

Commune de la Trinité-sur-Mer

- Morbihan -

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE
- Au projet d'abrogation partielle du PLU
- Au projet de modification de droit commun n°5 du PLU

11 décembre 2025 au 30 décembre 2025

Partie 2 – CONCLUSIONS ET AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°5

Michelle TANGUY, commissaire enquêteur

TABLE DES MATIÈRES

1. Rappel du projet de modification n°5 objet de l'enquête publique unique	2
2. Bilan de l'enquête publique unique	2
3. Appréciations du commissaire enquêteur	3
4. Conclusions et avis sur la modification n°5 du plu	15

Dans le rapport d'enquête publique, constituant la première partie du présent document, les objets de l'enquête publique unique, prescrite par arrêté du maire de La Trinité-sur-Mer, ont été présentés ainsi que la composition du dossier d'enquête, l'organisation et le déroulement de celle-ci.

Les observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique unique ont été, dans le rapport d'enquête, regroupées par objet et synthétisées pour en faciliter l'examen.

Dans cette seconde partie, m'appartient d'apporter des appréciations sur les objets de la modification n°5 du PLU en tenant des particularités inhérentes au territoire communal et des compléments d'informations apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (annexe 4 rapport d'enquête) puis d'émettre un avis personnel et motivé sur la globalité du projet soumis à enquête.

1. RAPPEL DU PROJET DE MODIFICATION N°5 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Par arrêté n°2025-227 (annexe 1), M. le maire de La Trinité-sur-Mer a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique en vue de l'abrogation partielle du PLU de la commune de La Trinité sur Mer, en conséquence de la décision de la cour administrative d'appel de Nantes en date du 18 avril 2023 d'une part et **du projet de modification n°5 du PLU d'autre part.**

La modification n°5 vise à :

- Intégrer les dispositions du SCoT du Pays d'Auray relatives à la gestion des implantations commerciales.
- Renforcer la mixité sociale et les objectifs de production de logements aidés, en compatibilité avec le PLH d'Auray-Quiberon Terre Atlantique.
- Faire référence au risque de submersion marine.
- Ajouter d'un bâtiment susceptible de changer de destination.
- Créer une servitude d'attente de projet.
- Ajuster les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Intégrer la décision de la cour administrative d'appel de Nantes : Abrogation du PLU près de Kervinio-Classement Na des parcelles concernées.
- Toiletter les dispositions du règlement écrit.
- Toiletter le règlement graphique du PLU.

2. DÉROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique unique, ouverte le jeudi 11 décembre 2025 à 9 heures s'est terminée le mardi 30 décembre 2025 à 17h00 dans les conditions définies par l'arrêté du maire (annexe 1 du rapport d'enquête).

L'information légale - annonces légales, affichage de l'avis d'enquête en 10 endroits de la commune, et l'information complémentaire - annonce sur le site internet de la commune, les réseaux sociaux *Mon Village* et *Facebook*, les panneaux d'information lumineux de la commune et les deux permanences ont permis au public :

- d'être informé de la tenue de l'enquête publique,
- d'être reçu et renseigné sur le projet dans de bonnes conditions,
- de formuler ses observations sur le projet de modification n°5 du PLU.

24 personnes se sont présentées lors des deux permanences d'enquête. Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions matérielles et dans un excellent climat d'écoute et d'échanges.

L'enquête publique a fait donné lieu à 62 observations réparties de la manière suivante :

- 53 observations publiées sur le registre dématérialisé,
- 6 observations inscrites sur le registre papier,
- 3 courriers annexés au registre d'enquête.

Sur les 62 observations, 10 comprennent en pièce jointe une copie de la contribution de l'association « Pour un urbanisme raisonné » annexée par ailleurs au registre papier (L3) et 15 comprennent en pièce jointe une copie de la contribution de l'association « Les Hauts de la Trinité sur Mer ». La contribution déposée par la présidente de l'association (@20) est signée par 34 membres de l'association.

Le 9 janvier 2026, en mairie de La Trinité-sur-Mer, j'ai remis et commenté le procès-verbal de l'enquête au maître d'ouvrage. Cette rencontre a été l'occasion de faire part du déroulement de l'enquête et des principales demandes et préoccupations des intervenants à l'enquête. En application de l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai invité le maître d'ouvrage à me faire part de ses observations éventuelles à la lecture du procès-verbal et à répondre à mes questions (annexe 3 du rapport d'enquête).

Dans son mémoire en réponse (document transmis par mail le 23/01/2026), le maître d'ouvrage a apporté des réponses aux avis des PPA (pièce du dossier d'enquête) et des précisions après étude du procès-verbal de l'enquête (annexe 4 du rapport d'enquête).

Les développements qui suivent ont pour objet de présenter mes appréciations (*italique le texte*) sur la modification n°5 du PLU de La Trinité-sur-Mer ; avis éclairé par ma propre étude du dossier, analyse des observations émises (public et PPA) et étude des précisions apportées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse (*les éléments de réponses apparaissent en bleu dans le texte*).

3. APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les observations du public ont été classées par thèmes, la synthèse des observations figure sous forme d'un tableau annexé au rapport d'enquête.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de l'enquête le maître d'ouvrage a apporté des précisions, complété ou réaffirmé des éléments figurant au dossier d'enquête et a répondu aux observations du public (voir annexe 5 de la partie I Rapport d'enquête).

Procédure d'évolution du PLU :

L'ampleur des modifications apportées interroge sur la pertinence de la procédure retenue pour faire évoluer le PLU.

Bien que la MRa ait estimé que ces modifications étaient susceptibles d'avoir un impact limité, l'association « Pour un urbanisme raisonné » considère qu'une évaluation environnementale aurait dû être réalisée.

Des intervenants demandent que la modification n°4, relative à l'intégration des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière actuellement en cours d'étude, soit approuvée préalablement à la modification

faisant l'objet de la présente enquête publique. Ils estiment que le projet de modification n°5 ne présente aucun caractère d'urgence, notamment au regard de l'annulation du SCoT du Pays d'Auray.

Réponse du maître d'ouvrage

- Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, ni une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté. Une procédure de modification a donc pu être menée conformément aux articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme en vigueur au moment du lancement de la procédure.
- Un dossier complet a été transmis à la MRAe qui dans le cadre de son avis n°2025-012603 en date du 01/10/2025 a considéré que la modification n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et a donc décidé qu'il n'était pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale. La commune a donc pris acte de cette décision de l'autorité compétente en la matière.
- La modification n° 4 du PLU a pour objet d'intégrer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace, de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain. Celle-ci doit être compatible avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers fixés par le SCOT du Pays d'Auray. La modification du SCOT du Pays d'Auray a été approuvée le 16 décembre 2025 ce qui va permettre d'avancer sur ce dossier. La modification n°5 du PLU ne remet pas en cause les questions de consommation d'espaces, il n'y a donc aucune incidence sur son approbation avant la modification n°4.
- Le projet de modification n°5 n'est pas concerné par l'annulation de la modification simplifiée du SCOT du Pays d'Auray. Le SCOT du Pays d'Auray est quant à lui toujours en vigueur et nous permet de continuer à mener cette procédure à son terme.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse du maître d'ouvrage, laquelle démontre que la procédure de modification pour faire évoluer le PLU est bien adaptée et conforme aux articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme.

Je relève par ailleurs que des observations du public portent plus sur la cohérence d'ensemble des évolutions successives du PLU et sur leur lisibilité, que sur la légalité de la procédure mise en œuvre. Le maître d'ouvrage en a exposé les raisons dans sa réponse ci-dessus.

Enquête publique :

Le choix de la période et la durée de l'enquête sont jugés insuffisants pour permettre une participation effective du public.

Réponse du maître d'ouvrage

- La commune a saisi le tribunal administratif afin qu'un commissaire-enquêteur soit désigné. Madame TANGUY a été missionnée par le tribunal le 24/10/2025. La commune a donc décidé en commun accord avec les disponibilités de Madame TANGUY de réaliser l'enquête publique avec une partie de celle-ci en période de vacances scolaires compte-tenu du fait que, en tant que commune littorale, les résidents non permanents pourraient aussi participer à cette enquête.

- La commune a réalisé également une information préalable du 24/11/25 au 05/12/25 sous forme d'exposition dans le hall de la mairie avec deux permanences les jeudi 27/11/25 et vendredi 05/12/25.
- Le délai d'enquête publique pour une modification de droit commun sans évaluation environnementale est de 15 jours conformément à l'article R.123-9 du code de l'environnement. L'enquête publique a eu lieu du 11/12/25 au 30/12/25 soit 20 jours consécutifs.

Appréciation du commissaire enquêteur

Préalablement à l'enquête publique, la commune a organisé une information à travers une exposition publique et deux permanences assurées par l'élu et du bureau d'études en charge du dossier. Cette démarche volontaire semble avoir favorisé une diffusion anticipée de l'information. Elle se reflète dans les indicateurs de participation du registre dématérialisé : 805 visiteurs unique, un nombre significatif de téléchargement d'au moins un des documents du dossier ainsi que le nombre de contributions recueillies. Ces éléments témoignent d'une accessibilité effective à l'information et à la participation du public.

En l'absence d'une évaluation environnementale obligatoire, l'enquête publique a respecté la durée minimale réglementaire de quinze jours. Elle s'est déroulée en partie pendant les vacances de Noël, mais cela n'a pas empêché le public de participer. Au contraire, l'information diffusée en amont par la commune, la durée de l'enquête plus longue que le minimum requis, la mise en ligne du dossier et mes deux permanences ont permis au public de s'informer et de s'exprimer dans de bonnes conditions.

Mise en compatibilité du PLU avec le volet commercial du Pays d'Auray

La compatibilité du PLU avec le volet commercial du SCoT du Pays d'Auray est questionnée, dans la mesure où le PLU prévoit la possibilité d'implanter des commerces en dehors du périmètre de centralité commerciale, notamment en zones AUA, alors que le SCoT privilégie la concentration des activités commerciales au sein des bourgs.

Réponse du maître d'ouvrage

- Ne sont pas concernés par le périmètre de centralité commerciale certains commerces tels que les cafés-hôtels-restaurants, les concessionnaires automobiles, les salles de fitness ... il est donc nécessaire de réglementer l'activité commerciale dans les différents zonages du PLU.
- Il sera rajouté dans les zones UC, AUa et AUb, un renvoi aux dispositions générales sur la gestion des implantations commerciales.

En réponse à l'observation du Pays d'Auray émise dans le cadre de la consultation des PPA, relative à l'extension du périmètre de centralité commerciale au-delà de la dynamique commerciale existante, le maître d'ouvrage apporte les éléments de réponse suivants :

La commune souhaite maintenir le bourg dans le périmètre de centralité. Il existe quelques commerces aujourd'hui dans le bourg et l'objectif est de pouvoir maintenir un développement des commerces dans celui-ci sur des voies apaisées. Ce développement ne remettra pas en cause la locomotive commerciale concernant les quais et la place du Voulien dans un contexte d'absence de cellules commerciales vacantes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte des réponses apportées par le maître d'ouvrage, telles que présentées dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et repris ci-avant.

Intégration des objectifs du PLH

Des intervenants se déclarent favorables à la philosophie générale de la modification, qui met l'accent sur l'habitat principal et le développement du logement social, la commune ayant besoin de logements accessibles afin de permettre aux jeunes Trinitains de s'y installer durablement. Toutefois, certains estiment que l'OAP du Penher ne serait pas compatible avec le PLH, dans la mesure où elle prévoit une proportion de logements aidés et de logements en accession supérieure à celle fixée par ce dernier.

Par ailleurs, il est regretté que la modification du PLU n'ait pas intégré la servitude de résidence principale prévue par la loi Le Meur, cette mesure étant perçue comme un levier complémentaire pour atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée, tout en favorisant le maintien et le développement de l'habitat en résidence principale, conformément à l'action 1-5 du programme d'actions du PLH.

Réponse du maître d'ouvrage

- Le PLH fixe un minimum de production de logements dont la réalisation de logements en locatif social et en accession sociale.
- Le règlement du PLU dans les zones AUa prévoit depuis 2013 la réalisation de 25 % de logements locatifs sociaux et 25 % de logements destinés à de l'accession aidée à la propriété.
- La zone du Penher a déjà fait l'objet de deux permis d'aménager qui ont été délivrés par la commune le 05/02/2024. La présente modification n'a pas pour objet de modifier les densités ou le nombre de logements sociaux de ce secteur, ni dans son intention, ni dans sa rédaction.
- La servitude de résidence principale a été introduite par la loi Le Meur fin 2024. La commune n'a pas souhaité alourdir cette modification du PLU en y incluant cette servitude de résidence principale mais mène actuellement un travail en parallèle sur le sujet. En effet, l'article L 151-14-1 précise que la commune peut délimiter des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale. Un travail fin doit donc être mené pour déterminer ces secteurs en fonction de critères déterminés.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les observations traduisent une certaine adhésion aux orientations de la modification du PLU en matière d'accession à la propriété et de production de logements sociaux, en lien avec les objectifs du PLH.

S'agissant de la compatibilité de l'OAP du Penher avec le PLH, le maître d'ouvrage indique que la modification n'a pas pour objet de modifier les densités ni le nombre de logements sociaux du secteur

Je prends acte que l'absence d'intégration de la servitude de résidence principale, introduite récemment par la loi Le Meur, est justifiée par la nécessité de conduire un travail préalable spécifique.

Référence au risque de submersion marine

La suppression de la trame « secteur d'inconstructibilité liée à l'aléa de submersion marine fort » du règlement graphique du PLU est jugée regrettable, dans la mesure où elle facilitait l'identification des zones exposées aux risques.

Il est demandé de mieux coordonner les études relatives à la submersion marine et au recul du trait de côte, afin de garantir une planification urbaine cohérente, adaptée et sécurisée face aux risques à long terme.

Réponse du maître d'ouvrage

- La trame « secteur d'inconstructibilité liée à l'aléa submersion marine fort » figurant sur les plans de zonage du PLU en vigueur est erronée. Les cartes des zones basses de l'Etat figurent déjà en annexe du règlement écrit et la limite de l'aléa submersion marine +60cm est maintenue sur les plans de zonages.
- Concernant le trait violet, matérialisant à ce jour la limite de l'aléa de submersion marine +60 cm sur le règlement graphique, celui-ci sera retravaillé afin d'être plus visible.
- Des études menées par AQTA sont en cours sur la question de l'érosion du trait de côte. Les cartographies n'étant pas connues à ce jour, il n'était pas possible de les inclure à cette procédure de modification.

Appréciation du commissaire enquêteur

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage apporte des précisions utiles concernant la représentation de l'aléa submersion marine et prévoit des ajustements graphiques visant à en améliorer la lisibilité sur le règlement graphique.

L'érosion du trait de côte ne peut pas encore être intégrée au document, car les études nécessaires sont en cours d'élaboration par AQTA.

Bâtiment susceptible de changer de destination

Selon l'association « Pour un urbanisme raisonné », le bâtiment recensé comme étant susceptible de changer de destination répond à une demande individuelle et ne saurait, à ce titre, s'inscrire dans une modification d'ensemble du PLU. L'association demande en conséquence que cet ajout soit dûment motivé ou, à défaut, supprimé.

Réponse du maître d'ouvrage

- La commune a procédé à un inventaire des quelques bâtiments situés dans les zones A et N et qui pourraient être concernés. Après analyse, il est apparu que seul un bâtiment, présentant un intérêt architectural, pourrait bénéficier de la possibilité de changer de destination.

Appréciation du commissaire enquêteur

Au regard des éléments apportés par le maître d'ouvrage, l'identification de ce seul bâtiment apparaît résulter d'une démarche d'analyse préalable.

Ajustement des OAP

Pour l'ensemble des OAP, les associations « La Vigie » et « Nouvelle Voie » demandent l'intégration de la servitude de résidence principale prévue par la loi Le Meur.

Un encadrement explicite des densités par OAP, fondé sur des études d'impact paysager, écologique et social, avec une densification prioritairement concentrée les secteurs déjà urbanisés ou fortement densifiés.

Enfin, un renforcement des protections écologiques dans les secteurs concernés par la densification est souhaité, afin de concilier la production de logements, la préservation de la biodiversité et le maintien des continuités écologiques.

Réponse du maître d'ouvrage

- La présente procédure concerne une modification. Lorsqu'une révision sera menée, toutes les études seront réalisées sur les sites et les secteurs soumis à OAP seront réétudiés. Ce n'était pas l'objet de la présente procédure qui ne modifie ni les densités ni le nombre de logements des OAP existantes.

- Aujourd'hui la densité des OAP créées rue de Carnac et à Kerdrobihan est de fait encadrée par la loi littoral puisque ces deux secteurs se situent en espace proche du rivage. La densité, les gabarits et l'insertion architecturale et environnementale sont déjà très encadrés par la loi.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je constate que certaines demandes formulées par les associations relèvent d'une procédure de révision du PLU, distincte de la présente procédure de modification.

Je prends acte que la densité, les gabarits ainsi que l'insertion architecturale et environnementale des OAP situées rue de Carnac et à Kerdrobihan résultent de leur localisation en espace proche du rivage, où la loi Littoral impose un encadrement strict de l'urbanisation.

Toutefois, afin d'assurer une maîtrise complète de ces opérations, il m'apparaît nécessaire de préciser, a minima pour ces deux OAP, soit la densité, soit le nombre de logements attendus, comme le recommande AQTA dans son avis.

OAP Entrée agglomération Nord

Des intervenants s'interrogent sur les raisons ayant conduit la modification n°5 à supprimer le caractère social des logements.

Réponse du maître d'ouvrage

- Le projet globalement devait prévoir une vingtaine de logements dont des logements sociaux. L'objet n'est pas de supprimer les logements sociaux de ce secteur. L'écriture sera reprise pour l'approbation. Pour autant, un PA a déjà été délivré sur ce secteur le 15/12/2023 pour la réalisation de 5 lots libres, d'un îlot de 11 à 15 logements dont 4 logements sociaux et d'un îlot destiné à la création d'un équipement public. La première tranche des travaux de viabilisation a été réalisée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je note que la modification n'a pas pour objet de supprimer les logements sociaux de ce secteur et que le maître d'ouvrage s'engage à réintroduire explicitement la mention « logements sociaux » dans la rédaction de l'OAP.

OAP du Penher

Les arguments développés par l'association « Les Hauts de la Trinité-sur-Mer », repris par de nombreux intervenants, membres de l'association et/ou riverains du lotissement de l'Allée Couverte, portent sur une opposition à la modification telle qu'elle est proposée. L'association demande notamment que la liaison entre le lotissement des Hameaux de l'Allée Couverte et celui du Penher Sud soit strictement réservée aux piétons et aux vélocipédistes, sans possibilité de circulation pour les véhicules motorisés.

Elle estime par ailleurs que la densité prévue pour la zone du Penher devrait être réduite afin d'être comparable à celle des secteurs environnants, soit un maximum de 10 à 20 logements.

Réponse du maître d'ouvrage

- La commune prend bonne note de la remarque. Néanmoins, le permis d'aménager délivré dans ce secteur (PA 05625809P0001 en date du 18/10/2010) prévoyait bien un espace réservé pour la desserte automobile de la zone restante à aménager (Penher Nord). La commune n'est pas opposée à la suppression de cette voirie en sens unique motorisé à condition que l'emplacement réservé numéro 18 soit mis en œuvre pour permettre une desserte par le nord.
- La question de la densité, qui n'est pas l'objet de la présente modification, sera retravaillée lors d'une future révision du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

La commune rappelle que la desserte automobile était prévue dans le permis d'aménager initial et se montre ouverte à sa suppression, sous réserve de la mise en œuvre d'une desserte alternative par le nord. Cette position permet de concilier les préoccupations exprimées et les besoins d'aménagement du secteur.

Je prends acte que la modification de l'OAP concerne uniquement la voirie et non la densité, laquelle devra être traitée dans le cadre d'une révision du PLU.

OAP Le Quéric

Les arguments développés par l'association « Les Amis du Quéric », repris par de nombreux intervenants, traduisent une opposition marquée à cette OAP. L'association estime que le projet compromet la préservation d'une zone humide, qu'il est partiellement situé en zone de submersion marine et que l'urbanisation envisagée entraînerait une augmentation de la circulation automobile dans un secteur non dimensionné à cet effet, soulignant en outre l'incohérence du projet avec la voie verte empruntant la rue du Braenn.

Certains intervenants considèrent par ailleurs que la création d'une transversale nord-sud dans ce secteur pourrait s'apparenter à une voie de « contournement ».

D'autres estiment que l'étendue de la zone humide est sous-évaluée et rappellent son intérêt écologique élevé (classement 5/5), ainsi que la présence d'une faune et d'une flore remarquables.

La densité prévue de 20 logements à l'hectare est jugée inadaptée en frange urbaine, une réduction à 15 logements à l'hectare étant proposée. Il est également rappelé que cette OAP avait déjà suscité une forte opposition lors de l'enquête publique du PLU de 2013.

Enfin, un contributeur suggère la suppression de cette OAP, considérant qu'elle va à l'encontre de plusieurs objectifs stratégiques, dont l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), en raison de l'artificialisation de 1,4 hectare de terres qu'elle engendrerait, alors que l'objectif de division par deux de la consommation foncière sur la période 2021-2031 implique une consommation moyenne inférieure à 0,5 hectare par an.

Réponse du maître d'ouvrage

- Le secteur du Quéric est classé en zone AUb. Pour modifier le zonage de ce secteur, il est nécessaire de réaliser des études spécifiques et de justifier que cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du PLU. Cet ajout à la procédure aurait pu fragiliser ce dossier ce qui n'était pas le souhait de la commune.
- L'objectif des ajustements apportés est d'assurer la préservation de la zone humide existante et de limiter la possibilité d'aménager par tranche le secteur en imposant un projet d'aménagement d'ensemble. La commune est propriétaire de parcelles, elle pourra donc en maîtriser l'opérationnalité.
- Cette OAP sera réétudiée lors d'une future révision de PLU afin effectivement de prendre en compte la loi ZAN, et les évolutions qui seraient constatées sur la zone humide, les plantations, la faune et la flore existante.

Appréciation du commissaire enquêteur

Au regard de la procédure engagée, les réponses du maître d'ouvrage apparaissent cohérentes avec les objectifs de la modification de l'OAP. En effet, l'exigence d'un projet d'aménagement d'ensemble devrait permettre d'avoir une réflexion globale et cohérente de l'aménagement du secteur, d'éviter une urbanisation progressive par projets isolés et de mieux maîtriser les impacts notamment environnementaux.

Je prends acte de l'engagement du maître d'ouvrage à réexaminer cette OAP lors d'une future révision du PLU, laquelle devra notamment prendre en compte les objectifs de la loi Climat et Résilience notamment ceux relatifs au Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

OAP Le Voulieu

L'association « Nouvelle Voie » demande le réexamen du projet de marché couvert, en préconisant la réalisation d'une étude de faisabilité portant sur plusieurs sites non exposés aux risques, afin de diversifier l'offre commerciale de proximité.

De son côté, l'association « La Vigie » se déclare défavorable à la suppression de la possibilité d'aménager un marché couvert sans concertation préalable avec les habitants, estimant que cette suppression ne se justifie pas dès lors que l'ensemble du secteur n'est pas situé en aléa fort de submersion marine ; elle formule par ailleurs diverses observations concernant les différents secteurs de cette OAP.

Enfin, l'association « Pour un urbanisme raisonné » demande que, pour l'ensemble des secteurs de l'OAP et non uniquement pour le secteur 5, les constructions soient tenues de s'inspirer de l'architecture des maisons de bourg caractéristiques.

Réponse du maître d'ouvrage

- L'OAP prévoyait la réalisation d'un marché couvert sur une zone en aléa de submersion marine moyen à fort. Le projet ne peut donc être réalisé à cet endroit compte tenu des contraintes réglementaires qui désormais s'imposent. Il ne paraissait donc pas opportun de maintenir ce projet dans l'OAP.
- Il est déjà demandé la réalisation de maisons de bourg dans le secteur 4 et 5. Le secteur 3 concerne le presbytère dont un permis de construire a été délivré le 12/03/2025 pour la réhabilitation et l'extension des bâtiments en 7 logements. Le secteur 2 concerne la place du Voulieu et le futur projet de construction à proximité du cimetière pour lequel aujourd'hui aucune étude de faisabilité n'a été réalisée, la typologie sera donc étudiée en fonction du besoin et des contraintes spécifiques à ce foncier.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'implantation d'un marché couvert au sein d'un secteur identifié comme exposé au risque de submersion marine apparaît peu appropriée au regard des risques potentiels encourus. Dans ce contexte, le maintien de la mention de « marché couvert » au sein de l'OAP peut être interrogé, l'implantation d'un tel équipement pouvant être envisagée dans un secteur présentant des conditions plus adaptées.

OAP Préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune

L'association La Vigie suggère que les modifications de cette OAP soient soumises pour avis au comité du petit patrimoine.

Réponse du maître d'ouvrage

- Les modifications apportées à cette OAP ont été formulées pour simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme et ne remettent pas en cause les protections actuelles des bâtiments patrimoniaux de la commune.
- Le comité sera consulté lors de la future révision du PLU afin de retravailler complètement cet aspect.

En réponse à l'observation d'AQTA émise dans le cadre de la consultation des PPA, le maître d'ouvrage précise que la réécriture proposée sera reprise pour une meilleure lisibilité.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de l'engagement du maître d'ouvrage à reprendre la réécriture proposée par AQTA afin d'améliorer la lisibilité de l'OAP. Ces éléments apparaissent cohérents avec l'objet de la présente modification.

OAP « maillage viaire »

Il est relevé une contradiction entre l'OAP « maillage viaire » et l'OAP de Kerdrobihan, dans la mesure où l'accès motorisé prévu pour desservir l'OAP de Kerdrobihan débouche sur le chemin de Kerdrobihan (parcelle n°207), identifié comme étant à usage piéton dans l'OAP « maillage viaire ».

Par ailleurs, un intervenant indique ne pas souhaiter la substitution du principe de liaison motorisée par un principe de liaison piétonne entre la rue de Mané-Rohr et le parc des Bruyères (Kerdrobihan).

Enfin, il est souligné que le principe de « circulation piétonne » reliant l'OAP de Kerdrobihan à la rue Mané-Rohr empiète sur six parcelles sans tenir compte de la réalité du terrain, notamment de la présence de nombreux murets et murs en pierre.

Réponse du maître d'ouvrage

- L'amorce du chemin de Kerdrobihan est un accès motorisé existant qui dessert déjà plusieurs habitations. (Parcelle AO 207)
- L'évolution du PLU consiste à substituer un principe de liaison motorisé à un principe de « circulation piétonne » reliant l'OAP de Kerdrobihan à la rue Mané Rohr. La commune souhaite maintenir cette liaison déjà existante au PLU en vigueur en y instaurant un principe de « circulation piétonne ».

Appréciation du commissaire enquêteur

Je note que les ajustements de l'OAP « Maillage Viaire » sont les conséquences des évolutions apportées à certaines OAP sectorielles. Concernant le secteur de Kerdrobihan il me semble que la mise en œuvre de la liaison devra veiller à une prise en compte des contraintes de terrain.

OAP rue des frères Kermorvant

L'association « La Vigie » s'interroge sur la pertinence de la création de cette OAP, dans la mesure où un projet aurait déjà fait l'objet d'un permis de construire. Elle questionne également l'égalité de traitement au sein d'un même zonage du PLU, au regard des dérogations accordées à cette OAP, notamment en matière de bande des 15 mètres, de hauteurs et de coefficient d'emprise au sol.

Réponse du maître d'ouvrage

- Cette OAP a été prévue compte-tenu de contraintes techniques liées à la présence d'un poste de transformation électrique situé en limite de voirie et qui peut compromettre la réalisation de logements sociaux.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je constate que cette OAP a été créée afin d'autoriser la rénovation de la salle Saint-Joseph couplée avec un programme de logements dont des logements sociaux. Les dérogations envisagées pour cette OAP semblent s'inscrire dans une logique de réponse proportionnée à une situation particulière.

OAP Kerdrobihan

Des intervenants à l'enquête s'interrogent sur la pertinence de l'accès principal envisagé pour ce secteur, celui-ci étant prévu sur une voie ne permettant pas une circulation à double sens, à savoir le chemin de Kerdrobihan. Il est en effet précisé que la largeur maximale de ce chemin, entre l'escalier remarquable de la maison située sur la parcelle n°40 et le mur de la parcelle n°14, est de 2,80 mètres, ce qui ne permet pas le croisement des véhicules. Selon les intervenants, le seul accès techniquement envisageable serait par la route de Carnac. Par

ailleurs, une alternative à la création de la voie d'accès le long des parcelles n°36 et 269 consisterait à aménager une voie sur le chemin historique traversant la parcelle n°34.

Réponse du maître d'ouvrage

- Le PLU pose les conditions d'accès, les faisabilités techniques seront vérifiées en phase pré opérationnelle. (Accès/réseaux...)
- L'OAP ne créait pas l'accès, celui-ci était déjà prévu au PLU de 2013 en zone UAb. Elle vient protéger par une frange paysagère les parcelles voisines. Il faut mettre cette OAP en parallèle avec la transformation du zonage de cette zone d'UAb en UBa afin d'éviter compte tenu des contraintes techniques possibles (accès/réseaux...), la réalisation d'un bâtiment collectif. Lors d'une révision du PLU, ce secteur sera réétudié.
- La parcelle AO 34 se situe en zone Nds. Elle ne peut donc permettre la réalisation d'un accès.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je constate que les parcelles concernées par cette OAP ne peuvent être desservies que par le chemin de Kerdrobihan. Si ce chemin permet déjà l'accès à des habitations, il ne semble toutefois pas adapté à une augmentation de la circulation.

Une autre solution pourrait être étudiée depuis la rue de Carnac. Cette option serait cependant susceptible de remettre en cause l'emplacement réservé n°26, prévu pour un accès piéton vers l'espace naturel de Kerdrobihan.

Dans ces conditions, la question de la constructibilité de ces parcelles se pose. Toutefois, cette problématique dépasse la présente procédure de modification du PLU.

OAP Rue du Men Du

L'association « La Vigie » rappelle que cette OAP constitue la traduction dans le PLU de la délibération n°016 du Conseil municipal du 25 mars 2025 relative à un échange foncier rue du Men Du. Si elle adhère aux principes généraux d'aménagement, elle s'interroge toutefois sur l'intégration à l'OAP d'une partie de la parcelle n°289 alors que l'emprise réservée est supprimée à cet endroit.

De leur côté, les propriétaires de la parcelle contestent le caractère excessivement détaillé et prescriptif de l'OAP. Leurs désaccords portent, d'une part, sur la préservation des arbres, estimant qu'un seul arbre présente une réelle valeur patrimoniale et que seule la protection du chêne vert devrait être inscrite au PLU, les autres sujets étant majoritairement malades ou sans intérêt paysager. D'autre part, ils critiquent la représentation d'un tracé précis de liaison piétonne, alors que le projet n'est ni juridiquement acté ni foncièrement stabilisé, considérant que cette mention crée une contrainte anticipée et une confusion sur les droits attachés à la parcelle ; ils demandent en conséquence que cette mention soit supprimée à ce stade ou conditionnée à des accords fonciers clairs et à la création d'un second accès automobile. Enfin, ils estiment que les prescriptions très détaillées figurant dans l'OAP (bande des 15 mètres, carré vert) sont déjà couvertes par le règlement du PLU en vigueur et que leur répétition, assortie d'un niveau de précision excessif, est inutile et source de confusion. Selon eux, l'OAP dépasse ainsi son rôle, qui est de définir des orientations générales et non de figer un projet détaillé en l'absence d'une opération d'aménagement identifiée ; ils demandent en conséquence que l'OAP soit simplifiée et recentrée sur des orientations générales.

Réponse du maître d'ouvrage

- Le cheminement piéton n'est qu'un principe d'aménagement d'Est en Ouest débouchant de la rue du Men Dû à la venelle. Ce point sera précisé dans l'OAP

- L'emplacement réservé n° 13 sera maintenu en totalité afin de garantir la réalisation d'un cheminement piétonnier dans ce secteur.
- Le plan relatif au positionnement des arbres sera également repris pour ne prendre en compte que les plus remarquables à conserver. (1Chêne)
- Les accès aux parcelles vont être retravaillés.
- L'aplat vert prescrivant l'espace paysager à l'arrière de la parcelle est à supprimer.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte des précisions apportées et des modifications prévues pour cette OAP. **Je m'interroge toutefois sur l'opportunité de supprimer l'espace identifié comme « Espace paysager à préserver (jardins) pas de nouvelles constructions (...) » alors même que la création de cette OAP vise non seulement à permettre la réalisation de quelques logements le long de la rue du Men-Dût, mais également à maintenir le caractère paysager du site.**

Par ailleurs, le maintien de l'emprise complète de l'emplacement réservé n°13 apparaît pertinent afin de garantir la réalisation d'un cheminement piétonnier dans ce secteur, notamment dans l'hypothèse où la liaison piétonne prévue au sein de l'OAP ne pourrait être mise en œuvre.

OAP Rue de Carnac

Les propriétaires de la parcelle n°259 font part de leur intention de diviser celle-ci en deux lots distincts, chacun disposant d'un accès depuis la rue de Carnac, et sollicitent la confirmation de la faisabilité de cette opération.

Réponse du maître d'ouvrage

L'OAP va être retravaillée pour permettre la division parcellaire de la parcelle AO 259 et permettre un accès par unité foncière comme prévu actuellement par le règlement du PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte de l'engagement du maître d'ouvrage à retravailler cette OAP.

Abrogation partielle du PLU

Le classement en zone Na des parcelles AR 204, 254 et 255, soumises au RNU à la suite de l'abrogation partielle du PLU, n'a suscité aucune observation de la part des personnes ayant participé à l'enquête.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les parcelles AR204, 254 et 255 ne présentent ni un caractère agricole avéré, ni une vocation à l'urbanisation au regard des dispositions de la loi littoral. Le juge ayant considéré la classement Aa illégal, leur classement en zone Na apparaît, dans ce contexte, le plus pertinent.

Toilettage du règlement écrit

L'association « La Vigie » considère, de manière générale, que les modifications apportées au règlement écrit ne peuvent pas toutes être qualifiées de mineures.

De son côté, l'association « Pour un urbanisme raisonné » estime que la suppression de la bande d'inconstructibilité de 15 mètres pour le seul secteur UAb n'est pas justifiée et en demande le rétablissement.

Un intervenant relève une incohérence à la page 44 du règlement écrit, dans le préambule, où la zone UC est décrite comme se situant le long du chenal et de la rivière de Crach, alors que cette zone est également présente rue de Carnac, au fond de l'anse de Kerdual.

Il est suggéré d'appliquer, en zone UBb, la règle d'implantation existante en fond de parcelle au-delà de la bande des 15 mètres aux fonds de parcelles dont la profondeur est inférieure à 15 mètres.

Enfin, un intervenant (observation n°6 du registre papier), dans le cadre de l'extension de son habitation située en zone NA, s'interroge sur la possibilité de déroger à la marge de recul par rapport à la voie, compte tenu de la configuration particulière de sa parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage

- Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et entrent dans le cadre d'une procédure de modification. La réécriture, l'ajout ou la suppression de dispositions doit faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ou permettre de rectifier certaines règles qui sont apparues, par la pratique, inadaptées aux projets.
- Afin de favoriser l'intégration des projets de construction, il est proposé de supprimer la bande des 15 m dans le secteur UAb qui ne présente pas forcément de caractère patrimonial et dont les constructions existantes sont déjà implantées d'une manière dispersée sur les unités foncières. Les règles créées encadrent toutefois le volume et le gabarit des nouvelles constructions.
- La description du zonage UC du PLU sera ajusté dans le règlement.
- Le cas des parcelles inférieures à 15 mètres n'a pas été prévu par le règlement du PLU en zone Ub. Le règlement sera modifié afin d'ajouter que des constructions peuvent être réalisées sur les limites séparatives en respectant des hauteurs limitées de 2.50 m à la façade, 3m à l'acrotère et 3.50 m au faitage dans les marges de retrait (3mètres) dès lors que l'unité foncière est inférieure à 15 mètres.
- La modification du PLU ne prévoit pas de modifier cette partie de la zone Na, l'objectif est de maintenir la distance d'implantation par rapport à la voie (10 mètres). Une exception existe déjà pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui peuvent être réalisées dans le prolongement latéral ou vertical de la construction existante.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le toilettage du règlement écrit contribue à renforcer la clarté et l'applicabilité du PLU, sans en modifier les orientations fondamentales.

Concertation

L'association « Une nouvelle voie » demande que les habitants soient associés en amont des projets d'aménagement, notamment par la création d'un comité citoyen et l'organisation d'ateliers publics dédiés aux OAP, afin de favoriser la co-construction et l'acceptabilité des projets. De son côté, l'association « La Vigie » sollicite l'organisation d'une réunion publique préalablement à l'ouverture de la consultation publique.

Réponse du maître d'ouvrage

- Comme précisé précédemment et sans obligation légale, la commune a réalisé une information du public préalable à l'enquête publique.

Appréciation du commissaire enquêteur

Contrairement à l'élaboration ou la révision d'un PLU, la procédure de modification ne prévoit pas d'obligation réglementaire de concertation. Je relève néanmoins que la commune a volontairement informé le public avant l'enquête publique, à travers une exposition et deux permanences de l'élus et du bureau d'études. Cette initiative a permis de mieux informer les habitants.

Divers

L'association « La Vigie » demande la suppression du projet de salle multifonction implanté dans l'espace portuaire, qu'elle juge incompatible avec la vocation maritime du site ainsi qu'avec ses contraintes paysagères et environnementales.

Un intervenant considère que la modification n°5 du PLU aurait dû intégrer les nouvelles obligations légales de débroussaillage issues de la loi de 2023 et de l'arrêté préfectoral de 2025 d'application immédiate ; il appelle en conséquence à une prise en compte complète de ces obligations, accompagnée de mesures de communication, de concertation, d'adaptation paysagère et de soutien aux habitants.

Réponse du maître d'ouvrage

- Cette OAP n'est pas l'objet de la modification. La demande est donc sans objet.
- Les nouvelles obligations légales de débroussaillage doivent être annexées au PLU par arrêté du Maire. Cet arrêté sera donc pris en parallèle de l'approbation de la modification et sera annexé au PLU. Ce sont deux procédures distinctes.

Appréciation du commissaire enquêteur

Je prends acte que les nouvelles obligations légales de débroussaillage feront l'objet d'un arrêté du maire en parallèle à l'approbation de la modification.

4. CONCLUSIONS ET AVIS SUR LA MODIFICATION N°5 DU PLU

L'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante, dans le respect des dispositions du code de l'Environnement, tant en ce qui concerne sa durée, la publicité, l'affichage que l'accès au dossier.

Les modalités d'information et de participation du public, complétées par une démarche volontaire d'information préalable menée par commune, ont permis une participation effective et éclairée.

L'enquête publique a permis d'informer et de recueillir les avis sur le projet de modification N°5 et de fournir au maître d'ouvrage les éléments nécessaires à la bonne compréhension des attentes et des préoccupations exprimées.

Plusieurs sujets ont suscité une mobilisation notable, témoignant de l'attention portée par les habitants aux évolutions envisagée et à leurs effets sur leur cadre de vie, notamment en matière de circulation, de densité, de préservation paysagère. Si plusieurs contributions dépassent le champ strict de la présente procédure de modification, elles expriment des attentes légitimes en matière de cohérence et de lisibilité au regard des évolutions successives du PLU.

Le maître d'ouvrage a répondu de manière argumentée aux observations formulées et a pris des engagements visant à améliorer la lisibilité et la cohérence du projet, notamment par des ajustements rédactionnels, des précisions apportées à certaines OAP et des améliorations du règlement graphique. Ces évolutions ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU et contribuent à en sécuriser la mise en œuvre.

Certaines attentes exprimées (concertation, études sur la densité, application du ZAN ou mise en œuvre de dispositif récent comme la servitude de résidences principales) excèdent le périmètre de la présente procédure et trouveront leur place dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Au vu du dossier, des contributions du public, des engagements de la commune et de mes appréciations par objet, **j'émet un avis favorable** au projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme, assorti des recommandations suivantes :

- Clarifier les OAP faisant l'objet de remarques récurrentes lors de l'enquête (Kerdrobihan et le Quéric notamment), afin de lever toute ambiguïté sur les principes de desserte, de circulation et d'aménagement retenus.
- Préciser dans les OAP soit la densité attendue, soit le nombre prévisionnel de logements afin d'assurer une meilleure maîtrise des projets notamment en espace proche du rivage (rue de Carnac et de Kerdrobihan).

Le 31/01/2026

Michelle TANGUY
Commissaire enquêteur

