

Commune 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

PARTIE 2 : CONCLUSIONS ET AVIS

Table des matières

1	Objet de l'enquête publique	3
2	Rappel des objectifs de la modification n° 2 du PLU de la commune de Carnac	3
3	Rappel du déroulement de l'enquête	3
4	Prise compte du mémoire en réponse de M. Le Maire de Carnac	4
4.1	En ce qui concerne les avis des PPA	4
4.2	En ce qui concerne les contributions du public	5
4.3	En ce qui concerne les questions du commissaire enquêteur	6
5	Conclusions motivées du commissaire enquêteur	9
5.1	Sur l'information du public	9
5.2	Sur la partie règlementaire écrite ou graphique, et OAP	10
5.2.1	Périmètres des SDU	10
5.2.2	Assainissement	11
5.2.3	OAP Sectorielle de Kerlann	11
5.2.4	OAP § Bâtiments anciens existants - Extension	11
5.3	Sur l'intérêt du classement en SDU	12
6	Avis du commissaire enquêteur	14

1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique est relative à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Carnac.

2 Rappel des objectifs de la modification n° 2 du PLU de la commune de Carnac

Le SCoT du Pays d'Auray a fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée le 7 juillet 2022, visant à intégrer les dispositions de la loi ELAN, notamment du point de vue de la qualification des noyaux bâtis (villages et secteurs déjà urbanisés). Ainsi à Carnac, le SCoT du pays d'Auray a **identifié 12 SDU** : Kerabus, Le Runel, Kerlann, Quelvezin, Kergouelec, Le Moustoir, Rosnual, Cloucarnac, Kergroix, Kerluir, Coëtatous, Le Ménéac, Kerlescant (Nord)

En conséquence, par arrêté n° 2021-850 en date du **28 décembre 2021** Monsieur le Maire a arrêté 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 ; et par arrêté n° 2023-708 en date du 11 octobre 2023 Monsieur Le Maire de Carnac a arrêté l'enquête publique.

3 Rappel du déroulement de l'enquête

Les permanences se sont tenues à la Mairie de Carnac, dans la salle du Conseil, en RDC accessible aux personnes à mobilité réduite, suivant les dispositions de l'arrêté du 11 octobre 2023.

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

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

Les observations déposées par le public sont au nombre de 61 décomposées de la façon suivante.

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

Au total 4 dépositions sont hors du champ d'application de la modification n° 2 du PLU de la commune de Carnac, 1 est favorable, 25 défavorables, le reste étant sans avis.

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).

Ces contributions font l'objet de ma part d'une analyse reprise dans mon PV de synthèse en date du 5 Janvier 2024, et complété par l'avis de M. Le Maire de Carnac dans son mémoire en réponse du 8 février.

L'ensemble est développé aux chapitres 7 « Contributions du public, analyse du C.E et réponse de M. le Maire » et 8 « Questions du commissaire enquêteur et réponses de M. Le Maire » de la partie 1 de mon rapport.

4 Prise compte du mémoire en réponse de M. Le Maire de Carnac

En préambule il convient de souligner que les éléments fournis par M. Le Maire de Carnac dans son mémoire en réponse à mon P.V. de synthèse apportent des réponses tant vis-à-vis des avis des Personnes Publiques Associés, qu'aux contributions du public et qu'à mes propres questions. Elles amendent ou modifient ainsi certaines dispositions prévues initialement .

4.1 En ce qui concerne les avis des PPA

On doit retenir les réponses suivantes :

- Pour l'assainissement :

« La capacité hydraulique actuelle de la station de Kergouellec 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. »

- Pour la délimitations des SDU et plus précisément Cloucarnac, Coëtatous, Kergroix et Kerabus-Le Ruhel

« 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 Commune entend tenir compte de l'observation (relative à l'ajustage fait des nouveaux zonages Ud en N) 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 : Kerluir et Kerlann.

- Pour la délimitation des périmètres bâtis

« 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 » ; par ailleurs « la Commune s'est engagée en réponse à l'avis de la CDNPS et de la DDTM à supprimer la mention du projet de règlement écrit qui précisait que les extensions bâtementaires qui interviendraient sur les constructions situées en frange du SDU entraîneraient l'extension du périmètre bâti ».

- Pour le règlement écrit

Dans les SDU « la hauteur des constructions et installations nécessaires au service public sera limitée à 9 m au point le plus haut ».

« La Commune est favorable à la proposition » de compléter l'article 1 du règlement écrit de la zone Ud par la règle suivante « Toutes les constructions et tous les aménagements non autorisés sous condition à l'article 2 sont interdits ».

Dans un souci d'harmonisation, au niveau du pays d'Auray, de l'indentification des SDU « la commune ne s'oppose pas à un zonage « Us » au lieu de Ud suivant « l'appréciation du commissaire-enquêteur » Sur ce point je n'ai pas de remarque à faire.

- Pour les changements de destinations

« 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 ».

- Démolition, accès et OAP

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

« Sur le point (des principes d'accès des OAP) 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 ».

4.2 En ce qui concerne les contributions du public

Il convient de préciser que toutes les contributions ont fait l'objet d'une analyse par le commissaire enquêteur et d'un avis général ou particulier de M. Le Maire. Le public peut ainsi retrouver au chapitre 7 de la partie 1 du rapport une réponse à sa contribution.

D'une façon plus générale je retiens les points suivants :

- **Sur le thème : « Hors champ d'application de la modification n° 2 du PLU »**, (contributions 28 Mairie de Carnac, 25 Web, 1 Email, 8 mairie de Carnac).
M. le Maire conforte l'analyse du commissaire enquêteur et conclue également au hors sujet de ces demandes vis-à-vis de l'objet de la modification n° 2 du PLU.
- **Sur le thème : « Favorable à la modification n° du PLU »**, (contributions 30 Mairie de Carnac), je prends note qu'effectivement cette OAP est reprise dans l'OAP sectorielle Kerlann et que le nombre de logements exigés est supérieur à l'OAP initiale.
- **Sur le thème : « Défavorable à modification n° 2 du PLU »**
 - Item « Information du public et réflexion générale » : (contributions 26 Web, 21 Web, 19 Web, 17 Web, 3 Web, 6 Web, 5 Web, 4 Web).

Je prends note qu'il n'est pas possible économiquement de connaître pour chaque SDU le coefficient d'emprise au sol actuel ; que la différence de CES entre certains SDU (30 ou 40 %) est dû à l'exigence pour certains zonages d'eaux pluviales de respecter un coefficient d'imperméabilisation maximal de 35%.

- Item « Amélioration de l'offre de logement » (Contributions 29 Mairie de Carnac, 29 Web, 28 Web, 27 Web, 24 Web, 23 Web, 22 Web, 20 Web, 18 Web, 16 Web, 15 Web, 14 Web, 13 Web, 12 Web, 9 Email, 8 Web).

Je note le rappel de M. Le Maire précisant que l'indentification des SDU par le SCoT ne saurait être remis en cause par la présente modification du PLU, et la confirmation de la reprise des travaux sur Kerabus – Le Runel en février 2024.

- Item « Protection des sites et paysages des mégalithes » (Contributions 31 Mairie de Carnac). Voir chapitre Patrimoine et valorisation du site des mégalithes.
- **Sur le thème : « Défavorable à modification n° 2 du PLU »**
 - Item Kerlann (contributions 25 Mairie de Carnac, 14 Mairie de Carnac, 11 Mairie de Carnac, 3 Mairie de Carnac, 1 Mairie de Carnac, 32 Mairie de Carnac).

Je prends note de la prise en compte, pour une prochaine modification de PLU, d'une

réflexion sur un inventaire des arbres et sur une expertise en fonction de leur essence, leur état sanitaire, leur âge, leur taille et leur situation géographique, permettant ainsi de donner une valeur aux arbres.

Je note également que « *s'agissant de la délimitation du SDU, ./... dans le cadre de la jurisprudence relative à la loi Littoral, le juge s'appuie toujours sur le bâti dur dans l'identification de la continuité d'urbanisation ou de la coupure d'urbanisation. Ainsi une piscine même couverte constitue un bâti léger qui ne saurait être pris en compte, pas d'avantage qu'une terrasse, qu'un carport ou un abri de jardin.* »

- Item Cloucarnac (contributions 19 Mairie de Carnac, 18 Mairie de Carnac, 15 Mairie de Carnac, 9 Mairie de Carnac, 2 Web, 2 Mairie de Carnac).

M. Le Maire rappelle « *que les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) se déclinent autour d'un document graphique et d'un règlement écrit. Ainsi, le lieu-dit Cloucarnac est situé dans un secteur PNm correspondant « aux sites constitués d'ensembles mégalithiques.*

Cette sectorisation PNm implique le respect de dispositions propres audit secteur et s'appliquant pour les constructions neuves, extensions comprises, en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect et de clôture.

En plus des dispositions sectorielles, le patrimoine bâti et non bâti est recensé selon une typologie matérialisée sur le document graphique avec une légende. Chaque indication graphique renvoie à des dispositions réglementaires ».

- Item Kerlur (contributions 27 Mairie de Carnac, 22 Mairie de Carnac, 21 Mairie de Carnac, 20 Mairie de Carnac, 11 Email, 10 Web, 16 Mairie de Carnac, 13 Mairie de Carnac, 10 Mairie de Carnac, 4 Mairie de Carnac)

« *M. Le Maire ne donne pas une suite favorable à la demande de M. de Trogoff et de 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 mégalithique. Les modifications demandées portent sur la zone Nm2, zone de protection constituant l'écrin 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* »

4.3 En ce qui concerne les questions du commissaire enquêteur

- **Sur le Thème architectural** je note, dans le cadre de l'Evolution des Orientations d'Aménagements et de Programmation :

- que pour les bâtiments anciens existants les extensions et surélévation, l'extension parallèle à la façade n'est pas interdite,

- que par bâtiment anciens il faut comprendre ceux identifiés comme tel dans l'OAP avec une couleur rouge brique : 1 bâtiment à Kergroix, 4 à Rosnual, 5 à Kerlann,

- que les constructions existantes récentes peuvent s'étendre sans contrainte autre que le respect du règlement et du volet « 2. Constructions neuves » de l'OAP.

- **Sur le Thème de la délimitation des SDU** et plus globalement de leur tracé très large et généreux je prends note des réponses de M. Le Maire indiquant que :

- « *La loi ELAN n'a pas prévu que la délimitation du SDU devait être réalisée au plus près des*

constructions, mais qu'en 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. »

- « L'objectif des franges qui ont été ajoutées est de permettre les extensions des constructions situées en limite ». (exemple : Kerlann, Le Moustoir, Quelvezin, Kergouellec) »

- Pour Clouarnac, Kergroix, Kerabus -Le Runel, « 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 ».

- « 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 ».

• **Sur le Thème Potentiel constructible des SDU** je prends note :

- Des potentiels constructibles suivants , dépendant bien évidemment avant tout de la volonté des propriétaires d'édifier ou de vendre des parcelles destinées à être bâties :

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
Kerluis :	1 à 2
Clouarnac :	3 à 4
Kergouellec :	2 à 3

- 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 biaise grandement le parc résidentiel, et crée en conséquence un besoin accru de production de logements ».

- Qu'une « modification n° 3 est actuellement à l'étude (notice en cours de réalisation) en vue de mieux retraduire 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.

- Que les secteurs de Quelvezin, Kergroix, Coëtatouz, Le Moustoir, Rosnual, Kerabus – Le Runel, Kerlann, Kerluis, Clouarnac, Kergouellec sont desservis par le réseau d'assainissement et donc bien pris en compte dans le dimensionnement de la station d'épuration et que le secteur de Kergroix sera raccordé à l'issue de la mise en service du transfert de Ploemel vers Carnac.

- Que pour Kergroix Il existe 34 installations ANC recensées, conformes 6, conformes présentant des défauts 2, non-conformes 3, non-conformes avec obligation de travaux sous 4 ans 1, non-conforme avec obligation de travaux sous 1 ans 2.

-Que Cloucarnac est en très grande majorité accordé au réseau d'assainissement collectif. Seules 3 habitations ont une installation d'assainissement non collectif, dont 1 non-conforme et 1 non conforme avec obligation de travaux sous 4 ans.

- **Sur le thème du règlement écrit** je prends note que :

- « Pour l'article Ud 9 précisant les coefficients maximum d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale du terrain, l'emprise au sol indiquée est totale, et comprend les éventuelles extensions et/ou annexes en plus des constructions préexistantes, par exemple sur une parcelle de 500m², avec un CES de 40%, le cumul des constructions, extensions et annexes éventuelles ne peut ainsi pas dépasser 200 m² d'emprise au sol », et que cela concerne également les vérandas.

- « **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%)** »

- La dénomination du titre de l'OAP « Secteurs déjà urbanisés » sera remplacée OAP « Secteurs Déjà Urbanisés hors AVAP »

- 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 elle 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.

- **Sur le Thème Patrimoine et valorisation du site des mégalithes** je note :

- Que la « *différence complémentaire entre le Méneac 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* »

- Que l'objectif de l'OAP SDU est d'encadrer à la fois la construction neuve, la rénovation, mais aussi l'insertion paysagère des constructions en préservant l'écrin végétal et bâti.

- 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* »

5 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

Tous ces éléments me permettent d'établir maintenant mes conclusions motivées.

Mais tout d'abord il me paraît nécessaire de rappeler partiellement l'article L.121-8 du code de l'urbanisme modifié par les dispositions de l'article 42 de la loi ELAN, ainsi que les dispositions du SCoT du pays d'Auray.

Article L.12-8 : Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, **à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement** et d'implantation de services publics, 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.**

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.**
- Qu'il s'agit d'offrir des possibilités de construction en densification, pour satisfaire notamment **les besoins familiaux des habitants.**
- 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** (Confère notamment § A de la 3^{ème} partie du Document d'Orientation et d'Objectifs, chapitre « Des paysages valorisés pour une qualité de vie et une identité réaffirmée »)

En conséquences mes conclusions viseront à examiner :

- Si la densification se fait bien à destination exclusive de l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement, et notamment à celle des besoins familiaux des habitants.
- Si les constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant
- Si ces constructions ne modifient pas de manière significative les caractéristiques de ce bâti et ne se fait pas au détriment des qualités paysagères et architecturales du secteur et n'est à contraire à l'Action 2 du DOO du SCoT du pays d'Auray visant à valoriser chacune des entités paysagères emblématique du pays d'Auray et pour la commune de Carnac la « Côte des Mégalithes »,

et ainsi s'assurer que la densification des Secteurs Déjà Urbanisé présente un véritable intérêt pour la collectivité au regard d'éventuelles détériorations des qualités paysagères et architecturales du secteur et de l'entité paysagère de la Côte des Mégalithes

Ceci sera le cœur de ma réflexion, introduite par un point sur l'information du public et un autre sur les dispositions règlementaires.

5.1 Sur l'information du public

Dépositions : 26 Web, 19 Web, 17 Web, 3 Web, 6 Web, 5 Web, 4 Web

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.

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 vert et bleu 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 dans le cadre d'une concertation simplifiée.

Cette décision est très constructive et contribue par une participation du public, à alimenter le débat public pour une meilleure prise de décision.

Par ailleurs la procédure d'information règlementaire d'enquête publique par affichage physique de l'avis d'enquête et diffusion dans la presse a bien été réalisée, comme j'ai pu le constater, et comme il en est fait état dans les constats de la police municipale. De plus cet avis a été relayé sur le site de la commune et sur ses réseaux sociaux.

Je considère donc que l'information du public a été parfaitement réalisée par la commune, et au-delà même de ce qui était obligatoire.

5.2 Sur la partie règlementaire écrite ou graphique, et OAP

5.2.1 Périmètres des SDU

La modification du règlement graphique va permettre à la commune de Carnac de délimiter les secteurs déjà urbanisés, destinés à l'habitat et aux équipements collectifs de services publics, qui constitueront la Zone Ud (ou Us comme le souhaite le pays d'Auray dans un souci d'harmonisation)

Je suis toutefois étonné de la grande largesse accordée au tracé de ce périmètre, qui certaines fois est à plus de 10, (voire 20 m) des limites du bâti et conduit également à reclasser des zones Nap en Ud. M. Le Maire de Carnac dans son mémoire en réponse ne justifie pas cette largesse mais précise que « *L'objectif des franges qui ont été ajoutées est de permettre les extensions des constructions situées en limite.* » .

Dois-je en déduire que la délimitation du secteur Ud (ou Us) aurait aussi pour objet de permettre les extensions des constructions situées en limite du périmètre bâti ?

Comme l'indique M. Le Maire dans son mémoire en réponse « *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* ».

Certes, mais à mon sens, l'objet de l'article L.12-8 est bien d'autoriser des constructions, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, au sein du périmètre bâti et non de permettre des extensions de bâtiments hors périmètre bâtis, dont la taille ne serait limitée que par le respect des obligations du coefficient d'emprise au sol.

Je note cependant que pour les secteurs de Cloucarnac, Coëtatous, Kergroix, et Kerabus-Le Runel, M. Le Maire de Carnac accède à la requête faite par la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites, de délimiter le périmètre de la zone Ud ou plus près du bâti, en réduisant le zonage Ud.

**En conséquence je demande que la délimitation de tous les secteurs Ud soit réalisée au plus près des bâtis, ce qui ne veut pas dire au ras du bâtis, mais suffisamment proche pour ne permettre qu'une extension mesurée des constructions existantes.
Ceci fera l'objet d'une recommandation à mon avis final .**

5.2.2 Assainissement

Les éléments présentés par M. Le Maire de Carnac en terme d'assainissement collectif et programme de rénovation des réseaux ainsi que de la station d'épuration de Kergouellec, permettent de considérer que le rajout de 40 logements n'aura pas d'incidence sur la qualité des eaux traitées rejetées dans le milieu naturel.

Pour les quelques installations d'Assainissement Non Collectif non conformes avec obligations de mise en conformité, j'invite M. Le Maire à en vérifier le suivi et la bonne exécution.

5.2.3 OAP Sectorielle de Kerlann

Comme indiqué par M. Le Maire de Carnac dans son mémoire en réponse, l'OAP sectorielle n° 1- Route de Kerlann et du Habon a été supprimée et intégrée dans la nouvelle OAP SDU Kerlann qui reprend en l'augmentant l'obligation de créer à minima 10 logements, et non plus 6 logements, sur la parcelle centrale. Cette obligation conjuguée au taux minimal de 20 % de Logements Locatifs Sociaux permettra donc de construire 2 Logements locatifs social.

Cependant cette parcelle est une des rares parcelles des SDU identifiés par le SCoT suffisamment grande pour permettre de mettre en œuvre une politique du logement volontariste contribuant à satisfaire, à son échelle, les « besoins familiaux des habitants », comme souhaitée par le SCoT du pays d'Auray.

M. Le Maire de Carnac précise dans son mémoire en réponse « *qu'une modification n°3 du PLU est actuellement à l'étude en vue de mieux retraduire 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* ».

Il me semble que cette OAP pourrait anticipée la mise en application des dispositions du PLH en reprenant dans sa rédaction ces pourcentages de familles de logements.

M. Le Maire de Carnac, dans son mémoire en réponse, indique également « *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. ../... Enfin, la part des résidences secondaires dans le parc biaise grandement le parcours résidentiel, et crée en conséquence un besoin accru de production de logements* ».

Il serait donc intéressant, au-delà du nombre de logement à produire sur cette parcelle, de préciser leur typologie axée sur les T1, T2, voire T3.

Ces préconisations relatives aux % de LLS, AAP, AML, et à la typologie de logements de cette OAP feront l'objet d'un recommandation à mon avis final.

5.2.4 OAP § Bâtiments anciens existants - Extension

A la page 66 du document de présentation sont présentés des exemples d'extension de bâtiments anciens existants avec des rapports entre la longueur de l'extension et celle du bâtiment existant.(3/4 + ¼) pouvant laisser penser que l'extension est limitée, en continuité du bâti existant, au 1/3 du bâtiment existant.

Dans son mémoire en réponse M. Le Maire indique que « *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%)* »

J'invite donc M. Le Maire de Carnac à revoir la rédaction de la page 66 pour éviter toute mauvaise interprétation.

5.3 Sur l'intérêt du classement en SDU

Le dossier présenté à l'enquête publique comporte une Evaluation Environnementale en date de Juin 2023 qui dresse pour chaque SDU identifié par le SCoT, hors Le Ménéac et Kerlescant Nord, l'état initial de ces secteurs.

Cet état initial liste et décrit sur 52 pages les aspects suivants : les aspects paysagers et les dessertes viaires, les contextes biologiques et écologiques, les risques et nuisances, le contexte patrimonial, les monuments historiques, les sites inscrits, le périmètre UNESCO / VAP .

Ensuite l'évaluation environnementale dans son « *chapitre IV Incidences sur l'environnement et mesures* » conclue en une page et demie en affirmant « *qu'en définitive la classification des hameaux en zone Uc ne va pas générer d'incidences notables sur l'environnement* », sans se poser une seule fois la question de l'impact d'une nouvelle construction sur un terrain précis, tant pendant sa phase de construction que d'exploitation, sur les monuments classés ou sites inscrits avoisinants ; et plus globalement si elle interfère de manière significative sur les caractéristiques de ce bâti, sur les qualités paysagères et architecturales du secteur et sur le « *cadre apaisant et propice à la protection historique* » évoqué par le SCoT.

Par ailleurs jamais n'est évoqué ni développé le triptyque : Eviter Réduire Compensé, et encore moins évoqué des mesures de suivi, même si on peut considérer que la mise en place de l'OAP SDU constitue une mesure de réduction partielle des impacts paysagers.

J'aurais apprécié que soit analysé plus concrètement et précisément l'impact d'une nouvelle construction sur un secteur.

Par exemple à Kergroix, quel est l'impact d'une construction nouvelle sur la parcelle 279 situé à l'intérieur du périmètre bâti du SDU projeté et donc potentiellement constructible, sur le commun de village (parcelle 283), sur la chapelle dédiée à Saint Vincent Ferrier remontant au 15^{ème} et 16^{ème} siècle (parcelle 284) situés en covisibilité, sur les bâtiments des parcelles 274 et 276 voisines et plus globalement sur le pittoresque ce lieu ?



A ces questions pas de réponse, et ceci est valable pour l'intégralité des SDU.

Le dossier ne présente pas le potentiel constructible lié à la délimitation des SDU.

En réunion publique aurait été évoqué le chiffre global de 40 constructions pour les 10 SDU. Pour une meilleure compréhension des enjeux j'ai demandé à M. Le Maire dans mon PV de synthèse de préciser ce potentiel par SDU. Les chiffres présentés par M. Le Maire dans son mémoire en réponse sont très intéressants.

Couplés avec le tableau d' « Analyse de la sensibilité des SDU d'identifiés au SCoT » de la page 23 du dossier de présentation ils permettent, pour chaque SDU, d'évaluer le gain de logements offert par la densification en regard de sa sensibilité.

Pour Le Méneec et Kerlescant Nord en absence d'estimation de la part de la commune j'ai estimé ce potentiel à partir des images aériennes de la page 24 du dossier de présentation.

Le tableau est donc le suivant et met en évidence que le potentiel constructif est concentré sur des zones HORS AVAP ou partiellement en AVAP, et que les zones en AVAP représentent un potentiel constructible limité pour une sensibilité élevée.

	Protection environnementale	Trame Verte et Bleue	Patrimoine	Potentiel constructifs	
				mini	maxi
Kerabus-Le Runel			Partiellement en AVAP	6	7
Kerlann			Hors AVAP	17	20
Quelvezin		Sensibilité forte	Partiellement en AVAP	4	5
Kergouelec			En AVAP (mais peu d'impact)	2	3
Le Moustoir	Proximité ZNIEFF de type 1 (landes humides de Crucun) à 700m		En AVAP	3	4
Rosnual			Partiellement en AVAP	2	3
Clou Carnac			En AVAP	3	4
Kergroix		Sensibilité forte	Essentiellement en AVAP	2	3
Kerluir			Très partiellement en AVAP	1	2
Coëtatous	Proximité ZNIEFF de type 1 (landes humides de Crucun) à 500m	Sensibilité forte	En AVAP	2	3
Le Méneec	Le plus proche des sites natura2000 (ZSC et ZPS), à moins d'1 km		En AVAP le plus proche des alignements	2	3
Kerlescant(Nord)		Sensibilité forte	En AVAP	2	3

La commune de Carnac a choisi dès le départ ne pas retenir 2 SDU identifiés par le SCoT du pays d'Auray parmi les 12 proposés :

- Le Méneec , pour des raisons de forte sensibilité environnementale et patrimoniale et peu de potentiel en densification,
- Kerlescant Nord, pour des raisons de potentiel très limité au regard des zones de protections du périmètre mégalithique et de sa forte sensibilité environnementale au cœur de la trame verte et bleue.

Pour **Le Méneec**, la visite que j'ai réalisée sur place m'a permis de constater la vue directe sur les alignements et la covisibilité potentielle depuis les alignements de toutes nouvelles constructions. Autoriser de nouvelles constructions serait contraire à l'Action 2 du DOO du SCoT du pays d'Auray visant à valoriser chacune des entités paysagères emblématique du pays d'Auray et pour la commune de Carnac la « Côte des Mégalithes ».

Pour **Kerlescant Nord**, on parle de « potentiel limité. Pour ce secteur l'impact d'une densification sur la trame verte et bleue et sur la zone de protection des mégalithes n'est pas traité dans l'évaluation environnementale. Toutefois les photos aériennes mettent bien en évidence les boisements et le rapport de présentation au chapitre II.3 donne à Kerlescant (Nord) une sensibilité forte vis-à-vis de la trame verte et bleue.

En conséquence je considère, comme présenté par M. Le Maire de Carnac, qu'il était souhaitable de ne pas intégrer Le Méneac et Kerlescant Nord à la liste des Secteurs Déjà Urbanisés.

Cependant pour les secteurs du **Moustoir, Cloucarnac, Kergroix, Coëtatous**, en secteur AVAP ou essentiellement en AVAP, pour certains de sensibilité forte vis-à-vis de la trame verte et bleue, et pour lesquels la contribution n° 31 Mairie de Carnac dépeint avec précision la valeur patrimoniale et les enjeux de préservations, et dont les potentiels constructifs sont similaires à Kerlescant Nord, on doit s'interroger sur l'intérêt de leur classement en zone Ud.

Pour ma part je considère qu'en l'absence d'une évaluation complète de l'impact de nouvelles constructions sur les qualités paysagères et architecturales de ces secteurs et plus généralement sur le « cadre propice à la protection historique et à des émotions d'apaisement et de recueillement » évoqué par le SCoT du pays d'Auray , et de leur faible potentiel constructible, il n'y a pas d'intérêt pour la collectivité à classer Le Moustoir, Cloucarnac, Kergroix, Coëtatous en zone Ud ou Udp.

Ceci fera l'objet d'une réserve à mon avis final.

Leur non-classement en zonage Ud ne remettra pas en cause l'équilibre global et l'intérêt du classement des SDU. Leur potentiel constructif global estimé entre 42 et 54 constructions, passera alors entre 32 et 40 soit 76 % du potentiel et pérennisera la protection de ces secteurs remarquables.

6 Avis du commissaire enquêteur

J'exprime ci-après mon avis global sur la modification n° 2 du PLU de la commune de Carnac qui s'appuie sur mon analyse et mes convictions personnelles acquises pendant et après l'enquête et mes conclusions du chapitre précédent.

Après avoir :

- étudié le dossier d'enquête mis à la disposition du public,
- procédé à 1 visite de terrain,
- constaté le bon déroulement de l'enquête publique elle-même,
- tenu 6 permanences physiques de 3 h et reçu 31 personnes ou groupes de personnes,
- analysé les 31 observations du registre papier, les 25 observations dématérialisées, les 4 observations reçues par courriel et celle par courrier,
- dressé le procès-verbal de synthèse et rencontré M. Le Maire de Carnac pour le lui remettre et le présenter,
- recueilli et analysé en retour le mémoire en réponse de M. Le Maire de Nostang.

Je regrette :

- que l'étude environnementale n'ait pas été plus complète.

J'apprécie :

- la prise en compte par M. Le Maire de Carnac d'une presque totalité des avis des personnes publiques associées et principalement le renoncement à la possibilité d'évolution du périmètre bâti au gré des extensions des constructions.

J'estime :

- que le public a été correctement informé de d'enquête publique relative au projet de révision n° 2 du PLU de commune de Carnac,
- que le dossier présenté était suffisamment clair pour comprendre les enjeux et les effets de la révision n° 2 du PLU de commune de Carnac,
- que les réseaux et équipements d'assainissement sont compatibles avec ce développement très modéré de logements,
- que la délimitation des SDU, en prenant en compte mes recommandations et réserves, est une réelle possibilité améliorer l'offre de logement familiaux et d'hébergement des habitants, sans impacter les qualités paysagères et architecturales des secteurs et plus généralement des cadres propices à la protection historique.

Je recommande :

- Pour la parcelle centrale de l'OAP Kerlann (repérée en bleue) d'imposer des taux de logements de 25 % en Logement Locatif Social (25%), 20 % en logements en Accession Aidée à la Propriété et 5 % en Accession Maîtrisée Locale (5%) et de préciser une typologie de petits logements.
- De resserrer la délimitation de tous les secteurs Ud et Udp au plus près des bâtis, tout en permettant des extensions mesurées de bâtiments.

Et en conclusion :

J'émet un **avis favorable** au projet de révision n° 2 du PLU de la commune de Carnac **assorti de la réserve suivante** :

- Exclure Le Moustoir, Cloucarnac, Kergroix, Coëtatous de la liste des Secteurs Déjà urbanisés et donc de ne pas les classer en Ud ou Udp .

Fait à Ploemeur le 16 février 2024
Le Commissaire Enquêteur
M. Bernard BOULIC

