Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 056-200043123-20251125-2025DP363-AU

N°2025DP/363 - Feuillet 1

Communauté de communes
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

MAIRIE DE LA TRINITE SUR MER
15 DEC. 2025
COURRIER «ARRIVEE»

DECISION DU PRESIDENT

Avis sur la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Trinité-sur-Mer

Je soussigné, Philippe LE RAY, Président de la Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique,

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 132-7 et L. 153-40 ;

Vu la délibération n°2021DC/017 du Conseil communautaire du 26 mars 2021 donnant délégation au Président pour l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'évolution des documents d'urbanisme (Plan local d'urbanisme, Carte communale, qu'il s'agisse d'élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité), et sur les procédures et documents liés (Sites Patrimoniaux Remarquables, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Plan de Prévention des Risques) des communes du territoires ou des communes voisines ;

Considérant que la Communauté de communes est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) et est autorité organisatrice de la mobilité dans son ressort territorial, elle est associée à l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire, en application des articles L. 132-7 et L. 153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet de modification n°5 du PLU de la Commune de La Trinité-sur-Mer a été notifié à Auray Quiberon terre Atlantique par courrier reçu le 7 août 2025 ;

Considérant l'enquête publique de la modification du PLU et la possibilité pour la Communauté de communes de faire part de ses remarques dans ce cadre ;

Ref. 201 524 Berger-Levrault (1309)

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 056-200043123-20251125-2025DP363-AU

N°2025DP/363 - Feuillet 2

DÉCIDE

de soumettre à la Commune de La Trinité-sur-Mer les remarques et propositions annexées à la présente décision visant à favoriser la compatibilité du PLU avec le PLH et à améliorer sa rédaction en vue de conforter son applicabilité et sa sécurité juridique.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte publié électroniquement le : 28 NOV. 2025

Fait à Auray, le 25 novembre 2025

Le Président

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

Philippe LE RAY

MAIRIE DE LA TRINITE SUR MER
15 DEC. 2025
COURRIER «ARRIVEE»

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 056-200043123-20251125-2025DP363-AU

AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE

Observations et recommandations sur le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Trinité sur Mer

Analyse du projet de PLU au regard des différentes compétences d'AQTA et de sa compatibilité avec le PLH

En matière de politique locale de l'habitat

La présente procédure a notamment pour objectif de faire évoluer les obligations de mixité sociale pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les opérations de construction en zone UA et UB afin de prendre en compte les taux du Programme Local de l'Habitat adopté en 2023.

La règle proposée est différente en fonction qu'elle s'applique aux opérations de construction destinées à l'habitation ou aux opérations d'aménagement.

Ce projet de règle mériterait toutefois d'être adaptée sur les points suivants :

- Introduire une obligation de réalisation de locatif social également dans les opérations d'aménagement ;
- Introduire de la souplesse en n'imposant pas un type de logement social (accession ou locatif) sur les petites opérations de moins de 6 logements sociaux pour faciliter la mise en œuvre de celles-ci ;
- Ajouter que la règle de mixité sociale s'applique également lors de la création d'au moins 10 logements par changement de destination, cas qui pourra également être rencontré à l'avenir par la commune.

Il est ainsi proposé de réécrire la règle de la façon suivante :
Doivent comprendre a minima 25% de logements locatifs sociaux et 20% de logements en accession sociale :

- *toute opération de logements collectifs ou individuels groupés d'une surface de plancher de plus de 650m² et/ou de plus de 10 logements*
- *toute opération d'aménagement de plus de 10 lots et / ou 10 logements*

Dans le cas où l'application de cette règle conduirait à la production de 6 logements sociaux ou moins, la répartition demandée entre locatif et accession n'est plus obligatoire.
Cette règle de mixité sociale s'applique également lors de la création d'au moins 10 logements par changement de destination ».

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 056-200043123-20251125-2025DP363-AU

Par ailleurs, la définition du logement social est venue compléter le règlement écrit en reprenant notamment le PLH. Dans un souci de précision, il est proposé la définition suivante :
Entre dans l'objectif de production de logement social :

Le logement locatif social :
Sont définis comme tels, les logements visés par le PLH en vigueur notamment au sein de l'orientation n°1 – action 1.2 c'est-à-dire :

- Les logements locatifs sociaux en PLAI, PLUS, PLS,
- Le financement des places en hébergements temporaires et logements d'insertion (FJT, pension de famille, autres résidences sociales),
- Les logements communaux conventionnés.

L'accession sociale :

- Les logements en location-accession en PSLA,
- Les logements en accession via du BRS (Bail Réel Solidaire),
- La cession de logements sociaux communaux,
- La vente HLM.

L'accession maîtrisée locale est un dispositif qui n'a aucun fondement juridique opposable. Il ne rentre pas dans le décompte lié à la loi SRU et ne peut donc pas être comptabilisé comme étant un logement « social ». Il est donc préférable de ne plus évoquer ce dispositif dans le règlement du PLU.

Remarques diverses permettant l'application du document et favorisant sa sécurité juridique

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP Patrimoine
Elle a été modifiée afin d'indiquer notamment qu'elle « précise à titre indicatif la cartographie des différentes typologies du bâti, sachant que les constructions ne sont pas toutes identifiées ».
Cette modification, et les différents ajustements liés, compliquent la lecture et la compréhension de l'OAP. La mise en œuvre dans l'instruction des autorisations d'urbanisme sera d'autre part peu évidente. Il serait ainsi préférable de maintenir les principes de l'OAP pour les seuls bâtiments dûment repérés sachant que la commune pourra toujours s'appuyer sur les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'Urbanisme pour orienter la qualité architecturale de projets concernant des bâtiments non repérés au PLU. Un repérage complémentaire (et/ou toilettage) du bâti à protéger pourra par ailleurs être engagé lors d'une évolution ultérieure du PLU
Si toutefois la commune souhaitait garder cette évolution, la rédaction suivante pourrait être privilégiée dans un souci de clarté :
« L'OAP s'applique aux constructions protégées en catégorie 1 et 2 au titre de la Loi Paysage telles qu'identifiées sur la cartographie « patrimoine » annexée au règlement graphique. Elle présente en outre une cartographie non exhaustive des différentes typologies du bâti, objet de différentes orientations en faveur de leur préservation. »

Les dispositions concernant les ouvertures ont été modifiées afin d'apporter de la souplesse. De même, les prescriptions relatives aux maisons de villégiature ont été assouplies concernant les jardins qui doivent désormais conserver « dans la mesure du possible » leur caractère. Or les OAP s'appliquent

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 056-200043123-20251125-2025DP363-AU

déjà dans un rapport de compatibilité, cette souplesse supplémentaire dans la rédaction n'est pas utile et peut même rendre cette orientation complètement inopérante. Enfin, afin d'assurer la protection de certaines clôtures de qualité, c'est-à-dire présentant des caractéristiques patrimoniales propres, le règlement écrit de la zone Uc (article 11) pourrait être complété afin de conserver les clôtures en pierre et les clôtures de qualité.

OAP de Kerdrobihan et OAP rue de Carnac
Ces deux nouvelles OAP sont soumises à opération d'aménagement d'ensemble, toutefois aucune densité ou aucun nombre de logements attendus n'est précisé. Le projet ne pourra donc pas être maîtrisé de ce point de vue. Cela peut être problématique au regard de la localisation de ces deux secteurs en bordures d'espaces naturels remarquables et au sein des espaces proches du rivage où l'extension de l'urbanisation doit être limitée.

Le règlement écrit

La notice de présentation évoque des précisions apportées au PLU concernant les démolitions des constructions, on ne retrouve pas cette évolution dans le règlement écrit modifié.

Les définitions :
Coefficient de pleine terre : Afin de prendre en compte l'application différente du coefficient de pleine terre dans les différents zonages, il conviendrait d'adapter la définition proposée. Elle pourrait être rédigée de la manière suivante : « Proportion entre la surface en pleine terre, c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle disponible au développement de la faune et de la flore et la surface de l'unité foncière du projet ou de la surface non construite de l'unité foncière selon la règle édictée par le PLU ».
Afin de clarifier la notion de pleine terre, elle pourrait être défini de la manière suivante :
« Un espace libre est qualifié de pleine terre s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
- *Il est perméable et végétalisé,*
- *Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3m à compter de sa surface. »*

Opération d'aménagement d'ensemble : il s'agit d'une opération d'ensemble (un permis d'aménager ou un permis de construire valant division) portant sur au-moins XX% (taux à déterminer par la commune) du foncier concerné ou sur la totalité du foncier concerné.

Le règlement prévoit désormais l'obligation d'installer une cuve de récupération des eaux de pluie. Afin d'éviter des blocages de projet, il pourrait être précisé que les cuves doivent être installés sauf *impossibilité technique dûment justifiée*. Cette souplesse pourrait effectivement être utile notamment en zone Ua où la configuration des parcelles et le coefficient d'emprise au sol de 100% pourraient être bloquants.

La justification de l'interdiction du zinc en zone UAa fait référence à la notion de « nouveaux matériaux » qui est peu compréhensible. Il conviendrait d'indiquer qu'il s'agit plutôt de protéger patrimoine bâti traditionnel de la commune. Par ailleurs, il est rappelé qu'un PLU ne peut pas règlementer l'usage des matériaux mais seulement l'aspect des constructions.

Les règles de stationnement évoluent. Afin de clarifier ce paragraphe, le 2ème alinéa aurait pu également être modifié. En effet, la rédaction fait que l'exemple évoqué semble être une règle. Il pourrait donc être modifié de la manière suivante : « le calcul du nombre de places exigées se fait par tranche entamée. Par exemple, pour une construction de 86m² de surface de plancher et pour laquelle

Envoyé en préfecture le 28/11/2025
Reçu en préfecture le 28/11/2025
Publié le
ID : 056-200043123-20251125-2025DP363-AU

il est exigé une place de stationnement par tranche de 80m² de surface de plancher, alors deux places de stationnement devront être réalisées. »

Le règlement écrit est également modifié afin d'intégrer les dispositions de la charte Agriculture et Urbanisme du Morbihan et les nouvelles prescriptions issues de l'avis du Conseil d'Etat en date du 30 avril 2024 en matière d'extension bâtimentaire en zone agricole (A) et naturelle (Na) du PLU. Pour plus de clarté et faciliter la compréhension de la règle, il est proposé la rédaction suivante : « Sont autorisées les extensions des constructions, à condition qu'elles soient limitées à 50m² et à 50% de l'emprise au sol par rapport à :

- L'emprise de la construction initiale pour les constructions postérieures à la Loi Littoral (3 janvier 1986)
- L'emprise de la construction existante à la date de loi Littoral pour les constructions antérieures à cette loi. »