à vos questions figurent en rouge dans notre procès-verbal de synthèse.

Ce document vaut mémoire en réponse.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions de recevoir, Monsieur, l'assurance de nos respectueuses salutations.

 Le Maire
Olivier LEPICK

Ville de CARNAC



Enquête publique relative à la Modification n° 2 du PLU de la commune de Carnac

Enquête publique du
Lundi 20 Novembre au Mercredi 20 Décembre 2023

Procès-Verbal de Synthèse

En application de l'article R123-18 du Code de l'environnement

Mémoire en réponse au procès verbal de synthèse

SOMMAIRE

1	Objet de l'enquête	3
2	Déroulement de l'enquête	3
3	Bilan quantitatif de l'enquête.....	4
4	Synthèses des contributions formulées par le public	5
4.1	Hors champ d'application de la modification n° 2 du PL de Carnac	6
4.2	Favorable à la modification n° 2 du PLU de Carnac.....	8
4.3	Défavorable à modification n° 2 du PLU de Carnac.....	8
4.4	Sans avis sur la modification n° 2 du PLU de Carnac	36
	• Kerlann	36
	• Quevezin	41
	• Kergouellec.....	42
	• Le Moustoir	44
	• Rosnual	45
	• Clouarnac.....	46
	• Kergroix	53
	• Kerluir	53
	• Coëtatous	59
5	Contributions et questions du commissaire enquêteur.....	60
5.1	Prise en compte des avis des personnes publiques associées	60
5.2	Orientations d'Aménagement et de Programmation	66
	• Sectorielles	66
	• Architecturales	67
5.3	Délimitation des SDU	68
	• Quevezin.....	68
	• Kergroix	69
	• Coëtatous	69
	• Le Moustoir	70
	• Kerlann	70
	• Clouarnac.....	71
	• Kergouellec.....	72
	• Kerabus-Le Ruhel.....	72
5.4	Potential constructible des SDU	73
5.5	Règlement écrit.....	75
5.6	Patrimoine et valorisation du site des mégalithes	77

1 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique est relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Carnac.

Elle porte sur la délimitation des Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCoT du Pays d'Auray, la mise à jour des règles s'y rapportant ainsi que sur la mise à jour et la création d'Orientations d'Aménagements et de Programmation.

2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les permanences se sont tenues à la Mairie de Carnac, dans la salle du Conseil, en RDC et accessible aux personnes à mobilité réduite. Dans la salle étaient affichée la carte de la commune avec la localisation des SDU. Le dossier original complet et paraphé par mes soins était consultable par tous. De plus était mis à disposition dans le hall de la mairie, une liaison internet et un PC avec accès au dossier d'enquête,

A la première permanence du 20 novembre 2023 à 9 h 00 j'ai vérifié la complétude et la similarité du dossier papier et du dossier numérisé.

Il est à noter que deux documents sont arrivés en cours d'enquête. Vu leur importance j'ai choisi de les porter immédiatement à la connaissance du public. Il s'agit de l'avis d'AQTA arrivé en mairie le 29 novembre 2023 et l'avis du PAYS d'AURAY arrivé en mairie le 5 décembre 2023. Ces deux documents ont été intégrés immédiatement au dossier papier ainsi qu'au registre dématérialisé.

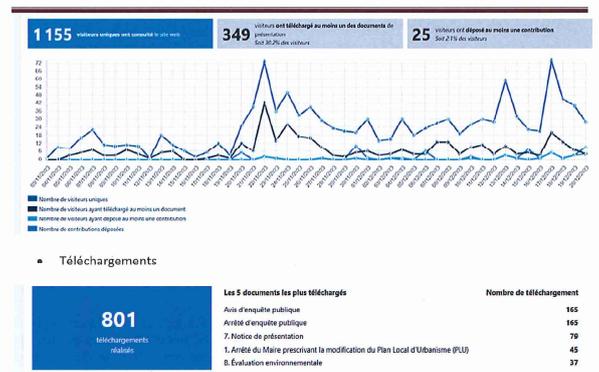
Les permanences ont été très fréquentées par le public et les échanges que j'ai pu avoir avec le public ont toujours été courtois.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté n° 2023-708 de M. Lepick, maire de Carnac, en date du 11 octobre 6 mars 2023 et prescrivant l'enquête, j'ai tenu mes permanences lundi 20 novembre de 9 h à 17 h, jeudi 30 novembre de 14 h à 17 h, mercredi 6 décembre de 9 h à 17 h, vendredi 15 décembre de 14 h à 17 h et mercredi 20 décembre de 14 h à 17 h .

Le public a eu ainsi accès au dossier et a pu faire ses contributions, remarques et préconisations, pendant 31 jours consécutifs du lundi 20 novembre 2023, 9 h 00, au mercredi 20 décembre 17 h 00.

A la fermeture de l'enquête le 20 décembre à 17 h 00 le registre dématérialisé affichait les statistiques suivantes :

- Fréquentations :
 - 1 155 visiteurs uniques ont consulté le site Web
 - 349 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
 - 25 visiteurs ont déposé au moins une contribution soit 2.1 % des visiteurs



Mercredi 20 décembre à 17 h 00 j'ai clos le registre d'enquête publique et ai récupéré l'ensemble des courriers, le registre papier d'enquête publique, le dossier d'enquête.

J'ai reçu par mail à 17 h 00 l'avis de clôture du registre dématérialisé.

Il a été convenu avec M. Le Bail de se retrouver vendredi 5 janvier 2024 à 14 h 00, à la mairie de Carnac en présence de M. Le Maire, pour la remise et la présentation de mon PV de synthèse de l'enquête publique.

3 BILAN QUANTITATIF DE L'ENQUETE

Les contributions déposées par le public sont au nombre de 61, décomposées de la façon suivante :

- 25 sur le registre dématérialisé
- 1 par courrier
- 31 lors des permanences (aucune hors des permanences)
- 4 par courriel



4.1 Hors champ d'application de la modification n° 2 du PLU de Carnac

28	Mairie de Carnac	20/12/2023 15:00	Mme PRLVOST	Est venue se renseigner sur des terrains dont elle est propriétaire, 10 route du Pô et 7 rue de St Colomban	Ces terrains ne sont pas concernés par la modification n° 2 du PLU de Carnac. Leur zonage reste inchangé.
25	Web	19/12/2023 17:40	Arnaud MOMMEJA SCI Uttopim Représentée par le Cabinet d'avocat Urban Act Maître Jessica JOUAN	Saisie l'opportunité de la modification n°2 du PLU pour que soit rectifiés le classement des parcelles de la SCI Uttopim, qui représente, de 2AUa en Jbb, s'agissant d'une erreur manifeste d'appréciation. Rappel des faits : - Avant 2016 - parcelles classées UBa - 2016 - Instauration du PLU qui classe les parcelles en 2AUa. Avis du Commissaire Enquêteur - 24/08/2023 - Rev. avec Michel Durand Adjoint en charge de l'Urbanisme, Sylvie Le Bal directrice du service d'Urbanisme, qui indiquent émettre un avis favorable à la demande de reclassement - 29/05/2023 - Demande de modification du zonage dans le cadre de la modification simplifiée du PLU - 04/10/2023 - Courrier avocat de la SCI Uttopim demandant le reclassement. La SCI UTTOPIIM sollicite la modification du zonage de ses parcelles en zone constructible, comme le permet le zonage limitrophe (Ubb). À défaut de réponse favorable, informe que sa cliente se réserve le droit de saisir le tribunal administratif compétent de la décision de refus, implicite ou explicite.	Le changement de zonage des parcelles citées par la SCI Uttopim (de 2AUa à Ubb) ne fait donc pas partie de l'objet de la modification simplifiée n° 2. Pour information la loi ALUR a renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisme local d'urbanisme doit faire l'objet pour l'ouverture à l'urbanisateur d'une zone, • d'une modification assortie d'une délibération motivée de l'autorité compétente, sur l'utilité de l'ouverture de la zone à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore existantes dans les zones déjà urbanisées.

Réponses de M. Le Maire de Carnac : Bien qu'étant sensible aux préoccupations des habitants, ces demandes sont hors sujet par rapport au champ de la modification et l'arrêté ayant prescrits. En conséquence, il ne nous est pas possible de donner de suite favorable à ces demandes.

4.2 Favorable à la modification n° 2 du PLU de Carnac

3C	Mairie de Carnac	20/12/2023 15:45	Mme BURGIS	Habitant 45 route de Kerlann se demande pourquoi supprimer l'OAP prévus route Kerlann à l'emplacement de l'ancien camping. Se déclare favorable à la construction de quelques maisons à cet endroit.	Les raisons de cette suppression ne sont effectivement pas explicitées dans le dossier de présentation.
----	------------------	------------------	------------	--	---

Avis du Commissaire Enquêteur :

Il serait souhaitable de justifier la suppression de cette OAP

Réponses de M. Le Maire de Carnac :

Cette OAP sectorielle n'a été inscrite dans l'OAP réalisée à l'échelle du SDU, comme en atteste la page 73 de la notice. Les principes d'accès y sont imposés ainsi qu'un nombre minimal de 10 logements dont 2 LLs. A noter que l'OAP initial du PLU prévoyait 6 logements dont 1 LLs ou LLs.

4.3 Défavorable à la modification n° 2 du PLU de Carnac

Information du public et réflexion générale

2E	Web	20/12/2023 09:09	Anonyme	Manque d'information, manque de transparence sur la mise en place de ce PLU. C'est fort dommage. CARNAC sature déjà. Les infrastructures ne suivent pas. L'époque est plutôt à l'attention et à l'équilibre écologique. Attention au pas de trop. Je suis contre ce nouveau PLU.	
----	-----	------------------	---------	--	--

Les contributions proviennent essentiellement de particuliers, dont 13 ont souhaité garder l'anonymat. Parmi ces 13 anonymes 4 relèvent de la même adresse IP (n° 4 Web, n° 5 Web, n° 6 Web, n° 8 Web). Les contributions n° 1 mail et n° 8 mairie de Carnac, forment un doublon.

On notera également les contributions de 2 associations :

- Les Amis des Chemins de Ronde (n° 28 Web)
- L'Association pour l'Application de la Loi Littoral dans le Pays d'Auray (n° 23 Web)

 Par ailleurs une contribution est déposée par un cabinet d'avocat : Urban Act Maître Jessica JOUAN pour M.Arnaud MOMMEJA SCI Uttopim (n° 25 Web).

Enfin une contribution émane d'une Personne Publique Associée, le Pôle d'équilibre territorial et rural du pays d'Auray, et constitue un doublon avec un envoi courrier fait directement à la commune de Carnac. Il s'agit de la contribution n° 7 Email, elle n'est pas reprise dans les tableaux ci-dessous mais bien comptabilisée dans le total des contributions.

4 SYNTHES DES CONTRIBUTIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

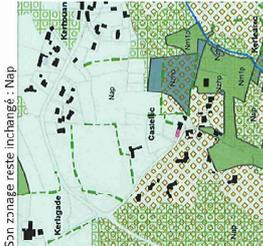
Pour une meilleure approche des problématiques les 61 contributions du public sont classées suivant les thèmes suivants :

- Hors champ d'application de la modification n° 2 du PLU de Carnac
- Favorable à la modification n° 2 du PLU de Carnac
- Défavorable à la modification n° 2 du PLU de Carnac, ce thème étant décomposé en 3 thèmes
 - Information du public et réflexion générale
 - Amélioration de l'offre de logement
 - Protection des sites et paysages des mégalithes
- Sans avis sur la modification n° 2 du PLU de Carnac, avec tri par SDU

Une contribution est classée en favorable ou non si l'avis est explicitement exprimé ou si la teneur des propos et des arguments développés ne laisse aucun doute sur l'avis général. Dans les « sans avis » on retrouvera principalement des particuliers venus se renseigner sur la constructibilité de leurs terrains, ou voisins de leur propriété, et pouvant ou non être impactés par le projet de modification n° 2 du PLU.

Dans les tableaux ci-dessous :

- La colonne 1 précise la numérotation de la contribution prise en compte par le registre dématérialisé
- La colonne 2 précise la provenance de la contribution, Web pour dépôt sur le registre dématérialisé, Mairie de Carnac quand il s'agit d'une contribution faite lors des permanences sur le registre papier, courrier pour courrier expédié en mairie à l'attention du commissaire enquêteur, et courriel pour ceux reçus sur l'adresse mail.
- La colonne 3 précise la date du dépôt avec éventuellement l'heure,
- La colonne 4 précise le nom du déposant s'il n'a pas choisi l'anonymat,
- La colonne 5 reprend le texte synthétisé ou non de la contribution,
- La colonne 6 donne le commentaire éventuel du commissaire enquêteur .

1	Email	20/11/2023 23:10	Mme Chantal Gillouard	Demande de révision de constructibilité de la parcelle section G, Nc 1638 dans le village du Castell. Ce bien lui a été légué alors qu'il était constructible et il ne l'est plus. Demande que soit reconstruite la constructibilité positive lors de l'enquête publique qui commence le 20 novembre 2023. Avait déjà fait une demande en décembre 2022.	et sur la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones • ou d'une révision pour celles de plus de neuf ans. Le Castell ne fait pas partie des Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCOT du Pays d'Auray et n'est pas concerné par la modification n° 2 du PLU de Carnac. Son zonage reste inchangé : Nap 
8	Mairie de Carnac	30/11/2023 15:15	M. Mme GILLOUARD	M. et Mme Guillard propriétaires à LE CASTELIC sont venus se renseigner sur la constructibilité de la parcelle 1638.	Doublon avec contribution n° 1 par Mail ci-dessus.

17	Web	17/12/2023 17:31	M. Hanaut Michel	<p>A été informé par une voisine du projet de modification N°2 du PLU et de l'enquête d'utilité publique à laquelle je réponds ci-dessous.</p> <p>Il déclare que les délais légaux ont certainement été respectés mais il lui semble qu'une information mieux partagée (par lettre à chacun des habitants 6 mois à l'avance ?) aurait été plus "démocratique".</p> <p>Cette nouvelle modification du PLU (N°2) lui semble destinée à accroître les possibilités de construction de nouvelles villas, donc à augmenter le nombre de touristes. Ceci est au détriment de nouveaux logements sociaux pour les saisonniers. Soutenir aussi être rassuré sur la mise à niveau des infrastructures (routes, station d'épuration, réseaux d'évacuation, accès internet, places de Parking etc.)</p> <p>Pour toutes ces raisons est forcément opposé à la modification du PLU tant que les mesures ci-dessus n'auront pas été mises en place.</p>	<p>La procédure d'information a été respectée, le dossier papier est consultable à la mairie et sur le site de la commune de Carnac. Il n'est jamais prévu pour ce type d'enquête d'envoi des avis d'enquête par courrier.</p> <p>Permettre de densifier dans les SDU permet d'offrir une offre de logements certes limitée, sur des terrains plus petits, mais qui peut aussi profiter aux saisonniers, jeunes, famille monoparentales, anciens, sans impacter l'environnement.</p> <p>Ces terrains appartiennent généralement à des privés qui peuvent eux aussi infécher une politique du logement, moins tournée vers le tourisme.</p>	17/12/2023 22:40	Anonyme	<p>Nous nous opposons fermement à cette modification du PLU, car il y a déjà beaucoup trop d'artificialisation des sols à Carnac avec C'est tout à fait anachronique et très regrettable alors qu'on parle travaux de rénovation de la station d'épuration.</p> <p>J'ai pu me rendre compte sur place des travaux de rénovation de la station d'épuration.</p> <p>Tout est fait pour attirer les touristes mais les infrastructures ne suivent pas, comme la station d'épuration qui n'est absolument pas en état et insuffisante pour autant de monde pendant les vacances. Et cela nuit à la qualité de vie des Carnacais, en polluant l'eau de mer entre autres.</p> <p>D'autre part, nous ne comprenons pas pourquoi la mise en ligne de cette modification n'a pas été envoyée par courrier aux propriétaires de logements à Carnac. Et nous regrettons vivement que ses détails ne soient pas consultables sur le site de la ville.</p>	<p>Construire en densification de SDU participe à protéger l'environnement.</p> <p>J'ai pu me rendre compte sur place des travaux de rénovation de la station d'épuration.</p> <p>La procédure d'information a été respectée, le dossier est consultable physiquement à la mairie et en dématérialisation sur le site de la commune de Carnac.</p>
19	Web	17/12/2023 20:56	M. ORDONNEAU Jean-François	<p>Viens d'apprendre l'existence d'une modification du PLU de CARNAC où il est propriétaire depuis 1994. Trouve particulièrement regrettable</p> <p>1. que la mise en ligne de cette modification ne soit pas adressée aux propriétaires de logements de la commune directement par courrier.</p> <p>2. que les détails de la modification et son objectif ne soient pas accessibles et consultables sur le site de la mairie.</p> <p>Ne mettant pas en doute le bon respect de la procédure S'OPPOSE FORMELEMMENT, faute d'informations sérieuses à l'application de cette modification dont je ne peux entrevoir l'impact sur l'évolution de CARNAC</p>	<p>La procédure d'information a été respectée, le dossier papier est consultable à la mairie et sur le site de la commune de Carnac.</p> <p>Il n'est jamais prévu d'envoi par courrier pour ce type d'enquête</p>	17/12/2023 20:56	Anonyme	<p>Viens d'apprendre l'existence d'une modification du PLU de CARNAC où il est propriétaire depuis 1994. Trouve particulièrement regrettable</p> <p>1. que la mise en ligne de cette modification ne soit pas adressée aux propriétaires de logements de la commune directement par courrier.</p> <p>2. que les détails de la modification et son objectif ne soient pas accessibles et consultables sur le site de la mairie.</p> <p>Ne mettant pas en doute le bon respect de la procédure S'OPPOSE FORMELEMMENT, faute d'informations sérieuses à l'application de cette modification dont je ne peux entrevoir l'impact sur l'évolution de CARNAC</p>	<p>La procédure d'information a été respectée, le dossier papier est consultable à la mairie et sur le site de la commune de Carnac.</p> <p>Il n'est jamais prévu d'envoi par courrier pour ce type d'enquête</p>

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC P.V. de synthèse Page 10 sur 79

21	Web	17/12/2023 22:40	Anonyme	<p>Nous nous opposons fermement à cette modification du PLU, car il y a déjà beaucoup trop d'artificialisation des sols à Carnac avec C'est tout à fait anachronique et très regrettable alors qu'on parle travaux de rénovation de la station d'épuration.</p> <p>J'ai pu me rendre compte sur place des travaux de rénovation de la station d'épuration.</p> <p>Tout est fait pour attirer les touristes mais les infrastructures ne suivent pas, comme la station d'épuration qui n'est absolument pas en état et insuffisante pour autant de monde pendant les vacances. Et cela nuit à la qualité de vie des Carnacais, en polluant l'eau de mer entre autres.</p> <p>D'autre part, nous ne comprenons pas pourquoi la mise en ligne de cette modification n'a pas été envoyée par courrier aux propriétaires de logements à Carnac. Et nous regrettons vivement que ses détails ne soient pas consultables sur le site de la ville.</p>	<p>Construire en densification de SDU participe à protéger l'environnement.</p> <p>J'ai pu me rendre compte sur place des travaux de rénovation de la station d'épuration.</p> <p>La procédure d'information a été respectée, le dossier est consultable physiquement à la mairie et en dématérialisation sur le site de la commune de Carnac.</p>	17/12/2023 22:40	Anonyme	<p>Nous nous opposons fermement à cette modification du PLU, car il y a déjà beaucoup trop d'artificialisation des sols à Carnac avec C'est tout à fait anachronique et très regrettable alors qu'on parle travaux de rénovation de la station d'épuration.</p> <p>J'ai pu me rendre compte sur place des travaux de rénovation de la station d'épuration.</p> <p>Tout est fait pour attirer les touristes mais les infrastructures ne suivent pas, comme la station d'épuration qui n'est absolument pas en état et insuffisante pour autant de monde pendant les vacances. Et cela nuit à la qualité de vie des Carnacais, en polluant l'eau de mer entre autres.</p> <p>D'autre part, nous ne comprenons pas pourquoi la mise en ligne de cette modification n'a pas été envoyée par courrier aux propriétaires de logements à Carnac. Et nous regrettons vivement que ses détails ne soient pas consultables sur le site de la ville.</p>	<p>Construire en densification de SDU participe à protéger l'environnement.</p> <p>J'ai pu me rendre compte sur place des travaux de rénovation de la station d'épuration.</p> <p>La procédure d'information a été respectée, le dossier est consultable physiquement à la mairie et en dématérialisation sur le site de la commune de Carnac.</p>
19	Web	17/12/2023 20:56	M. ORDONNEAU Jean-François	<p>Viens d'apprendre l'existence d'une modification du PLU de CARNAC où il est propriétaire depuis 1994. Trouve particulièrement regrettable</p> <p>1. que la mise en ligne de cette modification ne soit pas adressée aux propriétaires de logements de la commune directement par courrier.</p> <p>2. que les détails de la modification et son objectif ne soient pas accessibles et consultables sur le site de la mairie.</p> <p>Ne mettant pas en doute le bon respect de la procédure S'OPPOSE FORMELEMMENT, faute d'informations sérieuses à l'application de cette modification dont je ne peux entrevoir l'impact sur l'évolution de CARNAC</p>	<p>La procédure d'information a été respectée, le dossier papier est consultable à la mairie et sur le site de la commune de Carnac.</p> <p>Il n'est jamais prévu d'envoi par courrier pour ce type d'enquête</p>	17/12/2023 20:56	Anonyme	<p>Viens d'apprendre l'existence d'une modification du PLU de CARNAC où il est propriétaire depuis 1994. Trouve particulièrement regrettable</p> <p>1. que la mise en ligne de cette modification ne soit pas adressée aux propriétaires de logements de la commune directement par courrier.</p> <p>2. que les détails de la modification et son objectif ne soient pas accessibles et consultables sur le site de la mairie.</p> <p>Ne mettant pas en doute le bon respect de la procédure S'OPPOSE FORMELEMMENT, faute d'informations sérieuses à l'application de cette modification dont je ne peux entrevoir l'impact sur l'évolution de CARNAC</p>	<p>La procédure d'information a été respectée, le dossier papier est consultable à la mairie et sur le site de la commune de Carnac.</p> <p>Il n'est jamais prévu d'envoi par courrier pour ce type d'enquête</p>

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC P.V. de synthèse Page 9 sur 79

3	Web	22/11/2023 22:00	M. Herno Philippe	<p>Lecture des documents papiers trop compliqué, pour une enquête dite publique. Photos trop petites et même pas nettes.</p> <p>Le texte jargonne le plus souvent technique et administratif au détriment de la simplification prôgée par nos gouvernants d'avant.</p> <p>A arrêté la lecture en se posant les questions : pourquoi cette modification, que va t'on y faire, quel est l'intérêt de cet entre-soi : commune, communautés de communes</p>	<p>Effectivement certains photos ne sont pas nettes, mais la notice de présentation permet une bonne compréhension des raisons de la modification n° 2 du PLU de Carnac, et présente le raisonnement aboutissant à la délimitation des SDU et à la rectification du règlement écrit</p> <p>L'intégralité du dossier est parfaitement accessible au public (avec un minimum d'effort) qui pouvait rencontrer le</p>	22/11/2023 22:00	M. Herno Philippe	<p>Lecture des documents papiers trop compliqué, pour une enquête dite publique. Photos trop petites et même pas nettes.</p> <p>Le texte jargonne le plus souvent technique et administratif au détriment de la simplification prôgée par nos gouvernants d'avant.</p> <p>A arrêté la lecture en se posant les questions : pourquoi cette modification, que va t'on y faire, quel est l'intérêt de cet entre-soi : commune, communautés de communes</p>	<p>Effectivement certains photos ne sont pas nettes, mais la notice de présentation permet une bonne compréhension des raisons de la modification n° 2 du PLU de Carnac, et présente le raisonnement aboutissant à la délimitation des SDU et à la rectification du règlement écrit</p> <p>L'intégralité du dossier est parfaitement accessible au public (avec un minimum d'effort) qui pouvait rencontrer le</p>
6	Web	30/11/2023 10:13	Anonyme	<p>Par ailleurs la réponse de la MRAe en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatus, » Il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatus « en page 80, erreur analogue », pas d'erreur non plus 	<p>Cette décision est très constructive et contribue par une meilleure information fournie par l'étude environnementale d'alimenter le débat public pour une meilleure prise de décision.</p> <p>Le document d'évaluation environnementale est un document de 95 pages, dont seul les pages 41 et 96 relève vraiment de l'évaluation environnementale est parfaitement accessible et compréhensible par le public même néophyte en la matière même s'il comporte certains manques</p> <p>Par ailleurs la réponse de la MRAe en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatus, » Il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatus « en page 80, erreur analogue », pas d'erreur non plus 	30/11/2023 10:13	Anonyme	<p>Par ailleurs la réponse de la MRAe en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatus, » Il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatus « en page 80, erreur analogue », pas d'erreur non plus 	<p>Cette décision est très constructive et contribue par une meilleure information fournie par l'étude environnementale d'alimenter le débat public pour une meilleure prise de décision.</p> <p>Le document d'évaluation environnementale est un document de 95 pages, dont seul les pages 41 et 96 relève vraiment de l'évaluation environnementale est parfaitement accessible et compréhensible par le public même néophyte en la matière même s'il comporte certains manques</p> <p>Par ailleurs la réponse de la MRAe en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatus, » Il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatus « en page 80, erreur analogue », pas d'erreur non plus

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC P.V. de synthèse Page 12 sur 79

6	Web	30/11/2023 10:13	Anonyme	<p>Par ailleurs la réponse de la MRAe en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatus, » Il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatus « en page 80, erreur analogue », pas d'erreur non plus 	<p>Cette décision est très constructive et contribue par une meilleure information fournie par l'étude environnementale d'alimenter le débat public pour une meilleure prise de décision.</p> <p>Le document d'évaluation environnementale est un document de 95 pages, dont seul les pages 41 et 96 relève vraiment de l'évaluation environnementale est parfaitement accessible et compréhensible par le public même néophyte en la matière même s'il comporte certains manques</p> <p>Par ailleurs la réponse de la MRAe en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatus, » Il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatus « en page 80, erreur analogue », pas d'erreur non plus 	30/11/2023 10:13	Anonyme	<p>Par ailleurs la réponse de la MRAe en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatus, » Il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatus « en page 80, erreur analogue », pas d'erreur non plus 	<p>Cette décision est très constructive et contribue par une meilleure information fournie par l'étude environnementale d'alimenter le débat public pour une meilleure prise de décision.</p> <p>Le document d'évaluation environnementale est un document de 95 pages, dont seul les pages 41 et 96 relève vraiment de l'évaluation environnementale est parfaitement accessible et compréhensible par le public même néophyte en la matière même s'il comporte certains manques</p> <p>Par ailleurs la réponse de la MRAe en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatus, » Il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatus « en page 80, erreur analogue », pas d'erreur non plus
6	Web	30/11/2023 10:13	Anonyme	<p>Par ailleurs la réponse de la MRAe en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatus, » Il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatus « en page 80, erreur analogue », pas d'erreur non plus 	<p>Cette décision est très constructive et contribue par une meilleure information fournie par l'étude environnementale d'alimenter le débat public pour une meilleure prise de décision.</p> <p>Le document d'évaluation environnementale est un document de 95 pages, dont seul les pages 41 et 96 relève vraiment de l'évaluation environnementale est parfaitement accessible et compréhensible par le public même néophyte en la matière même s'il comporte certains manques</p> <p>Par ailleurs la réponse de la MRAe en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatus, » Il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatus « en page 80, erreur analogue », pas d'erreur non plus 	30/11/2023 10:13	Anonyme	<p>Par ailleurs la réponse de la MRAe en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatus, » Il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatus « en page 80, erreur analogue », pas d'erreur non plus 	<p>Cette décision est très constructive et contribue par une meilleure information fournie par l'étude environnementale d'alimenter le débat public pour une meilleure prise de décision.</p> <p>Le document d'évaluation environnementale est un document de 95 pages, dont seul les pages 41 et 96 relève vraiment de l'évaluation environnementale est parfaitement accessible et compréhensible par le public même néophyte en la matière même s'il comporte certains manques</p> <p>Par ailleurs la réponse de la MRAe en date 19 septembre 2023 ne constitue pas une manifestation de son désintérêt pour cette évaluation mais simplement un constat de son incapacité de l'étudier dans le délai imparti.</p> <p>Certaines phrases évoquées méritent des explications de la part du rédacteur de l'évaluation environnementale.</p> <p>Par contre pour les remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> « en page 77, secteur du Moustoir au lieu de secteur de Coëtatus, » Il n'y a pas d'erreur il s'agit bien de Coëtatus « en page 80, erreur analogue », pas d'erreur non plus

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC P.V. de synthèse Page 11 sur 79

4	Web 23/11/2023 15:04	Anonyme		<p>I serait donc intéressant de connaître pour chaque SDU le CES actuel afin de le comparer au projet de l'article Ud 5, avant de valider les chiffres de 40 et 30 %.</p> <p>Par ailleurs, les SDU sectoriels, comme celle qui était prévue à Kerlann, pourrait améliorer les possibilités constructives de certaines parcelles en définissant des obligations de logements à l'hectare.</p> <p>« J'ai vu d'enquête apparait dans la rubrique "A la Une" du site de la ville de Carnac, qui décale en toute les "mes de l'actualité". Si on n'attend pas quelques secondes on peut ne pas le voir, mais on peut le trouver également aisément en tapant simplement "PLU" dans le moteur de recherche intégré.</p> <p>Effectivement pour une meilleure visualisation il pourrait être mis dans l'encart ACTUALITE qui fait référence par exemple à une réunion d'information du public pour la modification n° 2 qui n'est plus vraiment de l'actualité.</p> <p>La demande a été faite le 24/11/2023 à la Mairie de Carnac.</p>
---	----------------------------	---------	--	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 14 sur 79

29	Mairie de Carnac 20/12/2023 15:30	M. Lasser		<p>Considère que le projet ne correspond pas à l'esprit de la loi Elan qui précise que les modifications envisagées doivent avoir pour but d'améliorer l'offre de logements.</p> <p>D'après les chiffres communiqués en réunion publique une quarantaine de nouveaux logements pourraient être construits. En absence de tout encadrement public cela devrait aboutir à la création d'une majorité de résidence secondaire dans ces hameaux ou allées sont déjà très nombreuses.</p> <p>S'interroge sur la suppression de l'IOAF prévue sur l'ancien camping de Kerlann et ne comprend pas que l'on se prive d'un d'aménagement permanent de l'ancien camping de Kerlann et ne comprend pas que l'on se prive de ces terrains vers du logement permanent.</p> <p>Habite une maison située sur la parcelle cadastrée section M n° 126 située au lieu-dit de « Rosmau » sur la commune de Carnac. Elle sollicite une évolution du projet de modification simplifiée en tant qu'il délimite un secteur urbanisé « U » au droit et à proximité de mon domicile en lieu et place d'une zone naturelle Na.</p> <p>A l'appui de sa demande elle dépose un courrier de 10 pages démontrant que « le projet de PLU ne peut régulièrement envisager de délimiter un SDU dans la partie Est du secteur de</p>
----	---	-----------	--	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 16 sur 79

5	Web 27/11/2023 14:56	Anonyme		<p>L'application imbriquées des multiples dispositions du règlement de la zone Ud aboutit à des droits de construire effectifs particulièrement faibles.</p> <p>Pourtant, pour répondre à la demande de logements, il est primordial d'accorder des droits de construire effectifs importants pour quatre raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> • seule une fraction des droits de construire effectifs accordés est utilisée, • la fluidité (le volume) du marché des droits de construire est nécessaire pour réduire le charge foncière, • la transparence du marché est aussi nécessaire pour éviter une opacité propice aux malversations, • le prix de revient marginal d'un logement supplémentaire dans un immeuble décroît très vite en fonction du nombre de logements, et il est fondamental de faire baisser le prix des logements pour permettre aux ménages modestes d'accéder à la propriété. <p>Ces remarques s'appliquent aussi aux règlements des autres zones urbaines.</p> <p>Déjà, en mars 2019, la Cour des Comptes a consacré un rapport aux dépenses fiscales en faveur du logement : un montant considérable (18 G€ en 2018) pour un résultat décevant (peu lisible, mal maîtrisé et peu efficace). La Cour a dénombré 66 dispositifs destinés à faciliter l'accès au logement.</p> <p>Le CES doit permettre d'améliorer le potentiel constructif du SDU sans pour autant créer une rupture dans l'homogénéité des bâtis.</p>
---	----------------------------	---------	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 13 sur 79

		<p>Dès le 27/11 le site a été remanié rendant encore plus aisé l'accès au registre dématérialisé, voir copie d'écran.</p> <p>Il convient de noter que le 24/11/2023 au matin 329 personnes avaient déjà visité le site et que 277 téléchargements de documents avaient été effectués, laissant penser que l'accès au registre dématérialisé était relativement aisé.</p>
--	--	--

Réponse de M. Le Maire de Carnac :

Le Maire partage les appréciations portées par le commissaire-enquêteur, tout en rappelant que la différence de CES entre Kerabuis-Ruel et Kerlann (30 %), et les autres secteurs (40%) est liée à l'existence d'un coefficient d'imperméabilisation maximal de 35 % fixé par le zonage d'affectation pluriel pour ces deux SDU créés. Dès lors, si le PLU avait autorisé un CES de 40 %, celui-ci n'aurait pu être atteint en application de l'article Ud4, rubrique « Eaux pluviales ».

En fait, le coefficient de CES à 30 % pour Kerabuis-Ruel est justifié par la limitation du coefficient d'imperméabilisation. Par contre en secteur A et N, il n'y a pas dans le PLU de coefficient d'imperméabilisation à respecter. Les dispositions qui s'appliquent aujourd'hui (ou référencées aux dispositions de la charte d'agriculture qui autorise une extension limitée des constructions. Ainsi dans ces futurs secteurs Us, l'extension des constructions n'est pas limitée autrement que par l'emprise au sol totale autorisée par parcelle dans la zone (40%).

Réponse de la commune à la question : « Il serait donc intéressant de connaître pour chaque SDU le CES actuel afin de le comparer au projet de l'article Ud5, avant de valider les chiffres de 40% et 30%. »

Malheureusement, il n'existe pas d'outil permettant de calculer un CES moyen actuel par parcelle ou par SDU. En effet, il faudrait dans un premier temps recouper les parcelles par unités foncières et en distinguer l'emprise prévue en zone Ud de l'emprise en zone Na ou Nm par exemple pour les franges. Il faudrait ensuite réaliser le calcul de la somme des surfaces au sol des différents bâtiments existants sur chaque unité foncière, avant enfin de pouvoir calculer l'emprise au sol totale par unité foncière et de mesurer le coefficient d'emprise au sol. Ces différentes étapes ne pouvant être automatisées, elles auraient impliqué un travail individualisé substantiel nécessitant de nombreux jours de travail, hors de rapport d'échelle avec l'économie de la procédure. Rappelons de plus que les unités foncières ne sont pas une donnée de cadastre anonymisée, grand public, seules les parcelles le sont. Ainsi il n'est pas possible de vous apporter satisfaction sur ce point.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 15 sur 79

• Amélioration de l'offre de logement

				<p>Le périmètre d'un SDU unique, les auteurs du PLU ont décidé que deux SDU pouvaient être délimités dans ce secteur.</p> <p>En l'occurrence, un seul périmètre bâti ne pouvait effectivement pas être délimité dès lors que plus de 50 mètres séparent les maisons existantes de la partie Ouest de celles de la partie Est.</p> <p>Il existe donc une coupure d'urbanisation entre les deux secteurs. Cette circonstance ne permet toutefois pas d'identifier deux SDU de part et d'autre de cette coupure et aurait dû conduire la commune à écarter la partie Est de Rosnual des SDU identifiés par le SCOT comme pouvant concrètement faire l'objet d'une délimitation.</p> <p>Par ailleurs le secteur Est :</p> <ul style="list-style-type: none"> ne comporte que 9 constructions, réparties sur 1,08 hectares. (A ce titre, il ne répond manifestement pas aux critères de densité retenus par le SCOT pour identifier un SDU qui exige 30 constructions minimum et une densité de 11 constructions par hectare). l'ensemble des constructions ne dispose pas d'un accès direct à la route de Rosnual et plusieurs bénéficient d'une servitude de passage sur un chemin privé ne dispose donc pas d'une structure viaire autour de laquelle l'urbanisation est lisible et permettant d'accueillir de nouvelles constructions, ne permet absolument pas d'améliorer l'offre de logement, contrairement aux attentes du SCOT en matière de délimitation des SDU Selon l'ONAP relative au secteur de Rosnual, le SDU situé à l'Est comporte une haie bocagère ou des arbres remarquables à préserver ainsi qu'un ancien four à
--	--	--	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 18 sur 79

				<p>environnemental et menacé de submersion marine sur de vastes surfaces urbanisées</p> <p>Les SDU</p> <p>L'association se réjouit que, par respect de la valeur patrimoniale de ces hameaux, la commune de Carnac ait retiré de la présente enquête publique les SDU du Méneac et de Keressant Nord qui figuraient sur la liste du SCOT du Pays d'Auray.</p> <p>Cependant le projet de La modification simplifiée mis à l'enquête reprend la très grande majorité des SDU identifiés dans le SCOT du pays d'Auray en les entourant d'un périmètre de zonage supplémentaire.</p> <p>De même la réalisation d'un programme de logements sociaux semble associée au projet de SDU de Kerabus. L'association s'en réjouit mais demande quel type de contrainte garantit la réalisation effective de ce programme dans ce lieu.</p> <p>En revanche, toutes les autres contributions de l'Association des Amis des chemins de ronde à l'encontre du projet de SDU de la mairie de Carnac sont très critiques et développées en 5 points</p> <p>1- Plusieurs lieux-dits ne présentent pas les critères de densité et de nombre répondant à l'article L. 121-3 du code de l'urbanisme qui impose de nombreuses conditions à la désignation des SDU. Les hameaux de Kergron Coëtatouz Le Moustoir-Cloacarnac n'atteignent pas le seuil défini par le SCOT lui-même, soit 30 constructions (au sens du code de l'urbanisme). En outre, la multiplication des SDU permettant des zonages constructibles est de nature à éparpiller le bâti sur le territoire</p>
--	--	--	--	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 20 sur 79

				<p>Rosnual est, en conséquence, de classer en zone urbaine cette partie du territoire communal).</p> <p>Les arguments développés sont les suivants :</p> <p>1. - La méconnaissance de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme en admettant dans les « franges » des SDU – et donc au-delà du périmètre bâti des SDU des extensions de constructions existantes (à l'exclusion des nouvelles constructions).</p> <p>Mme Deluchat reprend les avis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural du Pays d'Auray, de la Direction départementale des territoires et de la mer (avis du 16 octobre 2023).</p> <p>2. - L'impossibilité d'identifier deux secteurs déjà urbanisés au lieu-dit de « Rosnual »</p> <p>A cet effet elle reprend le Document d'Orientation et d'Objectif DOO du Pays d'Auray précisant que « l'identification et la localisation par le SCOT d'un « secteur déjà urbanisé » n'a ni pour objet ni pour effet d'obliger l'autorité administrative compétente à confier à ce secteur un droit de construire. Le droit de construire dépend du parti d'aménagement retenu par le PLU, défini au regard des orientations du SCOT »</p> <p>Elle précise que « Les autorités compétentes en matière d'urbanisme doivent donc procéder à une analyse au cas par cas des SDU identifiés par le SCOT avant d'envisager leur délimitation.</p> <p>Le secteur de Rosnual est caractérisé par la présence d'un nombre très important d'emplacements de camping situés de part et d'autre de la route de Rosnual. Estimant – à raison – que ces emplacements ne pouvaient pas être intégrés dans le</p>
--	--	--	--	--



Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 17 sur 79

28	Web	20/12/2023 15:31	<p>Les Amis des Chemins de Ronde</p>	<p>peux, restreignant d'autant la possibilité d'y effectuer des travaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas établi que le secteur comporte des réseaux adaptés à une augmentation du nombre de logements ou d'hébergements. En outre, la situation d'enclos de l'ensemble des espaces non construits rend d'autant plus difficile un éventuel raccordement. » <p>Mme Edgard Marie -Armelie Présidente de l'association « Les Amis des Chemins de Ronde » a disposé un courrier de 6 pages pour demander au commissaire enquêteur « un examen très attentif du projet de modification du PLU de la commune de Carnac » car « cette modification comporte de nombreuses irrégularités » exposés ci-dessous.</p> <p>Le logement et la consommation foncière</p> <p>La commune littorale de Carnac a été fortement consommatrice d'espaces naturels et agricoles ces dernières années, impactant fortement l'environnement et les paysages avec 1% de la surface communale entre 2009 et 2011, un seuil particulièrement élevé (seuil max de l'échelle nationale est à 0.6% !)</p> <p>L'habitat est le contributeur le plus important de cette consommation foncière avec plus de 75% du total. En outre, la part des résidences secondaires dans est habitée s'établit à 70.6% en 2020 avec, en revanche, une stagnation de population (0.1%) entre 2014 et 2020 (source INSEE). C'est bien à la lecture de ces chiffres qu'il convient d'examiner la proposition de modification simplifiée du PLU de Carnac, territoire littoral particulièrement sensible sur le plan</p>
----	-----	---------------------	--------------------------------------	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 19 sur 79

27	Web	20/12/2023 15:10	Anonyme	<p>5 - La loi climat et résilience et son objectif du zéro artificialisation nette (ZAN) n'a pas été intégrée dans le réflexion : la qualification, partiellement erronée, de plusieurs SDU sur la commune de Carnac, dont le périmètre de constructibilité, est improprement défini est de nature à contrevenir à l'objectif ZAN.</p> <p>S'oppose purement et simplement à cette modification : les infrastructures à Resnual ne permettent aucune nouvelle construction de par la densification actuelle déjà bien importante ne serait-ce qu'avec le camping, les accès présentant un manque de sécurité et une dangerosité importante, routes/chemin étroit et pas prévu pour les voitures, l'électricité, le téléphone, la fibre en aérien malgré les risques de cassure en raison des tempêtes, la gestion des déchets déjà bien problématique.</p> <p>Carnac a perdu son âme avec toutes les constructions réalisées depuis quelques années, laissez le calme à la campagne. Monsieur le Maire, vous nous dites que vous êtes dans l'obligation d'accepter des permis de construire défigurant la ville mais en l'occurrence dans le cas présent vous n'avez aucune obligation à rendre constructible des terrains qui ne le sont pas aujourd'hui.</p> <p>Et ne nous faites pas croire que c'est pour loger les carnaoais puisque le prix des terrains est d'office réhabitoire.</p>	<p>Les possibilités de constructions nouvelles à Resnual sont effectivement très limitées</p>
24	Web	19/12/2023 16:20	Anonyme	<p>Nous sommes contre cette modification du PLU. Notamment cette densification à tout va, pour laquelle la station d'épuration n'est pas prête à remplir ses fonctions.</p>	<p>La station d'épuration est en cours de rénovation. La densification permet d'améliorer l'offre globale de logement ; il pas seulement touristique.</p>

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 22 sur 79

22	Web	18/12/2023 11:32	Anonyme	<p>Nous avons le privilège de compter parmi nos adhérents des personnes qui connaissent très bien leur commune et qui nous ont fait visiter tous les hameaux retenus par cette modification simplifiée du PLU.</p> <p>En conséquence, ces membres vous ont fait parvenir leurs contributions et donc nous vous invitons à vous y référer pour compléter cet avis.</p> <p>Nous nous opposons fermement à cette modification du PLU. Il y a déjà beaucoup trop d'artificialisation des sols à Carnac ! Il faut arrêter de bétonner et protéger Carnac ! Tout est fait pour attirer les touristes mais les infrastructures ne suivent pas, comme la station d'épuration qui n'est absolument pas en état et insuffisante.</p> <p>La circulation est tout simplement inacceptable, les infrastructures ne sont absolument pas adaptées. Il faut arrêter cette densification stupide.</p> <p>Merci d'annuler purement et simplement cette modification du PLU.</p>	<p>un état du parc immobilier avec la part des résidences secondaires et logements vacants</p> <p>une estimation par SDU des potentialités de densification</p> <p>A ce jour il n'y a pas de contribution de particuliers se prévalant d'appartenir à l'AALIPA, Mme Viglier (n° 31, mairie de Carnac) ayant souhaité contribuer en tant que citoyenne.</p> <p>La station d'épuration est en cours de rénovation. La densification peut permettre de nouveaux type d'habitat.</p>
20	Web	17/12/2023 21:00	M. Favaris	<p>Arrêtons de construire Gardons l'environnement tel qu'il est La croissance à tout va a des limites</p>	<p>Construire en densification de SDU participe à limiter l'impact sur l'environnement</p>

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 24 sur 79

				<p>communal et ce d'autant plus que l'approche retenue par la collectivité ne limite pas les extensions en pourcentage de la construction existante. C'est donc la porte ouverte à une augmentation de l'imperméabilisation du foncier dans des zones sensibles.</p> <p>2- L'association considère qu'à Quelvezin, Kergroix, Coëtlatous, l'absence d'assainissement collectif n'est pas compatible avec l'article 42 de la loi Elan et l'article L.121-8 du code de l'urbanisme identifiant très précisément les secteurs qui peuvent être identifiés comme SDU. « Cas secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »</p> <p>3- Le zonage retenu dans le projet de modification n°2 du PLU de Carnac ne correspond pas au périmètre bâti mais, tout au contraire, permet l'extension de ce périmètre. Il viole l'article L.121-8 du code de l'urbanisme.</p> <p>Sur ce sujet l'association reprend l'avis de la CNDPS et du préfet du Morbihan et du Pays d'Auray.</p> <p>4- La préservation des haies bocagères et bosquets n'est pas intégrée dans la modification graphique liée aux SDU alors même que plusieurs SDU sont identifiés avec un haut degré de sensibilité environnementale en lien avec la trame verte et bleue.</p>
--	--	--	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 21 sur 79

23	Web	19/12/2023 12:54	AALIPA Mme Jacobin Anicette	<p>Pour la voirie il en est de même avec circulation intenses surtout l'été. Notre capacité d'accueil des touristes est arrivée à saturation. Cherchions à conserver la qualité de vie qui était la nôtre jusqu'à présent.</p> <p>Association pour l'Application de la Loi Littoral dans le Pays d'Auray Extrait du Courrier</p> <p>Notre association dont l'objet principal est de veiller à l'application de la loi littoral dans le Pays d'Auray tient à faire les contributions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Sur l'ensemble du pays d'Auray et le SCOT simplifiée du SCOT et avons déjà fait observer que la condition première pour identifier et délimiter les nouveaux secteurs déjà urbanisés n'était pas remplie. En effet l'article 42 de la loi ELAN précise qu'il est possible d'urbaniser si et seulement si les besoins en amélioration de l'offre de logement sont avérés. Or, tel n'est pas le cas. C'est pourquoi notre association, conjointement avec deux autres, a demandé l'annulation de ce SCOT voté en juillet 2022. <p>• A Carnac dans le pays d'Auray, Carnac est une des communes dans laquelle le pourcentage de maisons secondaires est le plus élevé. Par ailleurs, les lieux-dits identifiés et retenus par la commune de Carnac pour devenir des SDU sont tous des lieux-dits de caractère et l'habitat y est suffisamment diffus pour rester non-modifiable.</p>	<p>La présence enquête n'a pas pour objet de remettre en cause la modification de Juillet 2022 du SCOT du pays d'Auray.</p> <p>La loi Elan précise que les constructions et installations autorisées dans ces secteurs doivent être destinées à des « fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ».</p> <p>L'emploi de la formulation « à des fins exclusives » doit être compris comme excluant la possibilité d'autoriser des destinations autres que celles limitativement énumérées par le texte.</p> <p>La nécessité de justifier le besoin d'offre de logement n'y figure pas explicitement.</p> <p>Cependant il serait intéressant que la commune de Carnac fournisse :</p> <ul style="list-style-type: none"> un état de ses besoins en logements, par type d'habitation (appartements, maisons (T1 à T5), logements saisonniers, logements sociaux, offres saisonnières, hôtellerie etc.
----	-----	---------------------	--------------------------------------	---	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 23 sur 79

16	Web	16/12/2023 17:17	M. Blum Patrick	Le gouvernement recommande de ne pas plus bêtonner et donc de ne plus construire et le Maire s'empresse de construire. On manque de logement pour les saisonniers, voir pour les permanents. On manque d'artisans. Et on fait tout pour attirer de plus en plus de touristes. Il serait temps, Monsieur Lepick de prendre conscience des contraintes écologiques et d'agir en conséquence. Propriétaire à Carnac je suis particulièrement défavorable à cette modification du PLU. Gardons la Bretagne dans son charme et le plaisir d'y vivre sans tomber dans une urbanisation abusive.	Ceci est une réflexion générale. Il est à noter que la possibilité de densifier en Secteurs Déjà Urbanisés permet d'améliorer l'offre d'hébergement ce qui peut aussi peut-être profiter aussi aux saisonniers et aux permanents.
15	Web	14/12/2023 21:27	Anonyme	Mais que cherche la commune à part défigurer le paysage déjà bien urbanisé. Après avoir gagné le prix de la ville la plus moche Carnac va pouvoir postuler pour l'élection de la ville la plus bétonnée.	En ces périodes de grand bouleversements écologiques et sociaux et vu la vulnérabilité de Carnac à la crise climatique en cours, il est difficile de comprendre la modification du PLU proposée. Vous n'êtes pas sans ignorer que l'humanité a déclenché aujourd'hui la 6ème extinction de masse. Contribuer à la destruction des écosystèmes, c'est contribuer à la destruction de notre qualité de vie à court terme : incapacité des sols à gérer les intempéries aujourd'hui plus fortes et saisonnières avec un risque de submersion et d'inondation accru, pertes des îlots de fraîcheurs nécessaires au passage des canicules, réduction des performances des agriculteurs par la destruction systématiques des espaces de vie des pollinisateurs, augmentation des résidences et donc des déchets, rejets d'eau etc. Avec les conséquences que vous connaissez. L'urbanisation que vous proposez ne sert qu'un seul but : plus de résidences pour plus d'argent pour la municipalité. Or, on ne peut que vous encourager à mesurer avant tout la qualité de vie des habitants. Celle-ci dépend de ses paysages, de ses espaces verts, de sa biodiversité, de ses activités hors saisons et sûrement pas d'une augmentation de l'artificialisation dans une région où la population qui vit à l'année est largement minoritaire face aux vacanciers. C'est pourquoi nous nous opposons au projet tel que présenté
14	Web	13/12/2023 15:19	Anonyme	Mais que cherche la commune à part défigurer le paysage déjà bien urbanisé. Après avoir gagné le prix de la ville la plus moche Carnac va pouvoir postuler pour l'élection de la ville la plus bétonnée.	En ces périodes de grand bouleversements écologiques et sociaux et vu la vulnérabilité de Carnac à la crise climatique en cours, il est difficile de comprendre la modification du PLU proposée. Vous n'êtes pas sans ignorer que l'humanité a déclenché aujourd'hui la 6ème extinction de masse. Contribuer à la destruction des écosystèmes, c'est contribuer à la destruction de notre qualité de vie à court terme : incapacité des sols à gérer les intempéries aujourd'hui plus fortes et saisonnières avec un risque de submersion et d'inondation accru, pertes des îlots de fraîcheurs nécessaires au passage des canicules, réduction des performances des agriculteurs par la destruction systématiques des espaces de vie des pollinisateurs, augmentation des résidences et donc des déchets, rejets d'eau etc. Avec les conséquences que vous connaissez. L'urbanisation que vous proposez ne sert qu'un seul but : plus de résidences pour plus d'argent pour la municipalité. Or, on ne peut que vous encourager à mesurer avant tout la qualité de vie des habitants. Celle-ci dépend de ses paysages, de ses espaces verts, de sa biodiversité, de ses activités hors saisons et sûrement pas d'une augmentation de l'artificialisation dans une région où la population qui vit à l'année est largement minoritaire face aux vacanciers. C'est pourquoi nous nous opposons au projet tel que présenté
13	Web	13/12/2023 15:40	Anonyme	A ce jour, il n'y a pas un média qui n'alerte pas sur le réchauffement du climat (entre autre) à de plus en plus de sols bétonnés. Les pluies s'abattent et les sols n'ont plus la capacité d'absorber. Il y a trop d'artificialisation des sols. Cessez les constructions de plus en plus nombreuses et néfastes pour l'environnement, et donc pour l'espèce humaine.	En ces périodes de grand bouleversements écologiques et sociaux et vu la vulnérabilité de Carnac à la crise climatique en cours, il est difficile de comprendre la modification du PLU proposée. Vous n'êtes pas sans ignorer que l'humanité a déclenché aujourd'hui la 6ème extinction de masse. Contribuer à la destruction des écosystèmes, c'est contribuer à la destruction de notre qualité de vie à court terme : incapacité des sols à gérer les intempéries aujourd'hui plus fortes et saisonnières avec un risque de submersion et d'inondation accru, pertes des îlots de fraîcheurs nécessaires au passage des canicules, réduction des performances des agriculteurs par la destruction systématiques des espaces de vie des pollinisateurs, augmentation des résidences et donc des déchets, rejets d'eau etc. Avec les conséquences que vous connaissez. L'urbanisation que vous proposez ne sert qu'un seul but : plus de résidences pour plus d'argent pour la municipalité. Or, on ne peut que vous encourager à mesurer avant tout la qualité de vie des habitants. Celle-ci dépend de ses paysages, de ses espaces verts, de sa biodiversité, de ses activités hors saisons et sûrement pas d'une augmentation de l'artificialisation dans une région où la population qui vit à l'année est largement minoritaire face aux vacanciers. C'est pourquoi nous nous opposons au projet tel que présenté
12	Web	13/12/2023 14:39	Anonyme	La très forte urbanisation de Carnac fait perdre le charme et la particularité de cette station Mais surtout la bétonisation des sols va à l'encontre de la protection de la nature et de la qualité de l'eau de la mer ; et	En ces périodes de grand bouleversements écologiques et sociaux et vu la vulnérabilité de Carnac à la crise climatique en cours, il est difficile de comprendre la modification du PLU proposée. Vous n'êtes pas sans ignorer que l'humanité a déclenché aujourd'hui la 6ème extinction de masse. Contribuer à la destruction des écosystèmes, c'est contribuer à la destruction de notre qualité de vie à court terme : incapacité des sols à gérer les intempéries aujourd'hui plus fortes et saisonnières avec un risque de submersion et d'inondation accru, pertes des îlots de fraîcheurs nécessaires au passage des canicules, réduction des performances des agriculteurs par la destruction systématiques des espaces de vie des pollinisateurs, augmentation des résidences et donc des déchets, rejets d'eau etc. Avec les conséquences que vous connaissez. L'urbanisation que vous proposez ne sert qu'un seul but : plus de résidences pour plus d'argent pour la municipalité. Or, on ne peut que vous encourager à mesurer avant tout la qualité de vie des habitants. Celle-ci dépend de ses paysages, de ses espaces verts, de sa biodiversité, de ses activités hors saisons et sûrement pas d'une augmentation de l'artificialisation dans une région où la population qui vit à l'année est largement minoritaire face aux vacanciers. C'est pourquoi nous nous opposons au projet tel que présenté

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

Page 26 sur 79

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

Page 25 sur 79

				collecte. Na	fon a tous en tête les accidents de canalisations de l'été dernier. Sont propriétaires depuis 2022 d'une résidence secondaire 10 bis chemin de Kerlur à Carnac, d'où ils télétravaillent 1/3 de l'année, le reste du temps étant passé en région parisienne. Ils ne comprennent pas que Kerlur "puisse passer en zone constructible U"
--	--	--	--	-----------------	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

Page 28 sur 79

18	Web	17/12/2023 23:27	Camille Blandine et Eric Poutin	En ces périodes de grand bouleversements écologiques et sociaux et vu la vulnérabilité de Carnac à la crise climatique en cours, il est difficile de comprendre la modification du PLU proposée. Vous n'êtes pas sans ignorer que l'humanité a déclenché aujourd'hui la 6ème extinction de masse. Contribuer à la destruction des écosystèmes, c'est contribuer à la destruction de notre qualité de vie à court terme : incapacité des sols à gérer les intempéries aujourd'hui plus fortes et saisonnières avec un risque de submersion et d'inondation accru, pertes des îlots de fraîcheurs nécessaires au passage des canicules, réduction des performances des agriculteurs par la destruction systématiques des espaces de vie des pollinisateurs, augmentation des résidences et donc des déchets, rejets d'eau etc. Avec les conséquences que vous connaissez. L'urbanisation que vous proposez ne sert qu'un seul but : plus de résidences pour plus d'argent pour la municipalité. Or, on ne peut que vous encourager à mesurer avant tout la qualité de vie des habitants. Celle-ci dépend de ses paysages, de ses espaces verts, de sa biodiversité, de ses activités hors saisons et sûrement pas d'une augmentation de l'artificialisation dans une région où la population qui vit à l'année est largement minoritaire face aux vacanciers. C'est pourquoi nous nous opposons au projet tel que présenté	Il ne s'agit que d'une modification de PLU axée sur les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SCOT du Pays d'Auray, qui n'a pas vocation à répondre à tous les problèmes. Permettre de densifier dans les SDU permet d'offrir une offre de logements certes limitée, sur des terrains plus petits, mais qui peut aussi profiter aux saisonniers, jeunes, famille monoparentales, anciens, sans impacter l'environnement. Ces terrains appartenant à des privés qui peuvent eux, aussi inflechir une politique de logement moins tournée vers le tourisme.
----	-----	---------------------	---------------------------------------	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

Page 25 sur 79

9	Email	04/12/2023 17:44	M. et Mme Odile et Charles Florimond	fon a tous en tête les accidents de canalisations de l'été dernier. Sont propriétaires depuis 2022 d'une résidence secondaire 10 bis chemin de Kerlur à Carnac, d'où ils télétravaillent 1/3 de l'année, le reste du temps étant passé en région parisienne. Ils ne comprennent pas que Kerlur "puisse passer en zone constructible U"	Actuallement le PLU classe Kerlur en zones Na et Nap. Le 10 chemin de Kerlur se situe en Na. Kerlur a été identifié par le SCOT du Pays de d'Auray comme étant un SDU et proposé par la modification n° 2 en zonages Ud et Udp. Il offre potentiellement quelques rares possibilités de densification. Ce potentiel d'accroissement très limité ne peut avoir de conséquences majeures sur les thèmes évoqués par M. et Mme Florimond, d'autant plus qu'il ne s'agit que d'un potentiel dont la réalisation ne peut se faire que par la volonté des vendeurs.
---	-------	---------------------	---	---	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

Page 27 sur 79

Réponses de M. Le Maire de Carnac :

Monsieur le Maire partage les appréciations du commissaire enquêteur : «outen insistant sur la compatibilité avec le SCOT qui a identifié les SDU sur la base des critères de la loi ELAN. Que par conséquent, cette identification ne saurait être renversée en cause à l'occasion de la modification du PLU.

Le commissaire enquêteur lors de sa visite sur les sites Kérabus – le Runel a constaté qu'en ce qui concerne les futurs logements sociaux cités dans le Ouest France du 28/06/2022 pour le Runel, les travaux de démolition étaient terminés et ceux de terrassement et de voirie étaient en cours. Il souhaite des précisions sur l'avancement des travaux et une confirmation du type de logements de ce programme.

(15 logements en lotif social et 5 logements en accession sociale).

Le type de logements de ce programme se répartit de la façon suivante :

- 7 logements en T2
- 8 logements en T3
- 5 logements en T5

Les travaux devraient reprendre en février 2024 et se poursuivre jusqu'à la fin des travaux de ce programme.

En ce qui concerne la demande du commissaire enquêteur de fournir :

- un état de des besoins en logements, par type d'habitation appartements maison (T1 à T5), logements saisonniers, logements sociaux, offres saisonnières, hôtellerie etc.
- un état du parc immobilier avec la part des résidences secondaires et logements vacants
- une estimation par SCU des potentialités de densification

Monsieur le Maire y répond dans le point 5- Contributions et questions du Commissaire enquêteur

5.4 Potentiel constructible des SDU.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 30 sur 79

		<p>L'offre de logement ne sera pas sensiblement améliorée pour les résidents permanents et les jeunes actifs notamment.</p> <p>Sur ce sujet Mme Vigier déclare que la municipalité n'a pas répondu à la question suivante « pouvez-vous nous transmettre le taux précis de nos résidents permanents dans chacun de ces hameaux aujourd'hui » posé dans un document intitulé « notes et avis sur le projet de délibération pour la modification simplifiée numéro 2 du plan local d'urbanisme et le bilan de concertation préalable » par un conseiller municipal monsieur Pierre Léon Luneau</p> <p>3 - parce que plusieurs dysfonctionnements et irrégularités ont été relevés dans la procédure de concertation, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pourquoi le projet de délibération sur la modification simplifiée n° 2 du PLU ne mentionne-t-il pas les échanges tenus lors de la réunion publique du 11/05/2023 à propos du logement social et de l'absence de projet d'acquisition de parcelles constructibles par la ville de Carnac ni la mise en place de baux réels solidaires. • Un courriel envoyé à la mairie le 30/05/2023 à l'occasion de la concertation soulignait les problèmes d'intervisibilité avec certains monuments classés MH avec des conséquences esthétiques et paysagères problématique. Or il n'a pas été recensé dans la liste des 13 courriels mentionnés dans le projet de délibération simplifiée n° du PLU. • M. Luno, conseiller municipal membre de la commission d'urbanisme, a fait le constat suivant à l'occasion de la commission d'urbanisme du 20/07/2023 et du Conseil municipal du 28/07/2023. « Je constate ce vendredi 28/07/2023 des dysfonctionnements et des irrégularités dans la procédure de travail de la commission d'urbanisme. La mairie de Carnac se met dans l'illégalité en faisant voter au Conseil municipal le bilan et la fin de la concertation préalable de la procédure de modification du plan local du 20/02. Mon avis en tant qu'élu de position et membre de la commission d'urbanisme n'a été ni entendu, ni communiqué aux membres du Conseil municipal afin qu'ils puissent valablement délibérer. Je conteste le compte-rendu de la commission d'urbanisme du 20 juillet 2023, le document de 23 pages intitulé note et avis sur le projet de modification simplifiée n° 2 du PLU et le bilan de la concertation préalable que j'ai remis à la fois en présence en commission d'urbanisme et ma contribution à la réflexion au travail de concertation n'a pu être portée à la connaissance des membres de la commission. L'avis de la commission urbanisme présenté au Conseil municipal est donc par voie de fait incomplet... En conséquence notre assemblée plénière ne peut
--	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 32 sur 79

<p>8 Web 03/12/2023 11:16 Anonyme</p>	<p>Est défavorable à cette modification du PLU, parce qu'elle contribue à pérenniser un plan d'aménagement qui va à l'encontre des préoccupations environnementales actuelles : biodiversité, écologie, pleine terre, îlots de verdure, mobilités douces, réchauffement climatique, zéro artificialisation nette (ZAN), trame verte et bleue, éviter-réduire-compenser, ...</p> <p>Il aurait été préférable et urgent de réviser le PLU pour adopter un plan d'aménagement qui intègre ces préoccupations de façon à assurer leur promotion et leur respect.</p> <p>Le PLU actuel accorde une place essentielle à l'automobile. La plupart des artères de Carnac autorisent, voire encouragent, le stationnement sur rue. Celui-ci est complété par de nombreux parkings publics qui constituent autant de surfaces supplémentaires imperméabilisées.</p> <p>Le PLU actuel favorise la construction de cages à lapin en bande entourées de vastes surfaces imperméabilisées destinées au stationnement des véhicules.</p> <p>La commune de Carnac se caractérise ainsi par une proportion impressionnante de surfaces imperméabilisées en zone urbaine.</p> <p>Un nouveau plan d'aménagement et de développement durable devrait imposer le stationnement des véhicules dans les constructions pour réserver l'espace non bâti à de la pleine terre, et les droits de construire devraient être adaptés dans ce sens.</p>	<p>Je prends note de l'avis défavorable.</p> <p>Cependant les arguments avancés sont généraux et sans rapport avec la modification n° 2 qui est relative au Secteurs Déjà Urbanisés, ce que confirme d'ailleurs le dépositaire anonyme en écrivant " il aurait été préférable et urgent de réviser le PLU pour adopter un plan d'aménagement qui intègre ces préoccupations de façon à assurer leur promotion et leur respect."</p> <p>J'invite cette personne à participer activement à la prochaine révision du PLU pour présenter ses idées (Conférence contribution 4.5.6 sur le Web) lors des réunions de présentation et de concertation qui ne manqueront pas d'avoir lieu.</p>
---------------------------------------	---	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC
P.V. de synthèse
Page 29 sur 79

<p>31 Mairie de Carnac 20/12/2023 Mme Vigier</p>	<p>Habite 14 route de Penhoët à Carnac, a déposé un rapport de 36 pages avec illustration soulivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les problèmes esthétiques paysagers et patrimoniaux induits par les SDU, particulièrement pour le Moustoir, Clouarnac Coëtobus, Kergroix et Quelvech. • Le fait que ces nouveaux SDU ne résoudraient pas le problème crucial du logement des résidents permanents de la commune, des travailleurs saisonniers et des familles monoparentales. <p>Elle regrette que la délimitation du SDU ne soit pas limitée au secteur hors AVAP. Cela peut créer des espoirs inutiles de construction pour certains propriétaires, ce n'est pas clair.</p> <p>Le rapport fait état des éléments suivants :</p> <p>Sur la commune de Carnac plusieurs SDU notamment ceux du Moustoir de Clouarnac, de Clouarnac, de Kerlur, de Coëtobus de Kergroix et de Quelvech semblent injustifiés pour les raisons suivantes :</p> <p>1- Pour des raisons patrimoniales, esthétiques, paysagères et environnementales.</p> <p>Verbalisations des hameaux sont à la fois protégés au titre des abords de Monuments Historiques (MH) et d'une Aire de Caractérisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Comment dans ces conditions des constructions nouvelles ou des extensions de l'habitat existant au sein de ces hameaux ne viendraient pas interférer avec le bâti ancien et le patrimoine mégalithique ?</p> <p>Comment ne serait-elle pas de « nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages » ni ne contribueraient à « modifier d'une manière significative les caractéristiques de ce bâti » ?</p> <p>2 - parce que l'esprit de la loi élan n'est pas respecté</p> <p>Où sont les dents creuses au sein des SDU ? Nous n'identifions pas de secteur à urbaniser au sein d'un habitat lâche à l'intérieur du périmètre délimité.</p> <p>Comment la condition préalable de la loi élan qui prévoit des constructions et installations ou autorisation d'urbanisme à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement sera-t-elle remplie sachant que le prix moyen au mètre carré dans c'est un hameaux atteint les 6000 €/m² et que le SDU identifiés sont majoritairement occupés à notre connaissance par les résidences secondaires ?</p>	<p>Protection des sites et paysages des mégalités</p>
--	--	---

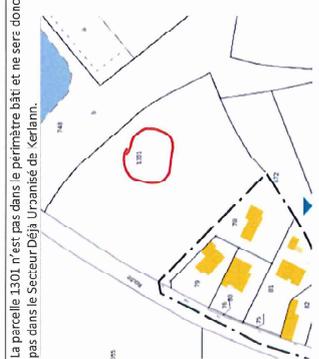
Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC
P.V. de synthèse
Page 31 sur 79

		<p>valablement délibéré sur le point n° 9 « modification simplifiée n° 2 du PLU et bilan de la concertation préalable »</p> <p>La suite du document présente pour chaque SDU considéré comme injustifié une analyse de site, avec historique, photos panoramiques, situation des MH, des sites archéologiques, repérages et datation des bâtiments anciens par siècle</p> <p>Pour le Moustoir : Le cœur du hameau est composé de bâtiments anciens de toutes époques s.16^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème} et début du 20^{ème} siècle ainsi que des vestiges de la chapelle St-Tugdual. Il s'agit donc d'un village qui conserve encore une belle cohérence architecturale ce qui est rare sur la commune. Selon l'AVAP sont ici dénombrés une vingtaine de bâtiments anciens soit un taux de plus de 50% donc plusieurs des 16e et 18e siècle qui marquent de façon significative la physionomie du hameau. La douzaine d'architecture mégalithique du Moustoir donne un avant-goût des grands sites et alignements de Carnac et en particulier grand tumulus du Moustoir, le menhir de Tal Ty er Méné, le menhir du Rohec qui sont classés MH. En tout ce sont 15 sites archéologiques qui sont recensés sur la carte archéologique. Deux sont situés au centre du hameau (vestige de la Chapelle de St-Tugdual et Stèle gauloise), les autres se trouvent dans un rayon de 150 à 350 m autour du hameau dans champ d'intervisibilité d'un point de vue topographique Il est important de préserver ce patrimoine archéologique et son écrin paysager. La plupart des sites reliés de la période néolithique et figurent dans le périmètre du projet de candidature pour le classement du patrimoine mondial de l'Unesco des mégalithes de Carnac et des rives Morbihan. Ce dossier privilégie la notion de « Paysage des mégalithes ». La protection des abords des monuments, l'intervisibilité de ces derniers avec les lignes remarquables du relief et de l'hydrographie sont donc des aspects à prendre en compte. Une zone humide bordée la frange ouest du Moustoir, il s'agit d'un ru relié en amont à la fontaine du et en aval au bassin du Gouvanzeur. Le grand tumulus du Moustoir est implanté en fonction de cette petite vallée. Lors de la concertation un courriel signalait cette zone humide il serait souhaitable que la rive droite du ruisseau du Moustoir soit classée en Nzhp. Or il semble que les parcelles 898, 1058, 1057, 896, 518, 516, 532, qui la jouxtent devraient être constructibles.</p>
--	--	--

		<p>Coëstour constitue l'un des plus anciens villages de Carnac remontant au moyen-âge et représente un lieu singulier avec son vieux village niché au pied d'une colline elle-même surmontée d'une chapelle qui domine l'ensemble. On notera la présence d'un village d'origine cro-méolithique grecque des 12^{ème}, 13^{ème} siècle également inscrit sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis 1927. Au pied de la colline on recense une quinzaine de bâtiments élevés entre le 16^{ème} et le début du 20^{ème}, d'intérêt patrimonial voire exceptionnel au sens de l'AVAP.</p> <p>Pour Kergron : Kergron fait également partie des plus anciens hameaux de Carnac. Le village possède un patrimoine architectural remarquable selon l'AVAP. Il s'organise au sud d'une chapelle dédiée à Saint Vincent Ferrer qui remonte au 15^{ème} et 16^{ème} siècle. La chapelle a été restaurée dans les années 1960 par une mobilisation des riverains. Sur l'aire de la chapelle se déroule chaque année un septième un parcen très populaire qui ressemble plusieurs centaines de participants. Dans l'AVAP cette chapelle est considérée comme exceptionnelle de même que le four à pain situé à la lisière ouest du village. Le hameau possède aussi 2 autres fours à pain jugés d'intérêt patrimonial par l'AVAP, tous sont datés du 18^{ème} siècle. Derrière le chevet de la chapelle s'élève une demeure des 16^{ème} et 17^{ème} siècle d'intérêt patrimonial. Divers autres bâtiments du 19^{ème} et du 10^{ème} siècle complète ce bel ensemble. Enfin en périphérie du hameau se trouve un lavoir et une fontaine qui participe au caractère pittoresque du lieu.</p> <p>Pour Quelvezin : La moitié sud du hameau de Quelvezin comprend une vingtaine de bâtiments anciens dont l'AVAP a relevé l'intérêt patrimonial. Ils s'échelonnent entre le 16^{ème}, 17^{ème} siècle et le début du 20^{ème}. L'ensemble forme un ensemble assez pittoresque. Le Manoir de Kermalvezin des années 1570 se trouve à 800m au SO. Au nord de ce noyau ancien des maisons récentes ont été construites depuis les années 1970 / 80 de part et d'autre de la route menant à Queric-ic-Lande. Ce fait hameau de Queric est connu pour sa ville terminée et cas 2 tombes du néolithique classées MH, distantes de 350 m de Quelvezin Nord. Tout cet ensemble fait partie du périmètre pressenti pour le classement au patrimoine mondial de l'Unesco. Il constitue finalement l'écrin paysager menant à ces sites préhistoriques.</p>
--	--	--

Réponse du commissaire enquêteur
Ces questions sont reprises dans le § 6
Réponse de M. Le Maire de Carnac :
Les réponses au commissaire enquêteur sont apportées dans le 5.6

		<p>Au cœur du hameau du Moustoir se trouve un bel îlot de verdure de verdure qui borde au nord un commun du village conservant les vestiges archéologiques de l'ancienne chapelle St-Tugdual (parcelle 525). Afin de préserver le caractère du village il serait nécessaire que les parcelles 530, 787, 528, 788 ne deviennent pas constructibles.</p> <p>Pour Kerlaur : Le hameau de Kerlaur est situé à seulement 160 m au sud du Doimen et des grands alignements de menhirs de Kermario, classés MH. De réputation mondiale ces architectures préhistoriques plurimillénaire sont au cœur de l'aire 1 un du périmètre pressenti pour un classement au patrimoine mondial de l'Unesco. Si le hameau de Kerlaur est déjà très loti par l'urbanisation récente sa partie méridionale en revanche comprend du bâtiment ancien protégé au titre l'AVAP. Longères du 19^{ème} siècle et du début 20^{ème} siècle, il est pourtant inclus dans la délimitation des SD. Pour ces parcelles Sud de ce hameau (n° 667, 799, 538, 537, 571), des problèmes de covisibilité se posent avec 2 monuments classés MH : le menhir et le dolmen de Kerlaur qui se trouvent à seulement 150m au Sud. Ils font également partie de l'aire 1 du dossier Unesco. On notera également la proximité de la croix médiévale de Kerlaur à 150 m à l'ouest.</p> <p>Pour Clouarnac : Le hameau de Clouarnac se trouve à 150 M seulement du tumulus Saint-Michel classé monument historique Cette architecture préhistorique correspond à la plus ancienne tombe géante à l'échelle de la planète, 2000 ans avant les premières pyramides d'Égypte. Il est exceptionnel par ses proportions colossales et participe du même projet architectural que les grands alignements de Carnac à 800 m au Nord. Ce monument domine physiquement le territoire. Rappelons que ce tumulus est au cœur du projet de labellisation Patrimoine mondial de l'Unesco en cours. On notera par ailleurs que l'îlot ouest de Clouarnac comprend du bâti ancien protégé au titre l'AVAP avec notamment 4 longères et 15^{ème} et 17^{ème} siècle. Un chemin de randonnée relie le hameau de Clouarnac au tumulus Saint-Michel ainsi qu'à Kerlaur puis aux alignements de Kermario. Il serait important que les abords de ces chemins, qui seront nécessairement valorisés dans le cadre du projet Patrimoine mondial, ne soit pas dénaturés.</p>
--	--	---

25	Mairie de Carnac	15/12/2023 16:30	M. KUTIA	<p>Propriétaire des parcelles :301 et 13793, Kerlaur est venu se renseigner sur la constructibilité de ces parcelles.</p>	 <p>La parcelle 1379 n'est pas située dans le SDU mais bien plus au Nord. Il peut y avoir une ambiguïté dans le sens ou le nom de Kerlaur figure sur la carte du PLU actuel, pratiquement exactement sur ces terrains mais la zone identifiée par le SCOT du pays d'Auray est bien celle plus au Sud fortement urbanisée et séparée par un étang formant une coupure d'urbanisation.</p>
----	------------------	------------------	----------	---	--

4.4 Sans avis sur la modification n° 2 du PLU de Carnac

Kerlaur

Clouarcarnac

19	Mairie de Carnac	06/12/2023 11:15	Mme LACROIX	Mme Lacroix habite à Clouarcarnac, 35 route de Clouarcarnac, et demande quelles sont les possibilités d'extension et de construction sur son terrain.	Ce terrain est au sens du SDU. Il est prévu d'être classé en Udp. Il serait possible d'édifier des nouvelles constructions dans le jardinement bâti dans le respect du règlement écrit article U09. Il est à noter que Clouarcarnac ne fait pas partie de l'OAP. « Secteur Déjà Urbanisé ». J'ense pour les extensions la règle de 30% de l'emprise au sol par rapport au bâti existant ne s'appliquerait pas. Cependant il doit respecter les règles de l'AVAP (air de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, délibération du conseil municipal du 14 février 2020). Ce document n'est pas joint au dossier mais est consultable sur le site de la ville de Carnac. Il est demandé à M. Le Maire de préciser les règles de l'AVAP applicables à ce secteur.
18	Mairie de Carnac	06/12/2023 10:40	M. CARIS	M. Caris possède un terrain à Kerlur parcella AC 106. Il demande s'il se a possible de construire sur cette parcelle après la modification n°2.	Ce terrain est hors SDU. Il reste classé Nml1
15	Mairie de Carnac	06/12/2023 10:00	M. Tréhu	Est venu se renseigner sur la « limite bâtie » prévue pour sa parcelle 10 rue de Clouarcarnac.	Ce terrain fait partie du SDU de Clouarcarnac, prévu classé en Udp. Il sera possible d'édifier des extensions et de nouvelles

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 46 sur 79

2	Web	22/11/2023 11:53	M. Montagu Loic	<p>Demande de bien vouloir examiner le changement de classement des terrains situés sur le secteur de Kergoellec identifiés par le SOT du Pays d'Auray.</p> <p>Section AE 49 - Verluet - 995 m2 Section AE 53 - Parc Er Marre - 3498 m2 Section AE 54 - Tal Parc Er Marre - 8540 m2</p> <p>Ces terrains qui, antérieurement, étaient classés constructibles ne le sont plus actuellement. Souhaité qu'ils soient à nouveau classés en zone constructible.</p> <p>Les terrains mentionnés ci-dessus sont situés dans l'agglomération de la commune à proximité de la route départementale 781 reliant Carnac à La Trinité Sur Mer. Ils jouxtent l'aménagement du futur lotissement « Parc Belann » qui doit voir la construction de plusieurs habitations.</p> <p>Ces terrains sont strictement liés à l'activité agricole qui n'a plus cours actuellement dans ce secteur de la commune. Par conséquent, ils sont laissés à l'abandon et ne sont plus exploités.</p> <p>Sa demande soutient le principe de la commune de Carnac dans les enjeux de la commune « L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ». Par ailleurs, ce projet participe à assurer le développement carnaçais et retrouver une croissance de la population.</p>	<p>La modification n° 2 du PLU de Carnac a pour objet principal de délimiter les Secteurs Déjà Urbanisés identifiés par le SOT du Pays d'Auray.</p> <p>Suivant l'extrait de plan cadastral joint les parcelles référencées sont situées sur Clouarcarnac, identifié comme SDU.</p> <p>Pendant ces parcelles sont situées au-delà de la RD781 constituant une coupure d'urbanisation et ne peuvent être intégrées dans le périmètre du SDU.</p> <p>Leur classement restera inchangé.</p> <p>Voir principe de délimitation du SDU à la page 33 de la notice de présentation.</p>
---	-----	---------------------	-----------------	--	--

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 48 sur 79



Réponse de M. Le Maire de Carnac:
Pas d'observation complémentaires, à l'appréciation du commissaire enquêteur.

Rosmal

23	Mairie de Carnac	15/12/2023 15:30	M. PRIDOUX	M. Pridoux propriétaire 4 allée du Bego à Rosmal est venu se renseigner sur la constructibilité de sa parcelle. Le règlement AVAP s'y applique.
----	------------------	---------------------	------------	---

Réponse de M. Le Maire de Carnac:

Pas d'observation complémentaires, à l'appréciation du commissaire enquêteur.

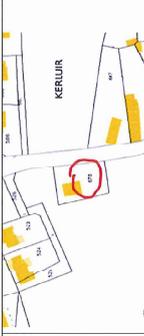
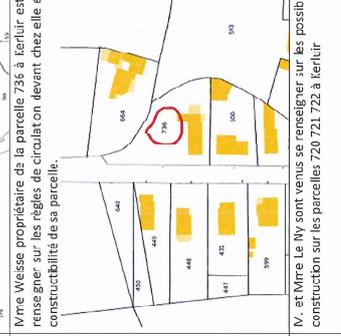
Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 45 sur 79

9	Mairie de Carnac	30/11/2023 16:00	M. Roger	Habitant le 16 et 18 rue de Clouarcarnac est venu se renseigner sur les possibilités de construction sur ses parcelles.	<p>Constructions dans le respect du règlement écrit article U09 et de la réglementation de l'AVAP. La limite du SDU est prévue à quelques mètres de la façade Est permettant ainsi une extension mesurée, la limite du périmètre bâti étant cette même façade.</p> <p>Sur le plan de la page 49 il n'est pas possible de mesurer la distance entre la façade et la limite du SDU. Elle doit être suffisante pour permettre une extension "mesurée" (3 m, 4 m ?) tout en étant proche du bâti.</p> <p>Ces parcelles sont prévues dans le périmètre bâti du SDU de Clouarcarnac. Le droit à construire est limité par un Coefficient d'Emprise au Sol et du respect du règlement AVAP.</p>
---	------------------	---------------------	----------	---	--

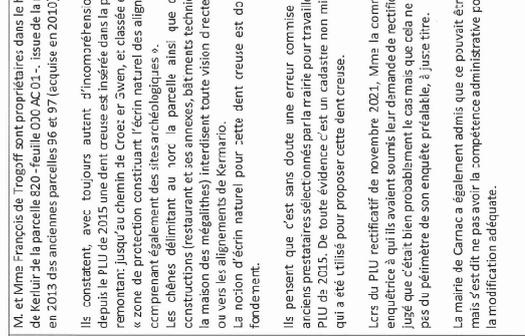
Commissaire enquêteur M. Bernard BOULLIC

P.V. de synthèse
Page 47 sur 79

2 Maire de Carnac	15/12/20 23 14:15 Mme WEISE	 <p>Mme Weisse propriétaire de la parcelle 736 à Kerlour est venue se renseigner sur les règles de circulation devant chez elle et sur la constructibilité de sa parcelle.</p>	<p>Cette parcelle est dans l'enveloppe du SDU, elle est prévue classée Ud.</p> <p>Les règles de circulation devant cette parcelle ne relèvent pas de la modification n° 2 du PLU</p>
2 Maire de Carnac	15/12/20 23 14:00 M. Mme LE NY	 <p>M. et Mme Le Ny sont venus se renseigner sur les possibilités de construction sur les parcelles 720 721 722 à Kerlour</p>	<p>Ces parcelles sont à l'extérieur du SDU. Leur classement restera inchangé.</p>

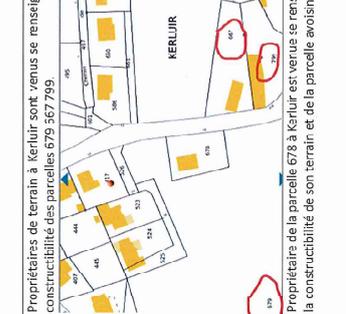
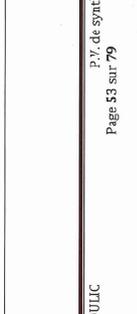
Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 54 sur 79

1 Web	10/12/20 23 17:22 François de Trogeff	 <p>Cette demande relève bien de la modification n° 2 du PLU qui doit définir l'enveloppe des SDU.</p> <p>Les arguments présentés par M. de Trogeff ne semblent recevables. J'invite M. Le Maire à revoir ce découpage qui pourrait être le suivant :</p>	<p>M. et Mme François de Trogeff sont propriétaires dans le hameau de Kerlour de la parcelle 820 -feuille O0 AC01 - issue de la réunion en 2013 des anciennes parcelles 96 et 97 (acquise en 2010).</p> <p>Ils constatent, avec toujours autant d'incompréhension, que depuis le PLU de 2015 une dent creuse est insérée dans la parcelle, remontant jusqu'au chemin de Croet et Sven, et classée en Nm2 « zone de protection constituant l'écrin naturel des alignements comprenant également des sites archéologiques ».</p> <p>Les clôtures délimitant au nord la parcelle ainsi que diverses constructions (restaurant et ses annexes, bâtiments techniques de la maison des mégalithes) interdisent toute vision d'écrit depuis ou vers les alignements de Kermario.</p> <p>La notion d'écrin naturel pour cette dent creuse est donc sans fondement.</p> <p>Ils pensent que c'est sans doute une erreur commise par les anciens prestataires sélectionnés par la mairie pour travailler sur le PLU de 2015. De toute évidence c'est un cadastre non mis à jour qui a été utilisé pour proposer cette dent creuse.</p> <p>Lors du PLU rectificatif de novembre 2021, Mme la commissaire enquêteur à qui ils avaient soumis leur demande de rectification a jugé que c'était bien probablement le cas mais que cela ne relevait pas du périmètre de son enquête préalable. à juste titre.</p> <p>La mairie de Carnac a également admis que ce pouvait être le cas mais s'est dit ne pas avoir la compétence administrative pour faire la modification adéquate.</p>
-------	---	---	---

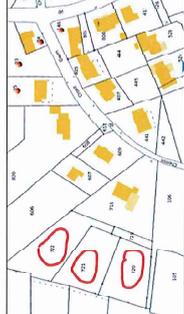
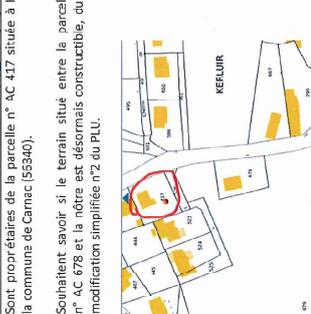
Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 56 sur 79

5 Maire de Carnac	30/11/2023 14:10 M. Brazz	<p>Propriétaire des parcelles n° 143 – 445 – 45C à Kergrack est venu se renseigner les possibilités de construction sur ses terrains.</p>	<p>Dans le projet de modification n° 2 du PLU de Carnac ces parcelles se situent en zone Ud et à l'intérieur du périmètre bâti du SDU et peuvent donc accueillir de nouvelles constructions dans les limites du règlement écrit.</p>
2 Maire de Carnac	20/12/20 23 14:15 M. Hevé Didier, Mme Hervé Chantal et Mme Olivier née Hervé	 <p>Propriétaires de terrain à Kerlour sont venus se renseigner sur la constructibilité des parcelles 679 367 799.</p>	<p>Ces parcelles seront dans l'enveloppe du SDU il serait possible d'ériger de nouvelles habitations à l'intérieur du périmètre bâti.</p>
2 Maire de Carnac	15/12/20 23 15:00 Mme Chauffray	 <p>Propriétaire de la parcelle 678 à Kerlour est venue se renseigner sur la constructibilité de son terrain et de la parcelle avoisinante.</p>	<p>Cette parcelle est dans l'enveloppe du SDU elle est prévue classée Ud.</p> <p>De même pour la partie Nord de la parcelle, mitoyenne.</p>

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 53 sur 79

1 Ennail	10/12/20 23 19:06 M. & Mme Le Pouésred	 <p>Sont propriétaires de la parcelle n° AC 417 située à Kerlour sur la commune de Carnac (55340).</p> <p>Souhaitent savoir si le terrain situé entre la parcelle voisine n° AC 979 et la nôtre est désormais constructible, du fait de la modification simplifiée n°2 du PLU.</p>	<p>Une partie de la parcelle AC 979 sera donc intégrée au SDU et classée en Ud et deviendra donc constructible.</p> 
----------	--	--	---

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 55 sur 79

4	Mairie de Carnac	20/11/20 23.11.16	Mme Esan	Propriétaire de la parcelle AC 59 à Kerlur, est venue se renseigner sur la délimitation du SDU et du règlement écrit. Elle a noté que la grande partie Nord de son terrain est en Na et qu'une bande près de 10 m au Nord de sa maison et de 5 m en traversant de son voisin Nord-Ouest passait en U4, soit approximativement les limites constructibles de 1997. Ceci est un exemple intéressant des possibilités offertes par le classement U4, même si on peut considérer que le tracé au Nord est généreux, d'autant que l'extension d'un bâtiment est limitée par les règles de l'OAP secteur déjà urbanisé	L'étude, à la mise en valeur des sites archéologiques et Nm2 la zone de protection constituant l'écran naturel des alignements) il devra être démontré que cette disposition n'aitère pas la zone de protection constituant l'écran naturel des alignements.
---	------------------	----------------------	----------	--	--

Réponse de M. Le Maire de Carnac :

M. Le Maire ne donne pas une suite favorable à la demande de M. de Troppoff et ce M. Le Diabat car le choix a été fait de ne pas modifier les zones Nm1 et Nm2 compte tenu de la protection du site inégalitique. Les modifications demandées portent sur la zone Nm2, zone de protection constituant l'écran naturel des alignements. Les parcelles concernées sont situées dans la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA), ce qui met l'accent sur la sensibilité de la zone archéologique.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 58 sur 79

1 6	Mairie de Carnac	06/12/20 23.10.15	M. Coias	Habitée 4 chemin du Veigle à Kerlur et est venu se renseigner sur les modifications du secteur de Kerlur.	Ils demandent donc, dans le cadre de la modification simplifiée n°2 du PLU, de bien vouloir faire le nécessaire afin de proposer la rectification du tracé de la zone U4 et supprimer cette dent creusée.
1 3	Mairie de Carnac	30/11/20 23.11.20	M. Mme DE REAL	M. et Mme De Real, habitant 16 chemin de Kerlur, sont venus se renseigner sur le SDU de Kerlur.	Ce terrain est au sein du SDU de Kerlur et dans "le périmètre bâti". Il serait possible d'y édifier des extensions et de nouvelles constructions dans le respect du règlement écrit article U09 et de l'OAP sectorielles "secteurs déjà urbanisés". Je leur ai présenté la délimitation du SDU et la notion de « Périmètre bâti » dans lequel il est possible en respectant le règlement écrit d'ériger de nouvelles constructions ; ainsi que les obligations de respect du CES.
1 0	Mairie de Carnac	30/11/20 23.11.20	M. Mme LE DIABAT	M. et Mme Le Diabat, 10 chemin de Croez er Gwen à Kerlur, parcelle AC 98, demandent que la limite du SDU en façade Nord /Ouest soit éloignée de 5 m approximativement afin de permettre une extension mesurée.	Actuellement, la façade Nord / Ouest est à = 2,20 m de la limite du SDU. Il est rappelé que la limite du SDU doit être au plus près des bâtis. Dans un souci d'équité cette limite pourrait être effectivement déplacée de 2.80 m afin de permettre une extension mesurée de 5 m. Cependant cette augmentation se faisant au détriment de la zone Nm2 (Nm délimitant les parties du territoire affectées à la protection, à

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 57 sur 79

7	Mairie de Carnac	30/11/2023 14:45	Mme DEVE	Reviendra avec les références de ses parcelles à Coëlatous et dans le bourg pour voir leur potentiel de constructibilité.	Page d'éléments communiqués
---	------------------	---------------------	----------	---	-----------------------------

Réponse de M. Le Maire de Carnac :

Sans objet.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de synthèse
Page 59 sur 79

5 CONTRIBUTIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

5.1 Prise en compte des avis des personnes publiques associées

Les Personnes Publiques Associées ont remis leurs avis assortis pour certaines de réserves, recommandations ou demandes. Vous voudrez bien me faire part de la suite que vous comptez y donner. Je pense particulièrement aux remarques suivantes, exprimées par :

- Le **CRC Bretagne sud** qui donne, un avis favorable assorti des réserves suivantes :
 - La question de la capacité réelle de l'assainissement doit être mise au cœur du projet de PLU, ainsi qu'avant la délivrance de toute autorisation d'urbanisme.
 - Les problèmes d'infiltration des eaux parasites dans les réseaux d'assainissement doivent être pris en compte.

Réponse Commune :

La capacité hydraulique actuelle de la station de Kergoulliec est de 9200 m³/jour. Or les volumes hivernaux peuvent monter jusqu'à 16 500 m³/jour (surcharges hydrauliques) qui sont la conséquence directe de la porosité des réseaux). Les travaux de la phase 2 concernent donc spécifiquement la capacité hydraulique, qui sera augmentée afin de pouvoir traiter si nécessaire jusqu'à 16 500 m³/jour (intégrant également le raccordement de Ploemel).
Les SDU pourront être raccordés dès la fin des travaux sur la STEP, prévue en juin 2024.

(Cf. article magazine communautaire ci-dessous sorti en décembre 2023 – Pages 6 et 7))

L'infiltration des eaux parasites dans le réseau d'assainissement est hors sujet par rapport à la procédure de modification n°2.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de

Présentation des travaux de reconstruction

Les travaux de la station d'épuration de Kergouellec, se déroulent en deux phases :
 -Les travaux de la 1ère phase ont démarré mi-novembre 2022 et se sont achevés en juin 2023
 -Les travaux de la seconde phase sont en cours et ont démarré en juillet 2023

Phase 1 : la démolition et la réhabilitation des prétraitements

Les travaux de la phase 1 ont consisté à la démolition des ouvrages existants hors d'état de fonctionnement et la réhabilitation des prétraitements.
 Les nouveaux ouvrages de prétraitements, entièrement désodorisés et correctement dimensionnés, permettent d'obtenir des eaux usées débarrassées de ses déchets, sables et graisses, étape indispensable au bon fonctionnement de la suite du traitement et la prériménisation de la filière membranaire actuelle. Ces travaux se sont terminés en juin 2023, et les nouveaux ouvrages de prétraitement mis en service en juillet 2023.

Extension de la filière membranaire

En parallèle de la phase 1, des travaux de maintenance et renouvellement ont été réalisés sur la filière membranaire existante. Ces travaux ont consisté à :
 -Un nettoyage manuel et un examen de l'intégralité des membranes,
 -Le renouvellement des membranes et organes défectueux ;
 -Un curage des ouvrages ;
 -La mise en place de 2 modules membranaires supplémentaires, permettant d'augmenter le volume journalier de cette filière de traitement de 5 000 à 5 700 m³/j.
 Ces travaux se sont terminés en juin 2023., l'extension membranaire est en service depuis.

Phase 2 : la reconstruction de la station d'épuration

Ces travaux ont démarré en juillet 2023 et consistent en la mise en place :
 -D'une filière complémentaire de traitement de type « boue activée » à faible charge, technique de traitement qui supporte mieux les variations hydrauliques
 -D'une filière de traitement « temps de pluie » en complément, de type « décantation lamellaire / clarifloculateur », qui permettra de traiter les eaux lorsque le débit exigé est supérieur à 11 500 m³/jour,
 -D'un traitement tertiaire composé d'une filtration suivie d'une désinfection UV permettant de respecter la norme de rejet sur le paramètre E.COLI fixé à 10³ UFC/100ml.

Les travaux de génie-civil relatif aux nouveaux ouvrages de traitement et la mise en place de nouveaux tamis permettant de protéger la filière membranaire sont en cours.

Ces travaux sont réalisés en maintenant la continuité de service de la filière de traitement actuelle. La mise en service de ces nouveaux ouvrages et équipements de traitement sera effective début 2024.

Le planning actuel de la phase 2 prévoit une mise en service des ouvrages en mai 2024.



Carnac

STATION D'ÉPURATION, LE CHOIX DE LA TECHNOLOGIE

LA STATION D'ÉPURATION DE KERGOUELLEC À CARNAC TRAITE LES EAUX USÉES DES COMMUNES DE CARNAC, LA TRINITÉ SUR MER ET PROCHAINEMENT PLOEMEL. CETTE PARTIE DU LITTORAL ÉTANT CLASSÉE « ZONE PRIORITAIRE D'ENJEUX DE VULNÉRABILITÉ CONCHYLICOLE », AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE A DÉCIDÉ D'Y ENTREPRENDRE D'IMPORTANTES TRAVAUX DE RECONSTRUCTION, QUI SERONT FINALISÉS D'ICI LE PRINTEMPS 2024.

MONTANT DES TRAVAUX
 10 millions d'euros

À NOTER - Pendant cette année et durant de nombreux mois, la station d'épuration maintient une continuité de service du système de traitement existant.

Des contrôles sont également effectués au quotidien chez les particuliers pour vérifier la conformité de la bonne séparation des eaux usées et des eaux pluviales. Gouttières mal raccordées, casse éventuelle due à des racines, eaux domestiques rejetées par erreur en terrain naturel... ces défauts contribuent aussi à l'entrée d'eau claires parasites ou à des pollutions et nécessitent d'entreprendre des travaux.

Qualité des eaux, tous concernés !

Les équipes d'Auray Quiberon Terre Atlantique œuvrent sur l'ensemble du réseau public d'assainissement : depuis le branchement privé du particulier jusqu'aux réseaux publics de collecte en passant par les ouvrages de roulement qui acheminent les eaux usées jusqu'à la station d'épuration. Sur ces longs linéaires qui maintiennent le territoire, les risques de porosité, d'usure... tout comme les mauvais branchements, génèrent des volumes supplémentaires à traiter en station d'épuration. Pour éviter les risques de débordement et de pollution et afin de limiter les entrées d'eaux claires parasites, AOTA mène en parallèle des travaux de réhabilitation des réseaux d'eaux usées, au travers des investissements massifs sur le territoire.

- La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites par un courrier du 17 novembre donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des prescriptions suivantes :
 - Préciser la délimitation des 4 secteurs (Cloucarnac, Coëtatous, Kergroix et Kerabus-Le Ruhel) qui doit être réalisé au plus près du bâti existant et supprimer les mentions permettant l'extension du périmètre initial du SDU
 - Modifier les règlements de la zone Ud et Udp pour imposer une hauteur maximale pour les équipements d'intérêts publics liés à des services publics
 - Réponse Commune :**
 Les 4 secteurs cités par la CDNPS seront réduits, et la notice n'indiquera plus que le périmètre bâti pourra s'étendre au fur et à mesure des extensions des constructions
- La Direction départementale des territoires et de la mer – Service urbanisme et construction qui par courrier du 16 octobre 2023 signé de M. Le Préfet du Morbihan Pascal Bolot, émet un avis favorable au projet de modification n° 2 du PLU de Carnac assorti des réserves suivantes destinées à sécuriser juridiquement le document.
 - Pour la délimitation des SDU

La délimitation des SDU au règlement graphique n'est pas réalisée au plus près du bâti existant notamment pour les secteurs de Cloucarnac, Coëtatous, Kergroix et Kerbus-Le Ruhel

Réponse Commune :
voir réponse apportée à la CDNPS, ci-avant.

Le périmètre bâti n'est pas représenté sur le règlement graphique et l'article Ud1 du projet de règlement écrit précise « le périmètre bâti est susceptible d'évoluer dans le temps au fur et à mesure des extensions des constructions périphériques existantes »

Il est admis que les extensions (hors du périmètre du SDU) sont autorisées. Toutefois cette extension une fois réalisée ne peuvent pas conduire à un élargissement additionnel du périmètre initial qui reste la référence.

En permettant d'étendre le périmètre du bâti existant hors des SDU ce dispositif n'est pas conforme à l'article 42 de la loi Elan.

Il convient de préciser la délimitation des 4 secteurs précisés qui doit être réalisée au plus près du bâti existant et de supprimer la notion permettant l'extension du périmètre initial du SDU

Réponse Commune :
voir réponse apportée à la CDNPS, ci-avant.

- Pour le règlement écrit

L'article L121- 8 du code de l'urbanisme indique que les constructions ne doivent pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant.

Le projet de règlement écrit (article Ud 10) ne réglemente pas les hauteurs pour les constructions et installations nécessaires au service public ce qui est nécessaire pour entrer dans le champ d'application de cet article.

Réponse Commune :
La hauteur des constructions et installations nécessaires au service public y sera limitée à 9m au point le plus haut.

- M. Le Président du Pôle d'Equilibre Territorial du Pays d'Auray, M. Philippe Le Ray, a déposé le 01/12/2023 sur l'adresse de dématérialisation de l'enquête publique 2 documents contributions et recommandations :
 - Sur la compatibilité avec le SCoT

La notice de présentation de la présente procédure détaille la méthode retenue pour délimiter les SDU, identifiés par un zonage Ud sur le règlement graphique. Ce zonage permet notamment l'extension limitée des constructions présentes en frange du secteur. Le projet de règlement écrit vient également préciser que les nouvelles constructions ne sont autorisées qu'au sein du périmètre bâti. Cette notion est définie au sein des dispositions générales du règlement écrit, mais la méthodologie de délimitation n'est pas définie et le travail de délimitation n'a pas non plus été réalisé. Cette absence de définition n'est pas transparente pour le public et sera source d'interprétation au moment de l'instruction. Un affichage du périmètre bâti sur le règlement graphique serait plus clair et transparent pour le public et limiterait le contentieux in fine.

Réponse Commune :

La Commune ne souhaite pas délimiter ce périmètre bâti sur le plan de zonage, mais accepte d'en donner une représentation dans la notice de présentation de la modification, qui in fine sera annexée au rapport de présentation du PLU modifié.

Il est précisé au sein du projet de règlement écrit que les extensions bâtimentaires qui interviendraient sur les constructions situées en frange du SDU entraîneraient l'extension du périmètre bâti. Pour rappel, l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme dispose que « Dans les secteurs déjà urbanisés [...], des constructions et installations peuvent être autorisées. [...] lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti ». Cette possibilité d'évolutivité du périmètre n'est ainsi ni légale, ni conforme aux orientations du SCOT, et donc à revoir.

Réponse Commune :

La Commune s'est engagée en réponse à l'avis de la CDNPS et de la DDTM à supprimer cette mention.

Le règlement écrit est complété des dispositions s'appliquant à la zone Ud. Il conviendrait de compléter l'article 1 de cette zone avec la règle suivante « Toutes les constructions et tous les aménagements non autorisés sous condition à l'article 2 sont interdits ». En effet, la rédaction actuelle permet la réalisation d'activités non autorisées au sein des SDU par la loi ELAN, par exemple la construction de bureaux. Si la commune reprend cette proposition, il conviendrait alors d'autoriser les extensions bâtimentaires en dehors du périmètre bâti au sein de l'article 2.

Réponse Commune :

La Commune est favorable à cette proposition.

Le changement de destination est autorisé. En fonction de la rédaction finale du règlement écrit, il conviendrait de limiter les destinations possibles dans ce cadre en interdisant le changement de destination vers les activités soumises au volet commercial du SCOT (voir listing du DOO p.29). De même, l'accueil d'activités économiques dans ces secteurs pose question et pourrait à minima être limitée aux seules activités compatibles avec l'habitat (hors activités commerciales réglementées par le SCOT).

Enfin, il serait souhaitable de préciser que ce sont uniquement les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui peuvent changer de destination, de façon à éviter que des projets de constructions neuves à des fins d'habitat soient déposés dans un premier temps puis réorientés vers d'autres destinations non autorisées initialement par l'article L. 121-8 du CU.

Réponse Commune :

La Commune est favorable à restreindre la possibilité de changement de destination à des fins exclusives de logements ou d'équipements collectifs de services publics.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC
synthèse

P.V. de

Page 65 sur 79

- Sur des remarques diverses facilitant l'application du document et favorisant sa sécurité juridique

Dans un souci d'harmonisation au niveau du Pays d'Auray, il est préconisé d'utiliser le zonage « Us » pour faciliter l'identification des SDU dans les documents d'urbanisme communaux.

Réponse Commune :

A l'appréciation du commissaire-enquêteur, la commune ne s'oppose pas à un zonage « Us ».

Le choix a été fait d'ajuster les nouveaux zonages Ud avec des zonages N situés à proximité. Sur les secteurs de Kerlur et de Kerlann, cela se traduit par des adaptations des zones Nm. Ce zonage délimite les parties du territoire affectées à la protection, à l'étude, à la mise en valeur des sites archéologiques et notamment des monuments mégalithiques et semble correspondre aux zones de protection des prescriptions archéologiques. Dans un souci de cohérence, il serait préférable de choisir un zonage Na, si les secteurs concernés ne sont pas couverts par des prescriptions archéologiques.

Réponse Commune :

La Commune entend tenir compte de cette observation et recourir au zonage Na plutôt qu'à l'extension de zones Nm adjacentes si les secteurs concernés ne sont pas couverts par des prescriptions archéologiques et si ces secteurs sont en dehors de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA). Ces zones ZPPA sont susceptibles d'évoluer.

Secteurs concernés : Kerlur et Kerlann.

Des bâtiments sont identifiés comme étant à démolir sur le secteur de Rosnual. Cette disposition soulève différentes questions auxquelles l'OAP pourraient répondre, à savoir d'une part si la restauration du bâti est possible et d'autre part si une fois démolie une nouvelle construction peut être envisagée ou si l'espace doit rester libre.

Réponse Commune :

L'objectif est d'interdire toute restauration du bâti préexistant de mauvaise facture (identifiés sur le plan « bâtiment à démolir »), tout en permettant d'y édifier un nouveau bâtiment en remplacement après démolition. Ce point pourra être précisé au sein de l'OAP.

Des principes d'accès sont affichés sur l'OAP de Kerabus - Le Runel. Il pourrait être précisé qu'il s'agit de principes d'accès pour les parcelles concernées et non pour des ensembles de parcelles situées à proximité les unes des autres.

Réponse Commune :

Sur ce point l'OAP nous paraît parfaitement claire, et la proposition du Pays d'Auray ne nous semble pas de nature à faciliter l'instruction.

Sur ces deux points : les éléments constitutifs des OAP nous semblent apporter l'ensemble des réponses aux questions posées.

5.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

• Sectorielles

Route de Kerlann et du Habon était prévue une OAP sectorielle dont le programme de construction précisait une densité minimale de 15 logements à l'hectare, soit 6 logements minimum à produire dont 1 LLS ou un LLA au minimum.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC
synthèse

P.V. de

Page 66 sur 79

Le principal intérêt des SDU est de permettre une densité de construction au sein de l'enveloppe bâtie du secteur déjà urbanisé. Il y a un intérêt certain à encadrer la construction sur ces terrains avec les densités recommandées par le SCoT voire de prescrire certains types ou certaines typologies de logements, par exemple : jeunes actifs, soigniers, T1, T2, logement social, habitat intermédiaire.

Or la modification simplifiée n° 2 supprime cette OAP. Vous voudrez bien nous en préciser la raison.

Réponse commune :

cette OAP a été absorbée dans l'OAP réalisée à l'échelle du SDU, comme en atteste la page 73 de la notice. Les principes d'accès y sont imposés, ainsi qu'un nombre minimal de 10 logements.

Ci-dessous extrait du PLU approuvé le 24 juin 2016 avec la parcelle concernée en rouge



• Architecturales

A la page 66 du rapport de présentation, dans le § IV Evolution des Orientations d'Aménagements et de Programmation est précisé que « pour les bâtiments anciens existants les extensions et surélévation pourront se faire de deux manières :

- En continuité avec le bâtiment existant
- En constituant une entité distincte mais complémentaire de la construction existante, réalisée le cas échéant avec une rupture de gabarit (façade en recul, hauteur plus faible) et recourant soit aux mêmes matériaux

Il s'en suit 3 exemples d'extension, toutes les 3 dans la continuité des façades.

Vous voudrez bien nous préciser :

- Si cette rédaction vient à interdire la construction d'extension parallèlement aux façades. Réponse Commune : La réponse est non, l'extension parallèle à la façade, sous forme d'appentis par exemple, n'est pas interdite.
- Que doit-on comprendre par anciens ? Réponse Commune : Il s'agit des bâtiments identifiés comme tel dans les OAP, avec une couleur rouge brique : 1 bâtiment à Kergroix, 4 à Rosnual, 5 à Kerlann

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC
synthèse

P.V. de

Page 67 sur 79

- Quid des constructions existantes mais récentes ? Réponse Commune : Les constructions existantes récentes peuvent s'étendre sans contrainte autre que le respect du règlement et du volet « 2. Constructions neuves » de l'OAP.

5.3 Délimitation des SDU

La délimitation des SDU doit se faire au plus près des constructions, hors en regardant le projet on constate que certaines délimitations sont faites à plus de 10 m des façades ou pignons ; D'une façon générale vous voudrez bien nous préciser les raisons de cette vision très large de la délimitation des SDU et apporter des réponses au cas particuliers suivants :

Réponse Commune :

La loi ELAN n'a pas prévu que la délimitation du SDU devait être réalisée au plus près des constructions, mais que l'application du PLU ne devait pas avoir pour effet d'y permettre des constructions nouvelles en extension du périmètre bâti. En ce sens, l'intégration dans le règlement écrit de l'interdiction d'édifier des constructions neuves en extension du périmètre bâti apporte une garantie suffisante.

• Quelvezin

Pourriez-vous préciser la raison des déclassements des parcelles en Aa à l'ouest de Quelvezin, des parcelles en Na à l'est et nous préciser pourquoi la parcelle qui semble construite à l'ouest n'est pas incluse dans le SDU.



Réponse commune :

L'objectif des franges qui ont été ajoutées est de permettre les extensions des constructions situées en limite. A l'inverse, la parcelle située au Sud Ouest ne comporte qu'un bâtiment modeste de type annexe qui ne nous est pas apparu comme suffisant pour fonder un périmètre bâti.

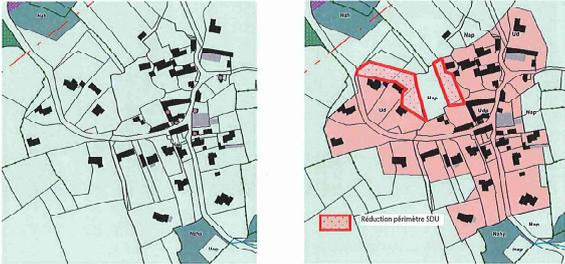
Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC
synthèse

P.V. de

Page 68 sur 79

• **Kergroix**

La chapelle de Kergroix dédiée à Saint Vincent Ferrier bénéficie actuellement d'un environnement classé en Nap. Vous voudrez bien nous préciser pourquoi la parcelle face à cette chapelle passe en Udp, alors qu'une définition plus proche des bâtis aurait permis de la conserver en Nap. Par ailleurs pourquoi autant de largesse dans la définition du périmètre sur les parcelles Ouest ?



Réponse Commune :
Ce secteur est l'un de ceux pour lesquels la Commune s'est engagée à réduire le périmètre en réponse à l'avis de la DDTM et de la CDNPS.

• **Coëtatus**

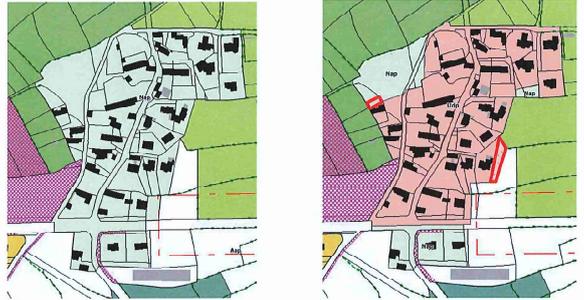
Idem que précédemment, voir parcelle en rouge.



Réponse Commune : il s'agit de franges visant à permettre l'extension des constructions limitrophes.

• **Clouarnac**

Idem que précédemment, voir parcelles en rouge. (zonages Aap et Nap)



Réponse Commune :
Ce secteur est l'un de ceux pour lesquels la Commune s'est engagée à réduire le périmètre en réponse à l'avis de la DDTM et de la CDNPS. Les franges visaient à permettre l'extension des constructions limitrophes



• **Le Moustoir**

Idem que précédemment, voir parcelles en rouge.



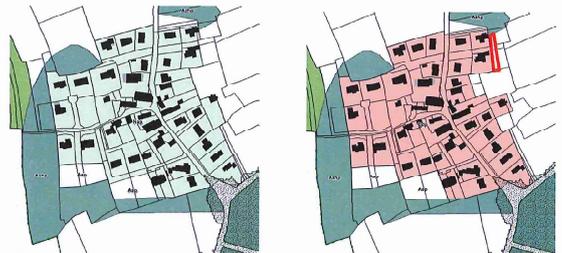
Réponse Commune : il s'agit de franges visant à permettre l'extension des constructions limitrophes.

• **Kerlann**

Idem que précédemment, voir parcelles en rouge. (zonage Na)

• **Kergouellec**

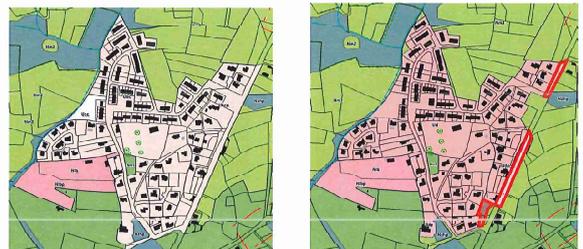
Idem que précédemment, voir parcelles en rouge. (zonages Aap)



Réponse Commune :
Il s'agit de franges visant à permettre l'extension des constructions limitrophes. Par leur dimensionnement, elles ne pourront permettre d'avantage qu'une extension limitée des constructions.

• **Kerabus-Le Runel**

Idem que précédemment, voir parcelles en rouge.



Réponse Commune :
Il s'agit essentiellement de voiries qui avaient été intégrées dans la zone Ud par analogie avec le zonage Ubcp préexistant avant la modification du PLU. Ces emprises seront ôtées conformément à l'engagement pris en réponse à l'avis de la CDNPS et de la DDTM.

Par ailleurs ne pensez-vous pas que le principe de la définition d'un périmètre bâti à géométrie variable, outre qu'il est contesté par les services de l'État et par le Pays d'Auray, engendre une incertitude juridique pour le particulier quant aux possibilités de construction sur son terrain ? Lors de mes permanences j'ai pu constater que rares étaient les personnes à avoir intégré ce principe.

L'exemple présenté dans la notice de présentation à la page 17 est simple et n'est pas sujet à interprétation mais dans la réalité peut être interprétable.

Réponse Commune :

Conformément à l'engagement pris en réponse à l'avis du Pays d'Auray, un périmètre bâti initial sera intégré à titre d'illustration pour chaque SDU dans la notice de présentation de la modification en vue de son approbation.

5.4 Potentiel constructible des SDU

La modification n° 2 du SCoT du pays d'Auray précise :

« Que le Pays d'Auray considère que le « secteur déjà urbanisé » ne joue pas, ni ne développe de rôle particulier dans l'armature territoriale du Pays. C'est juste un secteur suffisamment urbanisé pour qu'il soit compréhensible d'y combler quelques « dents creuses », et que ledit secteur puisse « vivre » à l'intérieur de son enveloppe urbaine.../... »

Que les « secteurs déjà urbanisés » n'ont pas vocation à jouer un rôle actif dans le projet communal Qu'il s'agit d'offrir des possibilités de construction en densification, pour satisfaire notamment les besoins familiaux des habitants.

Que le nombre de constructions qui constituent les 61 « secteurs déjà urbanisés » identifiés en Pays d'Auray est compris entre 28 et 115 (environ 50 constructions en moyenne), d'une densité de 8 à 23 constructions par hectares (de l'ordre de 11 constructions par hectares en moyenne), pour un nombre de logements situé entre 16 et 139 (environ 40 logements en moyenne).

Que comme pour les autres secteurs urbanisés identifiés par le SCoT, le comblement des dents creuses est soumis à l'aptitude des sols à accueillir un dispositif d'assainissement conforme aux normes légales et réglementaires. »

En conséquence pour une meilleure compréhension du projet de modifications n° 2 du PLU vous voudrez bien nous préciser le potentiel de constructions et de logements rendus possibles sur chaque SDU ainsi que les besoins de la commune en terme de logements familiaux, par type de logement.

Réponse commune :

Tout d'abord, rappelons que le potentiel par noyau SDU est très théorique puisqu'il dépendra avant tout de la volonté des propriétaires d'édifier ou de vendre des parcelles destinées à être bâties. Le potentiel théorique de nouvelles habitations par SDU est le suivant :

- Quelvezin : 4 à 5
- Kergroix : 2 à 3
- Coëtatouz : 2 à 3
- Le Moustoir : 3 à 4
- Rosnual : 2 à 3
- Kerabus - Le Runel : 6 à 7 hors opération BSH (20 logements sociaux)
- Kerlann : 17 à 20 hors constructions déjà en cours au Sud
- Kerlur : 1 à 2

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC P.V. de synthèse

Réponse commune :

1. Sur le sujet de l'assainissement collectif :

« Les secteurs suivants : Quelvezin, Kergroix, Coëtatouz, Le Moustoir, Rosnual, Kerabus - Le Runel, Kerlann, Kerlur, Cloucarnac, Kergouellec sont desservis par le réseau d'assainissement et donc bien pris en compte dans le dimensionnement de la station d'épuration. Le secteur de Kergroix sera raccordé à l'issue de la mise en service du transfert de Ploemel vers Carnac.

2. Sur le sujet des contrôles sur l'assainissement non collectif :

• L'ensemble des secteurs suivant est intégralement raccordé au réseau d'assainissement collectif : QUELVEZIN, COETATOUS, LE MOUSTOIR, KERLAN, KERABUS-LE RUNEL, KERGUELLEC, ROSNUAL, KERLUR.

• KERGROIX : Secteur concerné par la prochaine mise en service du réseau. Il existe 34 installations ANC recensées. Ce secteur particulier, en raison de la présence d'un réseau d'assainissement hors-service, a fait l'objet de contrôle répondant à la sollicitation des usagers du type contrôle de conception, contrôles de réalisation et contrôles dans le cadre d'une vente immobilière.

- CONFORME : 6
- CONFORME présentant des défauts : 2
- NON-CONFORME : 3
- NON-CONFORME avec obligation de travaux sous 4 ans : 1
- NON-CONFORME avec obligation de travaux sous 1 ans : 2

• CLOUCARNAC :

Une très grande majorité du secteur est raccordée au réseau d'assainissement collectif (Section AC). Seules 3 habitations ont une installation d'assainissement non collectif. (Section AD)

- CONFORME présentant des défauts : 1
- NON-CONFORME : 1
- NON-CONFORME avec obligation de travaux sous 4 ans : 1

5.5 Règlement écrit

Le chapitre IV -Règlement applicable aux zone Ud (page 55 du dossier de présentation) précise à l'article Ud 9 les coefficients maximum d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale du terrain, soit 30 ou 40 % suivant les secteurs.

Vous voudrez bien confirmer qu'il s'agit effectivement du rapport (bâtiment existant + extension ou bâtiment nouveau) divisé par (surface totale du terrain).

Réponse Commune :

C'est bien cela : l'emprise au sol indiquée est totale, et comprend les éventuelles extensions et/ou annexes en plus des constructions préexistantes. Sur une parcelle de 500m², avec un Cts de 40%, le cumul des constructions, extensions et annexes éventuelles ne peut ainsi pas dépasser 200m² d'emprise au sol.

Pour les vérandas l'emprise au sol maximum est précisée dans le § *Véranda* de l'article Ud 11 « Aspect extérieures des constructions et aménagement de leurs abords » (25 %)

Vous voudrez bien nous confirmer que cette règle est cumulative avec celle évoquée précédemment.

Réponse Commune :

En cas de réalisation d'une véranda, son emprise au sol rentre bien dans le calcul précédemment indiqué. En effet, une véranda est assimilable à une extension.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC P.V. de synthèse

- Cloucarnac : 3 à 4
- Kergouellec : 2 à 3

S'agissant des besoins par type, il est difficile de l'estimer hors du cadre de la révision du PLU. En effet, il faudrait réaliser un diagnostic socio-économique complet pour identifier les carences du parcours résidentiel au regard de la structure des ménages. Les SDU visent bien, dans le respect de la loi ELAN, à permettre quelques possibilités complémentaires de logements. Mais il est évident qu'ils ne permettront pas à eux seuls de répondre au besoin en matière de logements à l'échelle de la commune. Sans étude fine, il est néanmoins possible de préciser que le parc de logement social ne suffit pas à répondre à la demande, et que ce sont essentiellement les logements de petite taille et taille intermédiaire qui font défaut. A l'inverse, beaucoup de grands logements de type 5 et plus sont sous-occupés par des ménages de 1 ou 2 personnes. Enfin, la part des résidences secondaires dans le parc braise grandement le parcours résidentiel, et crée en conséquence un besoin accru de production de logements.

Les chiffres de l'Insee (source LOGT2) donnaient 26.2 % de part de résidences principales sur les 8766 logements de la commune de Carnac, dont 74.1 % de logements de 4 pièces et plus (source LOGT3), pour un nombre moyen d'occupants par résidence principale de 1.84 (source FAMGT) et une population légale pour 2024 de 4 223 habitants, soit une variation de -13 habitants sur la période 2015/2021 et une diminution de 0.1 % d'une année sur l'autre ; avec un indice de vieillissement de la population de 0.4 à comparer au 1 du Morbihan et 1.3 de la France métropolitaine (source AQTA).

Dans ce contexte quels sont les moyens proposés par la modification n° 2 pour que le comblement des dents creuses se fasse bien au profit des « besoins familiaux des habitants » et de leur composition moyenne, et ne participe pas à creuser encore l'écart entre résidences principales et résidences secondaires.

Réponse : cette modification n°2 ne propose pas d'outil en ce sens car ce n'est pas son objet. Pour autant, une modification n°3 est actuellement à l'étude (notice en cours de réalisation) en vue de mieux retravailler les objectifs du nouveau PLH dans le PLU, s'agissant notamment des objectifs de logement locatif social (25%), d'accession aidée à la propriété (20%) et d'accession maîtrisée locale (5%) dans la production neuve. Enfin, la révision du PLU qui sera réalisée pour se mettre en compatibilité avec le SCOT lui-même mis en compatibilité avec le SRAADDET pour intégrer les objectifs de la loi Climat et résilience sera l'occasion d'établir un diagnostic exhaustif et d'ajuster la politique de logements dans la limite des outils réglementaires d'un PLU.

Ces constructions en zone d'assainissement collectif auront un impact sur le volume traité de la station d'épuration de Kergouellec en cours de modernisation.

A la page 94 de l'étude environnementale est précisé que : « En 2022, La STEP recevait une charge maximale (pointe estivale) en entrée qui correspondait à 45 % de sa capacité. Elle est donc en mesure de traiter les effluents générés par la construction d'une dizaine d'habitations supplémentaires.../... ». J'en prends note bien que le nombre de 10 logements me paraît faible.

Pour Kergroix, qui ne sera raccordé que lors du transfert des eaux de Ploemel sur Carnac (après réception des travaux de restructuration de la station), vous voudrez bien porter à ma connaissance les résultats anonymisés des contrôles du SPANC dans ce secteur.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC P.V. de synthèse

Par contre on ne trouve pas de précision dans le règlement écrit sur le rapport entre la surface au sol de l'extension et celle du bâtiment existant :

On le trouve toutefois partiellement à travers un croquis page 66 du dossier de présentation, de l'OAP « Secteurs Déjà Urbanisés », faisant référence à un exemple d'extension n°1 qui ne concerne que les secteurs de Quelvezin, Kergroix, Rosnual, Kerabus-Le Runel, Kerlann et Kerlur (Hors AVAP), précisant : « extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâti initial, en continuité du bâti, n'excédant pas 30 % de l'emprise au sol (sous-entendu bâtiment existant ?) » avec un croquis dont l'extension représente 25 % de la surface totale bâtiment existant + extension, soit 33 % de l'existant.

IV. Modification des pièces composant le PLU

IV.4. Evolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Bâtiments anciens existants

Extension et surélévation
Les extensions et surélévations pourront se faire de deux manières :

- en continuité avec le bâtiment existant (même enduit, mêmes pierres...)
- En constituant une entité distincte mais complémentaire de la construction existante, réalisée le cas échéant avec une rupture de gabarit (façade en recul, hauteur plus faible) et recourant soit aux mêmes matériaux (exemple n°2) soit à des matériaux différents.

Dans tous les cas, ces extensions et surélévations doivent s'intégrer à leur environnement et viendront l'enrichir.

Exemple d'extension n°1 : Extension réalisée dans le respect des proportions et des matériaux du bâtiment initial, en continuité du bâti, n'excédant pas 30% de l'emprise au sol. (3/4 et 1/4)

Exemple d'extension n°2 : Extension réalisée en rupture de gabarit du bâtiment existant, mais avec les mêmes matériaux. (3/4 et 1/4)

Exemple d'extension n°3 : Extension réalisée en rupture de gabarit du bâtiment existant, avec des matériaux différents, mais avec une hauteur plus faible. (3/4 et 1/4)

Ne pensez-vous que pour une meilleure compréhension du règlement écrit par le public, l'article Ud9 qui a pour nom « emprise au sol des constructions » devrait préciser :

- l'ensemble des coefficients d'emprise au sol par rapport à la surface totale du terrain intéressé par le projet, pour les constructions nouvelles, extensions, annexes, vérandas,
- le rapport admissible entre la surface au sol de l'extension et la surface du bâti existant

Réponse Commune :

L'article Ud9 s'agissant de l'emprise au sol est écrit d'une manière adaptée. L'emprise au sol est toujours une emprise totale à l'échelle de la parcelle.

La commune ne souhaite pas conditionner la taille de l'extension à la taille du bâti existant. En effet, c'est uniquement en zone A et N qu'en application de la Charte Agriculture et Urbanisme seule l'extension limitée des constructions est autorisée. Ainsi en zone U, l'extension des constructions n'est pas limitée autrement que par l'emprise au sol totale autorisée par parcelle dans la zone (30% ou 40%)

A ce propos le titre d'OAP « Secteurs déjà urbanisés » prête à confusion car cela ne concerne qu'une partie des SDU et en exclut Kergouellec, Le Moustoir, Cloucarnac, Coëtatouz qui sont en secteur AVAP.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC P.V. de synthèse

Réponse commune :

En réponse, il serait possible de préciser la dénomination en l'intitulant OAP « Secteurs Déjà Urbanisés hors AVAP ».

Enfin la possibilité de construire une piscine a parfois été évoquée sous forme de boutade par le public, mais c'est une vraie question qui ne manquera pas de se poser dans les SDU nouvellement identifiés. En conséquence vous voudrez bien rappeler la réglementation et la Jurisprudence s'y rapportant (exemple : CAA Bordeaux 23 février 2021 Commune de Soulac-sur-Mer n° 19BX03643), dans les cas de construction de piscine dans le périmètre du SDU, dans et hors limite du bâti , relié ou non à la construction existante, hors AVAP et dans AVAP.

Réponse Commune :

En zone Ud, les piscines sont regardées comme des annexes lorsqu'elles sont détachées de la construction principale, et doivent ainsi être réalisées à l'intérieur du périmètre bâti.

En revanche, en application d'un arrêt du Conseil d'Etat du 15 avril 2016, une piscine détachée de la construction et non couverte sera instruite comme l'extension d'une construction à usage d'habitation, dès lors que la plage est contiguë à la construction principale et forme avec un ensemble architectural. Dans ce cadre uniquement, la piscine pourrait être réalisée en extension du périmètre bâti.

Dans les deux cas, elles sont réalisées dans le respect de l'emprise au sol total autorisée pour la parcelle au sein de la zone Ud.

En revanche, la jurisprudence citée (CAA Bordeaux 23 février 2021 Commune de Soulac-sur-Mer n° 19BX03643) n'est pas applicable ici car elle est relative aux annexes des constructions isolées en zones A et n, tandis que nous sommes ici en présence de secteurs déjà urbanisés, et donc zonés U.

5.6 Patrimoine et valorisation du site des mégalithes

Le tableau de la page 23 du dossier de présentation présente « l'analyse de la sensibilité des SDU identifiés au SCoT ». Cette analyse a conduit à ne pas délimiter de SDU au Ménéac et à Kerlescant Nord pour les raisons suivantes :

- Forte sensibilité environnementale
- Forte sensibilité patrimoniale
- Zones de protections mégalithiques Nm2.
- Peu ou pas de potentiel en densification

Dependant à la lecture de ce tableau et de l'étude environnementale, Le Moustoir, Cloucarnac, Kergroix, Coëtaous et Kerlur pour sa partie SUD ainsi que Quelvezin en partie, ne semblent pas si différents des critères d'exemption évoqués pour Le Ménéac et Kerlescant Nord.

En conséquence vous voudrez bien pour ces secteurs, justifier du choix de les délimiter en SDU.

Réponse Commune :

Les critères rappelés ci avant sont bien ceux qui ont conduit à retenir ou écarter des SDU identifiés au SCoT dans leur délimitation au PLU. Le site du Ménéac intégrait en son sein un site mégalithique. La différence complémentaire entre le Ménéac et Kerlescant Nord en comparaison des autres SDU cités résulte dans leur potentiel de densification faible au regard des impacts qui auraient été engendrés pour y permettre l'accueil de constructions nouvelles.

Le SCoT du pays d'Auray précise :

- L'identification et la localisation par le SCoT d'un secteur déjà urbanisé n'a ni pour objet ni pour effet d'obliger l'autorité administrative compétente à conférer à ce secteur un droit de construire.

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de

synthèse

Page 77 sur 79

Ioutefois elle n'étudie pas les conséquences de nouvelles constructions au sein des SDU, sur les orientations présentées pour la valorisation de la « Côte des mégalithes » et ne précise pas de moyens pour les Eviter, les Réduire, voire les Compenser.

Au moment même où à la suite de sa dernière audition en octobre dernier le Comité des Biens Français du Patrimoine mondial a donné ses dernières recommandations et que la France s'est prononcée favorable au dépôt du dossier de candidature par l'ambassadeur de France auprès de l'UNESCO en janvier 2024, et qu'un processus international d'évaluation et d'expertise va se mettre en place pour une durée de 18 mois, est-il vraiment opportun de risquer de compromettre ce classement visant à inscrire les « Mégalithes de Carnac et du Sud Morbihan » au Patrimoine Mondial de l'Unesco en juin 2025, par une ouverture à la densification de secteurs déjà urbanisés principalement en secteur AVAP, pour un gain en offre de logements ou d'hébergements ni clairement identifié ni quantifié ?

Réponse Commune :

Il est opportun de rappeler que les constructions nouvelles seront édifiées en densification, et non en extension du périmètre bâti, ce qui cumulé à l'AVAP ou à l'OAP Secteurs Déjà Urbanisés garantit une incidence faible à nulle de ces constructions nouvelles sur le patrimoine mégalithique. En outre, le périmètre des zones Ud ou Udp retenu pour ces SDU exclut strictement les zones Nm1 et Nm1p qui constituent la zone de protection et d'aménagement paysager des alignements de Carnac, formant le cœur de la protection du site mégalithique et des sites isolés dispersés sur le reste du territoire.

Nous vous remercions par avance pour vos réponses à nos interrogations et celles du public.

Fait à Ploemeur, le 5 janvier 2024

Le commissaire enquêteur

M. Bernard BOULIC



Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de

synthèse

Page 79 sur 79

- La densification d'un secteur déjà urbanisé ne peut se faire au détriment des qualités paysagères et architecturales de ce secteur en particulier s'il relève de la stratégie patrimoniale du SCoT (Cf notamment A. « Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée » de la 3^{ème} partie du Document d'Orientation et d'Objectifs)
- **Réponse Commune :** C'est bien dans cet objectif que l'OAP SDU a été réalisée afin d'encadrer à la fois la construction neuve, la rénovation, mais aussi l'insertion paysagère des constructions en préservant l'écrin végétal et bâti.

Dans ce chapitre est évoquée l'Action 2 visant à valoriser chacune des entités paysagères emblématique du pays d'Auray et pour la commune de Carnac la « Côte des Mégalithes ».

Il y est clairement mentionné que cette valorisation vise à appuyer le projet de classement des derniers au Patrimoine Mondial de l'UNESCO en recherchant une cohérence d'ensemble dans les intentions de mise en valeur détaillée d'aménagement des sites. Il s'en suit une liste d'orientations. Voir extrait du DOO du SCoT du pays d'Auray ci-dessous :

La valorisation du site des mégalithes vise à appuyer le projet de classement de ces derniers au Patrimoine Mondial de l'UNESCO dont les alignements de Carnac constituent l'un des sites les plus emblématiques. Les communes et intercommunalités concernées recherchent une cohérence d'ensemble dans les intentions de mise en valeur et d'aménagement des sites, pouvant notamment s'appuyer sur les orientations qui suivent :

- préserver et valoriser les continuités paysagères terre-mer en révélant les pénétrantes paysagères nord sud,
- articuler les arrières de ville aux paysages de la plaine littorale en valorisant les fronts urbains tournés vers le cœur de pays,
- valoriser l'enchaînement des mégalithes :
 - o Pour les « mausolées mégalithiques » (dolmens, galeries, tumulus, ...) une attention particulière pourra se porter sur l'écrin du monument : celui-ci est préservé ou repensé selon les cas, afin de donner un cadre propice à la projection historique et à des émotions d'apaisement et de recueillement.
 - o Pour les architectures « éclatées » (Cromlechs, alignements, quadrilatères, ...) l'enjeu d'intégration dans le paysage est celui d'une magie retrouvée. Il peut être opportun de rechercher une mise en perspective de la direction des alignements (Est-Ouest pour les alignements de Carnac) : vue préservée dans la direction d'alignement, structuration des éléments de paysage en fonction de cette direction ; les murets, et éléments arborés, peuvent être implantés en poursuivant cette logique.
- compléter le réseau de chemins pour unir les paysages, notamment le long des continuités « pénétrantes » et complétant ainsi le chemin côtier par d'autres propositions paysagères,
- structurer les développements urbains selon l'armature paysagère en développant des formes urbaines en lien avec l'identité urbaine locale.

Sur ce point l'Evaluation Environnementale de juin 2023 identifie bien cette démarche de classement à la page 91, en précisant que « la réponse de l'UNESCO devrait arriver courant 2025 ».

Commissaire enquêteur M. Bernard BOULIC

P.V. de

synthèse

Page 78 sur 79