

Commune de CARNAC

Modification n°1 de l'AVAP

Commission Locale du Site Patrimonial Remarquable du 2 juin 2023

Compte rendu

Etaient présents :

Membres de droit CL-SPR :

M LEPICK Olivier	Maire de Carnac
M CURT Olivier	Architecte des bâtiments de France

Membres nommés CL-SPR :

<i>Collège des élus</i>	
M DURAND Michel	Adjoint urbanisme
M SERVAIS Jean-Luc	Conseiller municipal
M LUNEAU Pierre-Léon	Conseiller municipal, suppléant M GUIMARD
<i>Collège des représentants d'associations</i>	
M DE PONSAY Dominique	Délégué Fondation du Patrimoine
Mme LESSARD Maguy	Présidente de l'Association les Amis de Carnac
Mme DORISE Victoire	Directrice – Chef de projet Patrimoine mondial - Paysages de mégalithes
<i>Collège des personnalités qualifiées</i>	
Mme BERNARD Madeleine	Ancienne Adjointe à l'Urbanisme à la mairie de Carnac, Membre de la commission extra-municipale « Patrimoine et Histoire Locale »
M JOSSE Pierre	Membre de la commission extra-municipale « Patrimoine et Histoire Locale »
M AGOGUE Olivier	Administrateur du Centre des Monuments Nationaux des sites mégalithiques de Carnac

Autres participants :

Paysages des mégalithes :

- Mme MARTIN Catherine

Techniciens ville :

- Mme MICHARD Delphine - Directrice Générale des Services
- Mme MORANDEAU Amélie - Chargée de mission direction générale des services
- M PARMENTIER Mathieu, Instructeur service urbanisme

Bureau d'étude GHECO :

- M WAGON Bernard, chargé d'étude
- Mme JAFFRE, assistante d'étude

Etait excusé :

Membre de la CLSPR :

M GRANGE	DRAC
----------	------

INTRODUCTION

M le Maire accueille les participants et introduit la séance.

Il rappelle que l'AVAP créée le 14 février 2020 est un outil efficace, qui garantit la qualité et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune, avec un suivi régulier des projets par le service urbanisme et l'architecte des bâtiments de France.

Il se dit satisfait et fier d'avoir pu finaliser l'AVAP et souligne que son application ne pose pas de difficultés majeures, même si la modification n°1 engagée devra permettre d'améliorer et/ou compléter certaines écritures réglementaires et de requalifier certaines protections pour mieux tenir compte de la réalité de sites et pour faciliter la mise en œuvre de projets majeurs et essentiel pour la commune, notamment en termes de maintien de populations et de mixité de l'habitat.

Il souligne l'importance de la Loi Littoral qui complète réglementairement la protection du territoire mais regrette que la loi ALUR, en soutenant la densification, ait généré une multiplication des découpages fonciers, divisions de parcelles qui conduisent à l'altération progressive de certains quartiers de villas et à la disparition de parcs et jardins qui participent à l'identité et à l'image de la commune.

Il évoque également l'attente des décrets et modalités d'application de la loi Climat et Résilience et du principe du zéro artificialisation nette (« ZAN ») attendu à partir de 2031.

M DURAND précise que le service urbanisme qui a détecté les quelques difficultés d'instruction rencontrées dans l'application du règlement de l'AVAP, est représenté ce jour par M PARMENTIER.

PRESENTATION DES MODIFICATIONS

M WAGON rappelle que l'AVAP est récente, très vaste en surface (avec plusieurs périmètres) ; elle prend en compte,

- Le bâti traditionnel
- Le balnéaire
- Les mégalithes

Il présente les modifications :

La modification n°1 de l'AVAP doit permettre :

A/ Sur les plans réglementaires :

- De corriger et requalifier plusieurs trames de « masses boisées » pour mieux prendre en compte la réalité des espaces (nord station d'épuration (STEP) de Kergouellec, secteur du Foyer logement/Bellevue au nord du centre-ville) et pour permettre la mise en œuvre d'une opération résidentielle secteur de Belann
- D'ajuster ou supprimer des protections inadaptées ou erronées (légendes « jardins d'agrément », « espace minéral protégé ») en fonction de la réalité du terrain, Grand Hôtel (bd de la Plage)

Les modifications du document graphique (plan réglementaire)

- 1 : secteur de Kergouellec
- 2 : secteur de Belann
- 3 : secteur Résidence Autonomie
- 4 : Grand Hôtel, boulevard de la Plage
- 5: venelle Notre Dame

Rappels :

- Le périmètre du SPR est inchangé.
- La légende est inchangée.

1 : secteur de Kergouellec

L'espace concerné est un remblai utilisé par la collectivité pour le stockage extérieur de matériaux. Situé en continuité avec les terre-pleins de la STEP, ce site présente l'avantage de regrouper en un lieu discret, paysagèrement, des fonctions difficiles à intégrer dans le paysage.

Afin d'éviter la relocalisation dans un autre lieu susceptible de consommer de l'espace, la collectivité souhaite maintenir l'usage actuel utile aux services techniques.

Cette fonction existait avant la mise à l'étude de l'AVAP ; la couverture du site « artificialisé » par la trame de « masse boisée » protégée est une erreur matérielle. Elle est supprimée sur le secteur de dépôts et maintenue en « couronne » autour.

Cette évolution de la légende de protection a été évaluée dans le dossier d'examen « cas par cas » qui accompagne la procédure de modification de l'AVAP.

La zone humide proche est maintenue sous la trame « masses boisées »

2 : secteur de Belann

Le secteur objet de la modification de l'AVAP, est classé en secteur constructible à vocation résidentielle, Uca au PLU.

La zone Uc est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond aux espaces non bâtis du tissu urbain existant au sein de l'agglomération. La zone Uc comprend les secteurs Uc, Ucb, Ucc.

Le secteur Uca se trouve inséré en continuité avec le tissu urbain classé Uba

Sur ce secteur le PLU ne prévoit pas d'orientation d'aménagement.

Le projet à l'étude correspond à une opération résidentielle mixte de logements diversifiés.

La hauteur et les implantations des constructions sont réglementées par l'AVAP.

L'AVAP protège la crête boisée.

L'architecte du projet a remis :

- des simulations d'insertion car site visible depuis la plaine et depuis le tumulus St Michel
- un plan d'esquisse qui tient compte de la requalification des boisements avec au final une surface égale de boisements maintenue, pour rester dans le cadre de la modification.

L'enjeu est bien de garder et pérenniser une masse boisée qui accompagne la future opération.

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

3 : secteur Foyer Logement/Bellevue

Pour des raisons paysagères globale le site, très arboré et situé sur un point haut au nord du bourg, a été couvert par une trame de masse boisée protégée. Cette servitude couvre des parties fonctionnelles (voirie, parkings) et constructible non boisées, alors qu'une grande partie située à l'est présente un intérêt paysager.

Une partie des masses boisées inscrites à l'AVAP ne comporte aucun arbre, certaines sont aménagées en voiries et en parkings (nord-est du Foyer). En revanche des espaces libres plantés à l'est du Foyer ne sont pas identifiés et protégés en tant que « masses boisées ». L'objectif est de corriger et requalifier les emprises des trames « masses boisées » pour tenir compte des occupations et usages, antérieurs à la création de l'AVAP (02/2020).

- Suppression de la trame de protection sur les espaces aménagés en voiries et parkings
- ajout de la trame sur les espaces vers plantés autour de la résidence/foyer

4 : Grand Hôtel, boulevard de la Plage

L'édifice date de 1903. Il marque la naissance de Carnac Plage. Il est l'une des images emblématiques de Carnac-plage ; son réemploi est essentiel pour le maintenir.

- L'édifice comporte une terrasse maçonnée le long de la façade, couverte en partie par la trame « jardin d'agrément »
- L'application informatique de la légende de protection d'immeuble de « 1^{ère} catégorie » couvre l'intégralité du polygone graphique relatif à l'immeuble, alors que seul le volume à R+3 présente un intérêt patrimonial : les adjonctions à l'arrière et à l'avant (rez-de-chaussée) n'ont pas à être couvertes par une protection.
- L'immeuble situé en façade latérale Est de l'immeuble d'intérêt architectural est couvert actuellement par la légende « 3^e catégorie » ; son aspect ne justifie pas une protection. Le liseré destiné à stabiliser son style est supprimé.
- L'application des trames se fait par polygones appliqués aux immeubles sur le cadastre faute d'accès ou renseignements, il apparaît que les adjonctions ont été couvertes de trames de protection.

Les trames de protections doivent être ajustées pour mieux correspondre à la qualité des immeubles et espaces libres.

- Pour rappel le règlement de l'AVAP prévoit des possibilités d'appréciations pour les parties d'immeubles jugées sans intérêt ; la modification ne fait qu'apporter des précisions en ce qui relève réellement de la partie patrimoniale de l'ensemble.

Les modifications :

- La trame de protection « 1^{ère} catégorie » est recentrée sur l'immeuble d'intérêt architectural ; elle est supprimée sur les parties d'immeubles en adjonctions (à l'arrière et à l'avant)
- La trame de protection « 3^e catégorie » est supprimée sur le volume situé à l'ouest de l'immeuble d'intérêt.
- La trame « jardin d'agrément » est ajustée :
 - o elle est réduite à l'avant de l'immeuble côté boulevard, sur la partie en terrasse existante, conservée sur la partie avant, végétalisée (bande à l'arrière de la clôture sur rue)
 - o elle est réduite à l'ouest de l'immeuble au niveau de l'entrée allée des Dolmens)
 - o elle est élargie au bord ouest de l'immeuble

5: venelle Notre Dame

Il s'agit de la correction d'une erreur matérielle.

La trame d'espace minéral protégé doit être supprimée, pour prendre en compte la construction en place, édifiée antérieurement à la création de l'AVAP.

B/ Sur le règlement écrit :

- harmoniser les niveaux de référence pour les hauteurs entre les différents secteurs et généraliser le terrain naturel comme niveau de référence,
- mettre en cohérence les dimensions des châssis de toit, pour améliorer l'intégration de ces accessoires de couverture (80 cm X 120 cm)
- simplifier les dispositions relatives aux lucarnes de toitures
- permettre des hauteurs plus importantes pour les clôtures localisées en bordure de voies pour favoriser l'intimité des jardins et pour éviter la pose d'éléments hétéroclites de doublure : hauteur portée à 1,80 m
- nuancer la disposition interdisant l'implantation en limite séparative de construction en secteur PB, la possibilité d'implantation pouvant être permise aux annexes et aux surélévations de bâtiments déjà implantées en limite
- mettre en cohérence les dispositions du PLU et de l'AVAP (reprise de dispositions du PLU)
- corriger certaines écritures qui posent des problèmes d'interprétation ou contradiction

De plus, sur le secteur de l'avenue Miln la commune a engagé une étude d'ensemble pour requalifier l'espace composé de l'espace public et de parties de parcelles privées ouvertes au public

- La modification vise à compléter les dispositions relatives aux espaces minéraux protégés pour prévoir dans les adaptations mineures des *aménagements, installations et constructions, dans le cadre d'un plan d'aménagement global et cohérent des espaces publics (un linéaire de voie, une place publique), si cet aménagement ou construction s'inscrivent dans la conception d'un ensemble ou une entité (par entité géométrique telle que places entières, tronçons de rues cohérents, parvis, etc.)*.

RECUEIL DES OBSERVATIONS DE LA CLSPR

M CURT

Confirme que l'AVAP met clairement en avant les enjeux et donne les moyens réglementaires d'atteindre les objectifs de préservation et de mise en valeur attendus.

On va vers une disparition des PC sur les sites ou « quartiers » neufs ; avec la loi Climat on va aller vers une multiplication des PC sur l'existant et du bâti ancien (adaptations et extensions de l'existant plutôt que du neuf sur terrains nus, consommateurs d'espaces).

Sur la commune il y a beaucoup de demandes d'autorisation sur : ouvertures, vélux, clôtures, déboisements

L'outil est très efficace et satisfaisant.

Les points objets de la modification restent mineurs au regard de l'importance du périmètre du SPR et du nombre d'autorisations délivrées.

M DE PONSAY

Avec la Fondation du patrimoine il y a des types de menuiseries qualitatives qui sont régulièrement conseillées et qui facilitent l'obtention de subventions.

Comment peut-on porter à connaissance ces conseils de types de menuiseries (de toit notamment) aux porteurs de projet ?

M. LEPICK : le service urbanisme relaie l'information et conseille les pétitionnaires.

M. CURT : l'enjeu est de faire des restaurations dans les règles de l'art et de conserver les savoir-faire ; pour bénéficier de la défiscalisation on doit suivre des règles supplémentaires, exemplaires. La démarche financière est accompagnée de conseils. On ne peut pas lister des types ou « marques » de menuiseries ou matériaux à l'AVAP.

Mme BERNARD

Sur le point n°4 Grand Hôtel :

La suppression de la trame de protection du jardin (espace vert) ne risque-t-elle pas de rendre possible une extension à l'avant qui ferait disparaître la façade remarquable ?

L'immeuble a déjà fait l'objet d'extensions (1912 puis 1953)

M. LEPICK : la façade est strictement protégée elle ne sera pas modifiée.

M. WAGON : l'extension ne pourra se faire que sur le côté droit. La protection du volume intéressant est maintenue

M. LUNEAU

Point n°5 : venelle Notre Dame

Demande de vérifier la protection du mur sur venelle et/ou de la renforcer

→ Ce point est validé.

Point n°3 – Foyer logement

Propose de procéder à un découpage parcellaire (au cadastre) sur les emprises non couvertes par la légende « masse boisée » pour éviter les erreurs et bien encadrer les limites de la protection

M WAGON : le cadastre ne peut pas être modifié par la commune ni via la modification de l'AVAP.

Les plans réglementaires sont établis sous SIG (numérisation) et chaque projet pourra être superposé au plan AVAP très précis sous SIG.

→ Pas de modification cadastrale

Point n°2 : Belann

Il suggère valoriser et optimiser la chaumière existante et préserver au mieux les plus beaux arbres

M. CURT : la chaumière a peu de valeur architecturale.

M. LEPICK : le projet est en cours d'étude, on veillera au mieux à la préservation des plus beaux sujets arborés

Point 4 : Grand Hôtel

Pense qu'il ne paraît pas judicieux de proposer une extension du bâtiment symétrique à celle réalisée à gauche en 1912, ce serait contraire à la charte de Venise qui s'oppose au « pastiche »

M. CURT, M. WAGON : le projet est à l'étude et il n'est pas prévu d'extension « pastiche » symétrique.

M. SERVAIS

Augmentation de la hauteur des clôtures sur rues

S'interroge sur la pertinence et les incidences de cette proposition.

On veut d'un côté protéger les villas et leur jardin, la transparence des clôtures qui permettent de voir et d'admirer les beaux immeubles, ... mais on augmente la hauteur des clôtures (risque de « bunkerisation » des parcelles ?)

Le piéton va se retrouver dans un effet de « couloir » si les murs sont trop hauts.

M DURAND : la difficulté est qu'il y a énormément de demande de surélévation de clôtures et que beaucoup de clôtures sont réalisées plus hautes que ce qui est réglementé. Cette évolution permettrait d'harmoniser un peu les linéaires de clôtures et surtout d'éviter la multiplication de dispositifs complémentaires de piètre qualité (bardages, brandes...).

M. LEPICK : le débat reste ouvert sur ce sujet.

M. JOSSE : La règle de hauteur de clôture à 1,80 m pourrait permettre d'harmoniser l'ensemble

M. LUNEAU : une hauteur de 1,50 m permettrait de favoriser la plantation de haies ?

M. SERVAIS : le code civil permet de réguler les questions de clôtures.

M JOSSE : non uniquement sur les limites séparatives

M. WAGON rappelle que la règle modifiée ne concerne que les clôtures neuves
L'AVAP prévoit la protection des clôtures (2 types) qui sont, elles, protégées et ne peuvent pas être remplacées ou surélevées aussi haut.
Il ajoute que des dispositions sont prévues pour tenir compte de l'environnement voisin, des abords du projet.
Cela réduit fortement les effets de la règle, ça ne concerne que les créations, pas les clôtures traditionnelles, protégées.

M. JOSSE :

Les matériaux des clôtures neuves sont-ils réglementés ?

M. CURT : oui l'AVAP réglemente les types de clôtures et matériaux autorisés

Sur d'autres communes littorale la règle est fixée à 1,70 m maximum.

M. LEPICK propose de retenir 1,70 m.

VOTE

M le Maire demande aux membres de la CL-SPR de se prononcer sur le projet et les propositions

Contre : 0

Abstention : 1 (M. LUNEAU)

La modification n°1 de l'AVAP est adoptée.

Prochaines étapes :

Modification du projet pour tenir compte de la CL-SPR

- Protection du mur venelle Notre Dame (n°6)
- Hauteur clôtures (nouvelles) sur rue : 1,70 m

Envoi de la demande d'examen au cas par cas MRae

Enquête publique