

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE LA TRINITÉ-SUR-MER

**PIÈCE n°1 : PROJET DE RAPPORT PRESENTATION SUR LES
MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU APPROUVÉ LE 26
DECEMBRE 2013**

INTRODUCTION

Objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 26 décembre 2013. Après quelques années de mise en œuvre, l'expérience permet d'améliorer le document tant du point de vue de la programmation (certains projets d'OAP et la levée des servitudes d'attente) que des dispositifs réglementaires pour contribuer aux objectifs du PADD.

Cette modification est également l'opportunité de prendre en compte des modifications législatives ou réglementaires pour faciliter la lecture du document par les pétitionnaires avec un document à jour.

Enfin, des erreurs matérielles ou des rédactions insuffisamment claires peuvent être corrigées.

Par délibération du 23 Septembre 2016, la Commune a souhaité annoncer le lancement du travail pour cette modification.

Les évolutions proposées relèvent exclusivement de la modification, car elles n'ont pour objet :

- **ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, mais au contraire d'en renforcer la mise en œuvre ;**
- **ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;**
- **ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

Le plan du présent rapport de Présentation s'articule autour de 4 sections :

- 1. Les modifications des OAP dans le cadre de la mise en œuvre du PADD**
 - **Ces modifications sont numérotées de 1.1 à 1.7**
- 2. Les évolutions du zonage et du règlement dans le cadre de la mise en œuvre du PADD**
 - **Ces modifications sont numérotées de 2.1 à 2.14**
- 3. Les modifications du règlement pour faciliter la compréhension de la règle ou clarifier la règle**
 - **Ces modifications sont numérotées de 3.1 à 3.4**
- 4. La correction d'erreurs matérielles résiduelles et les mises à jour d'annexes ou servitudes**

Note sur la recodification du livre I du code de l'urbanisme

Le livre I du code de l'urbanisme a été recodifié par ordonnance le 23 septembre 2015. Les nouvelles codifications sont entrées en vigueur le 1 janvier 2016.

Les références aux articles du livre I du code de l'urbanisme du présent rapport sont celles qui sont en vigueur après le 1 janvier 2016. Les anciennes références sont indiquées à la suite des actuelles, entre parenthèses

Evaluation des impacts environnementaux de la modification

La modification du PLU n'entraîne aucun impact environnemental qui pourrait être mesuré au regard du PLU approuvé le 26 décembre 2013 et susceptible de relever d'une évaluation environnementale au delà des explications ci dessous.

En effet , au delà de l'absence de dispositions qui rentreraient dans le champ d'une révision (cf. ci-dessus), aucune constructibilité supplémentaire n'est dégagée , voire plutôt une légère dé-densification notamment sur le secteur du Voulieu (Bourg) ou la neutralisation très maîtrisée de certains dispositifs réglementaires qui auraient pu aboutir à des rupture morphologiques.

- Toutes les modifications portent sur les parties agglomérées.
- La levée des 2 secteurs à servitude d'attente, l'un au Voulieu et l'autre à la Vigie, au sein de l'espace urbanisé (centre ville) permet justement de maîtriser les conséquences de l'expiration de la servitude d'attente.
- Sur le Voulieu
 - La constructibilité est légèrement limitée au profit d'une mise en valeur des caractéristiques paysagères et du maintien du couvert végétal arboré en amphithéâtre
 - Les principes de liaisons qui valorisent les usages doux est encore renforcée pour limiter nuisance et usage de la voiture
 - Des dérogations aux règlements visent à faire jouer pleinement les objectifs qualitatifs de l'OAP notamment paysagers
 - Des compléments comme les linéaires commerciaux visent à renforcer la qualité de ce cœur du centre ville
- Sur la Vigie, compte tenu de la dureté foncière, l'espace retourne dans le droit commun de la zone et les ER sont soit ré-affectés aux modes doux, soit limités dans leur largeur pour maîtriser et pacifier les flux
- Une OAP rue Mané Roularde est créée justement pour maîtriser l'évolution d'un lotissement dont le règlement va expirer (hameaux de l'allée couverte)
- L'OAP patrimoine est ajustée pour veiller à maîtriser la qualité de l'évolution du bâti et des liaisons
- Le règlement lié au secteur d'OAP du Parc d'activité de Kermarquer est ajustée pour maîtriser les usages qualitatifs de la zone
- L'OAP Entrée Agglomération Nord est ajustée sur la programmation des équipements mais là encore sans aucun renforcement de la constructibilité
- Une OAP pour Embellissement des quais qui définit des objectifs qualitatifs pour les façades est créée sans impact de densification
- La réécriture de certains articles du règlement est prévue pour une meilleure compréhension des articles eux-mêmes, pour éviter des ruptures de morphologie, pour une meilleure qualité architecturale, pour améliorer les règles de stationnement dans une logique de développement durable
- Des ER pour les liaisons douces sont renforcés
- L'intégration des modifications de zonage suite aux annulations partielles issues des jugements du Tribunal Administratif de Rennes à l'occasion des recours contre le PLU approuvé le 26 décembre 2013.(4 annulations partielles de zonages) n'emporte pas d'impact environnemental puisque le déclassement d'une petite zone naturelle remarquable n'obère en rien l'inconstructibilité de l'espace compte tenu de la loi littoral

Le bilan de la modification met en évidence l'absence d'impact environnemental voire une légère amélioration de sa prise en compte tant du point de vue paysager, de l'imperméabilisation, que de la gestion des flux.

1. Les modifications des OAP ou des règles associées aux OAP dans le cadre de la mise en œuvre du PADD

- 1.1. Levée de la servitude d'attente du Voulien et adaptation de l'OAP du Voulien et création d'ER, suppression du sous secteur UAV et création d'un linéaire commercial.
- 1.2. Adaptation de l'OAP « principes de liaisons » en cohérence avec l'OAP du Voulien
- 1.3. Adaptation du règlement lié à l'OAP du parc d'activité de Kermarquer
- 1.4. Modification de l'OAP Entrée Agglomération Nord
- 1.5. Modification dans l'OAP patrimoine et modification annexe graphique patrimoine
- 1.6. Levée de la servitude d'attente de la Vigie et modification et mise en place d'ER liés aux accès
- 1.7. Réalisation d'une OAP pour le lotissement de « Les Hameaux de l'Allée Couverte » rue Mané Roularde et mise en cohérence du règlement et zonage avec le plan d'aménagement et le jugement du Tribunal Administratif.

M1-1 : Levée de la servitude d'attente du Voulien, modification de l'OAP, création d'emplacements réservés, suppression du sous secteur UAV et création d'un linéaire commercial

Le secteur du Voulien associé à une OAP, faisait l'objet d'une servitude d'attente qu'il convient désormais de lever tout en précisant l'OAP au regard des enjeux opérationnels de ce secteur d'aménagement.

Les objectifs généraux sont maintenus. Toutefois, le déplacement du marché n'est plus envisagé et le réaménagement de la place permettra de maintenir le marché source d'animation dans un cadre convivial .

AVANT :

APRÈS :

Redéfinir la vocation des espaces

L'objectif est de faire jouer à la place du Voulien un rôle plus structurant en organisant son réaménagement pour mieux définir espaces de déambulation, espaces bâtis (accueillant notamment un marché couvert) et stationnement dans un cadre plus convivial et mieux défini.



La requalification du centre

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Enjeux

Dans le cadre de la requalification du Port, la place du Voulieu et l'îlot du presbytère constituent un espace important en termes de capacité d'accueil et de structuration du cœur de ville.

Assurer une liaison entre l'espace portuaire et le bourg

Ce site, situé à l'interface entre le port et le bourg, peut assurer une liaison continue entre ces espaces, dynamisant ainsi le cœur de La Trinité sur Mer.

Redéfinir la vocation des espaces

L'objectif est de faire jouer à la place du Voulieu un rôle plus structurant en organisant son réaménagement pour mieux définir espaces de déambulation, espaces bâtis (accueillant notamment un marché couvert) et stationnement dans un cadre plus convivial et mieux défini.

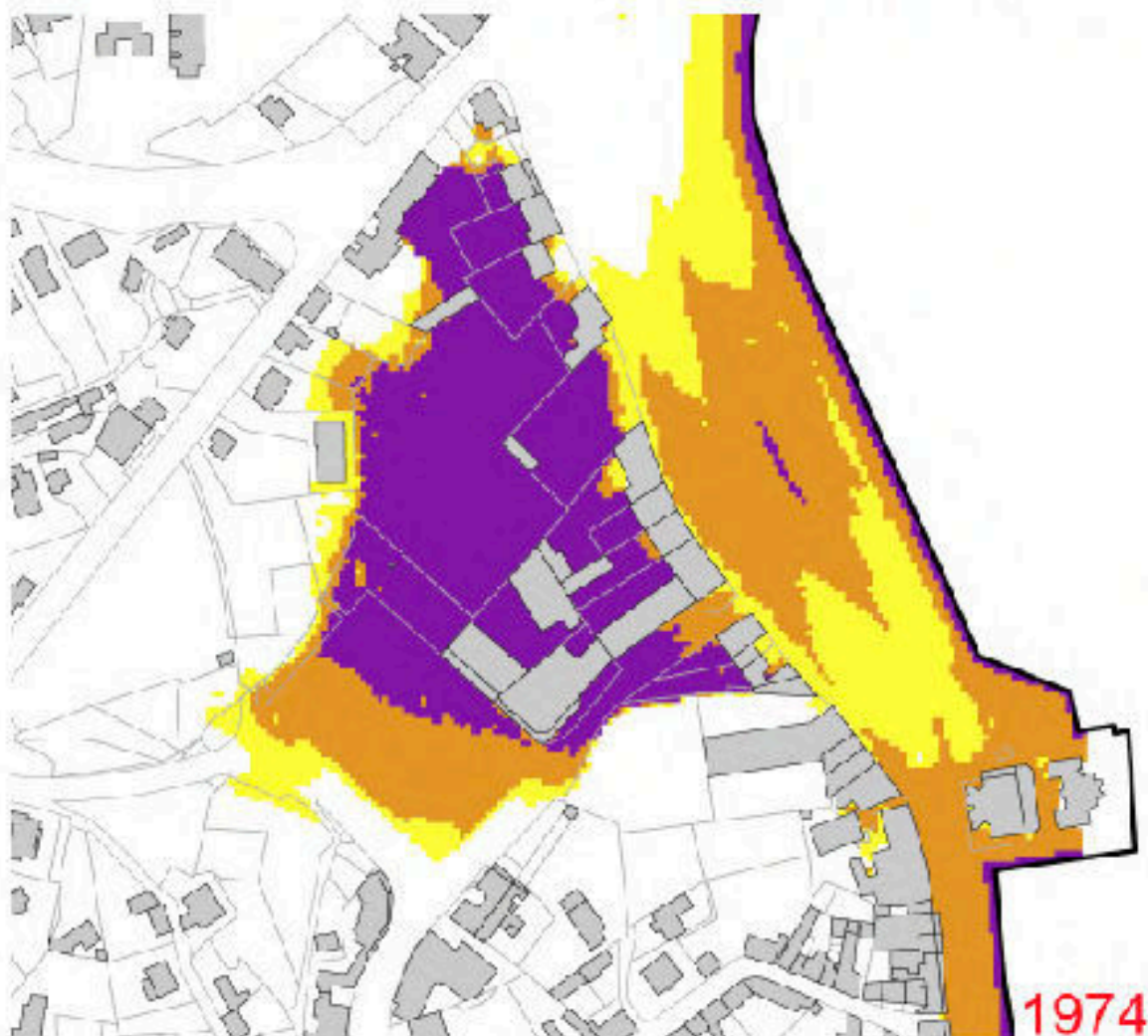
Composer avec les risques de submersion marine

Par ailleurs, le secteur du Voulieu anciennement destiné à l'urbanisation se trouve grevé par les risques de submersion marine.

Conforter la densité avec un programme de logements maîtrisés, d'activités et de services

Dès lors, le secteur du Voulieu constitue une opportunité pour conforter la centralité du cœur de bourg à travers des opérations de construction maîtrisées.

La place du Voulrien/ l'îlot du presbytère



Risque de submersion marine - Carte de l'aléa centennal + 60 centimètres

Sources :
Niveaux marins : SHOM/CETMEF 2008
Topographie : MNT 2'2m MESURIS 2010
Cadastre : DDTM56

0 25 50 100



Mètres

Conception : DII
Date : Septembre 2011

Aléa centennal + 60 cm

	Faible
	Moyen
	Fort

Le périmètre est ajusté à la marge et met en évidence 5 secteurs pour lesquels les modes d'aménagement et la programmation sont précisés.

Pour le secteur 1 :

Il n'y pas de changement sur la valorisation de la zone humide. Un principe de liaison piétonne entre la place du Voulieu et le front urbain sur le quai hors zone d'aléa fort est confirmé.

Il est proposé de faire partir le cheminement piéton public sur le terrain non bâti au droit du bâtiment « ex club l'huître perlière » afin de ne pas compromettre l'opération d'ensemble et de dégager un front urbain. Un emplacement réservé sera associé au point de départ depuis le front urbain portuaire pour garantir la réalisation de ce cheminement.

Pour le secteur 2 :

La programmation inclut le réaménagement de l'espace public, la reconfiguration d'espaces de stationnements, autour d'un programme bâti limité incluant un marché couvert. Cet espace public central s'articule avec les autres secteurs, prenant en compte la morphologie de l'environnement immédiat du site.

Une dérogation au règlement pourra être mise en oeuvre pour réaliser des attiques et toitures terrasses végétalisées dans une logique de cinquième façade.

Pour le secteur S3 :

Le secteur S3 a vocation à valoriser l'îlot du presbytère et le renforcement des usages du patrimoine public, en donnant de la constructibilité au bâtiment de la poste qui pourrait accueillir un pôle de santé et/ou des bureaux et services le cas échéant.

Un emplacement réservé sur la voie privée le long de la résidence des Voiliers (AI 701) améliore l'accessibilité au parking de stationnement derrière la poste.

Pour le secteur S4 :

Le secteur 4 a vocation accueillir 4 ou 5 maisons de bourgs en partie basse, dans le cadre d'une protection du patrimoine végétal et paysager du secteur en pente, avec l'ajustement des arbres répertoriés en loi paysage. La liaison piétonne en bordure à l'est est valorisée.

Pour le secteur 5 :

Le périmètre du secteur 5 est légèrement modifié pour tenir compte de l'accessibilité au sud et des déclivités. Les cheminements et liaisons sont redessinés avec une voirie pénétrante depuis le Voulieu, voirie non traversante compte tenu des enjeux de débouché sur la rue frères Kermorvan. Les volumes bâtis devront être séquencés autour d'une voie structurante par des maisons de villes et des logements intermédiaires, les grands collectifs sont proscrits sur les pentes. L'architecture et la morphologie des maisons s'inspireront des maisons de bourg caractéristique en lien avec l'OAP Patrimoine

L'objectif est de réaliser environ 20 à 25 logements en fonction de leur taille. Le commerce n'est pas obligatoire en rez-de-chaussée.

La configuration du site autorise partiellement un aménagement possible en dérogation aux règles de la zone UA concernant :

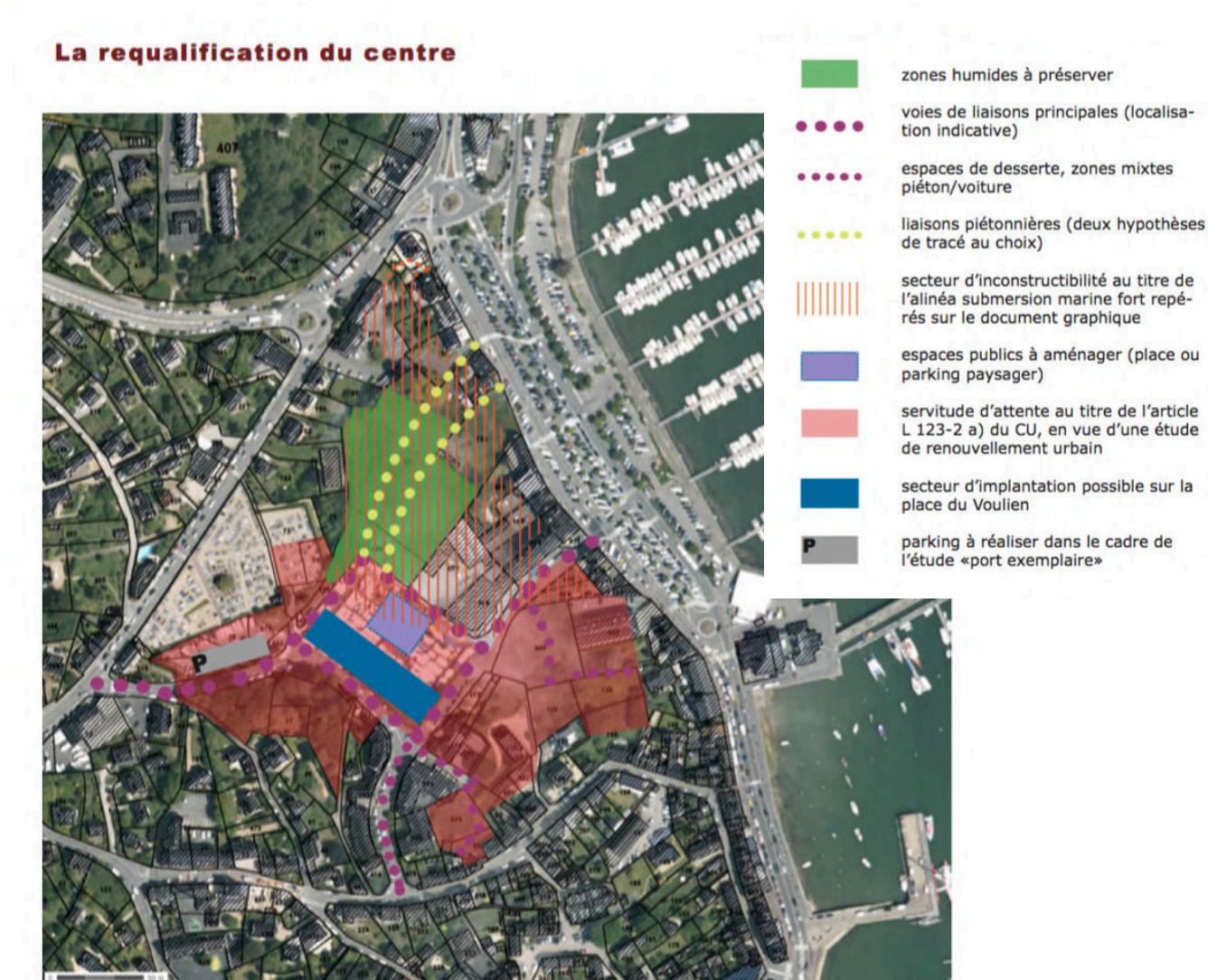


- Le calcul de la hauteur qui doit se déterminer au niveau du sol sur l'accès interne et une dérogation est possible dans la limite de R+ 2 + 1 niveau de comble pour un collectif aux abords immédiats de la place
- La règle d'implantation obligatoire dans les 15 m à compter de la voie pour gérer en cohérence le retour du collectif ci dessus
- Le coefficient d'emprise au sol dont la gestion doit être plus souple à l'échelle de la parcelle.
- L'implantation par rapport aux limites séparatives

Ce secteur doit impérativement être aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Modification de l'OAP

AVANT :



Orientations relatives à la structuration ultérieure de la zone

La place du Voulieu et l'îlot du presbytère, localisés au cœur de l'urbanisation existante, doivent permettre d'assurer une densification intermédiaire entre le centre bourg ancien et l'urbanisation des quais.

En ce sens, les constructions devront composer des espaces publics (rues, ruelles, places) à caractère urbain marqué. Les hauteurs pourront atteindre R+2/R+1+c, sous réserve que les orientations soient favorables (orientation sud des logements) et les ombres portées d'un bâtiment à l'autre limitées.

Plusieurs liens majeurs pourront être ménagés :

- entre la place du Voulieu et les quais : par le cheminement piéton aménagé à travers la zone humide (qui sera retenu parmi l'une ou l'autre des deux hypothèses de tracé), préservée et valorisée en espace naturel aménagé ; par la rue du Voulieu, qui devra être bordée par des constructions susceptibles de participer à son animation,
- entre la place du Voulieu et la rue des Frères Kermorvan, par le biais d'un ou plusieurs cheminements piétons, et des voies de desserte des opérations accessibles au public et connectées à ces chemins.

Orientations relatives au programme de logements

Eu égard à son caractère central, les densités de ce secteur devront être conformes au caractère urbain de l'environnement. En dehors des espaces préservés pour réalisation d'espaces verts, les densités devront atteindre une densité minimale de 30 logements à l'hectare. Les opérations pourront accueillir des programmes mixtes logements/commerces/bureaux et activités compatibles avec l'habitat.

Sur la place du Voulieu, les programmes de logements seront majoritairement constitués de résidences principales, avec différents modes de commercialisation :

- des résidences commercialisées sous la forme de logements en accession à la propriété assorties de clauses anti-spéculative et/ou de logements en accession aidée à la propriété (25 %),
- 25 % de logements sociaux et conventionnés,
- des lots libres commercialisés de manière traditionnelle (50 % maximum).

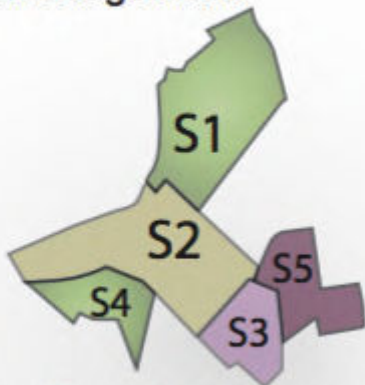
Afin de parvenir à ces différents objectifs, la commune souhaite mener des études complémentaires afin de parvenir à un projet d'aménagement concerté et partagé entre les différentes problématiques présentes sur ce site. Dès lors, afin de ne pas compromettre les possibilités d'une utilisation optimale de ces espaces, et de leur capacité de renouvellement urbain, il est décidé d'instaurer une servitude d'attente, pour une durée maximale de 5 ans, et qui pourra être levée dès que le projet sera suffisamment avancé.

APRÈS :



- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|-----------------------------|
|  | Valorisation environnementale & paysagère |  | Stationnements. |  | Réaménagement espace public |
|  | Valorisation de la zone humide |  | Valorisation du "théâtre" & renforcement des usages | | |
|  | Liaison piétonne à créer & aménagement front de quai |  | Valorisation paysagère et foncière | | |
|  | Liaisons douces à renforcer & aménagement front de quai |  | Vocation résidentielle de type maisons de centre-bourg. | | |
|  | Principe de positionnement des bâtis potentiels incluant un marché couvert laissant passer la lumière. |  | Optimisation foncière à vocation résidentielle pour renforcer le centre ville. | | |

Les sous-secteurs d'aménagement:



S1 : objectif d'aménagement front de quai, liaisons et valorisation environnementale et paysagère.

S2 : objectif réaménagement de l'espace public et création de bâti(s) mixte(s) (activités, services, commerces & résidentiel.)

S3 : Valorisation du théâtre et renforcement des usages du patrimoine public.

S4 : Optimisation foncière dans le cadre de la protection du patrimoine végétal et paysager.

S5 : Optimisation foncière à vocation résidentielle pour renforcer le centre ville.

Orientations relatives aux principes généraux d'aménagement

Cet espace, localisé au coeur de l'urbanisation existante, a vocation à relier centre bourg ancien et front urbain sur les quais.

En ce sens, les constructions devront composer des espaces publics (rues, ruelles, places) à caractère urbain marqué. Les hauteurs pourront atteindre principalement R+2 /R+1+c, sous réserve que les orientations soient favorables (orientation sud des logements) et les ombres portées d'un bâtiment à l'autre limitées.

L'objectif est de réaliser un programme de logements dont les densités sont en lien avec le caractère central du bourg et aboutissent à une densité supérieure à 30 logements à l'hectare des espaces constructibles (hors place, voiries structurantes existantes et espaces verts existants).

Eu égard à son caractère central, la programmation et les densités de ce secteur devront être conformes au caractère urbain de l'environnement avec des morphologies en lien avec les espaces en continuité pour respecter perspectives et présence végétale.

Orientations relatives aux sous secteurs d'aménagement et à la programmation de logements

Secteur 1 :

La valorisation de la zone humide constitue l'objectif d'aménagement prioritaire avec une liaison piétonne entre la place du Voulieu et le front urbain sur le quai. Cet aménagement doit être un aménagement léger pour limiter l'impact (largeur, pilotis, passerelle bois ou cheminement infiltrant avec une très faible imperméabilisation...).

Le cheminement piéton public d'une emprise de 3 m se positionnera à partir du terrain non bâti au droit du bâtiment « ex club l'huître perlière » pour dégager un front urbain de part et d'autre. Ces éventuelles nouvelles constructions en front urbain, ont vocation à accueillir des commerces en rez-de-chaussée et seront réalisées le cas échéant dans le cadre de la prise en compte des zones d'aléa submersion

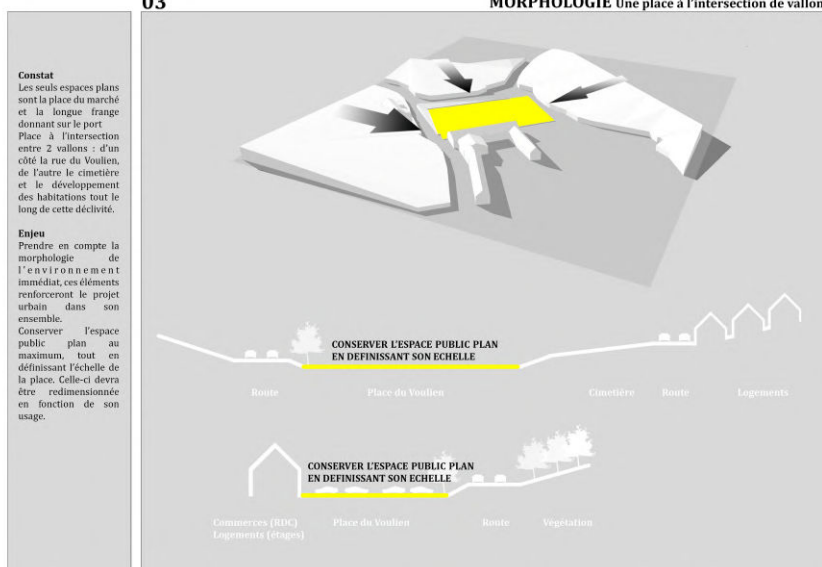
Pour le secteur 2 :

La programmation inclut le réaménagement de l'espace public, la reconfiguration d'espaces de stationnements, autour d'un programme bâti incluant un marché couvert. Cet espace public central s'articule avec les autres secteurs, prenant en compte la morphologie de l'environnement immédiat du site.

Une dérogation au règlement pourra être mise en oeuvre pour réaliser des attiques et toitures terrasse végétalisée dans une logique de cinquième façade.

Le programme de logements sera majoritairement constitué de résidences principales, avec différents modes de commercialisation :

- logements en accession à la propriété assortis de clauses anti-spéculatives et/ou de logements en accession aidée à la propriété (25 %),
- 25 % de logements sociaux et conventionnés,
- des lots libres commercialisés de manière traditionnelle (50 % maximum).



Le stationnement est réorganisé permettant de dégager un espace public constituant une vraie place pouvant non seulement accueillir le marché mais constituant un espace dont le traitement et la dimension valorise la convivialité, encadrée par le linéaire de commerces sous les arcades actuelles et le bâti comprenant notamment le marché couvert.

Pour le secteur S3 :

Le secteur S3 a vocation à valoriser l'îlot du presbytère et le renforcement des usages du patrimoine public, en donnant de la constructibilité au bâtiment de la poste qui pourrait accueillir un pôle de santé et/ou des bureaux et services le cas échéant.

Un emplacement réservé sur la voie privée le long de la résidence des Voiliers (AI 701) améliore l'accessibilité au parking de stationnement derrière l'ancienne poste.

Pour le secteur S4 :

Le secteur 4 a vocation accueillir 4 ou 5 maisons de bourgs en partie basse, dans le cadre d'une protection du patrimoine végétal et paysager du secteur en pente, avec l'ajustement des arbres répertoriés en loi paysage. La liaison piétonne en bordure à l'est est valorisée.

Pour le secteur S5 :

L'objectif est de réaliser une opération d'ensemble d'environ **20 à 25 logements** en fonction de leur taille en prenant en compte la déclivité. Le commerce n'y est pas obligatoire en rez-de-chaussée.

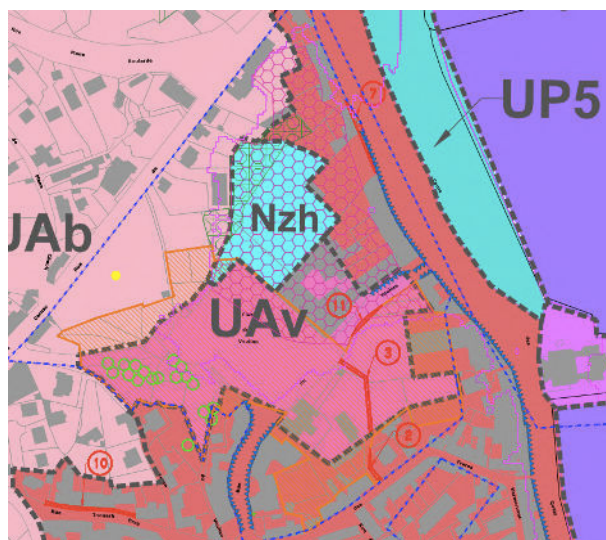
Les cheminements et liaisons sont organisées depuis le Voulien avec une voirie pénétrante non traversante, compte tenu des enjeux de débouché sur la rue frères Kermorvant. Les volumes bâtis devront être séquencés autour d'une voie structurante par un ou des petits collectifs ou logements intermédiaires, (les grands collectifs étant proscrits sur les pentes) mais aussi des maisons de bourgs notamment sur la hauteur afin de s'insérer au mieux dans la pente et de valoriser des plantations d'arbres de haute tige. L'architecture et la morphologie des maisons s'inspireront des maisons de bourg caractéristique en lien avec l'OAP Patrimoine

La configuration du site autorise un aménagement possible en dérogation aux règles d'implantation obligatoire dans des 15 m à compter de la voie pour un collectif aux abords immédiats de la place afin de gérer en cohérence le retour du collectif, de calcul de la hauteur qui doit se déterminer au niveau du sol sur l'accès interne dans la limite de R+2+1 comble pour le collectif et R+1+1 niveau de comble pour constructions de gabarit « maisons de bourgs », du coefficient d'emprise au sol dont la gestion doit être plus souple pour le collectif, ainsi que pour les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

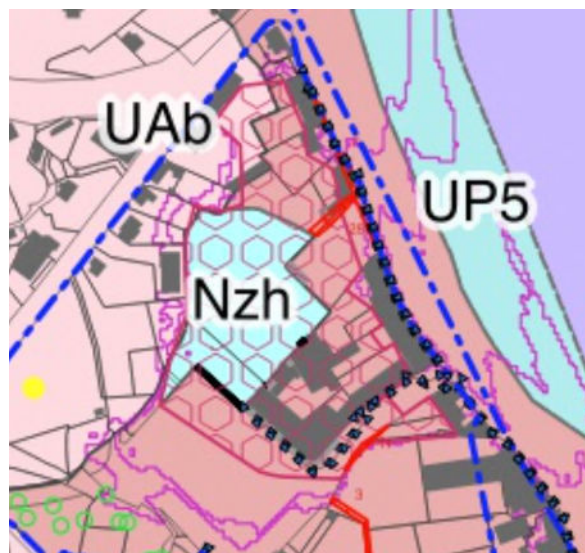
Création d'un linéaire commercial sur le document graphique

Les linéaires commerciaux, du PLU actuel, sont maintenus notamment en façade portuaire, un linéaire est ajouté sur le secteur de l'OAP du Voulieu, et poursuite du linéaire du front de quai.

AVANT :



APRÈS :



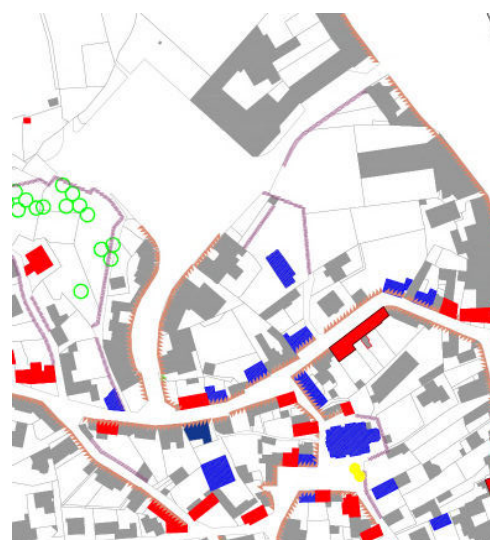
Suppression de l'alignement patrimoine

L'alignement patrimoine est supprimé le long de la rue du Voulieu.

AVANT :



APRÈS :



Règlement :

L'OAP offre la possibilité sur le secteur du Voulieu de déroger ponctuellement aux règles suivantes de la zone UA : l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, l'article 11 relatif aux toitures, l'article 9 relatif au coefficient d'emprise au sol, ainsi que l'article 10 concernant les hauteurs maximales de construction.

AVANT :

Zone UA

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dispositions générales

.../...

6.2. Dispositions particulières

.../...

l'obligation d'implantation à l'alignement n'est applicable que pour l'une des façades de la construction ; la ou les autre(s) voie(s) seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions doivent respecter les dispositions de l'article 7.

APRÈS :

Zone UA

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dispositions générales

.../...

6.2. Dispositions particulières

.../...

Il peut être dérogé à cette règle de constructibilité dans la bande des 15 mètres à compter de l'alignement, dans les conditions définies au secteur 5 de l'OAP du Voulieu.

AVANT :

Zone UA

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation par rapport aux limites menant aux voies, dans la bande de 15 mètres à compter de l'alignement

.../...

7.2. Implantation des constructions au delà de la bande des 15 mètres, sur toutes limites séparatives

.../...

7.3. Dispositions particulières applicables sur toutes les limites séparatives

APRÈS :

Zone UA

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation par rapport aux limites menant aux voies, dans la bande de 15 mètres à compter de l'alignement

.../...

7.2. Implantation des constructions au delà de la bande des 15 mètres, sur toutes limites séparatives

.../...

7.3. Dispositions particulières applicables sur toutes les limites séparatives

.../...

Il peut être dérogé à cette règle de limites séparatives dans la bande des 15 mètres à compter de l'alignement et au delà de la bande des 15 mètres, dans les conditions définies au secteur 5 de l'OAP du Voulieu.

AVANT :

Zone UA

Article 9 – Emprise au sol

9.1. Dispositions générales

- Dans une bande de 15 mètres à compter l'alignement, l'emprise au sol maximum est de 100 %.
- Au-delà, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la partie restante.

9.2. Dispositions particulières applicables à certaines constructions

- L'emprise au sol des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ne peut excéder 70% de l'ensemble du terrain d'assiette (indépendamment de la bande de constructibilité de la bande de 15 mètres).
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

APRÈS :

Zone UA

Article 9 – Emprise au sol

9.1. Dispositions générales

- Dans une bande de 15 mètres à compter l'alignement, l'emprise au sol maximum est de 100 %.
- Au-delà, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la partie restante.

9.2. Dispositions particulières applicables à certaines constructions

- L'emprise au sol des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ne peut excéder 70% de l'ensemble du terrain d'assiette (indépendamment de la bande de constructibilité de la bande de 15 mètres).
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- **Une dérogation pourra être mise en œuvre pour le secteur 5 de l'OAP du Voulien, dont le Coefficient d'Emprise au Sol maximale est fixé à 0,5.**

AVANT :

Zone UA

Article 10 – Hauteur maximale de construction

- Le corps principal de la construction doit s'inscrire dans un gabarit délimité par un plan vertical et une pente dont la base est définie par l'intersection du plan vertical et du plan incliné de la toiture.
- La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au fil d'eau de la voie desservant la construction, sauf pour les constructions implantées au-delà de la bande de 15 mètres, où la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel.
- Dans le cas de voies en pente, le point de référence altimétrique est pris au milieu de sections n'excédant pas 20 mètres de longueur, prises en partant du point de projection de la construction nouvelle à partir du point le plus bas sur la voie.

10.1. Dispositions générales

- Dans la bande de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 7 mètres à la façade ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

.../...

10.2. Dispositions particulières

- Sauf dans les marges de retrait, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de 15 mètres, peut excéder les hauteurs énoncées ci-avant, sans pouvoir excéder la hauteur de la construction existante initiale, ni créer un décrochage de plus d'1 mètre par rapport aux constructions mitoyennes.
- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 1 mètre au-delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.
- La hauteur des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements destinés aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, etc.) n'est pas réglementée.

APRÈS :

Zone UA

Article 10 – Hauteur maximale de construction

.../...

10.1. Dispositions générales

- Dans la bande de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 7 mètres à la façade ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.

.../...

10.2. Dispositions particulières

- Sauf dans les marges de retrait, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de 15 mètres, peut excéder les hauteurs énoncées ci-avant, sans pouvoir excéder la hauteur de la construction existante initiale, ni créer un décrochage de plus d'1 mètre par rapport aux constructions mitoyennes.
- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 1 mètre au-delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.
- La hauteur des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements destinés aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, etc.) n'est pas réglementée.
- **Il peut être dérogé à cette règle des hauteurs maximales dans la bande des 15 mètres, uniquement pour le collectif prévu le long de la rue du Voulien, dans les conditions définies au secteur 5 de l'OAP du Voulien dans la limite de R+2+1 niveau de comble. Dans le reste du secteur 5 le gabarit est limité à R+1+comble.**

AVANT :

Zone UA

Article 11

11.2. Toitures

Formes de toiture

Les toitures des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ne sont pas réglementées.

Pour les autres constructions sauf les dépendances (cf. 11.3) :

- *les toitures des nouvelles constructions doivent présenter une double pente principale de 40 à 50° d'inclinaison par rapport à l'horizontal ; d'autres formes de toitures (croupes, brisis, terrassons) sont autorisées à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes, à condition d'être conçues dans le cadre d'un projet architectural global ;*
- *les toitures terrasses, sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment comptabilisées dans l'emprise au sol.*

APRÈS :

-

Zone UA

Article 11

11.2. Toitures

Formes de toiture

Les toitures des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ne sont pas réglementées.

Pour les autres constructions sauf les dépendances (cf. 11.3) :

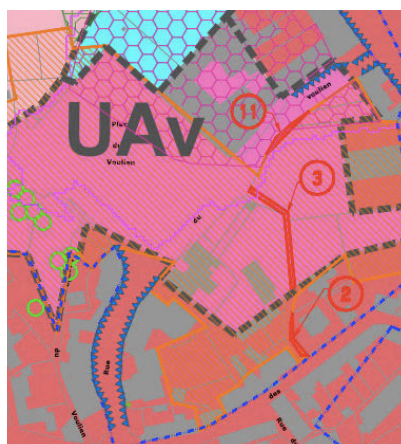
- les toitures des nouvelles constructions doivent présenter une double pente principale de 40 à 50° d'inclinaison par rapport à l'horizontal ; d'autres formes de toitures (croupes, brisis, terrassons) sont autorisées à titre accessoire sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes, à condition d'être conçues dans le cadre d'un projet architectural global ;
- les toitures terrasses, sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment comptabilisées dans l'emprise au sol.

Une dérogation au règlement pourra être mise en oeuvre pour réaliser des attiques et toitures terrasses végétalisées dans une logique de cinquième façade sur le secteur 2 de l'OAP du Voulien.

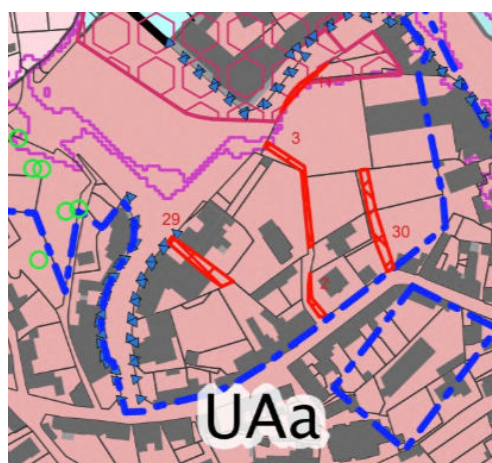
Suppression du sous zonage UA_v

Ce sous zonage permettait de gérer l'interdiction de changement de destination commercial, mais la définition d'un linéaire le rend désormais inutile

AVANT :



APRÈS :



Suppression des mentions du sous zonage UA_v dans le règlement

Règlement de la zone UA

AVANT /APRÈS

La zone UA couvre le centre-bourg ancien de la Trinité-sur-Mer. Il est constitué d'une urbanisation dense et continue, à vocation mixte habitat – commerces – services.

Cette zone comporte 3 secteurs :

- Secteur UA_a : urbanisation centrale existante
- Secteur UA_b : urbanisation située en périphérie immédiate du centre, pouvant être légèrement en densifiée pour s'approcher des formes urbaines de ce dernier

~~—Secteur UA_v : secteur du Voulien, devant connaître un réaménagement d'ensemble.~~

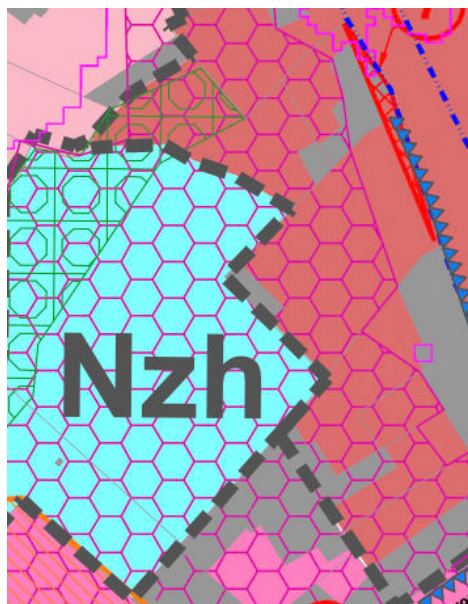
Certains secteurs sont situés dans une zone soumise à un risque de submersion marine : de ce fait, en application de l'article R. 111-2, les projets pourront être refusés ou soumis à prescriptions spéciales. Toutefois dans les secteurs d'inconstructibilité au titre de l'aléa submersion marine fort repérés sur le document graphique, toute nouvelle construction ou installation est interdite, hormis l'évolution des constructions existantes dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation des personnes exposées en application des principes exposés dans l'annexe 2 du présent règlement.

Créations et suppression d'emplacements réservés

Création cheminement doux zone humide (ER n°28) sur la parcelle AI 756

AVANT :

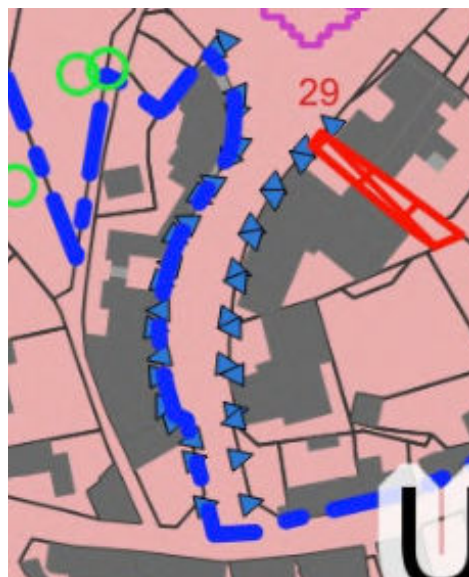
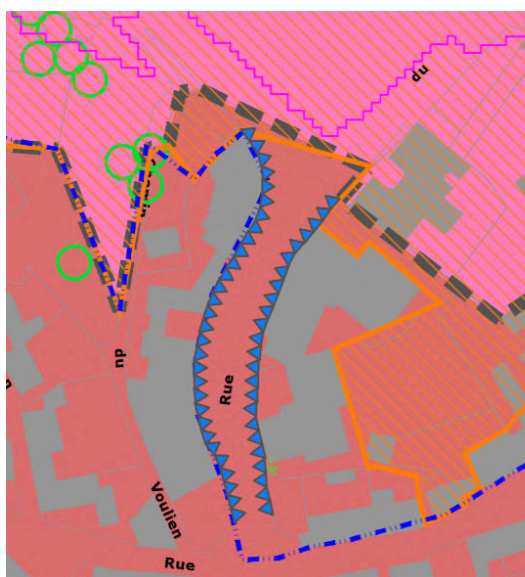
APRÈS :



Création nouvelle ER Voie le long de la résidence des voiliers pour accès des bâtiments communaux et privés. (ER n°29)

AVANT :

APRÈS :



M1-2 : Adaptation de l'OAP « principes de liaisons » en cohérence avec l'OAP du Voulrien

Au regard des modifications faites sur l'OAP du Voulrien, les liaisons créées ou modifiées sont reprises dans l'OAP principes de liaison.

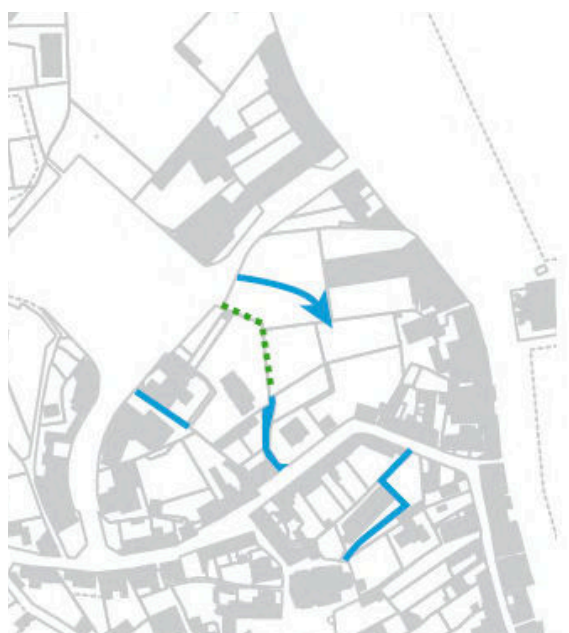
La notion de cheminement piétons est modifiée par piétons/et/ou cycles ou liaisons douces

AVANT :



- Principe indicatif de voirie permettant d'irriguer les îlots du bourg
- Principe indicatif de cheminements piétons permettant d'irriguer les îlots du bourg

APRÈS :



- Principe indicatif de voirie permettant d'irriguer les îlots du bourg
- Principe indicatif de cheminements piétons et/ou cycles permettant d'irriguer les îlots du bourg

M1-3 : Modifications liées au projet de Parc de KERMARQUER

En coordination avec AQTA (Communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique) compétente en économie et pour l'aménagement des parcs d'activité, et qui porte le projet du Parc de Kermarquer, des clarifications sont prises en compte sur le plan du règlement

Les règlements des zones UI et AUi sont donc modifiés pour clarifications ou compléments qui confirment les principes déjà initialement énoncés dans le PLU:

- La programmation et les destinations qui ont été clarifiées, notamment par la mention d'autorisation des activités commerciales et d'entrepôts accessoires qui peuvent être autorisées.
- Le règlement apporte une clarification sur l'autorisation des « Affouillements, exhaussements » pour la plateforme du port à sec en mentionnant littéralement ce projet.
- La hauteur autorisée sur ce secteur a été modifiée passant de 11 à 12 mètres.
- Le règlement autorise l'alignement en alternative au retrait de 5m pour laisser la possibilité d'un espace cohérent divisible à l'arrière

Règlement

Modifications des articles 2, 6 et 10 de la zone Ui.

AVANT :

Zone Ui

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- *L'ensemble des occupations et utilisations du sol visé par l'article est autorisé à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation. Dans les secteurs concernés par les risques de submersion marine, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme (cf. annexe 2 du présent règlement).*
.../...
- Les constructions destinées au commerce, à condition :
 - qu'elles soient liées aux activités nautiques et portuaires,
 - ou qu'elles soient liées à l'activité principale de l'entreprise autorisée sur la zone ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à l'activité principale de l'entreprise autorisée sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.).

APRÈS :

Zone Ui

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- .../...
- Les constructions destinées au commerce, à condition :
 - qu'elles soient liées aux activités nautiques et portuaires,
 - ou qu'elles soient liées à l'activité principale de l'entreprise autorisée sur la zone (**activité commerciale accessoire**) ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés à l'activité principale de l'entreprise autorisée sur la zone (entrepôts à titre accessoire) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.).

AVANT :

Zone Ui

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

.../...

6.1 Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres.

APRÈS :

Zone Ui

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres ou à l'alignement.

.../...

AVANT :

Zone Ui

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée en tous points du terrain naturel.
- 10.1. Dispositions générales
- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 11 mètres au point le plus haut, sauf impératifs techniques.

APRÈS :

Zone Ui

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

.../...

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 12 mètres au point le plus haut, sauf impératifs techniques.

Modifications des articles 2 et 10 de la zone AUi.

AVANT :

Zone AUi

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

.../...

- Les constructions destinées au commerce, à condition :
 - qu'elles soient liées aux activités nautiques et portuaires,
 - ou qu'elles soient liées à l'activité principale de l'entreprise autorisée sur la zone ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés :
 - à une activité portuaire,
 - à l'activité principale de l'entreprise autorisée sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone,
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.).

APRÈS :

Zone AUi

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- .../...
- Les constructions destinées au commerce, à condition :
 - qu'elles soient liées aux activités nautiques et portuaires,

- ou qu'elles soient liées à l'activité principale de l'entreprise autorisée sur la zone (**activité commerciale accessoire**) ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient liés :
 - à une activité portuaire
 - à l'activité principale de l'entreprise autorisée sur la zone (entrepôt à titre accessoire) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés :
 - à la construction de bâtiments autorisés sur la zone, **et d'une plateforme pour un port à sec.**
 - ou à la réalisation d'aménagements publics (paysagers, infrastructures routières, espace public, etc.).

AVANT :

Zone AUi

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

- *La hauteur maximale des constructions est mesurée en tous points du terrain naturel.*
- *10.1. Dispositions générales*
- *La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 11 mètres au point le plus haut, sauf impératifs techniques.*

APRÈS :

Zone AUi

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

.../..

10.1. Dispositions générales

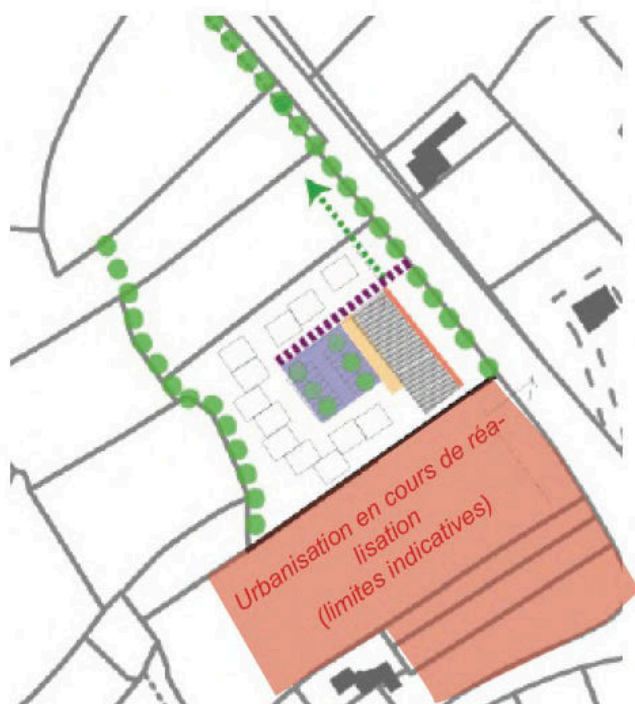
La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 12 mètres au point le plus haut, sauf impératifs techniques.

M1-4 : OAP dite « pôle santé » renommée « « entrée d'agglomération nord » »

L'OAP a été renommée « entrée d'agglomération nord » initialement intitulée « Pôle de Santé ».

La vocation du pôle de santé est élargie à une vocation culturelle, loisirs, services à la personne, publics ou privés etc... afin de permettre la réalisation d'un ou des équipements de service à la population.

AVANT :

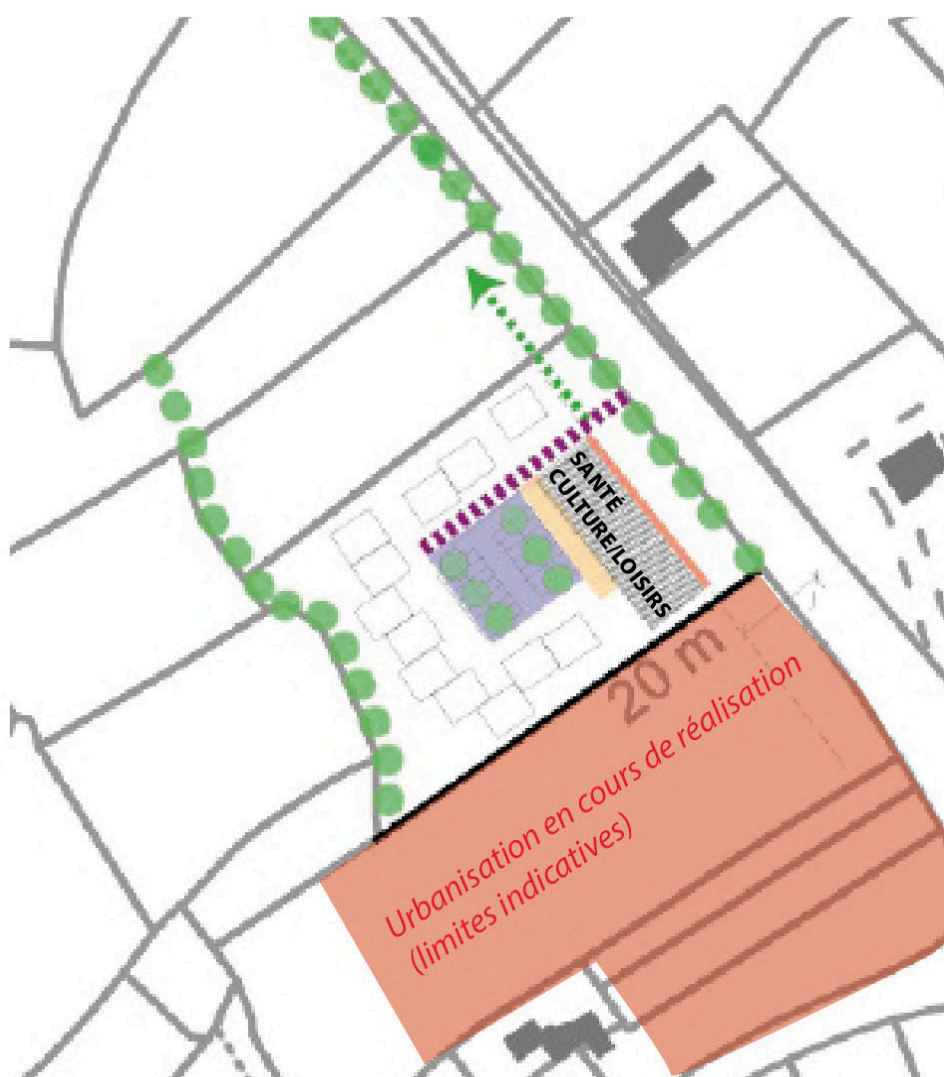


Orientations relatives au programme

- Réaliser un équipement, de dimension suffisamment confortable pour la construction d'un pôle santé, en se basant sur une emprise de 600 m² au sol.
- Réaliser un programme d'une vingtaine de logements sociaux et de lots libres avec la possibilité de mutualiser le stationnement entre l'équipement et les logements.

APRÈS :

.....	haies végétales à préserver ou à créer		parvis / espace de stationnement
● ●	plantations à créer		parvis / espace piétonnier
□ □ □	Implantation Indicative des logements		voie d'accès pour les véhicules à créer
▨	Implantation indicative du ou des équipements publics		cheminement doux à créer



Orientations relatives au programme

- Réaliser un ou des équipements de service à la population (santé, culture, loisirs etc..)
- Réaliser un programme d'une vingtaine de logements sociaux et de lots libres avec la possibilité de mutualiser le stationnement entre l'équipement et les logements.

M1-5 Modification OAP et annexe graphique patrimoine

La maison des Associations a été ajoutée aux maisons de bourg identifiées comme à protéger au sein de l'annexe patrimoine du PLU actuel. Cela entraîne la modification des annexes graphiques patrimoine n°1 et 2.

Dans ce sens, l'OAP Patrimoine et les articles 11-4 et 11-6 des zones UA, UB, et UC ont été modifiés afin de laisser plus de souplesse pour les extensions traditionnelles et contemporaines.

OAP Patrimoine:

AVANT :

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les caractéristiques de chacune de ces typologies, et les éléments de composition qu'il y a lieu de respecter dans tout projet de rénovation ou extension.

Les différentes typologies identifiées sont les suivantes :

- habitat vernaculaire* rural,
- habitat vernaculaire côtier,
- maisons de bourg,
- habitat balnéaire.

APRÈS

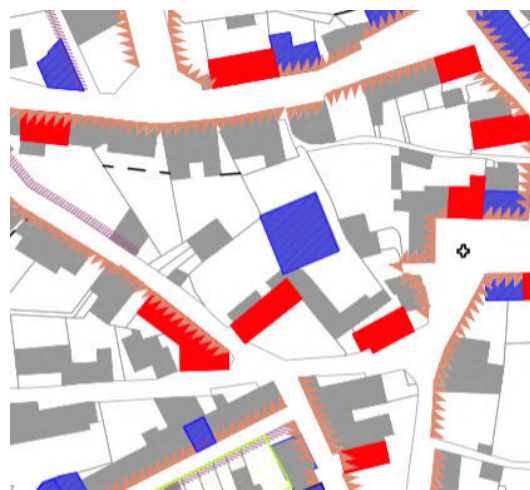
La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les caractéristiques de chacune de ces typologies, et les éléments de composition qu'il y a lieu de respecter dans tout projet de rénovation.

Les différentes typologies identifiées sont les suivantes :

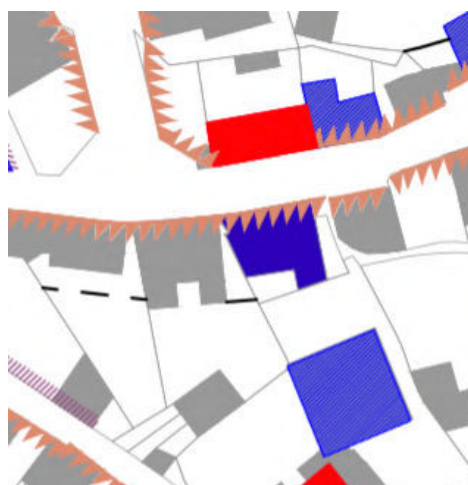
- habitat vernaculaire* rural,
- habitat vernaculaire côtier,
- maisons de bourg,
- habitat balnéaire.

Annexes graphiques patrimoine :

AVANT :



APRÈS :



REGLEMENT

AVANT :

Zone UA

11.6. En outre, dispositions applicables aux constructions de catégories 1 et 2 et aux éléments de détail de formes urbaines protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

- Les constructions doivent respecter les prescriptions énoncées en annexe 1 du présent règlement.

APRÈS :

Zone UA

11.6. En outre, dispositions applicables aux constructions de catégories 1 et 2 et aux éléments de détail de formes urbaines protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

- Les constructions doivent respecter les prescriptions énoncées en annexe 1 du présent règlement, liées à leur caractérisation.
- Les extensions pourront quant à elle, être traditionnelles ou contemporaines.

AVANT :

Zone UB

11.6. En outre, dispositions applicables aux constructions de catégories 1 et 2 et aux éléments de détail de formes urbaines protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

- Les constructions doivent respecter les prescriptions énoncées en annexe 1 du présent règlement.

APRÈS :

Zone UB

11.6. En outre, dispositions applicables aux constructions de catégories 1 et 2 et aux éléments de détail de formes urbaines protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

- Les constructions doivent respecter les prescriptions énoncées en annexe 1 du présent règlement, liées à leur caractérisation.
- Les extensions pourront quant à elle, être traditionnelles ou contemporaines.

AVANT :

Zone UC

11.4. En outre, dispositions applicables aux constructions de catégorie 1 et 2 et aux éléments de détail de formes urbaines protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

- Les constructions doivent respecter les prescriptions énoncées en annexe 1 du présent règlement.

APRÈS :

Zone UC

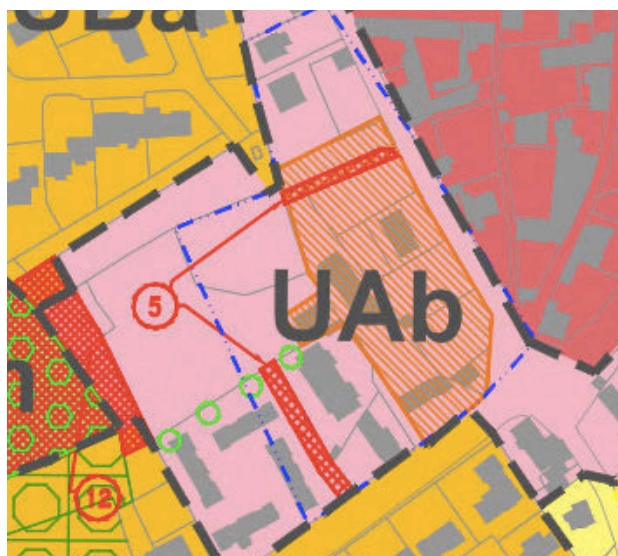
11.4. En outre, dispositions applicables aux constructions de catégorie 1 et 2 et aux éléments de détail de formes urbaines protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

- Les constructions doivent respecter les prescriptions énoncées en annexe 1 du présent règlement, liées à leur caractérisation.
- Les extensions pourront quant à elle, être traditionnelles ou contemporaines.

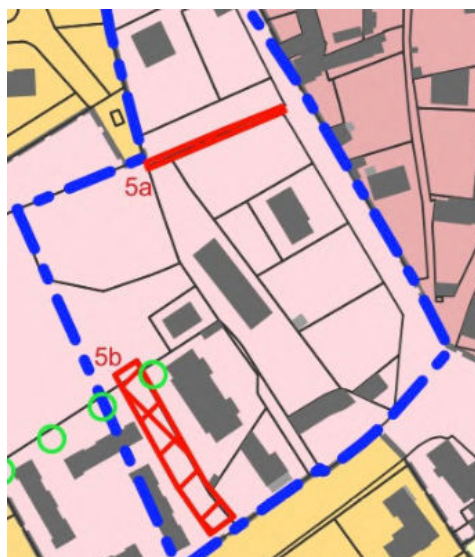
M 1-6 Levée de la servitude d'attente de la Vigie, modification et mise en place d'ER liés aux accès

La servitude d'attente de la Vigie est levée compte tenu de la dureté foncière sur ce secteur. L'emplacement réservé n°5 a) est modifié, il est réduit à 3 mètres pour la desserte du pôle d'Equipement de la Vigie. L'ER n°5 b) est affecté aux liaisons piétonnes et cycles.

AVANT :



APRÈS :



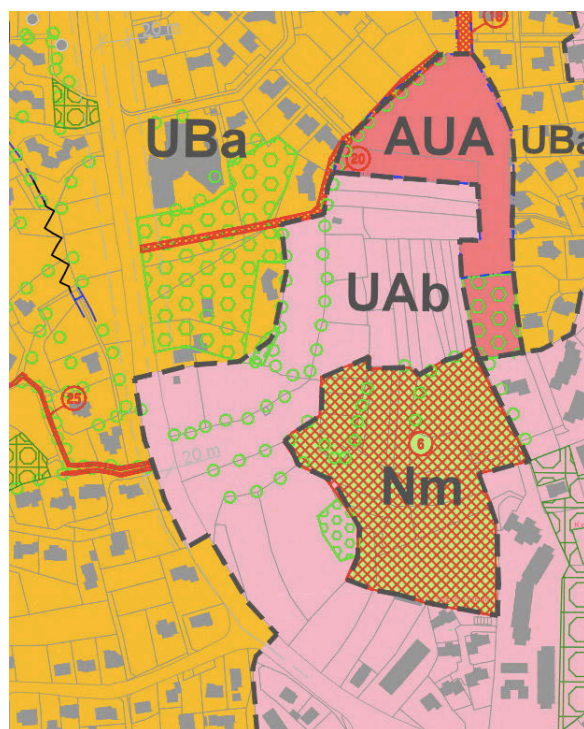
M 1-7 : Réalisation d'une OAP pour le lotissement de « Les Hameaux de l'Allée Couverte» et mise en cohérence du règlement et zonage avec le plan d'aménagement et le jugement du tribunal administratif

La zone UAb est transformée en zone UBa en application du jugement du Tribunal Administratif, ainsi que pour les parcelles adjacentes qui ne faisaient pas l'objet de litige mais qu'il convient de transformer en zone UBa pour une cohérence d'ensemble.

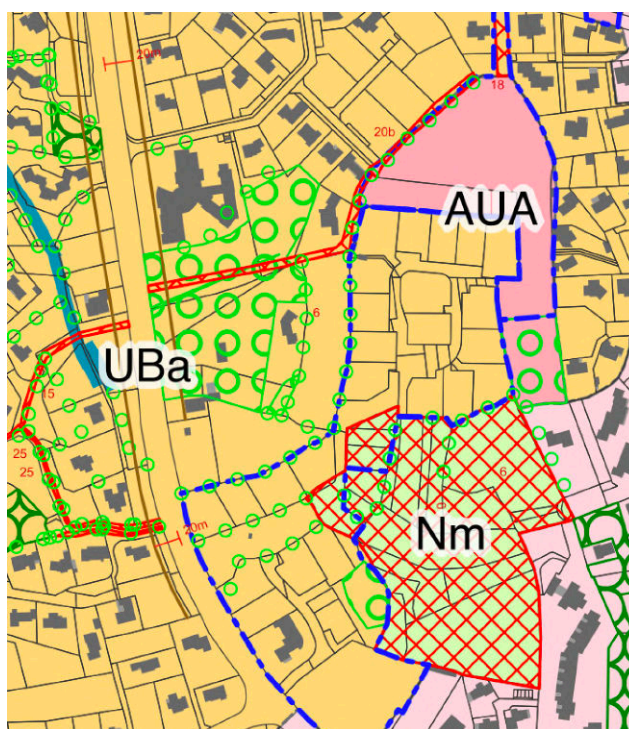
Le règlement des lotissements ne pouvant plus se substituer aux documents d'urbanisme, le plan de composition du lotissement est défini dans la création d'une nouvelle OAP.

Zonage :

AVANT :



APRÈS :



Règlement :

L'OAP offre la possibilité de déroger à la règle d'implantation à compter de l'alignement, aux règles de hauteur en limite séparative dans les marges de retrait de la zone UBa dans les conditions définies dans le document graphique.

AVANT :

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation par rapport aux limites menant aux voies

Secteur UBa

Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,*
- ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.*

Au delà de la bande de 15 mètres, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

7.4. Dispositions particulières applicables dans toute la zone et sur toutes les limites séparatives

- Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :
 - sur les limites séparatives,*
 - ou en retrait d'au moins 1 mètre.**
- Dans les secteurs UBa et UBb au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ainsi que dans l'ensemble du secteur UBc : les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à la façade à l'acrotère, et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.*
- Les terrasses accessibles en étages doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.*

APRÈS :

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Implantation par rapport aux limites menant aux voies

Secteur UBa

Dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement, les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,*
- ou avec un retrait d'au moins 3 mètres.*

Au delà de la bande de 15 mètres, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.

Il peut être autorisé une dérogation à cette règle dans les conditions fixées dans la ou les OAP suivantes :

- OAP Mané Roularde*

7.4. Dispositions particulières applicables dans toute la zone et sur toutes les limites séparatives

.../...

Dans les secteurs UBa et UBb au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ainsi que dans l'ensemble du secteur UBc : les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à la façade, 3 mètres à l'acrotère, et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.

Les terrasses accessibles en étages doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Il peut être autorisé une dérogation à cette règle dans les conditions fixées dans la ou les OAP suivantes :

- OAP Mané Roularde*

Création d'une OAP

Création en lieu et place du plan de composition du Lotissement « Les Hameaux de l'Allée Couverte » d'une OAP qui reprend les objectifs travaillés avec l'Architecte des Bâtiments de France et notamment transcrits dans le règlement de lotissement.

Cette OAP est intégrée au sein de la pièce OAP en n°5, les extensions d'urbanisation initialement numérotées 4 sont désormais numérotées 6.

AVANT :

Plan de composition du Lotissement

APRÈS :

OAP Mané Roularde

Le secteur du lotissement « les hameaux de l'allée couverte », dit Mané Roularde se situe rue Mané Roularde, dans un quartier adjacent au centre-ville. Il a vocation à accueillir de l'habitat et activités compatibles, dans un cadre fortement végétalisé.

ENJEUX ET ORIENTATIONS:

Préserver et intégrer ce secteur d'habitation par un cadre paysagé et végétalisé de qualité

Compte tenu d'un environnement Mégalithique significatif sur une partie centrale du secteur, des mesures conservatoires s'appliquent, interdisant les travaux dans un espace bien défini (cf : OAP graphique).

Certains boisements déjà présents sont protégés et, de plus, afin de maintenir une présence végétale forte, il est prévu la réalisation de haies séparatives d'essences locales, la plantation d'arbres tiges dans chacun des lots, ainsi qu'un linéaire de plantation afin d'intégrer l'opération dans le quartier existant notamment vis-à-vis de la rue Mané Roularde.

OAP Mané Roularde



Le secteur du lotissement «les hameaux de l'allée couverte», dit Mané Roularde se situe rue Mané Roularde, dans un quartier adjacent au centre-ville. Il a vocation à accueillir de l'habitat, des activités compatibles, dans un cadre fortement végétalisé.

ENJEUX ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Préserver et intégrer ce secteur d'habitation par un cadre paysagé et végétalisé de qualité:

Compte-tenu d'un environnement Mégalithique significatif sur une partie centrale du secteur, des mesures conservatoires s'appliquent, interdisant les travaux dans un espace bien défini (cf. OAP graphique ci-contre).

Certains boisements déjà présents sont protégés et, de plus, afin de maintenir une présence végétale forte, il est prévu la réalisation de haies séparatives d'essences locales, la plantation d'arbres tige dans chacun des lots, ainsi qu'un linéaire de plantation afin d'intégrer l'opération dans le quartier existant notamment vis-à-vis de la rue Mané Roularde.

Commune de La Trinité-sur-mer

Plan Local d'Urbanisme - Orientations d'aménagement et de programmation- 36



OAP Mané Roularde

Accès et liaisons:	Éléments relatifs à la valorisation des espaces verts et l'intégration du bâti avec l'environnement immédiat du site:	Éléments relatifs à l'implantation des bâtiments:
□ Périmètre de l'OAP du Lotissement Les Hameaux de l'allée couverte ▨ Environnement Mégalithique <i>mesures conservatoires, travaux interdits</i> Cheminement piéton à créer Voie verte à créer Voirie à créer Ⓟ Stationnement à créer ← Servitude d'accès à la parcelle AE 109	■ Espaces boisés à conserver ⊗ Intégration paysagère du lotissement par le paysagement de la lisière avec la rue Mané Roularde. ⌘ Haies à créer ⊙ Zone de plantation	— Alignement des façades souhaité Alignement obligatoire des pignons ■ Zone constructible ■ Implantation possible en limite ou à 3 mètres

Commune de La Trinité-sur-mer

Plan Local d'Urbanisme - Orientations d'aménagement et de programmation- 37

2. Les évolutions du zonage et du règlement dans le cadre de la mise en œuvre du PADD

- 2.1. Modification de la définition de dépendance et emprises publiques
- 2.2. Règlement zone UAb Art. 10-1 : sur le front bâti, le long de la rue des résistants entre le n° 10 et 38 rue des Résistants, coté pair de la numérotation: la hauteur est ramenée à 9 m au faitage.
- 2.3. Eaux pluviales, pour toutes les zones, en intégrant la notion de coefficient d'imperméabilisation de la zone.
- 2.4. Clarification de la réglementation sur les clôtures des zones UA, UB et UC
- 2.5. Définition de la bande des 15 mètre à l'angle des voies
- 2.6. Modification règlement sur les hauteurs en limites séparatives
- 2.7. Modification contrainte de toitures règlement article 11-2
- 2.8. Modification règlement toitures des dépendance articles 11-4 et 11-3
- 2.9. Suppression du nombre de place de stationnement à l'article 12 de la zone UA
- 2.10. Création OAP Embellissement des quais du Vieux Port
- 2.11. Création d'un ER liaisons douces sur le quartier de Kerisper
- 2.12. Ajustement de l'ER 12
- 2.13. Liste des ER
- 2.14. Modification pour clarification de l'écriture sur les hauteurs pour les extensions des constructions existantes en dehors des marges de retrait

M 2-1 : Définition de la dépendance et emprises publiques dans les Dispositions Générales du Règlement, p.18 et 19

La limitation à 20 m² doit se lire en emprise au sol et non surface de plancher.

AVANT :

Dépendance

- Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci, et dont la superficie ne peut excéder 20 m² de surface plancher. Tout bâtiment d'une superficie supérieure ne sera pas considéré comme une dépendance, et devra respecter les dispositions applicables aux constructions.

APRÈS :

Dépendance

- Bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci, **et dont la superficie ne peut excéder 20 m² d'Emprise au Sol**. Tout bâtiment d'une superficie supérieure ne sera pas considéré comme une dépendance, et devra respecter les dispositions applicables aux constructions.

AVANT :

Dispositions Générales

8. Définitions

Emprises publiques :

Sont considérées comme des emprises publiques au sens de l'article 6 toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

APRÈS :

Dispositions Générales

8. Définitions

Emprises publiques :

- Sont considérées comme des emprises publiques au sens de l'article 6 toutes les surfaces faisant partie du **domaine public maritime** et du domaine public de la commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

M 2-2 Règlement zone UA Art. 10-1 : sur le front bâti, le long de la rue des résistants entre le n° 10 et n°38 de la rue des Résistants, coté pair de la numérotation: la hauteur est ramenée à 9 m au faitage,

L'objectif est d'éviter des ruptures de morphologie alors que le règlement actuel permet d'aller jusqu'à 12 m, ce qui est cohérent avec l'urbanisation à l'arrière du front bâti.

AVANT :

Article 10 de la zone UAb – Hauteur maximale des constructions

.../....

10.1. Dispositions générales

- Dans la bande de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 7 mètres à la façade ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des dépendances ou des extensions implantées au delà de la bande de 15 mètres est de :
 - 2,80 mètres à la façade,
 - et 5 mètres au faîtage.
- Dans le secteur UAb : sans application de la bande de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, est de 18 mètres au point le plus haut.

APRÈS :

Article 10 de la zone UAb – Hauteur maximale des constructions

.../...

10.1. Dispositions générales

- Dans la bande de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 7 mètres à la façade ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. **Toutefois le long de la rue des résistants entre le n°10 et le n°38 de la rue des Résistants, coté pair de la numérotation, la hauteur au faîtage ne peut excéder 9m.**
- La hauteur maximale des dépendances ou des extensions implantées au delà de la bande de 15 mètres est de :
 - 2,80 mètres à la façade,
 - et 5 mètres au faîtage.
- Dans le secteur UAb : sans application de la bande de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, est de 18 mètres au point le plus haut.

M 2-3 Règlement Art 4.2- Eaux pluviales, pour toutes les zones, en intégrant la notion de coefficient d'imperméabilisation de la zone.

Faire en sorte que les pétitionnaires prennent mieux en compte les annexes concernant l'assainissement pluvial

AVANT :

4.2. Assainissement

.../...

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être prioritairement envisagé sur la parcelle à travers des systèmes d'infiltration et de drainage à la parcelle ou le cas échéant de stockage provisoire.

APRÈS :

4.2. Assainissement

.../...

Eaux pluviales

- Le traitement des eaux pluviales doit être prioritairement envisagé sur la parcelle à travers des systèmes d'infiltration et de drainage à la parcelle ou le cas échéant de stockage provisoire. **A cet effet, on se reportera à l'annexe sanitaire partie assainissement des eaux pluviales qui fixe des objectifs d'imperméabilisation maximum en fonction des secteurs .**

M 2-4 Règlement zone UA, UB et UC - Clarification de la réglementation sur les clôtures

L'objectif est ici de clarifier l'écriture de l'article 11-3 de traiter les cas spécifiques où le terrain est en contrebas de la voie, c'est à dire quand la voie surplombe le terrain. Il existe alors un risque d'incohérence et d'altération de la qualité visuelle de l'alignement des clôtures sur voies.

AVANT :

Zone Uc

11.2. Clôtures

- Les clôtures existantes en pierre doivent être conservées ou reconstituées dans un aspect identique.

Clôtures sur rue

- Les clôtures nouvelles doivent être constituées :
 - lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement d'une construction ou d'un mur existant, d'un mur plein en appareillage de type pierres apparentes y compris sur la couverture,
 - ou d'un mur bahut en appareillage de type pierres apparentes d'une hauteur entre 0,60 et 0,90 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m, sauf dans le cas du prolongement d'un mur existant. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies. Lorsque le terrain se situe en surplomb par rapport au niveau de la voie, le point de référence pourra être situé à 1 m en retrait de la limite de terrain.

Clôtures en limite séparative

- La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres en tout point du terrain naturel.
- Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être utilisés à nu (parpaing, etc.).
- En lisière d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures doivent prendre la forme de haies bocagères.

Zone UA

11.3. Clôtures

- Les clôtures existantes en pierre doivent être conservées ou reconstituées dans un aspect identique.

Clôtures sur rue

- Les clôtures nouvelles doivent être constituées :
 - lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement d'une construction ou d'un mur existant, d'un mur plein en appareillage de type pierres apparentes y compris sur la couverture,
 - ou d'un mur bahut en appareillage de type pierres apparentes d'une hauteur entre 0,60 et 0,90 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m, sauf dans le cas du prolongement d'un mur existant. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies.

Clôtures en limite séparative

- La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel.
- Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être utilisés à nu (parpaing, etc.).
- En lisière d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures doivent prendre la forme de haies bocagères.

Zone UB

11.4. Clôtures

- Les clôtures existantes en pierre doivent être conservées ou reconstituées dans un aspect identique.

Clôtures sur rue

- Les clôtures nouvelles doivent être constituées :
 - lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement d'une construction ou d'un mur existant, d'un mur plein en appareillage de type pierres apparentes y compris sur la couverture,
 - ou d'un mur bahut en appareillage de type pierres apparentes d'une hauteur entre 0,60 et 0,90 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m, sauf dans le cas du prolongement d'un mur existant. Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies. Lorsque le terrain se situe en surplomb par rapport au niveau de la voie, le point de référence pourra être situé à 1 m en retrait de la limite de terrain.

Clôtures en limite séparative

- La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel.
- Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être utilisés à nu (parpaing, etc.).

APRÈS :

11.2. Clôtures / 11.3. Clôtures / 11.4. Clôtures

- Les clôtures existantes en pierre doivent être conservées ou reconstituées dans un aspect identique.

Clôtures sur rue

- Les clôtures nouvelles doivent être constituées :
 - lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement d'une construction ou d'un mur existant, d'un mur plein en appareillage de type pierres apparentes y compris sur la couvertine,
 - ou d'un mur bahut en appareillage de type pierres apparentes d'une hauteur entre 0,60 et 0,90 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. **En cas de palissage à claire-voie les lattes seront verticales.**
- La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 m, sauf dans le cas du prolongement d'un mur **de clôture** existant. **Dans ce cas la hauteur maximum de la clôture est la hauteur du mur de clôture auquel elle se rattache.** Cette hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel en limite d'emprise des voies.
- Si le terrain est situé en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est mesurée et implantée à partir du niveau de la voie.**

Clôtures en limite séparative

- La hauteur de la clôture ne peut excéder 2 m en tout point du terrain naturel.
- Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être utilisés à nu (parpaing, etc.).
- En lisière d'une zone naturelle ou agricole, les clôtures doivent prendre la forme de haies bocagères.

M 2-5 Règlement UA : Article 6 Définition de la bande des 15 m à l'angle des voies, p.27.

L'objectif est ici de clarifier l'écriture de l'article 6-2 par un schéma explicatif.

AVANT :

- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- .../...
- 6.2. Dispositions particulières
- .../...
- Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière des constructions principales indépendamment de la bande des 15 mètres.
- Lorsqu'elles sont implantées à l'angle de plusieurs voies :
 - la bande de constructibilité de 15 mètres est définie à partir de toutes les voies ;
 - l'obligation d'implantation à l'alignement n'est applicable que pour l'une des façades de la construction ; la ou les autre(s) voie(s) seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions doivent respecter les dispositions de l'article 7.

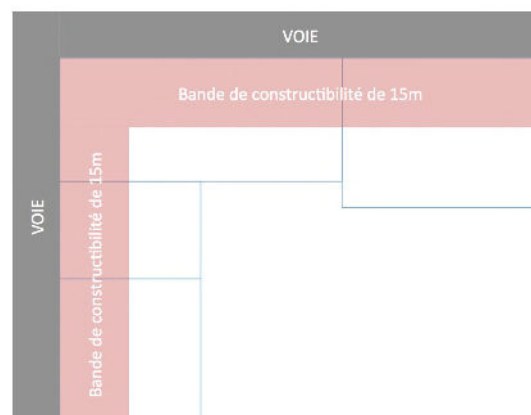
APRÈS :

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

.../...

6.2. Dispositions particulières

- .../...
- Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière des constructions principales indépendamment de la bande des 15 mètres.



- Lorsqu'elles sont implantées à l'angle de plusieurs voies :
 - la bande de constructibilité de 15 mètres est définie à partir de toutes les voies ;
 - l'obligation d'implantation à l'alignement n'est applicable que pour l'une des façades de la construction ; la ou les autre(s) voie(s) seront ainsi considérées comme des limites séparatives, et les constructions doivent respecter les dispositions de l'article 7.

M 2-6 Hauteur à l'acrotère prévue en limite séparative qui passe de 2.50 m à 3m dans les marges de retrait.

L'objectif est d'augmenter légèrement la hauteur à l'acrotère pour tenir compte des problèmes opérationnels rencontrés, la hauteur au faîtage restant inchangée.

AVANT :

Zone UB

7.4. Dispositions particulières applicables dans toute la zone et sur toutes les limites séparatives

.../...

- Dans les secteurs UBa et UBb au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ainsi que dans l'ensemble du secteur UBc : les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à la façade à l'acrotère, et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.

APRÈS :

Zone UB

7.4. Dispositions particulières applicables dans toute la zone et sur toutes les limites séparatives

.../...

- Dans les secteurs UBa et UBb au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ainsi que dans l'ensemble du secteur UBc : les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas **2,50 mètres à la façade, 3m à l'acrotère**, et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.

AVANT :

Zone UB

10.2. Dispositions particulières

.../...

- doivent, dans les secteurs UBa et UBb au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ainsi que dans l'ensemble du secteur UBc, respecter une hauteur maximale de 2,50 mètres à la façade ou à l'acrotère, et 3,50 mètres au faîtage dans les marges de retrait.

APRÈS :

Zone UB

10.2. Dispositions particulières

.../...

- doivent, dans les secteurs UBa et UBb au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ainsi que dans l'ensemble du secteur UBc, respecter une hauteur maximale de 2,50 mètres **à la façade, 3 m à l'acrotère**, et 3,50 mètres au faîtage dans les marges de retrait

AVANT :

Zone UC

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres au moins des limites séparatives.

En revanche, les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,50 mètres à la façade ou à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage sont admises dans les marges de retrait.

Les terrasses accessibles en étages doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

APRÈS :

Zone UC

Article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres au moins des limites séparatives.
- En revanche, les constructions dont la hauteur est inférieure à 2,5 mètres à la façade, à 3 mètres à l'acrotère et à 3,50 mètres au faîtage sont admises dans les marges de retrait.
- Les terrasses accessibles en étages doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

AVANT :

Zone AUA

7.3. Dispositions particulières applicables sur toutes les limites séparatives

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à la façade ou à l'acrotère, et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.

Les terrasses accessibles en étages doivent respecter un retrait d'au moins 1,90 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions, installations, ouvrages techniques, ou aménagements nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :

Sur les séparatives,

Ou en retrait d'au moins 1 mètre.

APRÈS :

Zone AUA

7.3. Dispositions particulières applicables sur toutes les limites séparatives

- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à la façade, 3 mètres à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.
- Les terrasses accessibles en étages doivent respecter un retrait d'au moins 1,90 mètres par rapport aux limites séparatives.

AVANT :

Zone AUB

7.3. Dispositions particulières applicables sur toutes les limites séparatives

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à la façade ou à l'acrotère, et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.

Les terrasses accessibles en étages doivent respecter un retrait d'au moins 1,90 mètres par rapport aux limites séparatives.

APRÈS :

Zone AUB

7.3. Dispositions particulières applicables sur toutes les limites séparatives

- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 2,5 mètres à la façade, 3 mètres à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.

AVANT :

Zone AH

7.2. Disposition applicable dans le secteur Ah1

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres retrait des limites séparatives.

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à la façade ou à l'acrotère, et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.

Les terrasses accessibles en étages doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. 7.3.

Disposition applicable dans le secteur Ah2

7.3. Disposition applicable dans le secteur Ah2

Lorsqu'elles ne sont pas implantées sur l'autre limite séparative latérale, les constructions doivent respecter une distance d'au moins 3 mètres par rapport à la limite.

Toutefois, les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et ne respectant pas cette règle peuvent être implantées en retrait des deux limites séparatives, en respectant une distance d'au moins 3 mètres par rapport à ces limites.

Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres à la façade ou à l'acrotère, et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.

Les terrasses accessibles en étages doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

APRÈS :

Zone AH

7.2. Disposition applicable dans le secteur Ah1

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres retrait des limites séparatives.
- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas **2,5 mètres à la façade, 3 mètres à l'acrotère** et à 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.
- Les terrasses accessibles en étages doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3. Disposition applicable dans le secteur Ah2

.../...

- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède **pas 2,5 mètres à la façade, 3 mètres à l'acrotère** et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.

AVANT :

Zone NH

7.2 Disposition applicable dans le secteur Nh1

7.3. Disposition applicable dans le secteur Nh2 .../...

APRÈS :

Zone NH

7.2. Disposition applicable dans le secteur Nh1

.../...

- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas **2,5 mètres à la façade, 3 mètres à l'acrotère** et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.
- Les terrasses accessibles en étages doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.3. Disposition applicable dans le secteur Nh2

.../...

- Les constructions ou parties de constructions dont la hauteur n'excède pas **2,5 mètres à la façade, 3 mètres à l'acrotère** et 3,50 mètres au faîtage peuvent être implantées dans les marges de retrait.
-

M 2-7 Règlement Article 11-2 contraintes de toitures sauf pour les toits-terrasses pour les extensions des constructions existantes

L'objectif est d'éviter que des extensions à la construction principale se voient imposer un mode de toiture qui altère la qualité du bâti en n'étant pas adapté à la morphologie de l'extension.

AVANT :

11.2. Toitures

Formes de toitures

- Les toitures des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ne sont pas règlementées.
- Pour les autres constructions sauf les dépendances (cf. 11.3) :
 - les toitures des nouvelles constructions doivent présenter une double pente principale de 40 à 50° d'inclinaison par rapport à l'horizontal ; d'autres formes de toitures (croupes, brisis, terrassons) sont autorisées à titre ~~accessoire~~ sur la construction principale ainsi que sur les extensions des constructions existantes, à condition d'être conçues dans le cadre d'un projet architectural global ;
 - les toitures terrasses, sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment comptabilisées dans l'emprise au sol.

APRÈS :

11.2. Toitures

Formes de toitures

- Les toitures des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ne sont pas règlementées.
- Pour les autres constructions sauf les dépendances (cf. 11.3) :
 - les toitures des nouvelles constructions doivent présenter une double pente principale de 40 à 50° d'inclinaison par rapport à l'horizontal ; d'autres formes de toitures (croupes, brisis, terrassons) sont autorisées à titre marginal sur la construction principale.
 - **D'autres formes de toitures sont autorisées** pour les extensions des constructions existantes, **à condition d'être conçues dans le cadre d'un projet architectural global ;**
 - les toitures terrasses, sont autorisées dans la limite de 30% des parties de bâtiment comptabilisées dans l'emprise au sol.

M 2-8 Règlement Article 11-4 ou 11-3 selon les zones : toiture des dépendances

L'objectif est d'éviter également que les dépendances se voient imposer un mode de toiture qui altère la qualité du bâti en n'étant pas adapté à la morphologie de la dépendance.

AVANT :

11.3. Dépendances, vérandas et abris de jardin

- Les dépendances doivent être couvertes d'une toiture à double pente. En cas de dépendances implantées en limite de terrain, les toitures peuvent également être monopentes.
- Les vérandas et jardins d'hiver sont admis à condition de respecter la logique architecturale des constructions présentes sur le terrain, et de présenter une structure fine et des vitres non teintées.
- Le nombre d'abris de jardin autorisé est limité à un.

APRÈS :

11.3. Dépendances, vérandas et abris de jardin

- **Les toitures des dépendances ne sont pas règlementées.**
- Les vérandas et jardins d'hiver sont admis à condition de respecter la logique architecturale des constructions présentes sur le terrain, et de présenter une structure fine et des vitres non teintées.
- Le nombre d'abris de jardin autorisé est limité à un.

M 2-9 Règlement zone UA Article 12- Stationnement- Supprimer le nombre de places exigées pour aménagement de plusieurs appartements dans un volume existant.

L'objectif est d'éviter d'interdire indirectement les changements de destination et rénovations.

AVANT :

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

.../...

- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire ou changement de destination, il est exigé au moins :

Constructions destinées à l'habitation

1 place par tranche de 80 m² de surface plancher

.../...

APRÈS :

12.1. Nombre de places minimum selon les catégories de constructions

.../...

- Pour toute nouvelle construction, création d'un logement supplémentaire, **à l'exception de ceux créés dans un volume existant**, il est exigé au moins :

Constructions destinées à l'habitation

- 1 place par tranche de 80 m² de surface plancher.

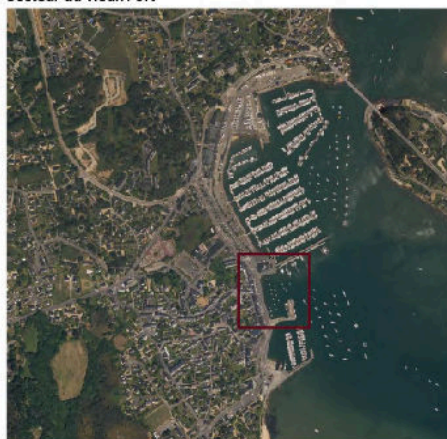
.../...

M 2-10 Charte embellissement des quais – création OAP

Afin d'apporter une unité colorimétrique au secteur du Vieux Port, la charte d'embellissement des quais a été traduite en OAP.

OAP Embellissement des quais du Vieux Port

Secteur du Vieux Port



Objectifs généraux:

- Valoriser la séquence du Vieux Port par le traitement des façades
- Atténuer l'impact visuel multicolore des rez-de-chaussées commerciaux sur ce secteur.

Objectifs à mettre en oeuvre afin d'apporter de l'unité à un ensemble hétéroclite contraignant:

- Respecter la typologie du bâti serré en retrouvant l'écriture verticale des façades par des couleurs contrastées.
- Harmoniser les couleurs mitoyennes entre elles.
- Harmoniser les menuiseries et les ferronneries d'une même parcelle.
- Valoriser la perception qualitative depuis la mer, la rivière et le pont.
- Accentuer la perception horizontale des rez-de-chaussée commerciaux en appliquant une couleur anthracite pour les bannes et avancées sur le trottoir.
- Colorer les volets battants sur les façades avec des encadrements de pierre.
- Atténuer l'impact des lucarnes et chassis de toit, en intégrant et en adaptant ces derniers à la couleur du toit.
- Soigner la nature des enduits et des peintures (préconisation: peinture minérale) afin de maintenir la durabilité chromatique dans les temps.

Cohérence avec l'annexe patrimoine:

Certains des bâtiments du secteur du Vieux Port font l'objet de préservation patrimoniale, la mise en valeur chromatique du vieux port devra respecter les préconisations de l'annexe patrimoine. (cf. rappel ci-après des bâtiments protégés à l'annexe patrimoine)

Cette charte d'embellissement des quais sera poursuivie ultérieurement au-delà de la section du Vieux Port.

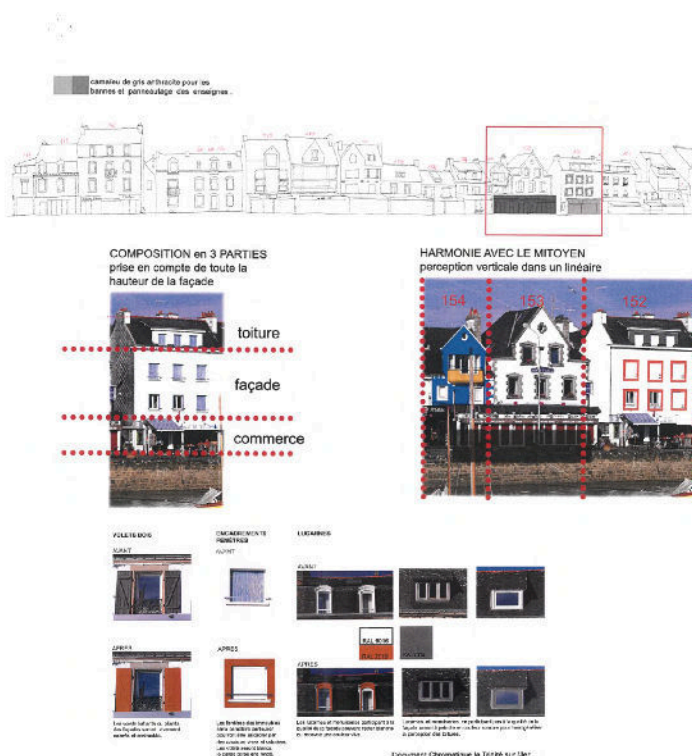


OAP Embellissement des quais du vieux Port

Rappel des bâtiments protégés à l'annexe patrimoine:



OAP Embellissement des quais du Vieux Port



Préconisations colorimétriques:

- Harmoniser les façades avec le bâti mitoyen afin d'offrir une perception verticale aux quais du Vieux Port, en prenant en compte la composition en 3 parties (toiture, façade, rdc).

Accentuer la perception horizontale des rez-de-chaussée commerciaux en appliquant une couleur anthracite pour les bannes et enseignes.

-Utiliser la couleur blanche comme élément de fond sur les façades pour mettre en valeur les encadrements et éléments de détails.

- Colorer les volets battants sur les façades avec des encadrements de pierre.

- Atténuer l'impact des lucarnes et chassis de toit, en intégrant et en adaptant ces derniers à la couleur du toit.

PLANCHE B

ROSE VIVANT 3079 4023 C
ORANGE REPUIS 3079 4023 C
JAUNE D'OR 3079 4023 C
BLEU ZINC 3079 4023 C
VERT DE PLOMB 3079 4023 C
BLEU TOURNAINE 3079 4023 C
BLANC CRISTAL 3079 4023 C
VERT TENDRE 3079 4023 C

NUANCIER dans le secteur du Port Ancien

Ravalement des éléments de fond

Utilisation de la couleur anthracite
L'application de la couleur anthracite pour mettre en valeur les encadrements de pierre sur les façades de pierre.

Utilisation de la couleur grise

pour les lucarnes et les toitures de toit.

Utilisation de couleurs boisées

Ces couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

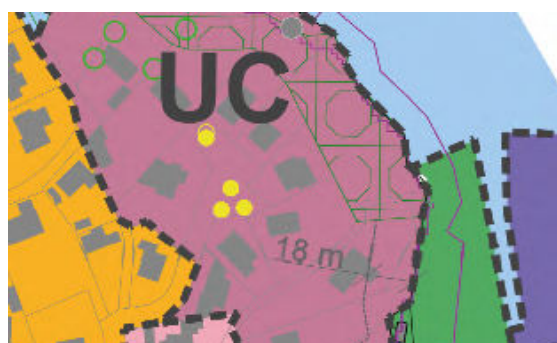
Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

Les couleurs boisées sont à utiliser sur les façades de pierre pour mettre en valeur les encadrements de pierre.

M 2-11 Création d'un ER liaisons douces sur le quartier de Kerisper

L'objectif est de permettre l'accès au rivage par la création d'un ER (prolongement parcelle AD 180/ 230) afin de relier le quartier de Kerisper au rivage (via l'allée des Genets).

AVANT :



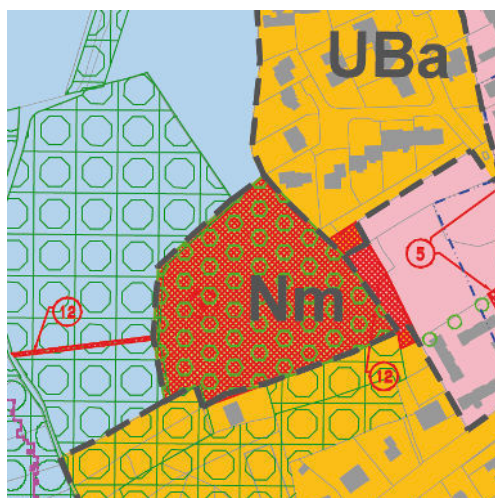
APRÈS :



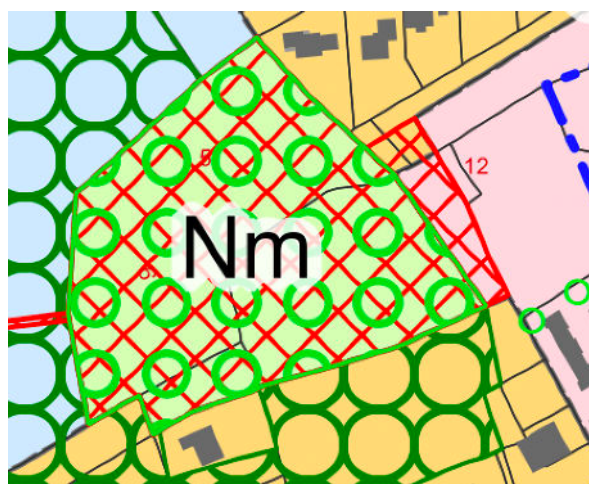
M 2-12 Modification de l'ER12 à réduire

L'objectif est de réduire l'ER 12 au droit de la parcelle le surplus n'étant pas nécessaire

AVANT :



APRÈS :



M 2-13 Liste des ER après créations et suppressions

La liste des ER a été modifiée, l'ER n°15 « Aménagement du débouché du chemin rural desservant le village du Quéric sur la RD 781 » a été supprimé. Les ER n° 28, 29, 31 et 15 ont été créés.

AVANT

EMPLACEMENTS RESERVES

- 1- Cheminement piéton/fontaine de Kerhino
78 m² (Commune)
- 2- Elargissement de la rue du Presbytère
35 m² (Commune)
- 3- Cheminement piéton, liaison entre la rue des frères Kermorvant et la place du Voulien
122 m² (Commune)
- 4- Elargissement de la rue de Kervourden (aménagement pour chaussée, piétons, cycles et espaces de stationnement)
1692 m² (Commune)
- 5- Desserte du pôle d'équipement de la Vigie
553 m² (Commune)
- 6- Protection et mise en valeur des sites archéologiques
145 600 m² (Commune)
- 7- Alignement de voirie, cours des quais
116 m² (Commune)
- 8- Elargissement et création de la voirie de desserte des extensions du Parc d'activités de Kermaquer
1 372 m² (Communauté de communes)
- 9 – Elargissement de la rue du Mané Cheuil
128 m² (Commune)
- 10- Alignement de voirie Rue Inouarh-Bras
119 m² (Commune)
- 11- Alignement de voirie Place du Voulien
43 m² (Commune)
- 12- Cheminements piétons d'accès aux sites mégalithiques
2 069 m² (Commune)
- 13- Cheminement piéton entre l'impasse des Farfadets et la rue du Men-Du
535 m² (Commune)
- 14- Aménagement de l'entrée de la zone du Quéric
166 m² (Commune)
- 15- Aménagement du débouché du chemin rural n°7 desservant le village du Quéric sur la RD 781
40 m² (Commune)
- 16- Désenclavement sud de la zone du Quéric
1091 m² (Commune)
- 17- Aires naturelles de stationnement périphériques
20 050 m² (Commune)
- 18- Désenclavement de la zone de Mané Roularde
412 m² (Commune)
- 19 – Aménagement de la route de Kerdual
305 m² (Commune)
- 20- Cheminements piétons
11 784 m² (Commune)
- 21- Aménagement de voirie à Kerbihan
21 m² (Commune)
- 22- Accès à la cale de Kervilor et réalisation d'une aire de retournement
1424 m² (Commune)
- 23- élargissement de l'intersection de la rue de Kervillen et de kerbihan
32 m² (Commune)
- 24 – Aménagement de Voirie à Kervillen
19 m² (Commune)
- 25- Préservation des abords du chemin **de kerguillé**
550 m² (Commune)
- 26- Accès piéton au secteur de Kerdro-Bihan
515 m² (Commune)
- 27- Canalisations d'évacuation des eaux pluviales
192 m² (Commune)

APRÈS :

Numéro ER	Libellé ER	Superficie (m2)
n°1	Cheminement piéton/fontaine de Kerhino	78
n°2	Elargissement de la rue du Presbytère	35
n°3	Cheminement piéton, liaison entre la rue des frères kermorvant et la place du Voulieu	122
n°4	Elargissement de la rue de kervourden (aménagement pour chaussée, piétons, cycles et espaces de stationnement)	1 692
n°5a	Desserte du pôle d'équipement de la Vigie	96
n°5b	Accès piétons vélos du pôle d'équipement de la Vigie	489
n°6	Protection et mise en valeur des sites archéologiques	145 600
n°7	Alignement de voirie, cours des quais	116
n°8	Elargissement et création de la voirie de desserte des extensions du parc d'Activités de kermarquer.	1 372
n°9	Elargissement de la rue du Mané Cheuil	128
n°10	Alignement de voirie Rue Inouarh-Bras	119
n°11	Alignement de voirie Place du Voulieu	43
n°12	Cheminements piétons d'accès aux sites mégalithiques	1 974
n°13	Cheminement piéton entre l'impasse des Farfadets et la rue du Men-Du	535
n°14	Aménagement de l'entrée de la zone du Quéric	166
n°15	Cheminement piétons vélos parc de Kerquillé	346
n°16	Désenclavement sud de la zone du Quéric	1 091
n°17	Aires naturelles de stationnement périphériques	20 050
n°18	Désenclavement de la zone de Mané Roularde	412
n°19	Aménagement de la route de kerdual	305
20a	Cheminements piétons	868
20b	Cheminements piétons et cycles	12 008
n°21	Aménagement de voirie à Kerbihan	21
n°22	Accès à la cale de Kervilor et réalisation d'une aire de retournement	1 424
n°23	Elargissement de l'intersection de la rue de Kervillen et de Kerbihan	32
n°24	Aménagement de voirie à Kervillen	19
n°25	Préservation des abords du chemin de Kerguillé	550
n°26	Accès piéton au secteur de Kerdro-Bihan	515
n°27	Canalisation d'évacuation des eaux pluviales	192
n°28	Cheminement doux zone humide place du Voulieu	146
n°29	Voie le long de la résidence des voiliers pour accès des bâtiments communaux et privés	172
n°31	Liaisons douces entre le quartier Kerisper et le rivage	345

*

M2.14 : Modification pour clarification de l'écriture sur les hauteurs pour les extensions des constructions existantes en dehors des marges de retrait des articles UA10, UB 10, UC10 , Aa10.1, N10.1

L'objectif est ici de bien préciser la notion de marges de retrait des limites séparatives et la définition de la hauteur pour éviter les ambiguïtés

AVANT

UA10

.../...

- Sauf dans les marges de retrait, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de 15 mètres, peut excéder les hauteurs énoncées ci-avant, sans pouvoir excéder la hauteur de la construction existante initiale, ni créer un décrochage de plus d'1 mètre par rapport aux constructions mitoyennes.

UB10

.../...

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :
 - peuvent, en dehors des marges de retrait, excéder les hauteurs énoncées au 10.1, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction initiale ;
 - doivent, dans les secteurs UBa et UBb au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ainsi que dans l'ensemble du secteur UBc, respecter une hauteur maximale de 2,50 mètres à la façade, 3 m à l'acrotère, et 3,50 mètres au faîtage dans les marges de retrait.
- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 1 mètre au-delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.
- La hauteur des installations, ouvrages techniques et aménagements destinés aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, etc.) n'est pas réglementée.

UC10

.../...

- Sauf dans les marges de retrait, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peut excéder les hauteurs énoncées au 10.1, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction initiale.

Aa 10.1 :

.../...

- Sauf dans les marges de retrait, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU excède les hauteurs énoncées ci-avant, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction ainsi agrandie.

N 10.1 :

.../...

- La hauteur maximale des constructions est de 3,5 mètres au faîtage.
 - Sauf dans les marges de retrait, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peut être supérieure à 3,5 mètres au faîtage, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction ainsi agrandie.

APRES

UA

.../...

- Sauf dans les marges de retrait **des limites séparatives**, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dans la bande de 15 mètres, peut excéder les hauteurs énoncées ci-avant, sans pouvoir excéder la hauteur de la construction existante **initiale à la façade, à l'acrotère et au faîtage**. ni créer un décrochage de plus d'1 mètre par rapport aux constructions mitoyennes

UB

.../...

- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU :
 - peuvent, en dehors des marges de retrait **des 3 m des limites séparatives**, excéder les hauteurs énoncées au 10.1, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction initiale **à la façade, à l'acrotère et au faîtage**.
 - doivent, dans les secteurs UBa et UBb au-delà d'une bande de 15 mètres à compter de l'alignement ainsi que dans l'ensemble du secteur UBc, respecter une hauteur maximale de 2,50 mètres à la façade, 3 m à l'acrotère, et 3,50 mètres au faîtage dans les marges de retrait.

- La hauteur maximale des éléments techniques de superstructure situés en toiture (machineries d'ascenseurs, cheminées, etc.) est de 1 mètre au-delà des hauteurs maximales fixées aux dispositions précédentes.
- La hauteur des installations, ouvrages techniques et aménagements destinés aux services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, etc.) n'est pas réglementée.

UC

.../...

- Sauf dans les marges de retrait **des 3 m des limites séparatives**, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peut excéder les hauteurs énoncées au 10.1, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction initiale **à la façade, à l'acrotère et au faîtage**.

Aa 10.1 :

.../...

- Sauf dans les marges de retrait **des 3 m des limites séparatives**, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peut excéder les hauteurs énoncées ci-avant, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction initiale **à la façade, à l'acrotère et au faîtage**

N 10.1 :

.../...

- La hauteur maximale des constructions est de 3,5 mètres au faîtage.
 - Sauf dans les marges de retrait **des 3 m des limites séparatives**, la hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU peut être supérieure à 3,5 mètres au faîtage, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction initiale **à la façade, à l'acrotère et au faîtage**

3. Gestion des évolutions législatives, réglementaires ou de doctrine

- 3.1. Suppression de la réglementation de l'Article 5 du règlement en répercussion de la suppression des tailles minimum de parcelle
- 3.2. Recodification pour parfaire l'information du public
- 3.3. Modification du régime des cahiers des charges des lotissements
- 3.4. Jugement du TA

M 3-1 Règlement : Article 5 non règlementé en conséquences de la suppression d'effet immédiat des tailles minimum de parcelles (zones UC, Ah, Nh)

La loi ALUR supprime la possibilité de définir une superficie minimale pour les parcelles, même pour des enjeux d'assainissement non collectif. Les dispositions ponctuelles pour les zones UC, Ah et Nh de l'actuel règlement du PLU sont retirés les articles 5 sont non règlementés.

AVANT (pour UC p.51) :

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Afin de préserver l'intérêt paysager de ce secteur, la superficie minimale des terrains constructibles est de 1200 m².

APRÈS :

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON RÈGLEMENTÉ

AVANT (pour la zone Nh p.120 et la zone Ah p.108) :

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les terrains non raccordés au réseau public d'assainissement doivent disposer d'une taille suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel.

APRÈS :

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

NON RÈGLEMENTÉ

M 3-2 Définitions générales : recodification pour parfaire l'information du public

L'article R. 111-15 du Code de l'urbanisme est recodifié R. 111-26.

L'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme est recodifié R. 111-27.

L'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme est recodifié L.152-2-3.

Modification de l'article L123-1-12 recodifié L.151-33.

■ AVANT

Stationnement

- En application de l'article L. 123-1-12, les places de stationnement exigées dans le cadre du présent règlement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- En outre, « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
- En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

APRÈS

- En application de **l'article L. 151-33**, les places de stationnement exigées dans le cadre du présent règlement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.
- En outre, « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

*Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, **au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.***

Remplacement et modification de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme , par les articles L.151-34, L.151-35, et L.151-36.

■ AVANT

En application de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme :

- « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux

s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

APRÈS

En application des articles L.151-34, L.151-35, et L.151-36 :

- Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.
- Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.
- Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Abrogation de l'article L130-2 du code de l'urbanisme, remplacé par les articles L113-3 Code de l'Urbanisme.

▪ AVANT

Espaces Boisés Classés (EBC)

.../...

- *Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.*

APRÈS

Espaces Boisés Classés (EBC)

.../...

- *Sauf application des dispositions de l'article L.113-3 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.*

Abrogation de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, remplacé par l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

■ AVANT

Eléments de paysage à protéger

- Ces éléments de paysage, identifiés au règlement graphique-plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.
- .../...

APRÈS

Eléments de paysage à protéger

Ces éléments de paysage, identifiés au règlement graphique-plan de zonage, sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

M 3-3 Modification régime cahier des charges des lotissements : mention dans les dispositions générales p.10 et annexe concernant les lotissements

La Loi ALUR organise la caducité des règles d'urbanisme régissant les lotissements quel que soit le document dans lequel elles sont rédigées. Ces règles étaient caduques après 10 ans avec une possibilité de dérogation. La loi ALUR a également supprimé cette possibilité, autrefois dévolue aux co-lotis, de demander le maintien de ces règles ; dans le cas où ce maintien aurait été obtenu antérieurement à la loi, il a cessé à compter du 27 mars 2014 (nouv. art. L.442-9 du Code de l'urbanisme).

Ces modifications législatives impliquent de modifier les dispositions générales du règlement.

AVANT :

Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R. 123-10-1, les règles du PLU sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet les terrains d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

APRÈS :

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement, un cahier des charges ou autre document adossé au lotissement de plus de 10 ans sont caduques conformément à la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014.

De manière transitoire, seuls les règlements de lotissement qui avaient été dûment approuvés par la collectivité avant le 27 mars 2014 restent opposables dans la période limitée à 10 ans.

Ces modifications législatives impliquent de modifier aussi l'annexe concernant les lotissements.

AVANT :

Commune La Trinité Sur Mer

NUMERO DU DOSSIER ADMINISTRATIF	LIEU-DIT	DENOMINATION	NOMBRE DE LOTS	ARRETE D'AUTORISATION
58-0012	Kérino rue du trého	LE GALLAIS	18	20/10/58
59-0030	Men Allen - La Vanneresse	DREANO	25	19/09/59
70-0050	Chemin de Kervillen	MARY	3	25/06/70
71-0046	Kérispert	LE GOUGUEC	6	17/09/71
74-0052	Kerdual	DOMAINE DE Kerdual	94	04/07/74
71-0371	Kervillen	LE BAGOUSSE	15	14/11/72
88M001	Kerdrovihan	PARC DES BRUYERES	15	27/09/88
97M3001	Kerdrovihan	PARC DES BRUYERES II	7	8/10/1997 Renouvellement maintien des règles 20/12/2006

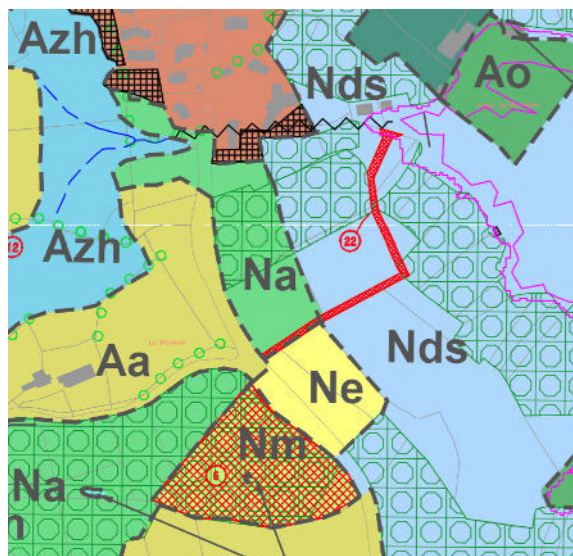
APRÈS :

Les règles des lotissements de plus de 10 ans ne pouvant être maintenues, l'annexe 11 est supprimée.

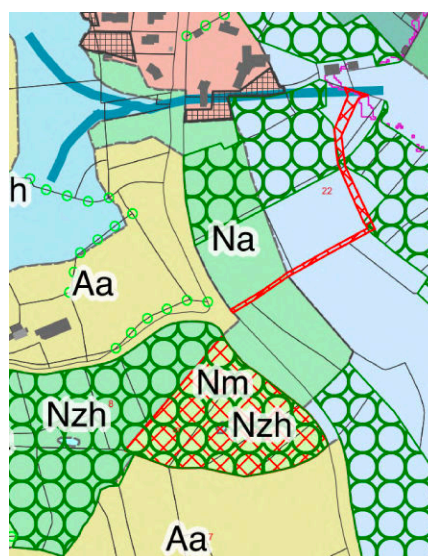
M 3-4 Jugement du TA / PLU

Suppression zone Ne cimetière et basculement en Na

AVANT :

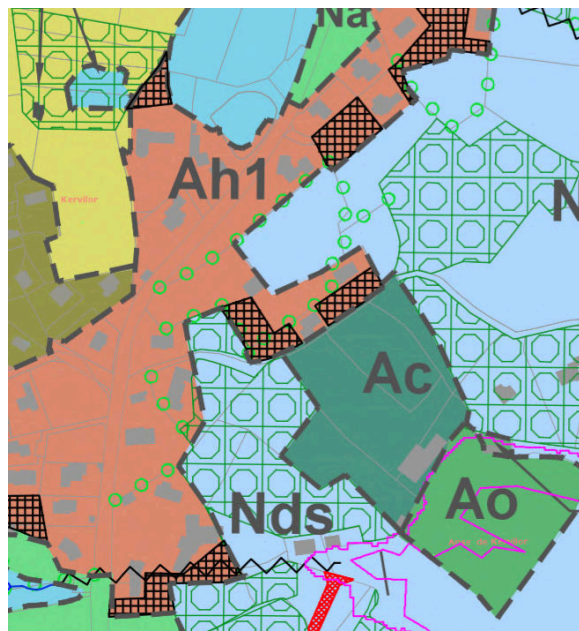


APRÈS :

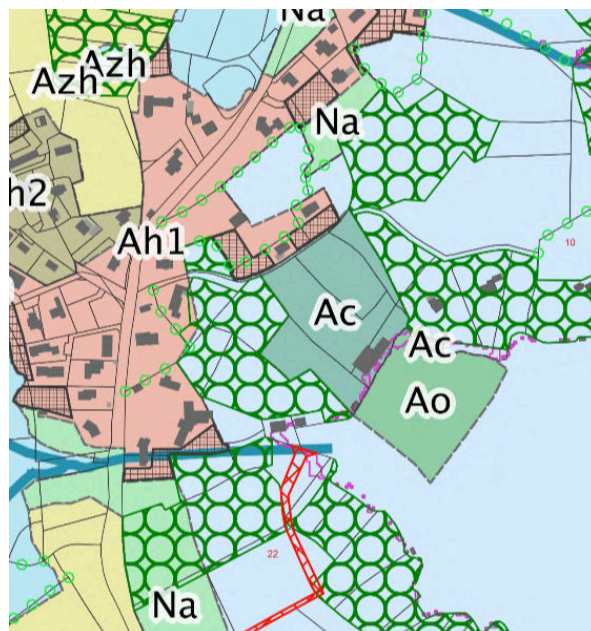


Le zonage en Nds (espace remarquable) de la parcelle AB 922 est jugé inapproprié, en ce sens la parcelle est réintégrée en zone N.

AVANT :

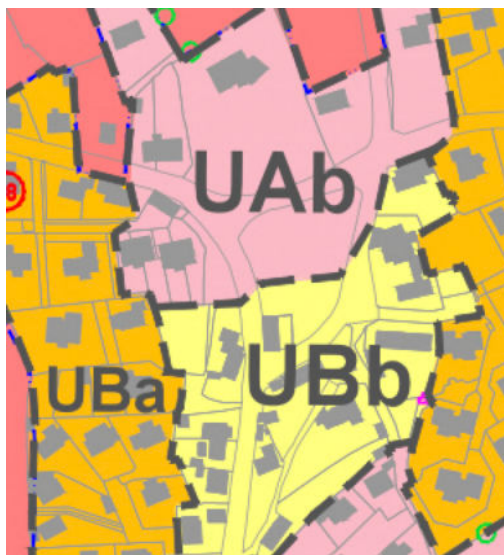


APRÈS :

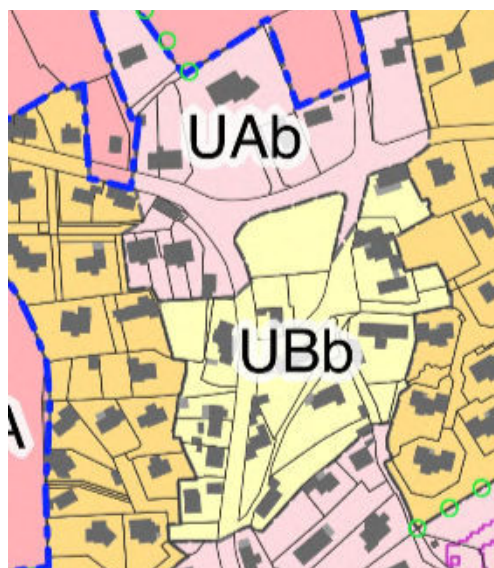


Zonage UAb jugé inapproprié pour la partie nord de la parcelle AC 65 (cadastrée aujourd'hui AC 140) et intégration en zone UBb

AVANT :



APRÈS :



4. Corrections erreurs matérielles

Précision à l'article 10 sur les hauteurs à l'acrotère pour les zones UA, UB, UC et UL

AVANT

Zone UA (p.30)

10.1. Dispositions générales

- Dans la bande de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 7 mètres à la façade ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des dépendances ou des extensions implantées au delà de la bande de 15 mètres est de :
 - 2,80 mètres à la façade,

APRÈS

Zone UA

10.1. Dispositions générales

- Dans la bande de 15 mètres, la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 7 mètres à la façade ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des dépendances ou des extensions implantées au delà de la bande de 15 mètres est de :
 - 2,80 mètres à la façade ou à l'acrotère,

AVANT

Zone UB (p.43)

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 5 mètres à la façade,
 - et 8 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif, hors éléments techniques de superstructure, est de 9 mètres au point le plus haut.

APRÈS

Zone UB

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 5 mètres à la façade ou à l'acrotère,
 - et 8 mètres au faîtage.

AVANT

Zone UC (p.52)

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 3,5 mètres à la façade,
 - et 8 mètres au faîtage.

APRÈS

Zone UC

10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de :
 - 3,50 mètres à la façade ou à l'acrotère,
 - et 8 mètres au faîtage.

AVANT

Zone UL (p.74)

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée en tous points du terrain naturel.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 3,5 mètres à la façade,
 - et 8 mètres au faîtage.

APRÈS

Zone UL

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée en tous points du terrain naturel.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 3,5 mètres à la façade ou à l'acrotère,
 - et 8 mètres au faîtage.