

Commune de CARNAC – MORBIHAN
EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 23 OCTOBRE 2025

Envoyé en préfecture le 29/10/2025

Reçu en préfecture le 29/10/2025

Publié le

ID : 056-215600347-20251023-DCM_2025_123-DE

L'an deux mille vingt-cinq, le 23 octobre à 18 heures 00, le Conseil Municipal, légalement convoqué par lettre du 17 octobre 2025, s'est réuni à la Mairie, en séance publique.

Etaient présents : M. Olivier LEPICK, M. Pascal LE JEAN, Mme Sylvie ROBINO, M. Loïc HOUDOY, Mme Marie-Pierre GASSER, M. Michel DURAND, Mme Catherine ISOARD, M. Gérard MARCALBERT, Mme Christine LAMANDÉ, Mme Christine DESJARDIN, M. Jean-Paul KERGOZIEN, M. Olivier BUQUEN, Mme Juliette CORDES, M. Hervé JENOT, Mme Katia SCULO, Mme Jeannine LE GOLVAN, M. Yann GUIMARD.

Absents ayant donné pouvoir : M. Charles BIETRY qui a donné pouvoir à M. Olivier LEPICK, M. Jean-Luc SERVAIS qui a donné pouvoir à M. Loïc HOUDOY, M. Christophe RICHARD qui a donné pouvoir à M. Gérard MARCALBERT, Mme Nicole LE GANGNEUX qui a donné pouvoir à M. Michel DURAND, M. Philippe LE GUENNEC qui a donné pouvoir à M. Jean-Paul KERGOZIEN, Mme Justine VIENNE qui a donné pouvoir à Mme Juliette CORDES, M. Benjamin LE ROUX qui a donné pouvoir à Mme Marie-Pierre GASSER, M. Tom LABORDE qui a donné pouvoir à Mme Jeannine LE GOLVAN.

Absents excusés : Mme Morgane PETIT, M. Pierre-Léon LUNEAU.

Secrétaire de séance : Mme Christine LAMANDÉ.

Nombre de membres en exercice :	27	Nombre de membres présents :	17
Quorum requis :	14	Nombre de votants (présents + procurations) :	25

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL N° 2025-123

Objet : Encadrement des meublés de Tourisme – Approbation du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de mise en location des locaux commerciaux en meublés touristiques de courte durée

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, introduisant la possibilité pour les communes de soumettre à autorisation la location de locaux à usage commercial en meublés de tourisme,

Vu le [décret n° 2021-757 du 11 juin 2021](#) complétant la loi précitée, relatif à la location d'un local à usage commercial en tant que meublé de tourisme,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L. 123-1 et suivants relatifs aux plans locaux d'urbanisme,

Vu les articles [L324-1-1](#) et suivants et [R324-1-4](#) et suivants du Code du Tourisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°2024-118 en date du 26 septembre 2024 relative à l'encadrement des meublés touristiques et à l'adoption d'un règlement municipal pour le changement d'usage de logements en meublés de tourisme,

Considérant la nécessité de préserver l'équilibre et la diversité des activités commerciales au sein de la commune,

Considérant les impacts négatifs potentiels sur le tissu commercial et la vie locale liés à la transformation des locaux commerciaux en meublés de tourisme,

Considérant l'importance de maintenir une offre commerciale accessible et variée pour les résidents et les visiteurs,

Considérant que la transformation des locaux commerciaux en meublés de tourisme peut entraîner une perte de dynamisme économique et social dans les zones concernées,

Vu l'avis favorable de la Commission des Finances, Développement Économique du 15 octobre 2025,

La commune de Carnac a été intégrée dans le Décret n°2023-822 qui fixe la liste des communes touristiques et tendues, et ainsi lui permet de mettre en place des réglementations permettant de réguler notamment les meublés de tourisme, à la faveur du maintien de l'équilibre à la fois avec le logement à l'année et le maintien d'une diversité commerciale en réponse aux besoins des habitants.

La commune de Carnac compte 1602 meublés de tourisme (données office du tourisme de Carnac 2024). Au niveau national, le constat d'une hausse constante de ces meublés est en train de s'ancrer, les professionnels du secteur du tourisme prévoient une forte augmentation dans les prochaines années.

Afin de réguler les activités de location de locaux meublés pour de courtes durées, plusieurs lois ont été publiées ces dernières années, conformément aux exigences figurant aux articles 9 et 10 de la directive 2006/123/ CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, qui prévoit que ces réglementations soient justifiées par une raison impérieuse d'intérêt général :

- Pour ce qui concerne le changement d'usage **des logements** en meublé de tourisme (mise en location de moins de 120 jours/An OU moins de 3 prestations hôtelières), par la loi ALUR de 2014 et la loi Le Meur de novembre 2024,
- Pour ce qui concerne l'autorisation de mise en location **des commerces** en meublé de tourisme (mise en location de plus de 120 jours/an OU plus de 3 prestations hôtelières), par l'article 55 de la loi relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique du 27 décembre 2019.

Pour ce qui concerne l'encadrement du **changement d'usage des logements en meublés de tourisme**, le Conseil Municipal du 26 septembre 2024 a validé le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires (3 ans) de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée. Ce règlement prévoit l'enregistrement obligatoire par les propriétaires des meublés : cette première étape de contrôle va permettre de mieux connaître le parc des meublés de tourisme et ainsi de mieux suivre son évolution.

Pour ce qui concerne l'encadrement **de la mise en location des commerces en meublés de tourisme**, objet de la présente délibération, dans les communes où les meublés touristiques sont soumis à un enregistrement, une délibération du Conseil Municipal peut soumettre à autorisation la location d'un local commercial en tant que meublé de tourisme. L'article R 324-1-5 du code du tourisme prévoit que la délibération du Conseil Municipal doit préciser les principes de mise en œuvre des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services, ainsi que les critères (proportionnels, objectifs, transparents) de délivrance de l'autorisation sur lesquels pourra s'appuyer l'autorisation délivrée par le Maire.

Les critères peuvent être mis en œuvre de manière différenciée sur le territoire de la commune en fonction de la situation particulière de certains quartiers ou zones.

La commune a mené ces dernières années des actions visant à redynamiser le centre bourg, en vue de favoriser le maintien et l'installation de nouvelles activités commerciales, artisanales et de service de proximité. Des aménagements urbains ont été réalisés créant un espace de déambulation et de terrasse particulièrement appréciés, contribuant à animer le cœur de la cité. Ces objectifs ont été repris dans le PLU validé en 2016, qui prévoit un zonage Ua qui interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux en habitation, et y autorise l'installation de toute activité commerciale, quelle que soit son format.

Un secteur de diversité commerciale a également été mis en place pour renforcer l'installation des commerces dans ce périmètre et ainsi interdire l'implantation de ceux-ci en dehors du périmètre matérialisé par le PLU.

Ainsi, la commune s'est dotée depuis plusieurs années d'outils qui ont permis une redynamisation progressive du bourg.

Les transformations de commerces en meublés de tourisme pourraient contribuer de fait à la raréfaction d'une partie de l'offre commerciale, d'artisanat et de services, notamment au cœur du bourg, perturbent l'équilibre des fonctions urbaines déjà déstabilisé par la transformation de logements en meublés de tourisme.

L'objectif de cette délibération est de maintenir cette attractivité commerciale, artisanale et de services en s'inscrivant dans une vision plus globale de maintenir les activités au sein des centralités dans une perspective de développement durable, de limitation des déplacements et de création de lien social.

Proposition de réglementation :

La réglementation proposée consiste à instaurer un dispositif d'autorisations préalables de mise en location dites « temporaires » pour les personnes physiques et morales, avec comme principales caractéristiques une durée de trois ans, renouvelable selon les mêmes formes (pas de tacite reconduction).

Les mesures d'encadrement de la mise en location d'un local commercial en meublé de tourisme de courte durée sur le territoire communal, tel que présenté dans le règlement municipal joint, sont adaptées aux caractéristiques du territoire, et sont proportionnées à l'objectif poursuivi.

L'ensemble du territoire communal est soumis à autorisation mais pour préserver les commerces du cœur de bourg et de sa périphérie immédiate, le local ne devra pas être situé **dans le zonage Uap du Plan Local d'Urbanisme**.

Concernant les destinations concernées par cette autorisation, le PLU vise encore aujourd'hui les 9 anciennes destinations (art R123-9 c.urb dans sa rédaction antérieure au décret 2015-1783 du 28/12/2015), les locaux à usage commercial sont ceux inclus dans des constructions dont la destination est le commerce, l'hébergement hôtelier ou l'artisanat.

Dès lors que le PLU sera mis à jour, la présente délibération concernera les locaux à usage commercial inclus dans des constructions dont la destination est le commerce et les activités de service, laquelle destination comprend des sous-destinations, notamment : artisanat et commerce de détail, restauration, hôtels et autres hébergements touristiques (art R151-27 3° c.urb)

Le présent dispositif pourra être réévalué au regard de l'évolution des données qui seront collectées à travers la mise en place de la télédéclaration avec enregistrement des meublés de tourisme.

Sur l'ensemble du territoire communal, les demandes d'autorisation de transformation de locaux à usage commercial en meublés de tourisme seront instruites et accordés en fonction des critères qui figureront dans le règlement.

Modalités de mises en œuvre :

Le règlement municipal fixe le contenu du dossier à constituer ainsi que les modalités d'instruction des demandes.

Vu l'avis favorable de la Commission des Finances, Développement Économique du 15 octobre 2025,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, décide à la majorité (3 votes contre : Mme LE GOLVAN, M. LABORDE, M. GUIMARD) :

- De décider d'instaurer le dispositif d'autorisation préalable de mise en location des locaux commerciaux en meublé touristique de courte durée sur l'ensemble du territoire communal,
- D'approuver le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations visant la location de locaux à usage commercial en meublés de tourisme de la Commune de Carnac tel qu'annexé à la présente délibération,
- D'approuver une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1er avril 2026,
- D'autoriser le Maire ou son représentant à prendre toutes les mesures nécessaires pour l'exécution de la présente délibération et du règlement annexé.

POUR EXTRAIT CONFORME



Le Maire

Olivier LEPICK



La Secrétaire de séance

Christine LAMANDÉ