

COMMUNE DE LA TRINITE – SUR – MER (56)

Modification de droit commun du plan local d'urbanisme

NOTICE DE PRESENTATION

2026

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE	p. 4
2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	p. 7
1. Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT	p. 8
2. Intégration des objectifs du PLH	p. 12
3. Références au risque de submersion marine	p. 15
4. Bâtiment susceptible de changer de destination	p. 21
5. Création d'une servitude d'attente de projet	p. 24
6. Ajustement des OAP	p. 27
7. Abrogation du PLU : Kervinio	p. 49
8. Toilettage du règlement écrit	p. 52
9. Toilettage du règlement graphique	p. 58
3. MODIFICATIONS DES PIECES DU PLU	p. 75
4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 77

1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE

Historique du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de LA TRINITE-SUR-MER a été approuvé par délibération du conseil municipal le 26 décembre 2013.

Une première procédure de modification a été approuvée le 9 novembre 2018, une seconde modification a été approuvée le 14 septembre 2021.

Une troisième modification est en cours (modification simplifiée n°3 – délimitation du SDU de Kervilor). Une quatrième modification a également été engagée (modification simplifiée n°4 – Consommation foncière).

La présente procédure est donc la cinquième modification du document. Elle comporte plusieurs objets :

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



Compatibilité de la procédure avec le code de l'urbanisme

Les évolutions apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet, ne réduisent pas une zone agricole, naturelle ou forestière, ne réduisent pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne sont pas de nature à induire de graves risques de nuisances, n'ont pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou fait l'objet d'acquisitions significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation valant création de zone d'aménagement concerté.

Une procédure de modification peut donc être menée – Article L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme.

2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

2.1. VOLET COMMERCIAL DU SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Auray a été approuvé le 14 février 2014. il a fait l'objet d'une procédure de modification afin de mieux encadrer la gestion des implantations commerciales à l'échelle du Pays. Cette procédure a été approuvée le 4 octobre 2019.

La présente modification est donc l'occasion de mettre le PLU de La Trinité-sur-Mer en compatibilité avec le nouveau volet commercial du SCoT.

Le SCoT prévoit notamment que des périmètres de centralités commerciales soient définis dans les bourgs et, le cas échéant dans les villages, dans lesquels les nouveaux commerces doivent s'implanter. **A La Trinité-sur-Mer la configuration du territoire fait qu'un périmètre unique est à définir sur la seule centralité de la commune : le bourg.**

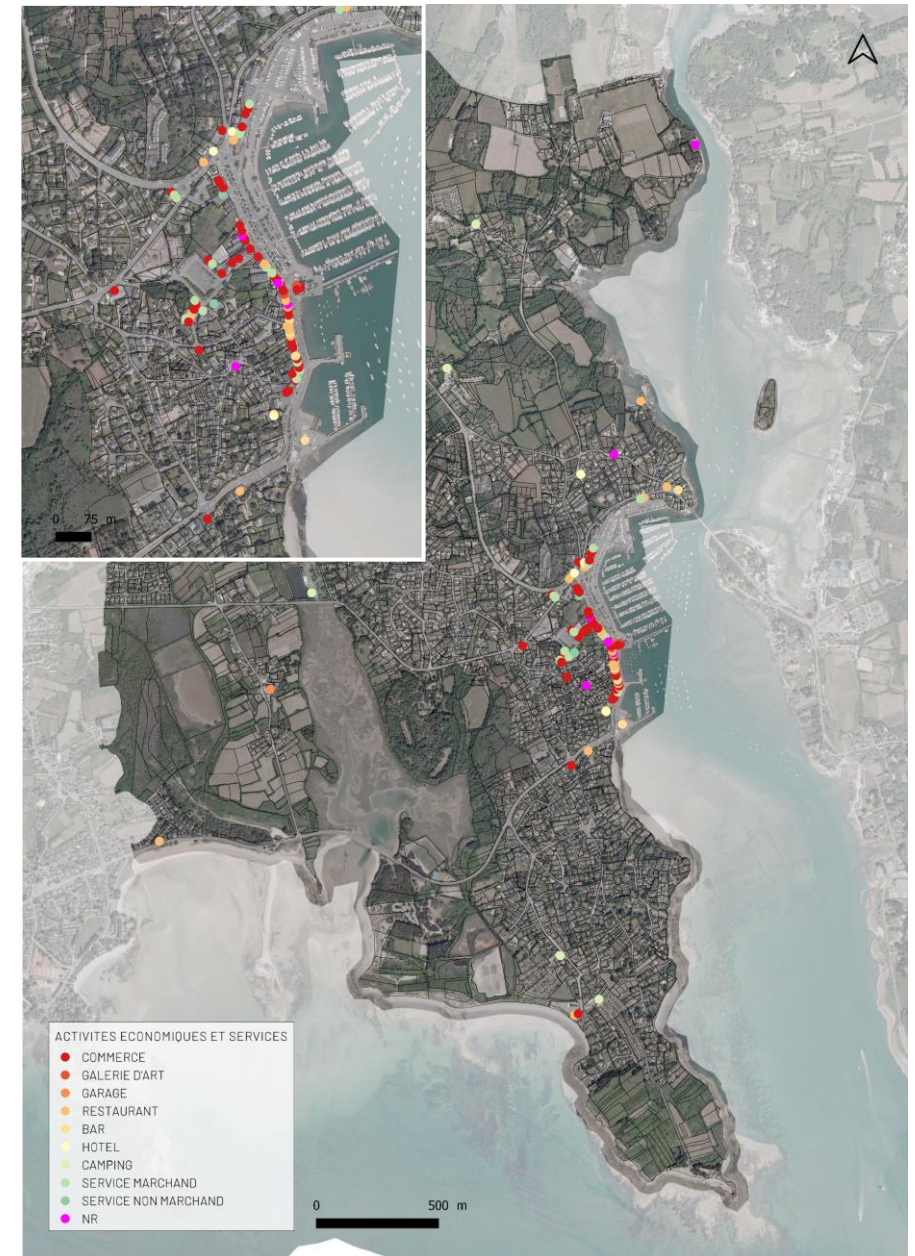
Critères de définition des centralités commerciales, fixés par le SCoT du Pays d'Auray :

- Densité du bâti
- Équipements publics et médicaux
- Espaces publics
- Mixité des fonctions urbaines
- Logique de déplacements piétons

A La Trinité-sur-Mer, seul le bourg présente ces caractéristiques.

La majeure partie de l'offre commerciale est concentrée le long des quais. Les cellules installées dans le cœur historique sont peu nombreuses et les enseignes se développent plutôt le long de l'axe principal (RD 186 – Cours des Quais).

Quelques commerces sont implantés en dehors du bourg, de manière isolée. Leur existence n'est pas remise en cause par la présente procédure.



Localisation des commerces et services

L'analyse de l'offre commerciale existante et des caractéristiques du bourg conduit à déterminer le périmètre de centralité commerciale ci-contre (en orange) et à ajouter deux linéaires commerciaux dans le secteur de Mané Roularde.

L'installation de nouveaux commerces de détail* devra se faire dans ce périmètre, intégré au règlement graphique.

En dehors de ce périmètre, les commerces existants peuvent faire l'objet d'une extension bâtementaire dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment étendu.

Les showroom et magasins d'usine ne peuvent être autorisés que si la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production et représente moins de 100m² de surface de plancher.

Les linéaires commerciaux matérialisent l'interdiction de changer la destination des rez-de-chaussée commerciaux existants.

L'ensemble de ces dispositions sont précisées dans le règlement écrit du PLU et détaillées page suivante. Un chapitre supplémentaire est ajouté aux dispositions générales du règlement écrit.

**Ne sont pas considérés comme des commerces de détail les activités suivantes :*

- Les café-hôtel-restaurant, y compris les campings
- Le commerce de gros ayant ment comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les cinémas, bowling, parcs de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production



Localisation du périmètre de centralité et des deux linéaires commerciaux

DISPOSITIONS AJOUTÉES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

[...]

10. GESTION DES IMPLANTATIONS COMMERCIALES :

En application des dispositions du code de l'urbanisme, relatif à la préservation et au développement des commerces et en compatibilité avec les dispositions du schéma de cohérence territoriales du Pays d'Auray à ce sujet, les planches du règlement graphique identifient :

• Un périmètre de centralité commerciale :

Les commerces* doivent être implantés dans le périmètre figurant sur les plans de zonage du PLU.

Cette règle s'applique à tout nouveau commerce, y compris les points de retrait et de stockage e-commerce, qu'il soit issu d'une nouvelle construction, d'une réhabilitation/rénovation d'un bâtiment existant, d'un changement de destination ou de la division de locaux commerciaux et d'activité préexistants.

En dehors de ce périmètre, les commerces existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment étendu, considérée à la date d'approbation de la modification n°5 du PLU (JJ/MM/AAAA).

En dehors de ces périmètres, les showrooms (lieu d'exposition et de vente) et magasins d'usine (points de vente de détail positionnés sur le lieu de production) ne peuvent être autorisés que si la surface de plancher de la partie commerciale représente moins de 15% de la surface de plancher de l'unité de production et représente moins de 100m² de surface de plancher, et sous réserve que les produits commercialisés dans ces espaces soient issus de l'activité qui y est rattachée.

*Conformément au SCoT du Pays d'Auray, sont exclues du champ d'application du périmètre de diversité commerciale les activités suivantes :

- Les café-hôtel-restaurant, y compris les campings
- Le commerce de gros ayant ment comme clientèle des professionnels
- La vente directe de produits agricoles et maritimes domiciliée sur le lieu de production
- Les stations de distribution de carburants
- Les concessionnaires automobiles, camping-car, garages, nautisme, accastillage, motocycles et motoculture de plaisance
- Les cinémas, bowling, parcs de loisirs, salle de fitness
- Les pépinières avec espace de production

• Des linéaires commerciaux :

Le long desquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit et les constructions autorisées à condition de comporter des commerces en rez-de-chaussée.

2.2. INTEGRATION DES OBJECTIFS DU PLH

Projet : Le Programme Local de l'Habitat d'AQTA a été révisé en 2023. Il fixe de nouveaux objectifs pour le territoire, notamment en matière de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée.

Le PLH prévoit pour la commune la réalisation de 18 logements par an, soit 109 sur la période 2023-2028, dont 15% de logements locatifs sociaux et 25% de logements en accession aidée.

La présente procédure est donc l'occasion de **mettre le PLU de La Trinité-sur-Mer en compatibilité avec le PLH, en faisant évoluer les obligations de mixités sociales prévues par le règlement écrit pour les zones UA et UB** pour les opérations d'aménagement et les opérations de construction. Les dispositions applicables en zone AU ne sont pas modifiées, elles sont plus ambitieuses que le PLH.

Les modifications apportées figurent en rouge ci-contre.

De plus, afin d'inciter à la réalisation de logements aidés, la majoration des droits à construire de 20% prévue par le PLU en vigueur pour l'emprise au sol des constructions de logements locatifs sociaux est également applicable aux règles de hauteur en zone UB.

ARTICLE UA et UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

[...]

Sont autorisées :

- Les opérations de constructions destinées à l'habitation dont la surface plancher est supérieure ou égale à 500 m² ou comprenant ~~plus de 5 logements~~ **6 logements et plus**, à condition qu'elles comprennent au moins ~~20%~~ **40%** de la surface plancher en logements locatifs **sociaux** et/ou en accession aidée à la propriété.
- Les opérations de constructions destinées à l'habitation dont la surface plancher est supérieure ou égale à 750 m² ou comprenant 10 logements et plus, à condition qu'elles comprennent au moins ~~20%~~ **15%** de la surface plancher en logements locatifs sociaux **et au moins 25% de la surface de plancher en logements en accession aidée à la propriété.**
- **Les opérations de construction à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble devront respecter les seuils précités.**
- Les opérations d'aménagement **portant sur** la réalisation de ~~plus de 10 logements~~ **5 lots à bâtir, ou plus, ou portant sur la réalisation d'une surface totale des lots aménagés de plus de 1600m², à destination de la construction individuelle,** à condition qu'elles comprennent **au moins 20% de logements locatifs sociaux** la surface totale des lots aménagés affectés à l'accession aidée ou à l'accession maîtrisée locale.
- **Dans les secteurs UBb, uniquement pour la part des logements locatifs sociaux :** une majoration des droits à construire issus des règles d'emprise au sol **ou de la combinaison des règles d'emprise au sol et de hauteur** correspondant à la part de logements locatifs sociaux que comporte l'opération à condition que cette majoration n'excède pas 20% maximum.

DISPOSITIONS GENERALES

8. Définitions :

Logement en accession aidée :

~~— Sont considérés comme du logement en accession aidée : les PSLA, le Bail Réel et Solidaire (BRS), les lots commercialisés dans les lotissements communaux à prix maîtrisés, les logements commercialisés par les opérateurs (promoteurs ou bailleurs) à 20 ou 30 % au-dessous du prix du marché, la cession de logements sociaux ou communaux.~~

Le terme « logement en accession aidée » comprend :

- Le prêt social location-accession (PSLA)
- Le bail réel solidaire (BRS)
- La vente de logements locatifs sociaux conventionnés à des ménages
- L'accession sociale dans les périmètres identifiés par l'ANRU
- L'accession maîtrisée locale : produits en accession à la propriété à prix encadrés pour des ménages aux revenus modestes à moyens, un peu plus élevés que les revenus plafonds des produits encadrés par l'Etat. Ces produits seront encadrés par l'intercommunalité ou la commune.

2.3. REFERENCES AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE

RECTIFIER LES REFERENCES AU SECTEUR D'INCONSTRUCTIBILITÉ AU TITRE DE L'ALÉA SUBMERSION MARINE FORT

Projet : rectifier l'information figurant au règlement écrit et graphique quant aux zones soumises au risque de submersion marine.

Le "secteur d'inconstructibilité au titre de l'aléa submersion marine fort" est insuffisamment retranscrit au règlement graphique du PLU en vigueur.

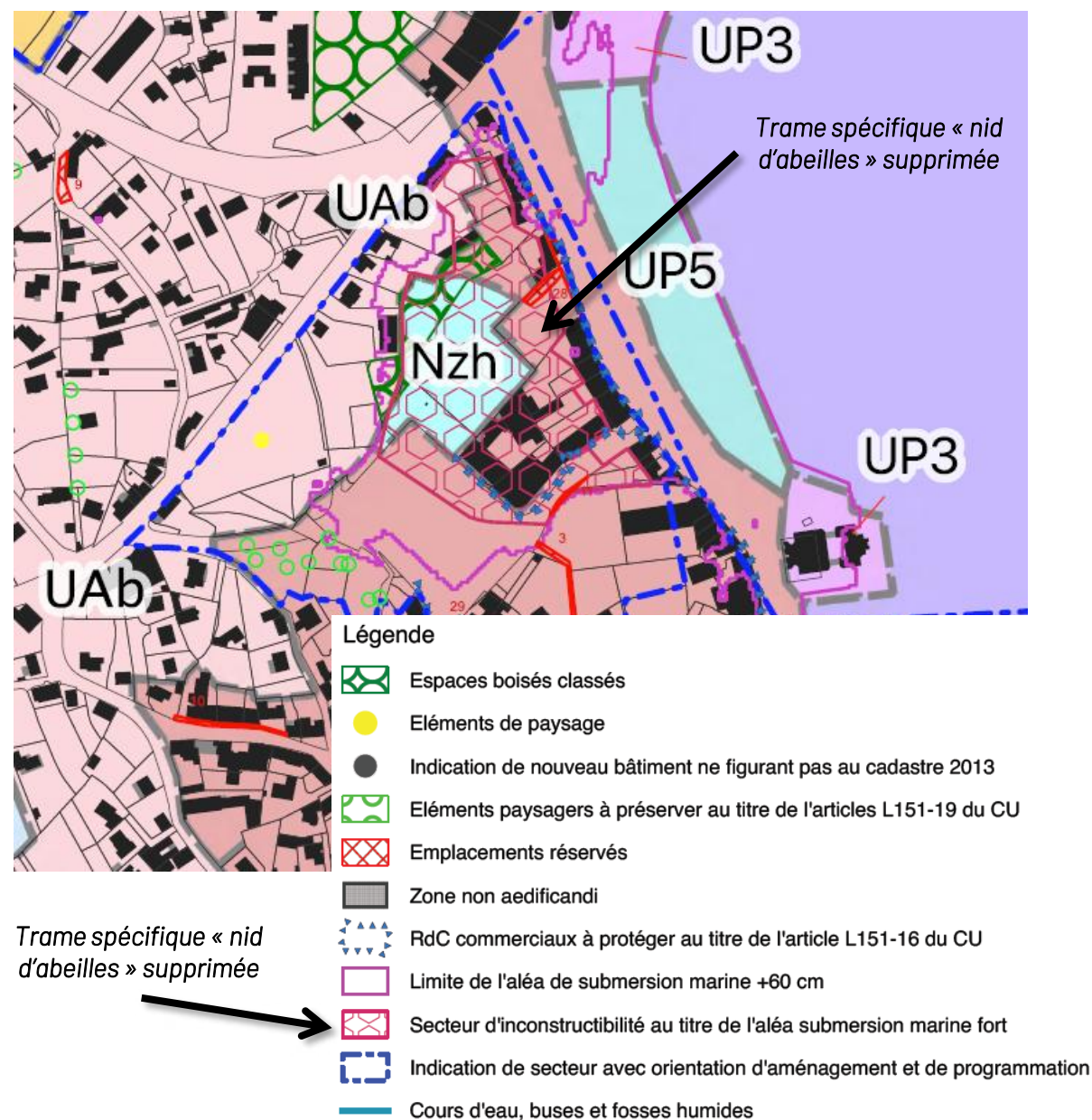
En effet, la délimitation au plan de zonage ne correspond pas exactement au secteur d'aléa fort identifié sur les cartes des zones basses de l'Etat et figurant en annexe du règlement écrit.

De plus, il n'y a pas lieu d'identifier ce niveau d'aléa spécifiquement. Le figuré commun à toutes les zones soumises au risque de submersion marine suffit (« Limite de l'aléa submersion marine +60cm »).

Par la présente procédure, la trame spécifique « secteur d'inconstructibilité au titre de l'aléa submersion marine fort » est donc supprimée des plans de zonage.

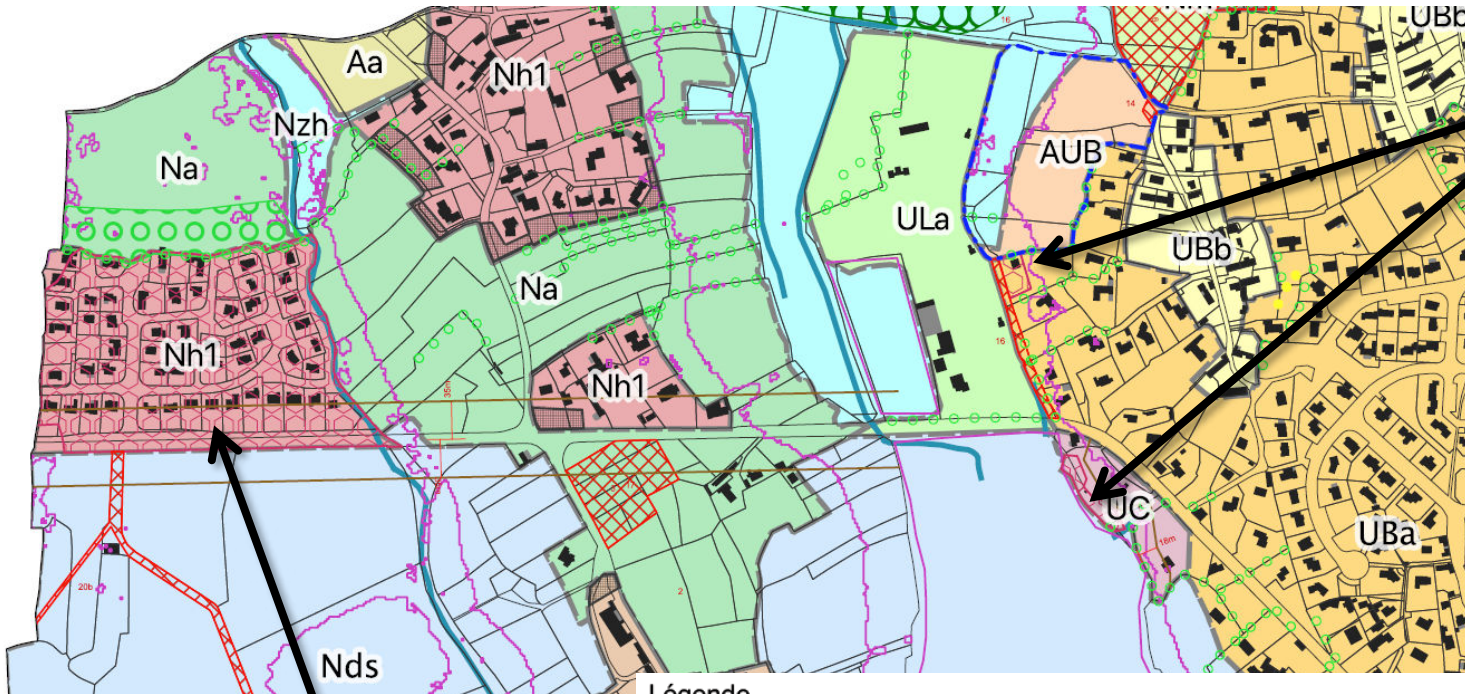
Suite à modification, l'aléa submersion marine est identifié par une trame unique, renvoyant au règlement écrit et à son annexe. Il correspond aux zones d'aléa +60cm.

Extrait du règlement graphique en vigueur : localisation du secteur d'inconstructibilité du Voulieu

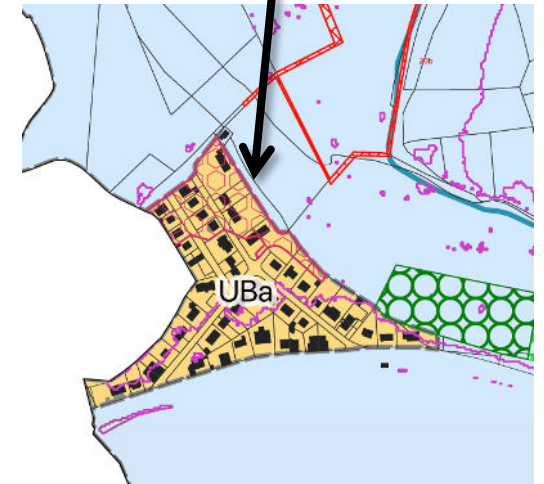


RECTIFIER LES REFERENCES AU SECTEUR D'INCONSTRUCTIBILITÉ AU TITRE DE L'ALÉA SUBMERSION MARINE FORT

Extrait du règlement graphique en vigueur : localisation du secteur d'inconstructibilité de Kerdual, Plijadur et du Men Du



Trame spécifique « nid d'abeilles » supprimée

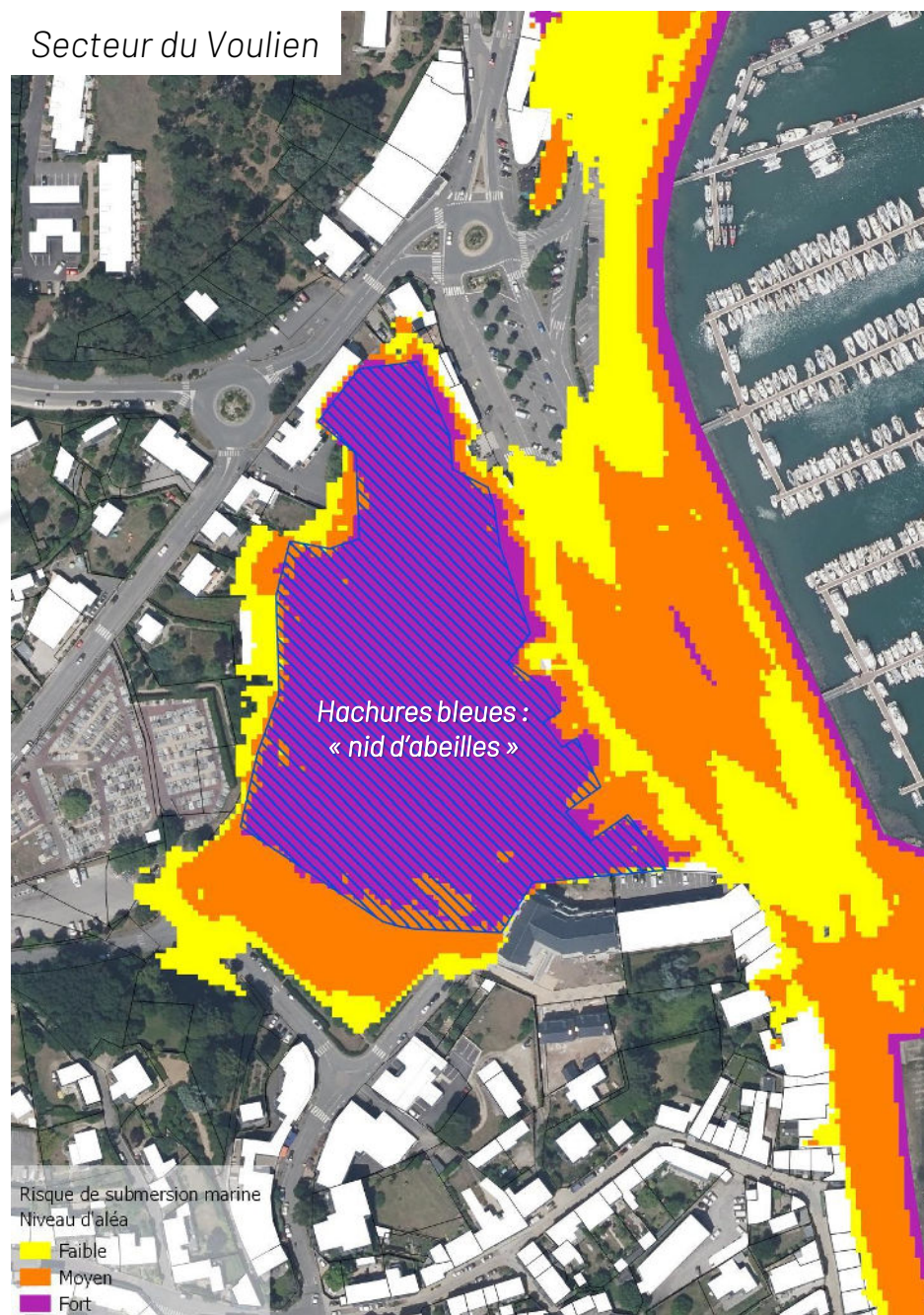
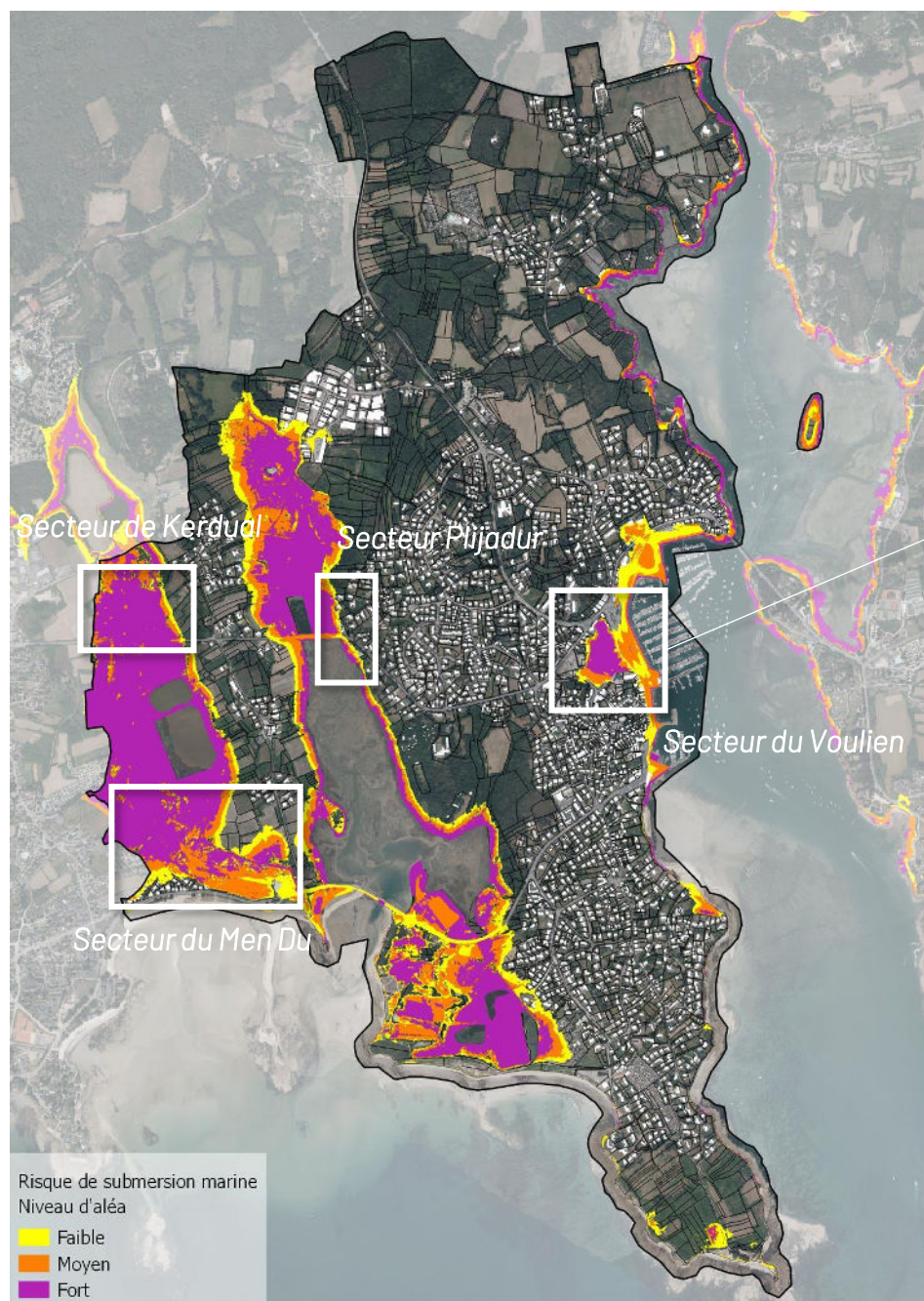


Légende

- Espaces boisés classés
- Éléments de paysage
- Indication de nouveau bâtiment ne figurant pas au cadastre 2013
- Éléments paysagers à préserver au titre de l'articles L151-19 du CU
- Emplacements réservés
- Zone non aedificandi
- RdC commerciaux à protéger au titre de l'article L151-16 du CU
- Limite de l'aléa de submersion marine +60 cm
- Secteur d'inconstructibilité au titre de l'aléa submersion marine fort
- Indication de secteur avec orientation d'aménagement et de programmation
- Cours d'eau, buses et fosses humides

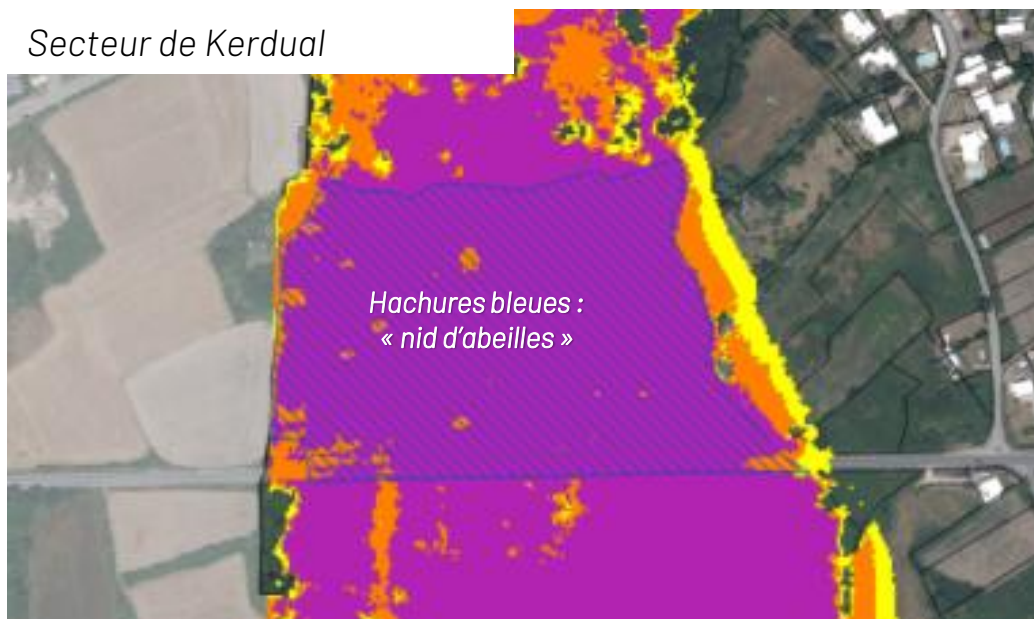
Trame spécifique « nid d'abeilles » supprimée

RECTIFIER LES REFERENCES AU SECTEUR D'INCONSTRUCTIBILITÉ AU TITRE DE L'ALÉA SUBMERSION MARINE FORT

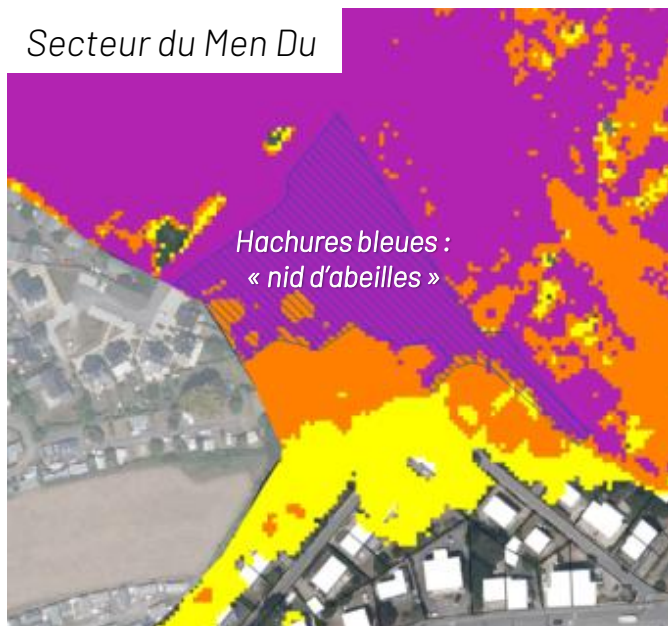


RECTIFIER LES REFERENCES AU SECTEUR D'INCONSTRUCTIBILITÉ AU TITRE DE L'ALÉA SUBMERSION MARINE FORT

Secteur de Kerdual



Secteur du Men Du



Secteur Plijadur



RECTIFIER LES REFERENCES AU SECTEUR D'INCONSTRUCTIBILITÉ AU TITRE DE L'ALÉA SUBMERSION MARINE FORT

De plus, afin de mettre en cohérence le règlement écrit et le règlement graphique modifié, la référence au « secteur d'inconstructibilité au titre de l'aléa submersion marine fort » est modifiée.

Elle est remplacée par une mention renvoyant aux cartes figurant en annexe du règlement écrit.

Cet ajustement s'applique à toutes les zones concernées, il affecte les dispositions en chapeau de zone, aux articles 1 et 2.

Rédaction en vigueur pour les zones UA, UB, UC, UI, UP, UL, AUB, AUI, A et N :

Chapeau de zone au PLU en vigueur :

Certains secteurs sont situés dans 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.

Nouvelle rédaction :

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. Toutefois dans les secteurs soumis à l'aléa submersion marine fort, 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. La construction en encorbellement sans ancrage au sol au-dessus de l'aléa fort pour les terrasses, balcons, débords dans les étages ne conduisant pas à une augmentation des personnes exposées est autorisée. Voir cartes et dispositions en annexes 2 du présent règlement.

2.4. IDENTIFICATION D'UN BATIMENT SUSCEPTIBLE DE CHANGER DE DESTINATION

Projet : Ajouter un bâtiment susceptible de changer de destination au Nord de la commune : au lieu-dit La Métairie – Parcelle AB 994

L'article L151-11 du code de l'urbanisme permet, en zone agricole et naturelle, de changer la destination de certains bâtiments, s'ils sont repérés au règlement graphique.

La commune a procédé à un inventaire des quelques bâtiments situés dans les zones A et N et qui pourraient être concernés. Après analyse, il apparaît qu'un seul bâtiment, présentant un intérêt architectural, pourrait bénéficier de la possibilité de changer de destination. Il est situé au lieu-dit La Métairie, parcelle AB994.

Extrait de l'article L151-11 du code de l'urbanisme :

I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...]

2° **Désigner**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

[...]

Pour pouvoir changer de destination, le bâtiment situé en zone agricole ou naturelle doit être repéré sur les planches graphiques du PLU.



L'autorisation d'urbanisme permettant le changement de destination est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF ou de la CDNPS.



Le PLU donne la possibilité de changer la destination à ce bâtiment, les commissions départementales autorisent officiellement la transformation en logement.

Identification du bâtiment concerné



Caractère patrimonial	Superficie	Raccordement assainissement collectif possible	Présence d'une exploitation agricole à proximité	Réduction du périmètre d'épandage	Présence d'un périmètre sanitaire
Bâti en pierres, toit ardoise	100 m ²	Non	Non	Oui	Non

⇒ La possibilité de changer la destination des bâtiments agricoles repérés au règlement graphique est ajoutée au règlement écrit, à l'article 2 de la zone A.

2.5. CREATION D'UN SECTEUR D'ATTENTE DE PROJET

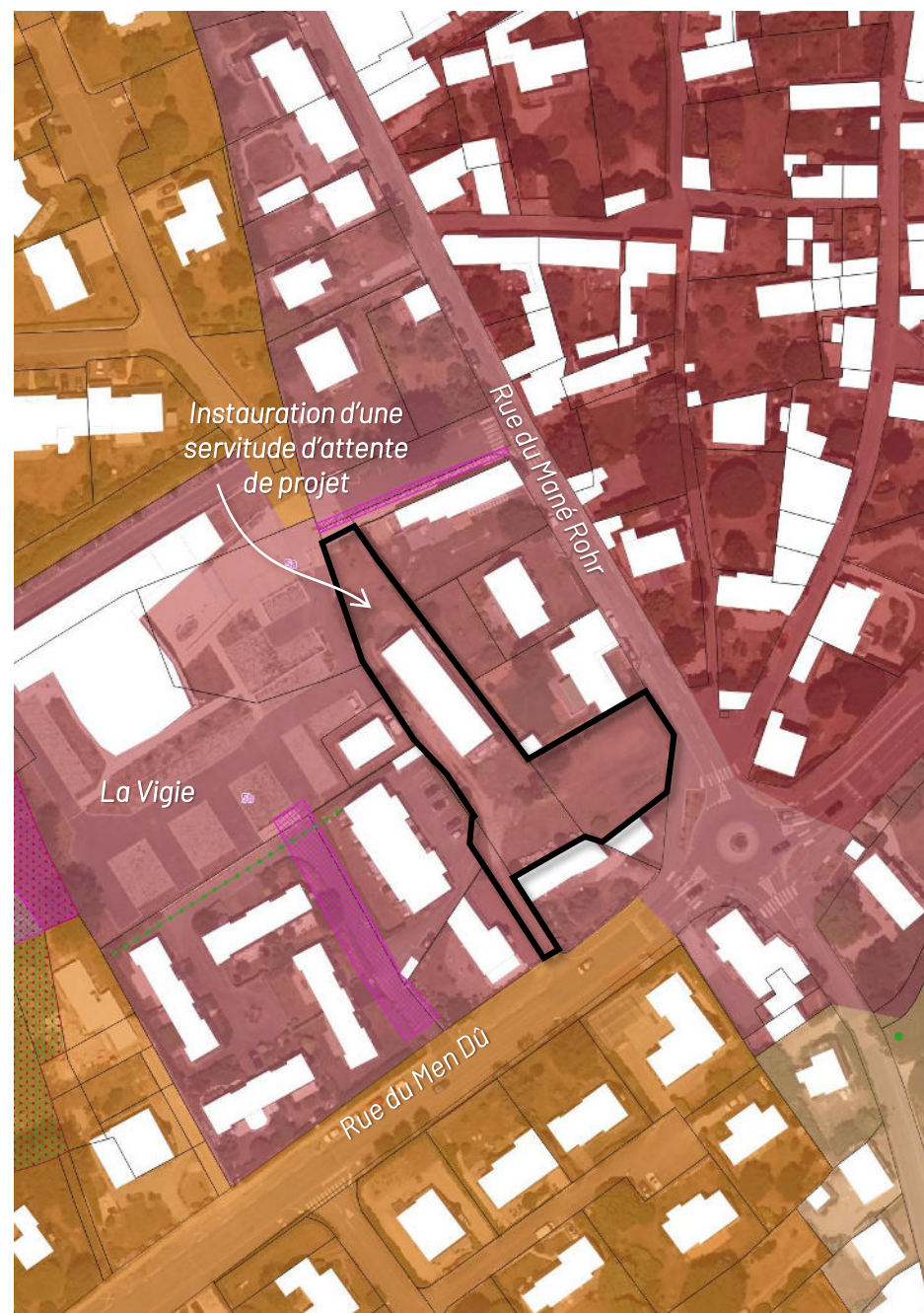
Projet : Ce site d'une superficie de 0,2 ha, situé près de La Vigie, pourrait accueillir une opération de logement et/ou un équipement public.

Ce projet en cours de réflexion nécessitant d'être muri, il est décidé d'**instaurer sur le terrain concerné une servitude d'attente de projet**.

Le code de l'urbanisme permet en effet de temporiser l'aménagement de certains secteurs : pendant une durée de 5 ans au plus, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations supérieures à un seuil défini ne sont pas autorisées. Article L151-41 5° du code de l'urbanisme.

Dans le cas présent, dans le secteur délimité au règlement graphique (contour noir ci-contre – parcelles A0297, 70 et 74) les constructions et installations supérieures à 20m² d'emprise au sol ne sont pas autorisées.

Cette disposition est ajoutée aux dispositions générales du règlement écrit du PLU (voir page suivante).



Modification des dispositions générales du règlement écrit :

10. Servitude d'attente de projet

L'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme autorise dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Une servitude d'attente de projet s'applique sur le secteur de la Vigie.

L'extension des constructions existantes, dont l'emprise au sol est inférieure à 20m² est autorisée. Elle ne devra pas remettre en cause les possibilités de réaliser un projet d'aménagement global sur le site.

Cette servitude d'attente de projet a une durée de validité de cinq ans à partir de la date d'approbation de la modification n°5 du PLU.

2.6. AJUSTEMENT DES OAP

Objectif des ajustements apportés : Permettre l'implantation d'un ou plusieurs équipements et/ou des logements

Modification des orientations relatives au programme :

- Réaliser un équipement ou des équipements de services à la population.
- ~~Réaliser~~ et/ou 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.

Le développement de l'entrée d'agglomération Nord.

Enjeux :

- Développer une zone mixte de logements à vocation majoritairement sociale et un ou des équipements de services à la population
- Qualifier l'entrée de ville



3. Entrée Agglomération Nord

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Orientations relatives au programme

- Réaliser un équipement ou des équipements de services à la population.
- 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.

Orientations relatives au respect de la loi littoral

- L'urbanisation ne peut être réalisée qu'en continuité d'une urbanisation effective des parcelles situées au Sud de la zone.

Orientations relatives à la structuration ultérieure de la zone

- Le schéma est conçu pour avoir un espace public intérieur ménageant suffisamment de place pour réaliser un parvis confortable et ouvert, et traité en place de stationnement paysagée et place en zone 30 admettant la circulation.
- Les logements s'organisent autour de la place centrale, avec les jardins sur la périphérie de la parcelle.
- Le schéma devra prévoir une liaison piétonne avec l'emplacement réservé pour le stationnement situé sur la parcelle adjacente pour pouvoir l'utiliser en stationnement complémentaire le cas échéant.

Orientations relatives à la protection du paysage

- Conserver la continuité du rideau végétal le long de la route départementale
- Traiter de manière qualitative l'aspect architectural du bâtiment concernant la façade visible depuis la route départementale, quelle que soit l'orientation du bâtiment.
- Prévoir la préservation et la plantation d'une haie en limite de l'espace naturel pour assurer l'intégration paysagère des constructions.

Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales

Les techniques alternatives en assainissement pluvial seront mises en oeuvre afin de limiter les impacts qualitatifs et quantitatifs au niveau des parcelles privatives et des espaces publics. Les ouvrages structurants devront être intégrés afin de ne pas provoquer de rupture ni dans le paysage ni dans le fonctionnement urbain. Tous ces éléments sont traités dans le schéma directeur des eaux pluviales et seront précisés dans les dossiers de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau relatifs à chaque projet d'aménagement.

Objectif des ajustements apportés : L'accès principal à la partie Sud est situé au Nord de la zone, par la rue de Kerisper. L'accès sud est possible mais se fait depuis le lotissement « Les Hameaux de l'allée couverte ». La largeur dédiée à partir de la voie du lotissement ne permet pas d'envisager une circulation double sens, motorisée, avec trottoirs. Ce principe d'aménagement attendu par les dispositions des OAP est donc supprimé. Toute la zone sera traitée de façon homogène.



Objectif des ajustements apportés : Assurer la préservation de la zone humide existante et limiter la possibilité d'aménager par tranche le secteur

Modification des orientations relatives à la protection du paysage :

- La mise en valeur de la zone humide ~~est~~ préservée doit être une composante du projet d'aménagement, qui devra porter sur la totalité du périmètre soumis à OAP.
- Les constructions devront offrir des hauteurs limitées à R+C, afin de s'intégrer dans la trame paysagère de cette limite d'agglomération. Les boisements déjà présents sur les franges de la parcelle devront être conservés et complétés le cas échéant pour conforter la transition en urbanisation et espaces naturels, et la création d'un espace tampon entre la zone urbanisée et le camping.
- Le chemin creux existant à la frange nord de l'opération sera conservé.

Les zones d'urbanisation future

Enjeux : développer une zone d'habitat en continuité de l'agglomération

- Composer une frange de l'agglomération
- Conserver le caractère confidentiel de ces zones d'habitat



- haies végétales à créer
- haies végétales à préserver
- zones humides protégées strictement
- espace à urbaniser à dominante résidentielle
- voiries structurantes à l'échelle du secteur (chaussée double sens et trottoirs)

2. Le Querie

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Orientations relatives à la structuration ultérieure de la zone

Ce secteur offre 1,4 ha urbanisables. Il s'inscrit en continuité des secteurs résidentiels du Quéric, les caractéristiques des voies devront poursuivre la typologie très confidentielle des rues qui desservent les quartiers avoisinants. La densité y sera nécessairement limitée.

Orientations relatives au programme de logements

La zone devra comporter un programme de logements majoritairement constitué de résidences principales, avec différents modes de commercialisation :

- des résidences commercialisées sous la forme de maisons individuelles en accession à la propriété assorties de clauses anti-spéculatives et/ou d'aides à l'accession à la propriété (25%),
- 25% de logements locatifs sociaux pour au moins 20% de la surface plancher
- des lots libres commercialisés de manière traditionnelle (50 % maximum).

L'ensemble devra présenter a minima une densité de 20 logements/hectare.

Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales

- La zone est grevée d'une importante zone humide, strictement protégée.
- Les techniques alternatives en assainissement des eaux pluviales seront mises en oeuvre afin de limiter les impacts qualitatifs et quantitatifs au niveau des parcelles privées et des espaces publics.
- Les ouvrages structurants devront être intégrés afin de ne pas provoquer de rupture ni dans le paysage ni dans le fonctionnement urbain.

Tous ces éléments sont traités dans le schéma directeur des eaux pluviales et seront précisés dans les dossiers de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'Eau relatifs à chaque projet d'aménagement.

Orientations relatives à la protection du paysage

- La zone humide est préservée.
- Les constructions devront offrir des hauteurs limitées à R+C, afin de s'intégrer dans la trame paysagère de cette limite d'agglomération. Les boisements déjà présents sur les franges de la parcelle devront être conservés et complétés le cas échéant pour conforter la transition en urbanisation et espaces naturels, et la création d'un espace tampon entre la zone urbanisée et le camping.
- Le chemin creux existant à la frange nord de l'opération sera conservé.

Objectif des ajustements apportés : le renouvellement urbain sur le secteur de la Place du Voulieu se poursuit et il convient d'adapter les OAP définies par le PLU pour permettre la réalisation des projets.

Les ajustements suivants sont apportés aux dispositions en vigueur :

Secteur 1 : transition entre la place du Voulieu et Cours des Quais, mise en valeur de la zone humide.

- La réalisation d'une liaison piétonne entre la Place du Voulieu et le Cours des Quais est toujours en projet. Il est prévu un aménagement léger, à travers la zone humide et débouchant à l'arrière de l'office de tourisme. Sa réalisation ne doit pas compromettre la circulation des véhicules à l'arrière de l'office, c'est donc une liaison mixte qui est prévue sur cette partie, dont la largeur doit être adaptée aux usages.

Secteur 2 : la place du Voulieu

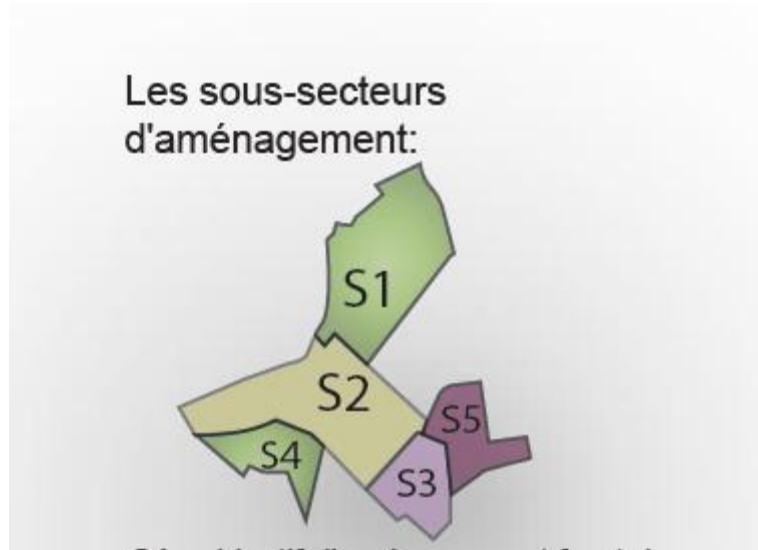
- Le projet d'extension du cimetière ne pouvant se réaliser à cet endroit, les terrains situés au Sud du cimetière ont vocation à accueillir une opération de logements.
- L'aménagement d'un marché couvert n'est plus d'actualité. Ce principe est supprimé.

- Aucune construction ne sera édifiée sur la place.
- La préservation des perspectives entre le presbytère (secteur 3) et le cimetière est ajouté en tant que principe d'aménagement.

Secteur 3 : le presbytère

- La requalification du jardin du presbytère et du jardin public est à réaliser
- Une ou deux percées dans le mur protégé seront autorisées pour permettre la réalisation du projet de renouvellement urbain du site.
- Le programme de logement sur le secteur 3 est défini comme suit : 7 logements en résidence seront réalisés dans les bâtiments existants, après extension de ces derniers (ancien presbytère, locaux de la banque alimentaire et locaux attenants).
- Il n'est plus prévu de réaliser de stationnement public sur ce secteur.

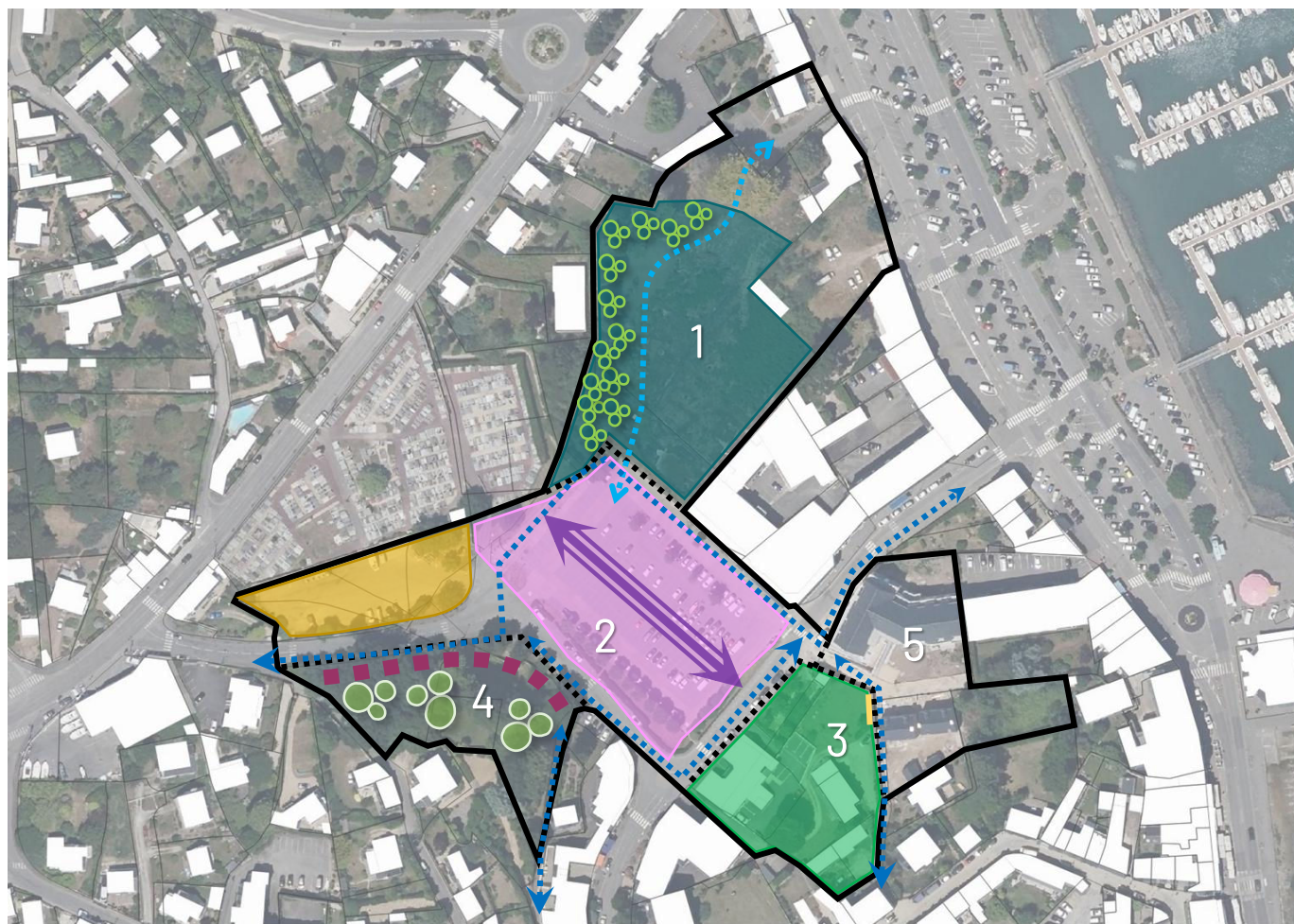
NB : Aucune modification n'est apportée au secteur 4 et 5 (opération en partie réalisée).



Vocation des sous-secteurs :

- **Sous-secteur 1** : objectif d'aménagement front de quai, liaisons valorisation environnementale et paysagère.
- **Sous-secteur 2** : objectif de réaménagement de l'espace public incluant du stationnement et création de bâti(s)
- **Sous-secteur 3** : Valorisation du théâtre, création de logements, requalification des jardins
- **Sous-secteur 4** : Optimisation foncière dans le cadre de la protection du patrimoine végétal et paysager
- **Sous-secteur 5** : Optimisation foncière à vocation résidentielle pour renforcer le centre-ville (opération en partie réalisée).

Illustration des principes d'aménagement du secteur du Voulien suite à modification.



Principes d'aménagement :

-  Secteur soumis à opération d'aménagement
-  1 Sous-secteur
-  Élément de nature en ville à préserver
-  Zones humides à préserver et à mettre en valeur
-  Liaison piétonne à réaliser (aménagement légers)
-  Liaisons douces à renforcer
-  Secteur réservé à du logement
-  Bâtiments intégrés dans la pente et la trame végétale à réaliser (4 à 5 constructions maximales)
-  Espace public et stationnement à requalifier
-  Perspectives entre le presbytère et le cimetière à préserver
-  Jardin du presbytère et jardin public à requalifier et création de logements
-  Percée dans le mur existant possible

Des modifications sont également apportées à la rédaction des principes d'aménagement. Le détail figure ci-dessous (en rouge)

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

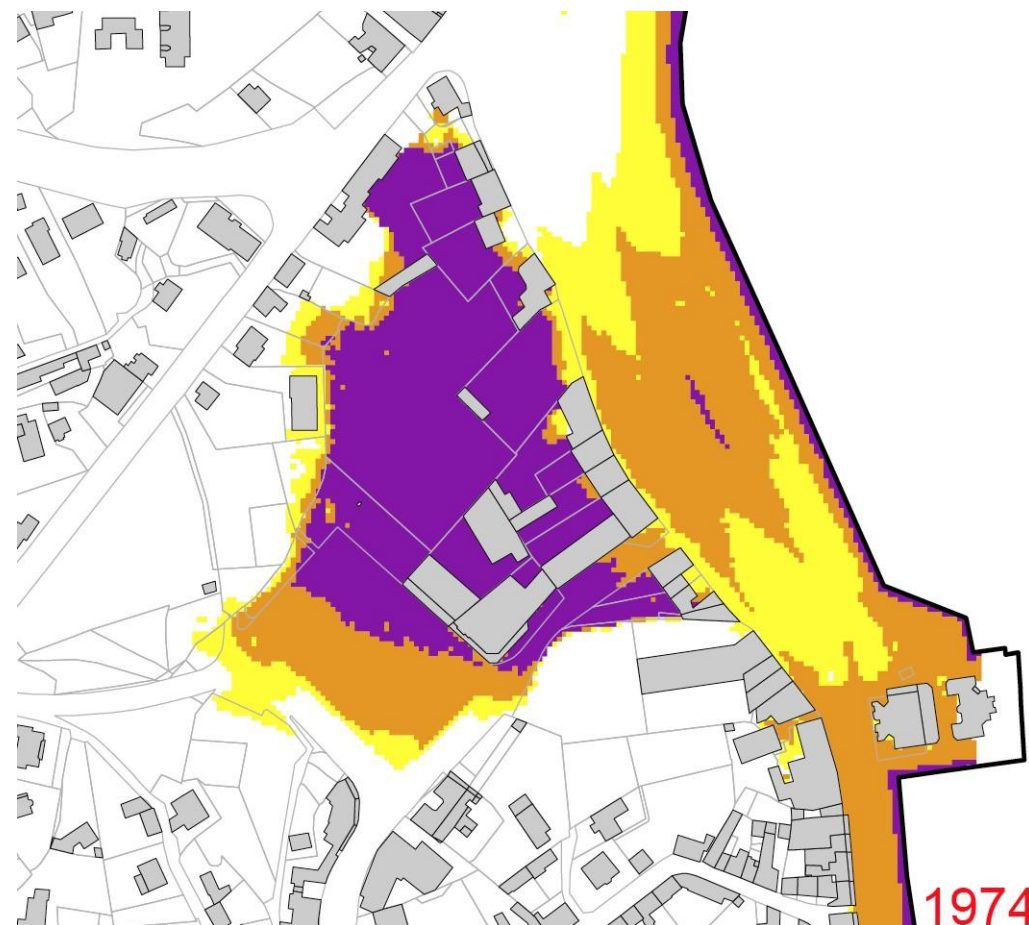
L'objectif est de faire jouer à la place du Voulieu un rôle plus structurant en organisant son réaménagement pour mieux définir espaces de déambulation, espaces bâtis (~~accueillant notamment un marché couvert~~) et stationnement dans un cadre plus convivial et mieux défini.

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.



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

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

0 25 50 100



Mètres

Conception : DHI
Date : Septembre 2011

Aléa centennal + 60 cm



Des modifications sont également apportées à la rédaction des principes d'aménagement. Le détail figure ci-dessous (en rouge)

Orientations relatives aux principes généraux d'aménagement:

Cet espace, localisé au cœur 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 R+2 /R+1+c : 12m maximum, 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~~ **des** programmes 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 :

Pour le 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 **dans la zone humide et/ou l'espace boisé** 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 3m~~ se positionnera à partir du terrain ~~non bâti au droit du bâtiment « ex club l'huître perlière »~~ **de l'office de tourisme** pour dégager un front urbain de part et d'autre. Ces éventuelles nouvelles constructions en front urbain cours des quais, 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.

Sur cette parcelle de l'office de tourisme, la largeur de la liaison piétonne sera réduite pour permettre la cohabitation des piétons et des véhicules (liaison mixte).

Pour le secteur 2 :

La programmation inclut le réaménagement de l'espace public, la reconfiguration d'espaces de stationnements, **autour et la réalisation** d'un programme bâti **au Sud du cimetière 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 œuvre pour réaliser des attiques et toitures terrasse végétalisée dans une logique de cinquième façade (Sud du cimetière). **De ce fait, elle pourra aussi s'accompagner de dérogation sur les formes des toitures.**

La suppression de bâti sur la place du Voulieu avec report de constructions au Sud du cimetière autorisera une dérogation à la règle d'implantation obligatoire dans la bande des 15m à compter de la voie, à l'implantation en limite séparative et au coefficient d'emprise au sol pour une gestion plus souple.

Le programme de logements sera ~~majoritairement~~ constitué de résidences s, ~~avec différents modes de commercialisation~~ : dont la moitié en logements locatifs sociaux ou conventionnés et l'autre moitié en accession aidée à la propriété ou assortis de clauses anti-spéculatives.

- ~~• 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).~~

~~Les enjeux à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projet pour choisir un opérateur sont les suivants :~~

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.**

Des modifications sont également apportées à la rédaction des principes d'aménagement. Le détail figure ci-dessous (en rouge)

Pour le secteur S3 :

Le secteur S3 a vocation à valoriser l'ilot du presbytère ~~par une requalification de son jardin et du jardin public, 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.~~ Des logements vont être réalisés dans le bâtiment du presbytère après réhabilitation et extension de celui-ci ainsi que dans les locaux de la banque alimentaire et les locaux divers attenants.

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~~ la maison de santé et sera aussi un des accès aux logements du presbytère.

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 :

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 des 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 les 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 niveau de comble pour le collectif et R+1+1 niveau de comble pour les 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.

AJUSTEMENTS DES OAP « Préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune »

Objectif des ajustements apportés : Faciliter la réalisation des projets tout en assurant la préservation du patrimoine bâti

La commune de La Trinité sur Mer offre une qualité de patrimoine bâti relativement exceptionnelle. Menacé parfois par la pression foncière, il convient aujourd'hui de le préserver. Le Plan Local d'Urbanisme intègre les éléments susceptibles d'assurer une protection réglementaire du patrimoine de la collectivité.

La mise en place de règles n'a pas pour objectif de brider toute évolution des modes de construction. Loin de vouloir faire de La Trinité-sur-mer, et de son bourg en particulier une «ville-musée», il permet de mieux comprendre l'identité du lieu, pour assurer l'intégration harmonieuse de nouveaux projets de constructions, soit en reprenant les motifs identifiés sur le bâti existant ; soit en assurant le renouvellement de ces motifs et leur respect par la réalisation de projets contemporains. Cette volonté s'appuie aussi sur la présence auprès de la Mairie d'un architecte-conseil.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au patrimoine constitue un document opposable, en complément du règlement du PLU.

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~~ des typologies de construction.

Les différentes typologies identifiées sont les suivantes :

- Habitat vernaculaire* rural,
- Habitat vernaculaire côtier;
- Maison de bourg,
- Habitat balnéaire.

(*vernaculaire : du pays, propre au pays)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- décrit les caractéristiques ~~générales propres à chaque type de construction, dont il y a lieu de s'inspirer lors de toute modification du bâti, avec pour chaque type une description des caractéristiques invariantes ou fréquemment repérées.~~
- définit les prescriptions minimales à respecter ~~en cas de rénovation, dans le volume existant, des constructions identifiées en catégorie 1 à l'annexe « Patrimoine » du règlement graphique Ces prescriptions s'appliquent aux constructions existantes identifiées~~ mais également aux constructions nouvelles choisissant de se référer à l'une de ces typologies. ~~La plupart de ces orientations figurent d'ailleurs dans le règlement du PLU à l'article 11, qu'elles viennent détailler et préciser.~~
- précise, ~~à titre indicatif~~, la cartographie des différentes typologies du bâti, par quartier. Pour ~~autant, ces constructions ne sont pas toutes identifiées comme constructions protégées en catégorie 1 et 2. chaque construction faisant l'objet d'un projet de rénovation, ou d'extension, il y aura lieu de se reporter à cette cartographie afin d'identifier le type de construction auquel se rapporte le projet.~~
- les extensions des constructions identifiées en catégories 1 et 2 pourront, quant à elles, être traditionnelles ou contemporaines.

~~La plupart de ces orientations figurent d'ailleurs à l'article 11 du règlement du PLU et à l'annexe 1 de celui-ci.~~

Cette orientation d'aménagement relative au patrimoine complète la cartographie «patrimoine», annexée au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme, qui identifie les éléments de patrimoine tant bâtis que naturels, protégés au titre de la loi Paysage.

AJUSTEMENTS DES OAP « Préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune »



HABITAT RURAL - Prescriptions

Les constructions doivent comporter des volumes simples.

Les constructions, qu'il s'agisse du corps principal des constructions ou des dépendances, doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

*Les ouvertures doivent être rectangulaires, plus hautes que larges **dans des** approchant les proportions de 1x1,5.*

Les combles sont éclairés soit par des fenêtres situées en dessous de l'égout de toiture, soit par des lucarnes de type « à rampant » en alignement des façades, à cheval sur l'égout de toiture.

Les châssis vitrés et verrières peuvent être tolérés sous réserve de respecter les principes énoncés ci-dessus. Ils doivent être encastrés, ne pas se développer sur deux rangées, et ne pas comprendre de système d'occultation extérieur. L'ensemble des percements de toiture, hors lucarnes, doit rester limité.

Les revêtements de pierres apparentes existants doivent être conservés ainsi que les encadrements des baies.

*Les détails architecturaux **tels que** suivants : **solins en saillie, escaliers d'accès extérieurs**, caractéristiques des constructions de cette époque, doivent être conservés lorsqu'ils existent : **solins en saillie, escaliers d'accès extérieurs**.*



AJUSTEMENTS DES OAP « Préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune »

HABITAT vernaculaire côtier - Prescriptions

Les constructions doivent comporter des volumes simples.

Les constructions, qu'il s'agisse du corps principal des constructions ou des dépendances, doivent être implantées sur au moins une limite séparative et/ou en limite d'emprise des voies.

Les ouvertures doivent être rectangulaires, plus hautes que larges ~~dans des-approchant les~~ proportions de 1x1,5.

La composition de la façade doit offrir un caractère symétrique.

Les combles sont éclairés soit par des fenêtres situées en-dessous de l'égout de toiture, soit par des lucarnes de type « à fronton » en alignement des façades, à cheval sur l'égout de toiture ou disposées sur ce dernier.

Les châssis vitrés et verrières peuvent être tolérés sous réserve de respecter les principes énoncés ci-dessus. Ils doivent être encastrés, ne pas se développer sur deux rangées, et ne pas comprendre de système d'occultation extérieur. L'ensemble des percements de toiture, hors lucarnes, doit rester limité.

Les encadrements des baies, frontons des lucarnes de pierres apparentes, doivent conserver leur aspect.

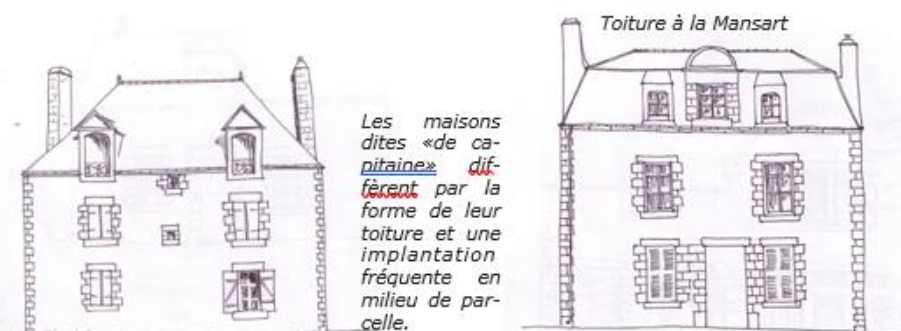
Les détails architecturaux ~~tels que~~ suivants : ~~solins en saillie, recherche dans l'appareillage des baies, linteau de granit soulignant l'égout,~~ caractéristiques des constructions de cette époque, doivent être conservés lorsqu'ils existent : ~~solins en saillie, recherche dans l'appareillage des baies, linteau de granit soulignant l'égout.~~



AJUSTEMENTS DES OAP « Préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune »

Quoique le style de « maisons de capitaine » soit relativement peu présent, on retrouve quelques toitures à 4 pentes, encadrées de hautes cheminées assises sur les pignons, ou encore quelques toitures à la Mansart.

Des volets en bois pleins ou partiellement ajourés (souvent peints dans les tons bleus) occultent lucarnes et fenêtres.



MAISONS DE BOURG - Prescriptions

Les constructions doivent comporter des volumes simples. Les volumes originels des toitures seront conservés.

Les constructions, qu'il s'agisse du corps principal des constructions ou des dépendances, doivent être implantées en ordre continu ou sur au moins une limite séparative.

Les ouvertures doivent être rectangulaires, plus hautes que larges **dans des approchant les proportions de 1x1,5 à ou 1x2**. La composition de la façade doit offrir un caractère symétrique. Les façades seront plus larges que hautes, et doivent comporter un étage.

Les combles sont éclairés soit par des fenêtres situées en-dessous de l'égout de toiture, soit par des lucarnes de type « à fronton » en alignement des façades, à cheval sur l'égout de toiture ou disposées sur ce dernier. Les châssis vitrés et verrières peuvent être tolérés sous réserve de respecter les principes énoncés ci-dessus. Ils doivent être encastrés, ne pas se développer sur deux rangées, et ne pas comprendre de système d'occultation extérieur. L'ensemble des percements de toiture, hors lucarnes, doit rester limité.

Les détails architecturaux ~~tels que suivants : solins en saillie, frontons de lucarnes, appareillage des baies~~, caractéristiques des constructions de cette époque, doivent être conservés : solins en saillie, frontons de lucarnes, appareillage des baies



AJUSTEMENTS DES OAP « Préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune »

MAISONS NEO-BRETONNES EN MILIEU URBAIN- Prescriptions

Les volumes originels des toitures et des façades seront conservés.

Les constructions, qu'il s'agisse du corps principal des constructions ou des dépendances, doivent être implantées en ordre continu ou sur au moins une limite séparative.

Les encadrements des baies en pierre apparente doivent être conservés lorsqu'ils existent.

Les façades seront plus larges que hautes, et doivent comporter un étage.

Les détails architecturaux ~~tels que suivants : solins en saillie, frontons de lucarnes, pignonets, défoncés, appareillage des baies~~, caractéristiques des constructions de cette époque, doivent être conservés : solins en saillie, frontons de lucarnes, pignonets, défoncés, appareillage des baies.

Les châssis vitrés et verrières doivent être encastrés, ne pas se développer sur deux rangées, et ne pas comprendre de système d'occultation extérieur. L'ensemble des percements de toiture, hors lucarnes, doit rester limité.





HABITAT BALNÉAIRE – MAISONS DE VILLEGIATURE

MAISONS DE VILLEGIATURE – Éléments descriptifs

Sur le secteur côtier, ou en périphérie immédiate du bourg, le développement d'un habitat de villégiature a produit des architectures inclassables qui s'inspirent des différents modèles architecturaux déjà évoqués.

Ces maisons toutefois, constituent des îlots de propriétés offrant autour de maisons isolées de véritables parcs plantés, dont l'âge respectable aujourd'hui fait de certains d'entre eux de véritables monuments végétaux. Il convient de les préserver au même titre que les constructions, et il est par ailleurs souhaitable de penser leur renouvellement afin d'assurer la continuité du paysage de la commune, dans plusieurs secteurs (boisements de résineux sur les reliefs - Kerisner, par exemple, et sur le trait de côte en particulier).

Prescriptions

Les détails architecturaux tels que suivants : solins en saillie, frontons de lucarnes, pignonets, défoncés, appareillage des baies, menuiseries, éléments décoratifs des façades, ou tout autre élément caractéristique des constructions de cette époque, doivent être conservés : solins en saillie, frontons de lucarnes, pignonets, défoncés, appareillage des baies, menuiseries, éléments décoratifs des façades, ou tout autre élément caractéristique des constructions de cette époque.

Les jardins attenant à la construction doivent conserver dans la mesure du possible leur caractère : palette végétale, clôtures...



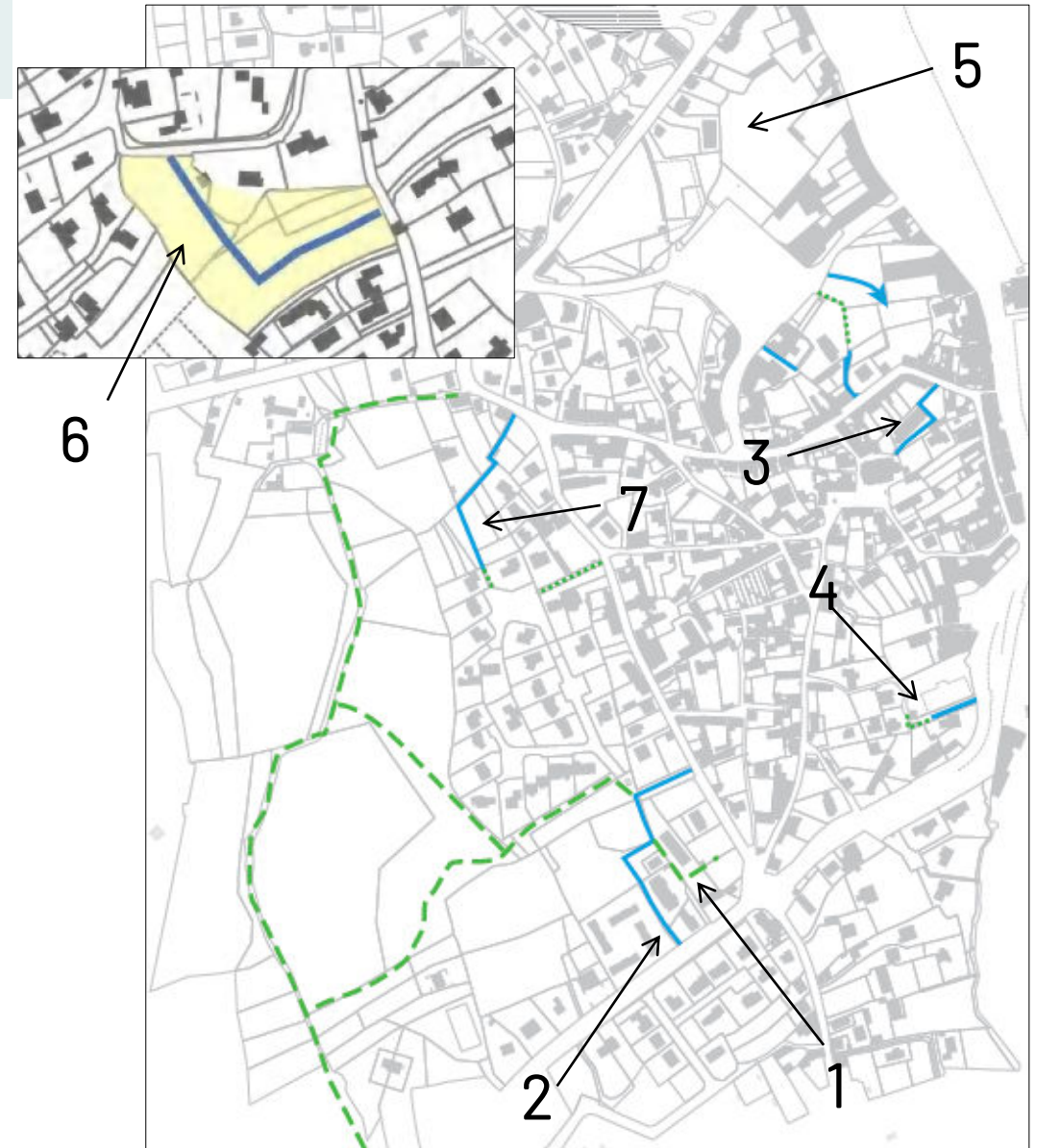
Objectif des ajustements apportés : des OAP « maillage viaire » définissent des principes de circulation, motorisées ou douces, dans certains secteurs de la commune.

Ces principes sont à actualiser, au regard des évolutions apportées à certaines OAP sectorielles et au regard des projets de la commune. Les ajustements apportés sont les suivants :

1. Supprimer le principe de liaison douce figurant sur le secteur de la Vigie : les principes de desserte et de circulation seront définis dans le cadre du projet d'aménagement global (secteur sous servitude d'attente de projet).
2. Substituer au principe de liaison motorisée un principe de liaison piétonne, entre La Vigie et la Rue du Men Dû.
3. Substituer au principe de liaison motorisée un principe de liaison piétonne, dans le secteur du diocèse.
4. Ajouter un principe de liaison piétonne sur le terrain de l'OAP du Men Dû et supprimer le maillage viaire.
5. Ajouter un principe de liaison piétonne entre La place du Voulien et le Cours des Quais.
6. Substituer au principe de liaison motorisée un principe de liaison douce dans le secteur de Kerbihan.
7. Substituer au principe de liaison motorisée un principe de liaison piétonne entre la rue de Mané-Rohr et le parc des Bruyères(Kerdrobihan).

Ils figurent sur l'illustration ci-contre.

Extrait des OAP « maillage viaire » en vigueur



44 AJUSTEMENTS DES OAP « MAILLAGE VIAIRE »

Objectif des ajustements apportés : Suite à la substitution au principe de liaison motorisée un principe de liaison piétonne entre la rue de Mané-Rohr et le parc des Bruyères (Kerdrobihan), les principes suivants sont supprimés des OAP.

COMMENT PEUVENT ÊTRE MISES EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE RENOUVELLEMENT URBAIN DANS LE TEMPS ?

Etape 1 :
Sur un terrain disponible, une construction s'implante. Conformément à l'orientation d'aménagement du PLU, elle doit laisser sur le terrain un espace disponible (mais qui peut rester privé), pour accéder aux parcelles enclavées.



Etape 2 :
Soucieux de valoriser son terrain, le propriétaire de la parcelle arrière réalise un projet, en ménageant un accès «sur fond voisin», mais toujours conformément à l'orientation d'aménagement, en laissant la possibilité de créer une liaison. L'emprise de l'accès doit être ouvert à la circulation automobile, pour pouvoir bénéficier de la possibilité des constructions accrues résultant de l'implantation en limite d'emprise des voies, conformément au règlement.



Etape 3 :
Les propriétaires des parcelles adjacentes peuvent dès lors s'appuyer sur l'existence de cette voie, pour édifier des constructions conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme.



Etape 4 :
Ultérieurement, et même à très long terme lors d'une succession, par exemple, la dernière parcelle peut être divisée.

Une nouvelle ruelle, conforme aux caractéristiques d'urbanisation du bourg est ainsi créée, sans perturber les parcelles voisines, mais dégageant un potentiel de logements non négligeable.



Projet : Un projet de logements sur le terrain du diocèse a été proposé à la commune, qui souhaite l'autoriser, tout en s'assurant que la continuité piétonne existante soit conservée.

Il est décidé de définir des OAP sur ce secteur vu la configuration de la parcelle, afin d'autoriser la rénovation de la salle Saint-Joseph, couplée à un programme de logements dont des logements sociaux.

La présence d'un transformateur électrique et les difficultés techniques liées à celui-ci et à son intégration dans le futur bâtiment en front de voie, autorisent de déroger à l'implantation obligatoire dans la bande de 15m à partir des voies et emprises publiques. Par voie de conséquences, les bâtiments peuvent être autorisés en dehors de la bande des 15m. Une dérogation aux hauteurs maximales dans la limite de 10,50m au faitage et 7m à la façade à l'arrière de la bande des 15m ainsi qu'une dérogation au coefficient d'emprise au sol dans une limite de 40% seront mises en place.



Principes d'aménagement :

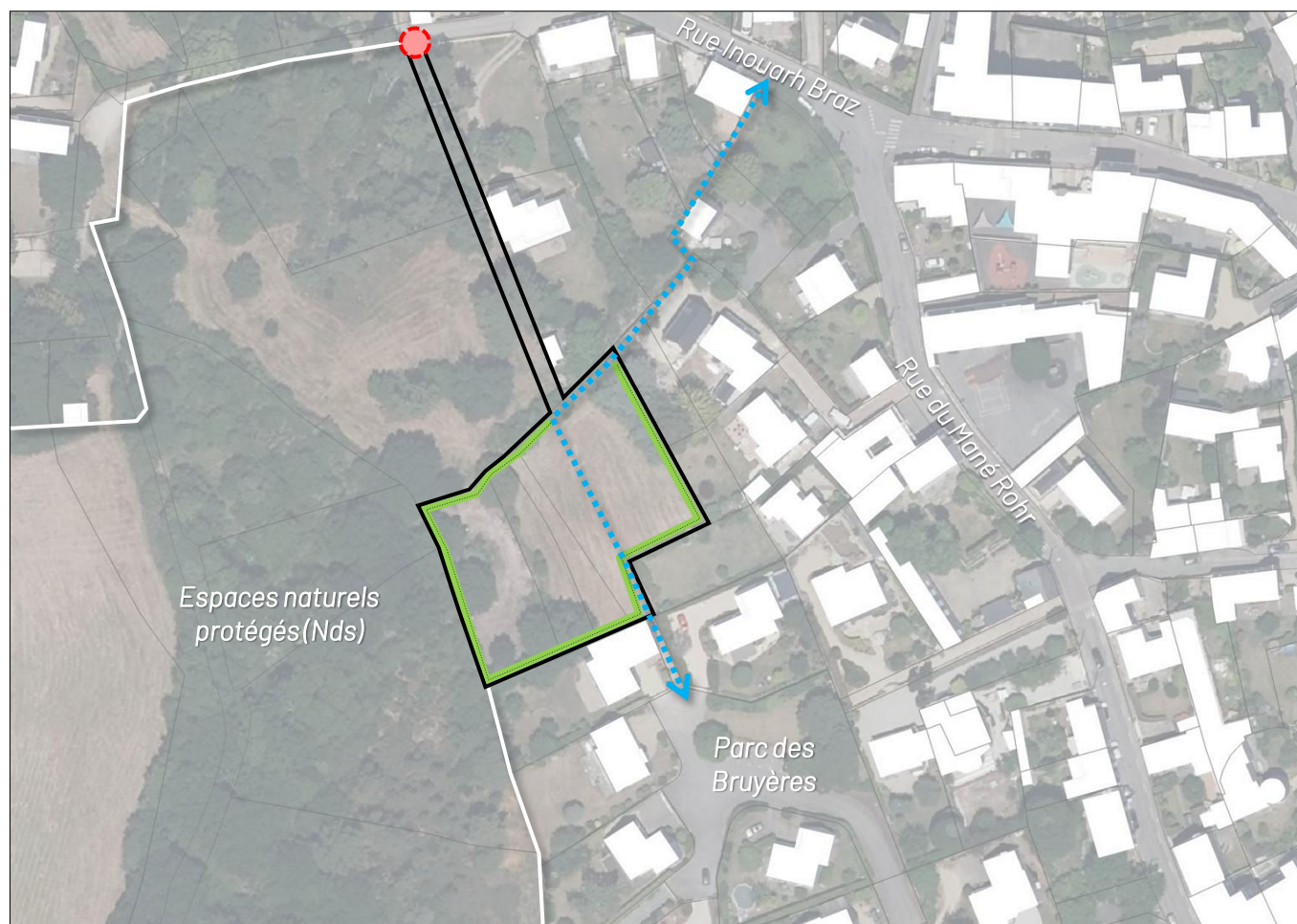
 Secteur soumis à opération d'aménagement d'ensemble

 Continuité piétonne à assurer

Dérogation aux règles de la bande des 15m : le projet de futur bâtiment n'est pas soumis à la règle de la bande des 15m.

Par voie de conséquences, les bâtiments peuvent être autorisés en dehors de la bande des 15m. Une dérogation aux hauteurs maximales dans la limite de 10,50m au faitage et 7m à la façade à l'arrière de la bande des 15m ainsi qu'une dérogation au coefficient d'emprise au sol dans une limite de 40% seront mises en place.

Projet : Le secteur étant en bordure d'espaces naturels, il convient d'affirmer la nécessité de travailler la frange de l'opération. Il convient de conserver le principe d'accès sur les parcelles A034 et 35, et le principe de circulation piétonne fixé par les OAP « maillage viaire du centre-bourg ancien ».



Principes d'aménagement :

-  Secteur soumis à opération d'aménagement d'ensemble
-  Accès à aménager
-  Principe de circulation piétonne à assurer par le projet
-  Contact avec les espaces naturels à traiter de manière qualitative, notamment par des aménagements paysagers

47 CRÉATION DES OAP « RUE DU MEN DÛ »

Projet : Ce secteur permet d'assurer la réalisation de quelques logements le long de la rue du Men-Dû tout en conservant le caractère paysager du site. Une perméabilité piétonne devra être assurée entre le bourg et les quais, soit entre l'impasse des Farfadets et la rue du Men-Dû. Il convient d'assurer un parti architectural de qualité. Les nouvelles constructions s'inspireront, dans leur volumétrie et leur morphologie, des maisons de bourg ou des maisons de villégiature en lien avec l'OAP Patrimoine. Dans l'écriture des façades, la modénature de ces maisons pourra également faire référence à l'architecture balnéaire.



Principes d'aménagement :

-  Secteur soumis à opération d'aménagement
-  Secteur pouvant accueillir 3 nouvelles constructions
-  Accès motorisé (le nombre est obligatoire, l'emplacement est indicatif)
-  Liaison piétonne traversante à prévoir. L'effet « couloir » doit être évité
-  Espace paysager à préserver (jardins), pas de nouvelles constructions
-  Arbres les plus significatifs à préserver

Projet : Le secteur est situé « en dent creuse » le long de la Rue de Carnac. Terrain dès à présent constructible, la commune souhaite encadrer les possibilités afin que les éventuelles constructions s'insèrent dans le tissu urbain environnant. Les nouvelles constructions participeront à structurer la rue. Le faîtage des volumes principaux devra être soit parallèle, soit perpendiculaire à la rue. L'implantation des constructions devra se faire sur le Nord du terrain, afin de dégager des jardins au Sud et d'optimiser les apports solaires sur les pièces de vie.



Principes d'aménagement :

-  Secteur soumis à opération d'aménagement d'ensemble.
-  Limite à définir au projet.
-  Accès unique depuis la Rue de Carnac (le nombre est obligatoire, l'emplacement est indicatif).
-  Le mur en pierres existant sur la rue doit être préservé. Une percée permettant l'accès au site est autorisée.
-  (blanc) : Les constructions bâties devront être discontinues pour laisser place à des perméabilités visuelles et limiter l'effet front bâti le long de la Rue de Carnac. Des porosités végétales seront envisagées.
-  Contact avec les espaces naturels à traiter de manière qualitative, notamment par des aménagements paysagers.

Le programme de logements devra respecter les règles de mixité sociale fixées par le règlement du PLU.

Les constructions seront de type petits immeubles collectifs de volumétrie proche des maisons Individuelles voisines (R+1+C)

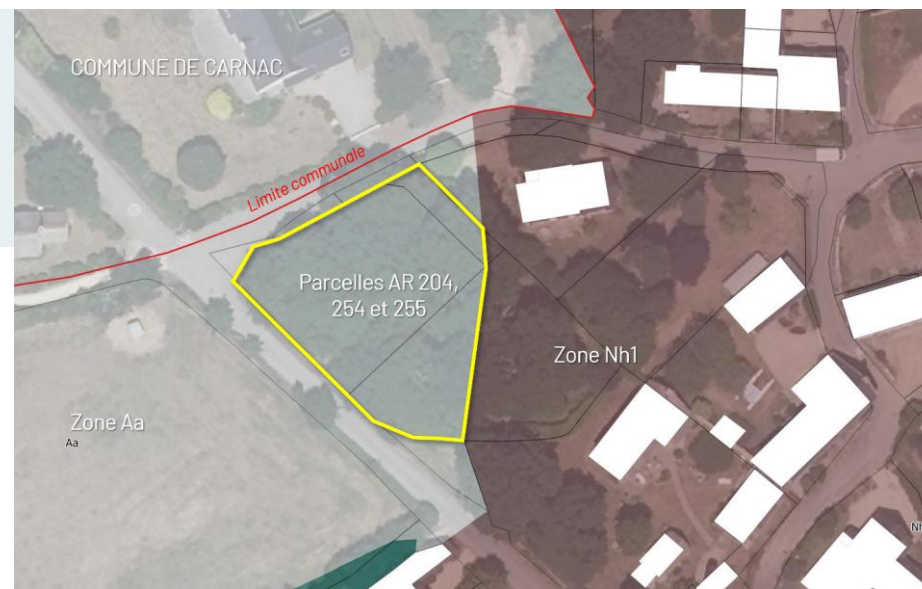
2.7. ABROGATION DU PLU : KERVINIO

Projet : Intégration de la décision de la cour administrative d'appel de Nantes - Classement Na des parcelles AR204, 254 et 255.

Par décision du 14 janvier 2022, le Tribunal Administratif de Rennes a rejeté la requête de M. et Mme LE LEVE, demandant d'annuler la décision implicite du maire de La Trinité sur Mer rejetant leur demande de saisine du conseil municipal aux fins d'abrogation du PLU en tant qu'il classe en zone agricole les parcelles AR204, 254 et 255.

Par décision du 18 avril 2023, la cour administrative d'appel de Nantes a annulé la décision du Maire citée précédemment et enjoint la commune à procéder à une abrogation du PLU en tant qu'il classe partiellement en zone agricole les parcelles AR204, 254 et 255.

➔ Si la cour considère que la commune n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en classant ces parcelles en zone agricole, afin de préserver le secteur agricole et d'encadrer le développement urbain, elle considère cependant que le zonage Aa n'est pas adapté. En effet, ce zonage correspond aux parcelles utilisées par l'agriculture et a vocation à préserver le potentiel agronomique, biologique et écologique des terres agricoles. Or, le terrain en question n'est ni cultivé, ni exploité.



➔ Afin de prendre en compte la décision de la cour, il appartient donc à la commune de La Trinité-sur-Mer, par délibération du conseil municipal, d'abroger le zonage Aa du PLU sur les parcelles AR n°204, 254 et 255.

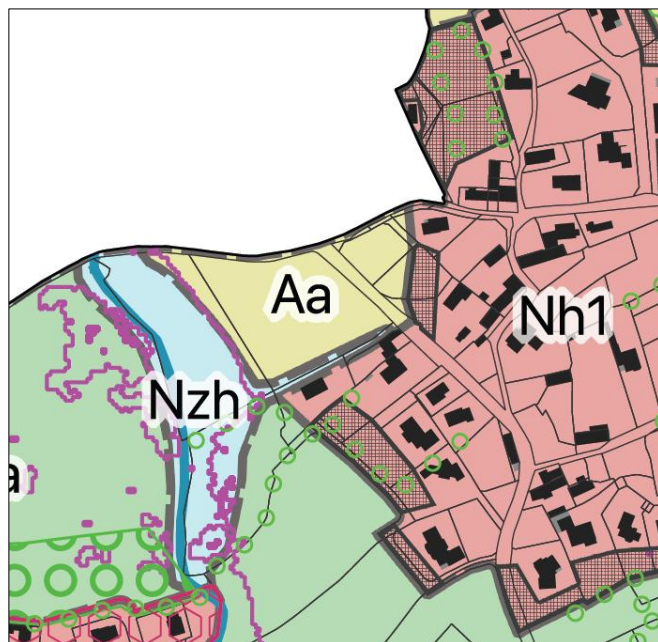
Cette abrogation conduit à supprimer les règles du PLU et à instaurer le régime du RNU (règlement national d'urbanisme) sur les parcelles concernées.

Le rapport d'abrogation est annexé à la délibération du conseil municipal abrogeant le PLU en tant qu'il classe partiellement en zone agricole Aa les parcelles AR 204, 254 et 255.

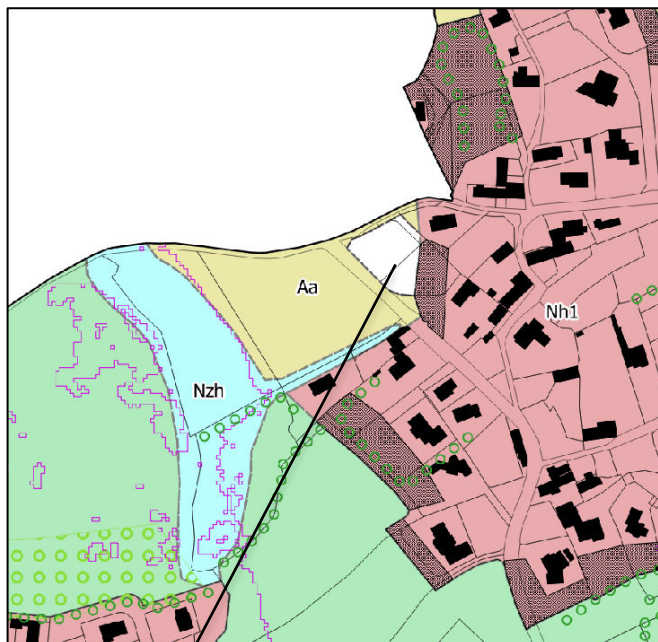
51 ABROGATION DU PLU : KERVINIO

Les parcelles AR204, 254 et 255 ni cultivées, ni exploitées revêtent un caractère partiellement boisé. À la suite de l'abrogation du PLU, elles sont soumises au régime du RNU et sont réintégrées au PLU par la présente procédure par un classement en zone Na.

PLU approuvé en 2021

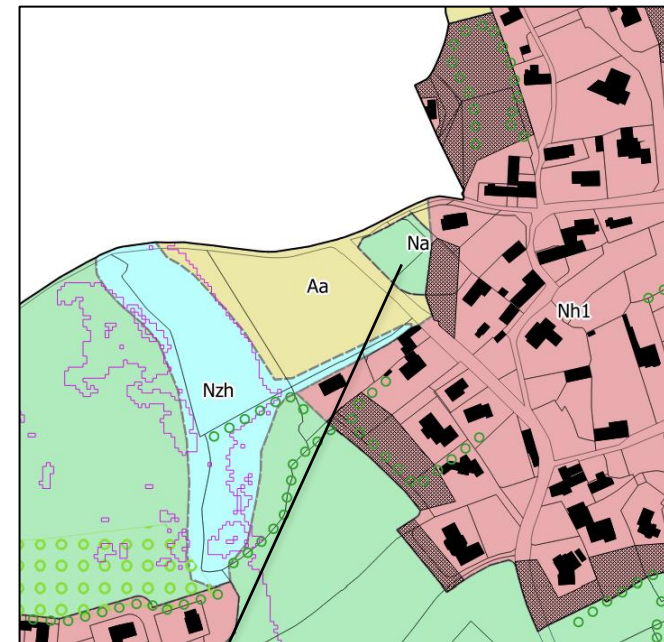


Effet de l'arrêt de la CAA



*Parcelles concernées
par l'abrogation*

PLU modifié



*Parcelles classées Na par
la présente procédure*

2.8. TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT

Projet : plusieurs dispositions du règlement écrit sont à faire évoluer. La réécriture, l'ajout ou la suppression de dispositions doit faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ou permettre de rectifier certaines règles qui sont apparues, par la pratique, inadaptées aux projets. En effet, le règlement écrit a plus de 10 ans et est rédigé de manière particulièrement complexe. Il est temps de l'actualiser et de le rendre plus efficient.

Le tableau ci-dessous et aux pages suivantes détaillent les modifications apportées au règlement écrit.

MODIFICATIONS	JUSTIFICATIONS
Précisions apportées aux démolitions des constructions : c'est une délibération du conseil municipal qui permet d'exiger le permis de démolir	Meilleure information apportée aux pétitionnaires
Actualisation de la réglementation applicable aux emplacements réservés	Meilleure information apportée aux pétitionnaires
Suppression des références à la zone Ne : il n'y a pas de zone Ne au PLU de la commune	Correction d'une erreur matérielle
Actualisation de la réglementation applicable aux règlements de lotissement	Meilleure information apportée aux pétitionnaires
Compléments apportés aux définitions : coefficient de pleine terre, extension des constructions, installations, logements en accession aidée, unité foncière, ouvrages techniques, point de référence pour le calcul des hauteurs des constructions, toiture-terrasse	L'ensemble des informations apportées permettent de préciser les termes employés dans les dispositions du règlement écrit. Elles facilitent la compréhension et l'application des règles.
Intégration des dispositions relatives à la gestion des implantations commerciales	Mise en compatibilité avec le SCoT du Pays d'Auray

MODIFICATIONS	JUSTIFICATIONS
Intégration des dispositions relatives à la servitude d'attente de projet	Disposition applicable à la servitude d'attente de projet créée près de la Vigie
Harmonisation et simplification de la rédaction pour les dispositions relatives à la prise en compte du risque de submersion marine	Meilleure information apportée aux pétitionnaires, meilleure lisibilité. Il est important de se reporter à l'annexe idoine
Interdiction des piscines en zone Uaa	Favoriser la perméabilité des sols dans le cœur de bourg et limiter les nuisances sonores, dans le secteur dense de la commune
Ajustement des dispositions relatives à la réalisation des logements sociaux – zones UA et UB	Mise en compatibilité avec le PLH d'AQTA. Meilleure prise en compte des enjeux de logement sur le littoral
Obligation d'installer une cuve de récupération des eaux pluviales – toutes les zones	Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, favoriser la réutilisation de cette eau, limiter la consommation d'eau potable. Meilleure prise en compte des enjeux liés à la qualité et à la disponibilité de la ressource en eau
Suppression des dispositions relatives à la « bande des 15m » dans la zone UAb et définition de règles spécifiques d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur. La « bande des 15m » reste applicable en zone UAa.	Faciliter la densification du bourg, dans des tissus urbains qui ne présentent pas forcément de caractère patrimonial. Les règles créées encadrent toutefois le volume et le gabarit des nouvelles constructions.
Suppression des dérogations aux règles d'implantation et d'emprise au sol pour les hôtels en zone UA, AUA et AUB	Les règles générales s'appliquent, la commune ne souhaite pas permettre d'y déroger

MODIFICATIONS	JUSTIFICATIONS
Harmonisation des règles pour les extensions de construction, quelle que soit la date de réalisation de la construction (suppressions de la mention « existante à la date d'approbation du PLU » - dans toutes les zones)	La disposition d'origine n'a pas lieu d'être conservée, toute construction peut être étendue selon les mêmes règles.
Précisions sur les dispositions applicables à la préservation du patrimoine bâti : les règles ne s'appliquent qu'aux bâtiments identifiés comme catégorie 1 ou 2 - zones UA, UB et UC	Meilleure information apportée aux pétitionnaires
Interdiction du recours au zinc en toiture des constructions situées dans la zone UAa	Vise à protéger le patrimoine bâti traditionnel de la commune
Précisions apportées sur les panneaux solaires en toiture : ils doivent être de couleur sombres et ne doivent pas créer une surépaisseur supérieure à 10 cm (au lieu de 5cm au PLU en vigueur) - dans toutes les zones	Prise en compte des évolutions techniques et des enjeux de préservation du patrimoine bâti
Précisions apportées sur la constitution des clôtures : distinction entre les clôtures existantes et les clôtures nouvelles	Meilleure information apportée aux pétitionnaires
Ajustements des dispositions relatives aux places de stationnement : 25m ² minimum par place, pas de place demandée en cas d'extension inférieure à 80m ² quelle que soit la date de réalisation de la construction , ni en cas de création de logement par changement de destination	Actualisation des dispositions pour faciliter la réalisation des projets.

MODIFICATIONS	JUSTIFICATIONS
Application du coefficient de pleine terre en zone UAb	La zone Uab étant moins dense que la zone Uaa, il est possible d'être plus ambitieux en termes de préservation des sols. Le coefficient de pleine terre se calcule par rapport à la surface de l'ensemble du terrain et non pas par rapport à l'espace non bâti du terrain
Précisions apportées en cas de travaux de rénovation énergétique des bâtiments	Meilleure information apportée aux pétitionnaires
Ajout de dispositions sur la gestion des déchets en zone UC (informations manquante)	Meilleure information apportée aux pétitionnaires
Modification des dispositions relatives aux clôtures en zone Ui et AUi : les règles établies doivent être respectées, ce ne sont pas des recommandations	Meilleure information apportée aux pétitionnaires
Permettre les dispositifs à claire-voie dans les zones AUa	Facilitation des projets
Actualisation des dispositions relatives à la Loi Littoral et sa jurisprudence dans les zones agricoles et naturelles : possibilités limitées en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100m, extension des constructions à hauteur de 50% de l'emprise au sol, dans la limite de 50m ² de surface plancher (hors Nds et bande des 100m), référence au R121-5 pour les aménagements possibles en zone Nds	Clarification des droits à construire, prise en compte de la Loi Littoral Meilleure information apportée aux pétitionnaires Sécurisation des projets

MODIFICATIONS	JUSTIFICATIONS
Intégration des évolutions apportées par la réglementation sur la constitution des clôtures en zones agricoles et naturelles	Actualisation des dispositions, meilleure information apportée aux pétitionnaires
Suppression des dispositions relatives au stationnement pour les destinations et sous destinations non autorisées dans la zone	Simplification de la rédaction, meilleure information apportée aux pétitionnaires

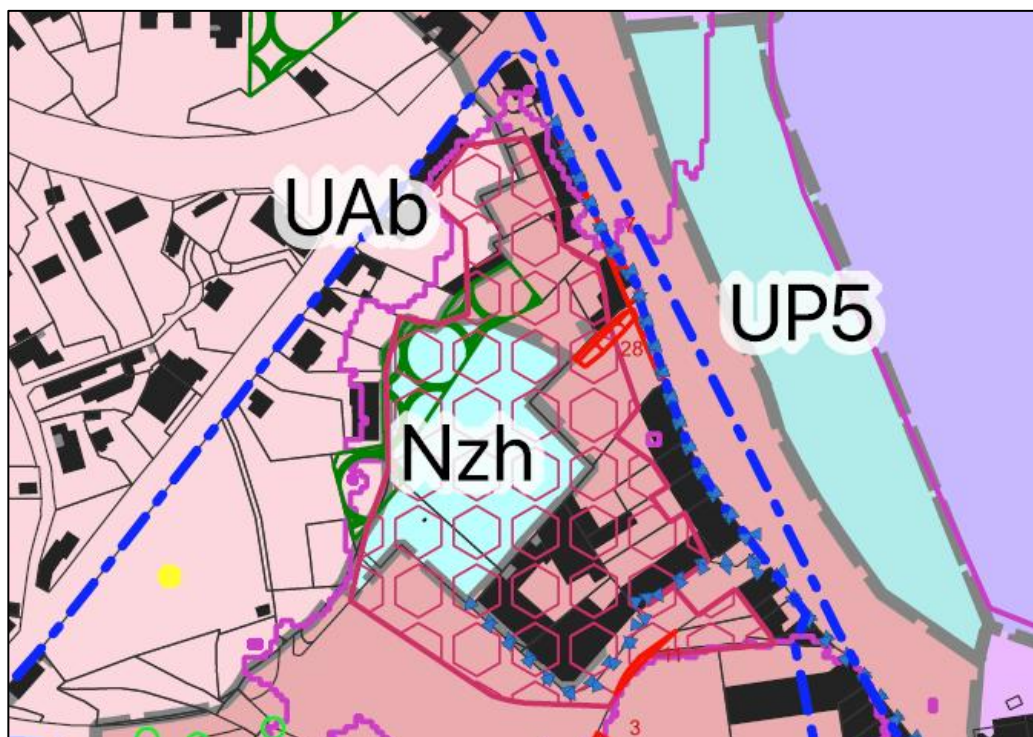
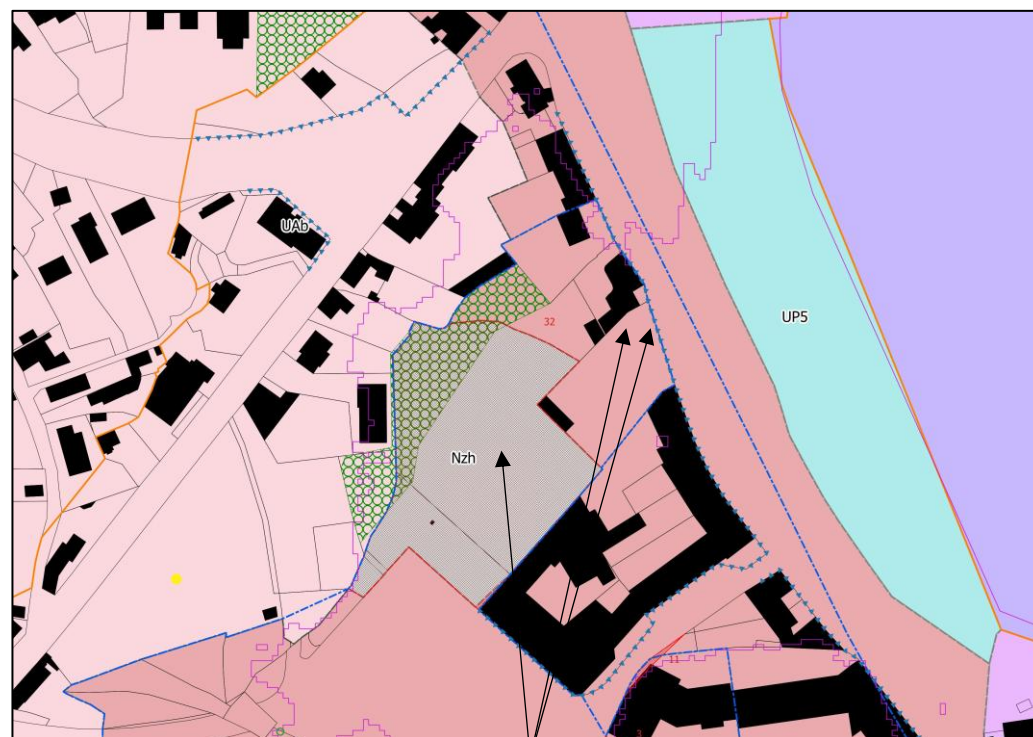
2.9. TOILETTAGE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Projet : plusieurs éléments figurant au règlement graphique sont à faire évoluer afin de tenir compte de projets ou suite aux modifications apportées par la présente procédure.

Le tableau ci-dessous et les pages suivantes détaillent les modifications apportées au règlement graphique.

MODIFICATIONS	JUSTIFICATIONS
Suppression du « nid d'abeilles » figurant un secteur d'inconstructibilité en aléa submersion marine fort	Il a été décidé de supprimer les références à ce secteur, au règlement graphique et dans les dispositions du règlement écrit. Voir explications données pages 15 à 20 de la présente notice.
Ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination	Il a été décidé de permettre le changement de destination d'un bâtiment situé au lieu-dit La Métairie. Celui-ci doit être repéré au règlement graphique pour obtenir la possibilité d'être transformé en logement. Voir explications données pages 21 à 23 de la présente notice.
Intégration d'un périmètre de centralité commerciale	Afin d'assurer la compatibilité du PLU avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale en matière de gestion des implantations commerciales, un périmètre de centralité commerciale dans lequel les nouveaux commerces de détail doivent s'implanter a été défini. Il doit être matérialisé au règlement graphique. Voir explications données pages 8 à 11 de la présente notice.
Intégration d'une servitude d'attente de projet	Il a été décidé d'instaurer une servitude d'attente de projet sur le secteur de la Vigie. Elle doit être matérialisée au règlement graphique. Voir explications données pages 24 à 26 de la présente notice.
Suppression de 3 emplacements réservés	Les emplacements réservés 5a, 7 et 28 peuvent être supprimés du PLU. Le projet pour lequel le n°5a est prévu a été réalisé (accès à La Vigie). La commune n'a plus l'utilité de l'emplacement réservé n°7, il peut donc également être supprimé. La localisation de la liaison piétonne entre la place du Voulieu et le Cours des Quais n'est plus prévue à l'endroit initialement envisagé mais par l'arrière de l'office de tourisme. L'emplacement réservé n°28 peut donc être supprimé.

MODIFICATIONS	JUSTIFICATIONS
Création d'un emplacement réservé	Afin de garantir la préservation et la mise en valeur de la zone humide située entre la place du Voulieu et le Cours des Quais, il est décidé d'appliquer un emplacement réservé sur la zone Nzh du PLU en vigueur.
Modification du zonage sur les parcelles situées dans le secteur de Kerdobihan	En complément des OAP créées sur ce secteur (voir page 40 de la présente notice), il est décidé de substituer au zonage Uab un zonage UBa aux parcelles A033, 229, 235, 268, 265, 266 et 267. Cela doit favoriser l'intégration d'éventuels projet dans l'environnement immédiat, en limitant notamment les hauteurs. L'objectif est d'établir des règles générant des volumes et des gabarits similaires aux constructions situées Parc des Bruyères (habitat pavillonnaire).
Mise à jour des périmètres des secteurs soumis à OAP	Suite aux ajustements apportés aux orientations d'aménagement et de programmation, il est nécessaire de mettre à jour au règlement graphique les périmètres de secteurs soumis à OAP.
Suppression de la marge de recul de la route départementale en entrée Nord de l'agglomération	Le panneau d'agglomération ayant été déplacé, la zone U n'est plus concernée par la marge de recul de la route départementale.
Modification du zonage au Voulieu	Le terrain au Sud du cimetière à vocation à accueillir une opération de logements. Afin de permettre sa réalisation il est décidé de le classer en UAa.
Abrogation du PLU	Intégration de la décision de la cour administrative d'appel de Nantes – Classement en Na des parcelles ou parties de parcelles initialement classées en Aa (AR n°204, 254 et 255).
Modification de l'emplacement réservé n°3, n°4 et n°13	À la suite d'acquisitions foncières, la commune est devenue propriétaire de parcelles sous emplacement réservé, c'est pourquoi une partie des emplacements réservés n°3 et n°4 est supprimée. Afin de permettre la réalisation du projet prévu sur le terrain rue du Men Dû et pour lequel des OAP sont créées par la présente modification, il est nécessaire de supprimer une partie de l'emplacement réservé n°13.

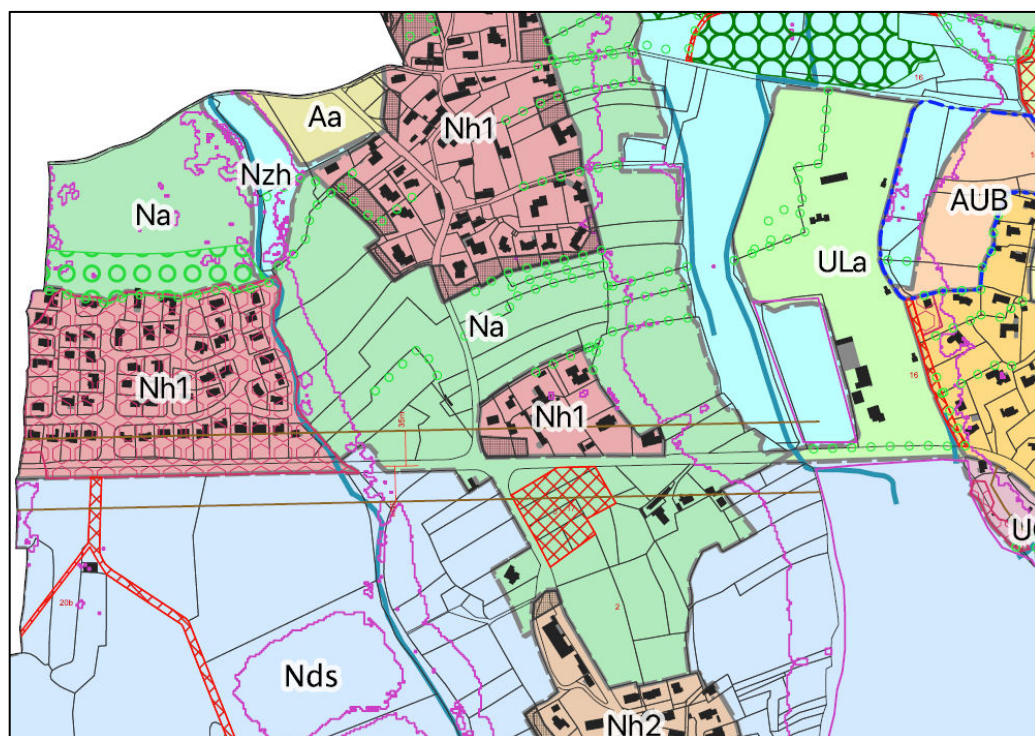
Règlement graphique avant modification*Règlement graphique après modification*

Suppression du « nid d'abeilles » figurant un secteur d'inconstructibilité
en aléa submersion marine fort

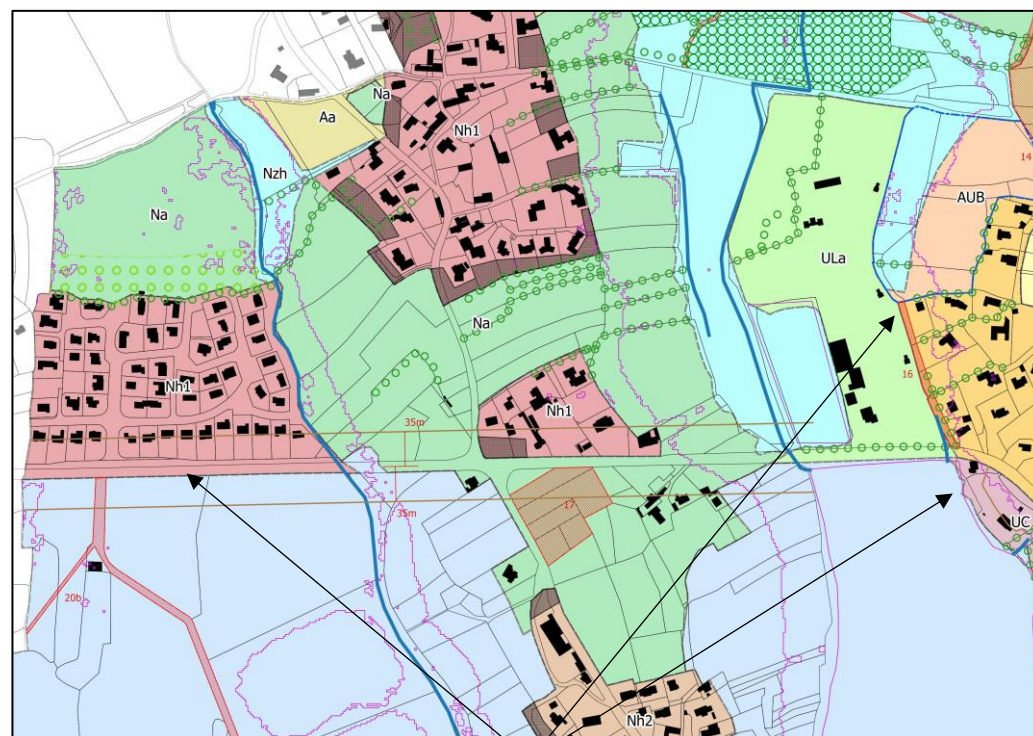
Suppression de l'emplacement réservé n°7 et n°28

Création de l'emplacement réservé n°32 pour préserver la zone humide

Règlement graphique avant modification

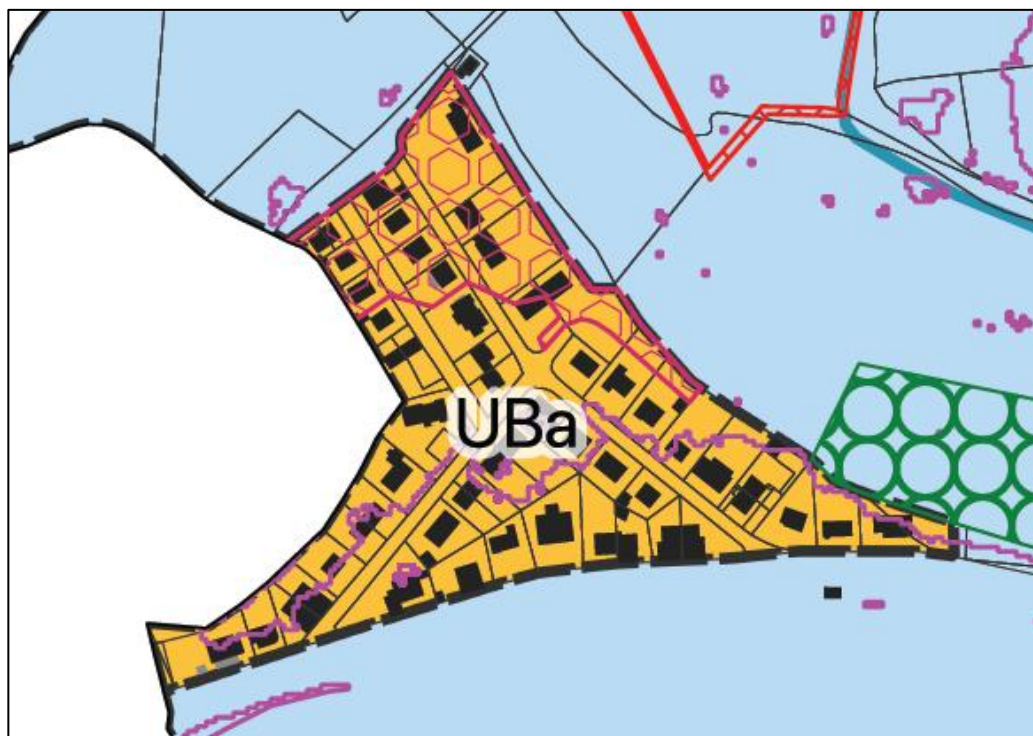


Règlement graphique après modification

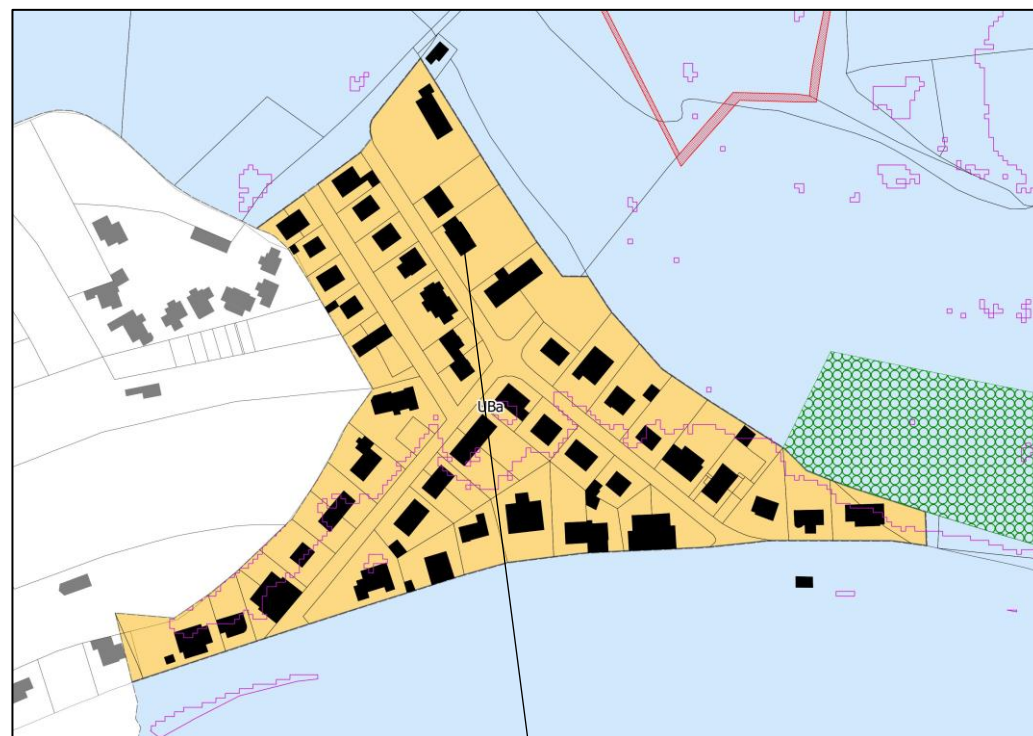


Suppression du « nid d'abeilles » figurant un secteur d'inconstructibilité en aléa submersion marine fort

Règlement graphique avant modification

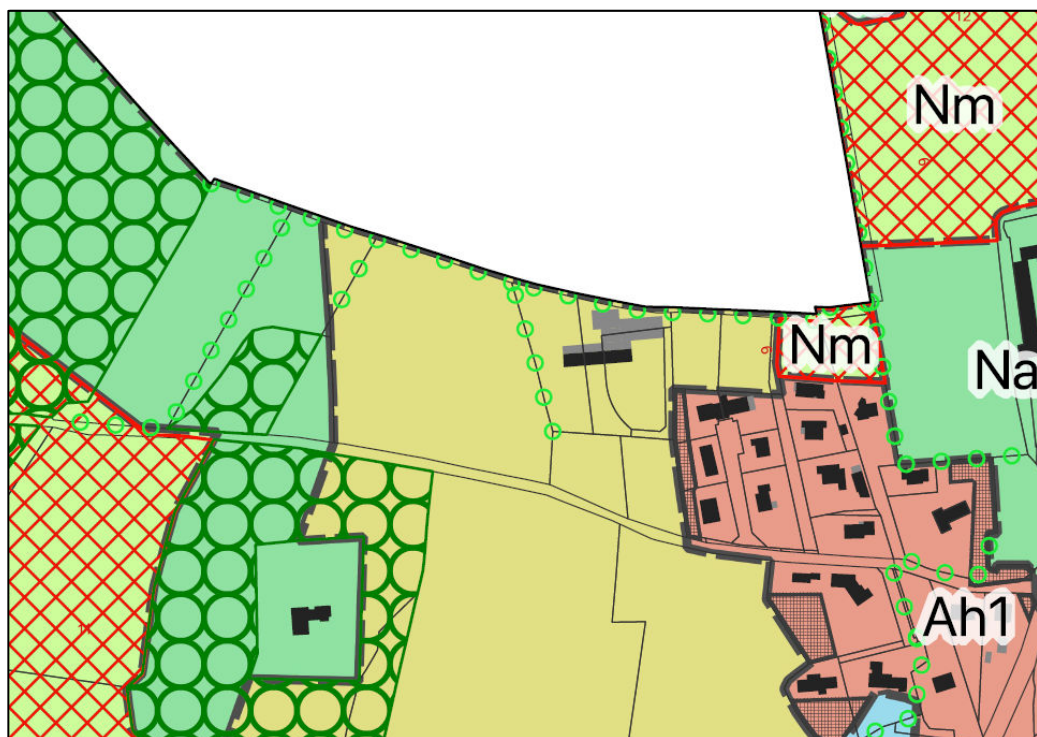


Règlement graphique après modification

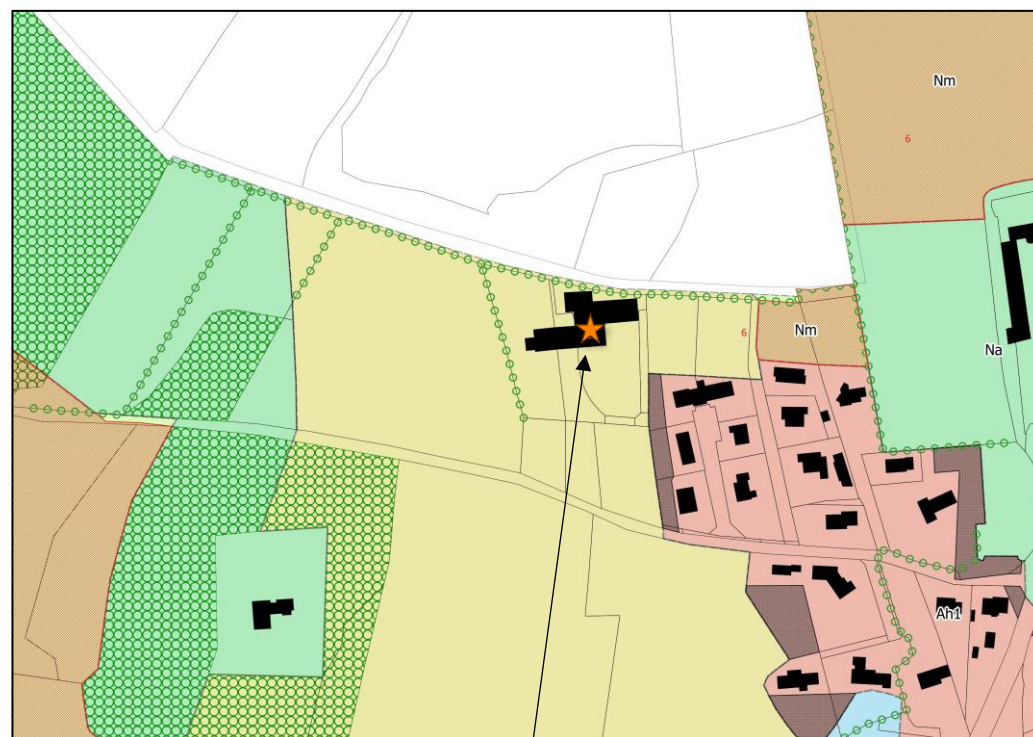


Suppression du « nid d'abeilles » figurant un secteur d'inconstructibilité en aléa submersion marine fort

Règlement graphique avant modification

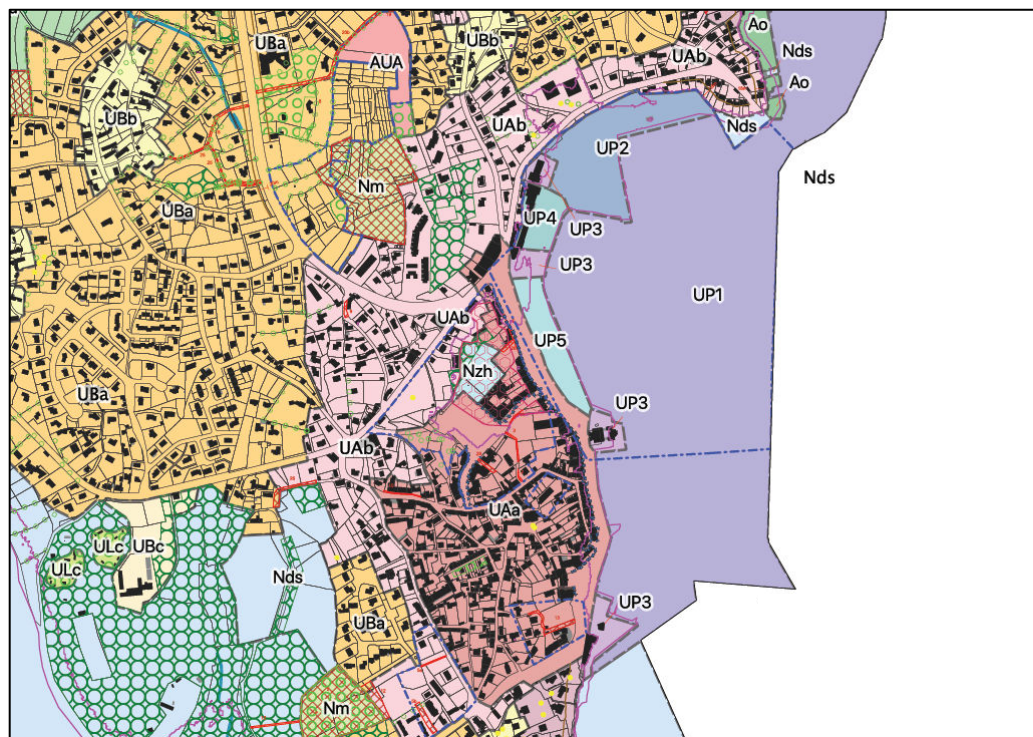


Règlement graphique après modification

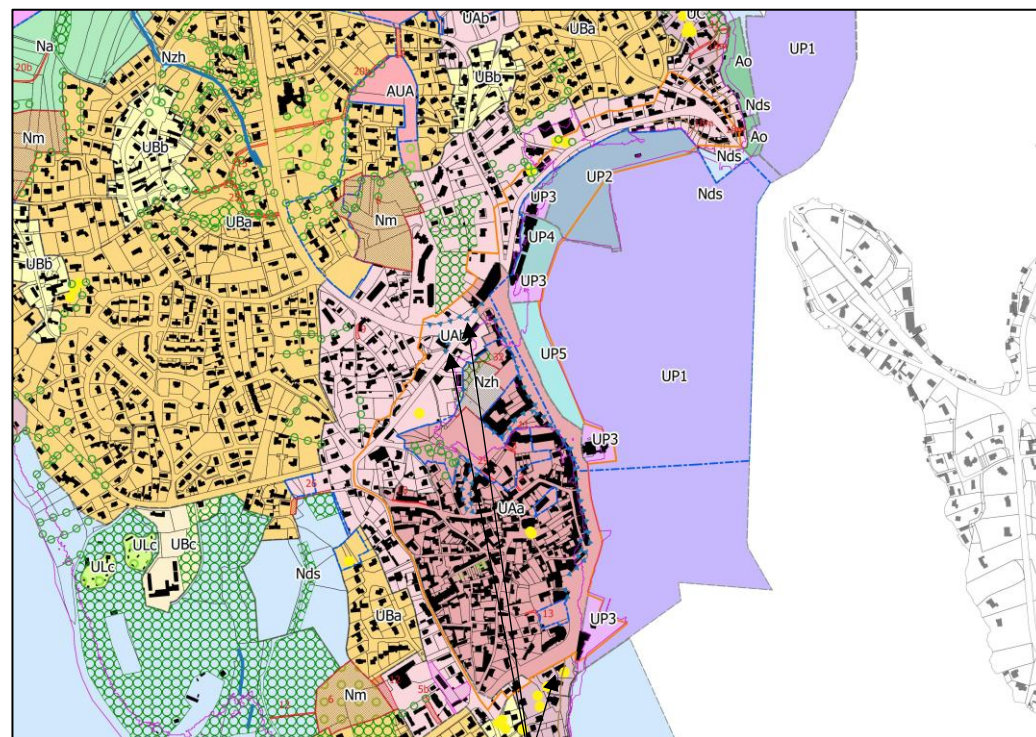


Ajout d'un bâtiment susceptible de changer de destination

Règlement graphique avant modification

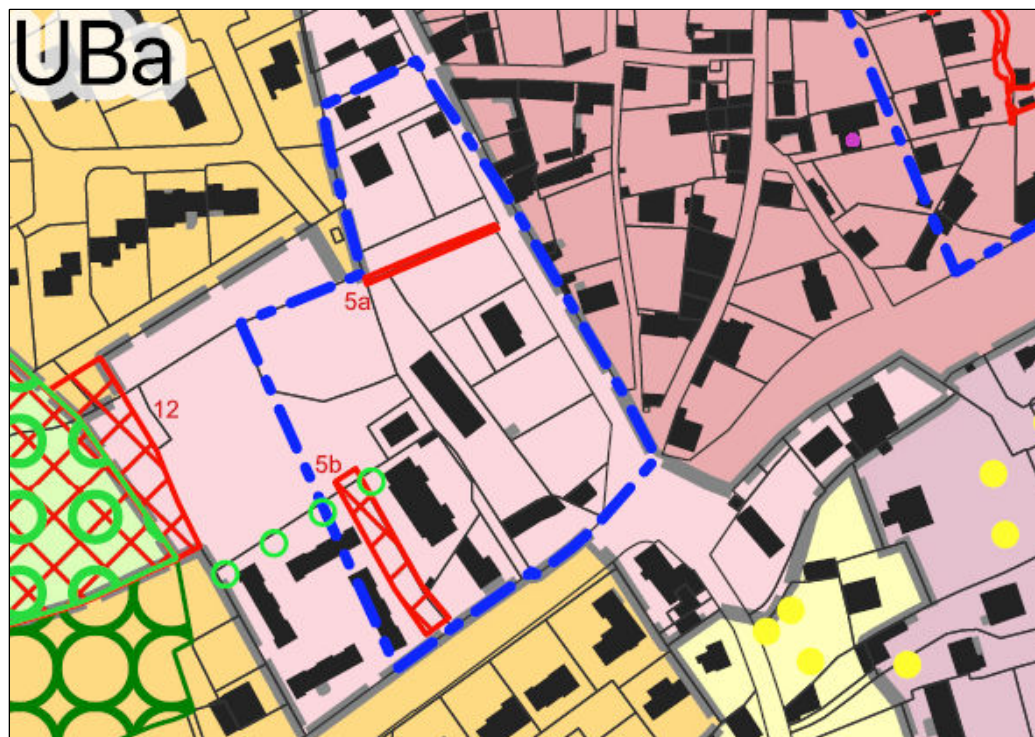


Règlement graphique après modification

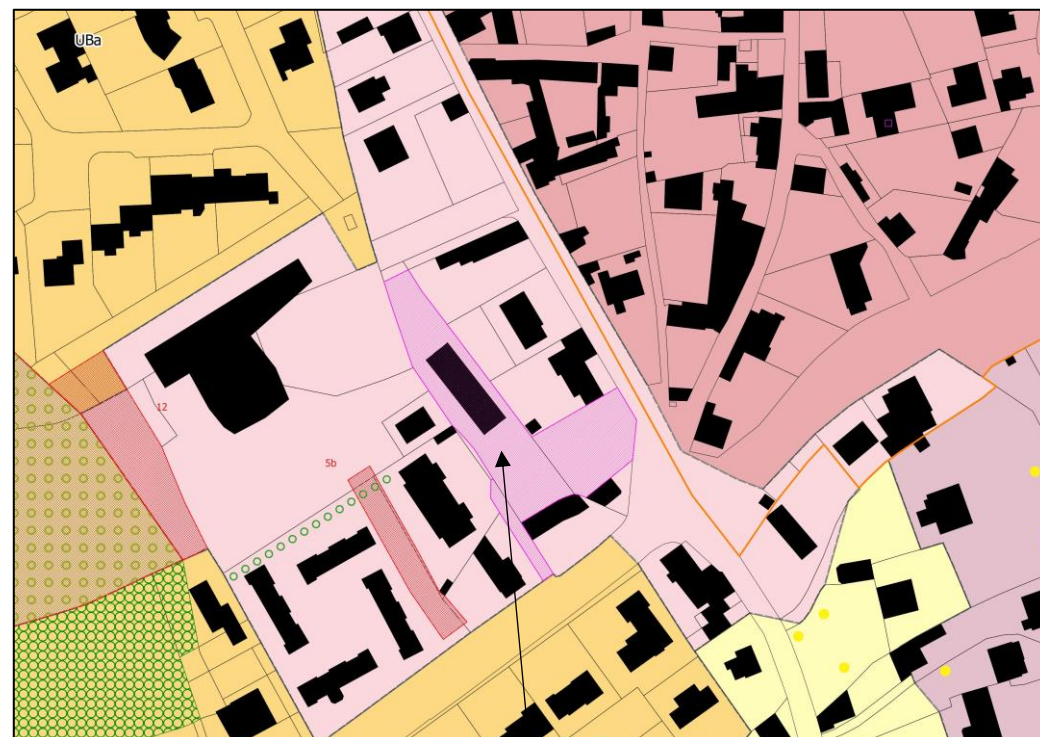


Délimitation d'un périmètre de centralité commerciale et de deux linéaires commerciaux

Règlement graphique avant modification

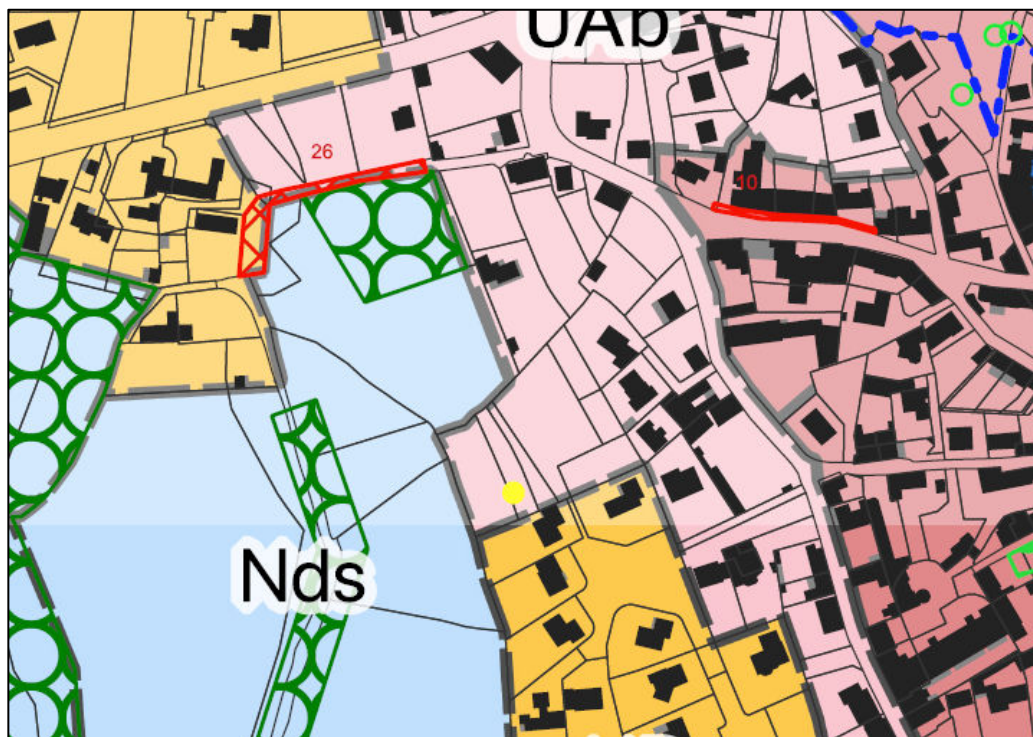


Règlement graphique après modification

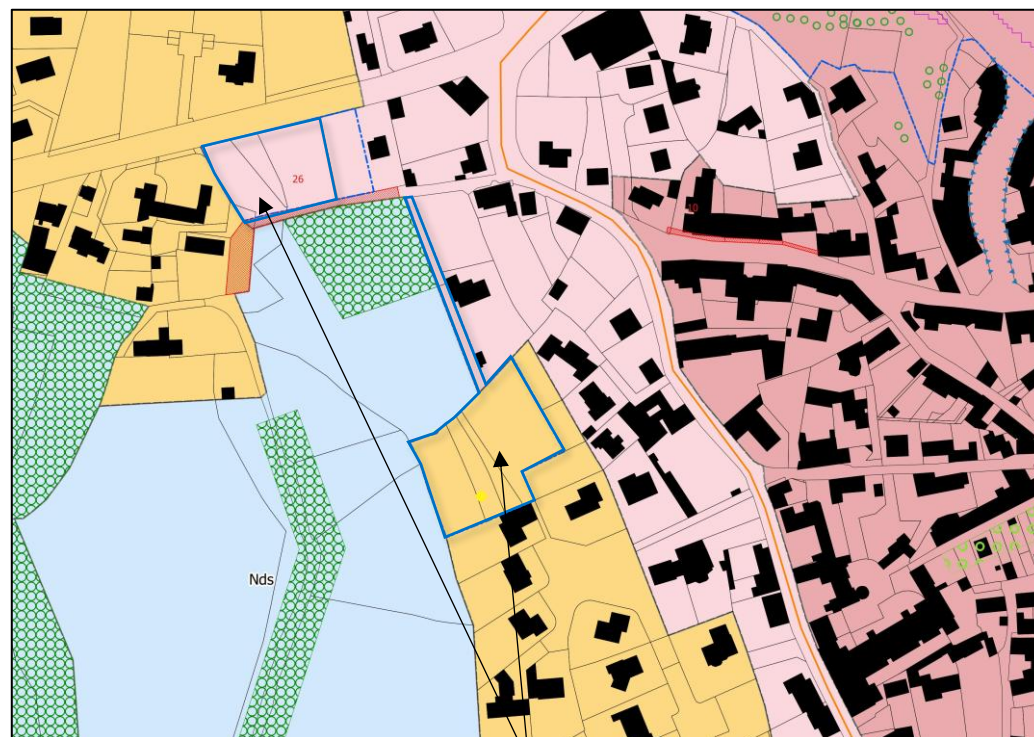


Intégration d'une servitude d'attente de projet et suppression de l'emplacement réservé n°5a

Règlement graphique avant modification

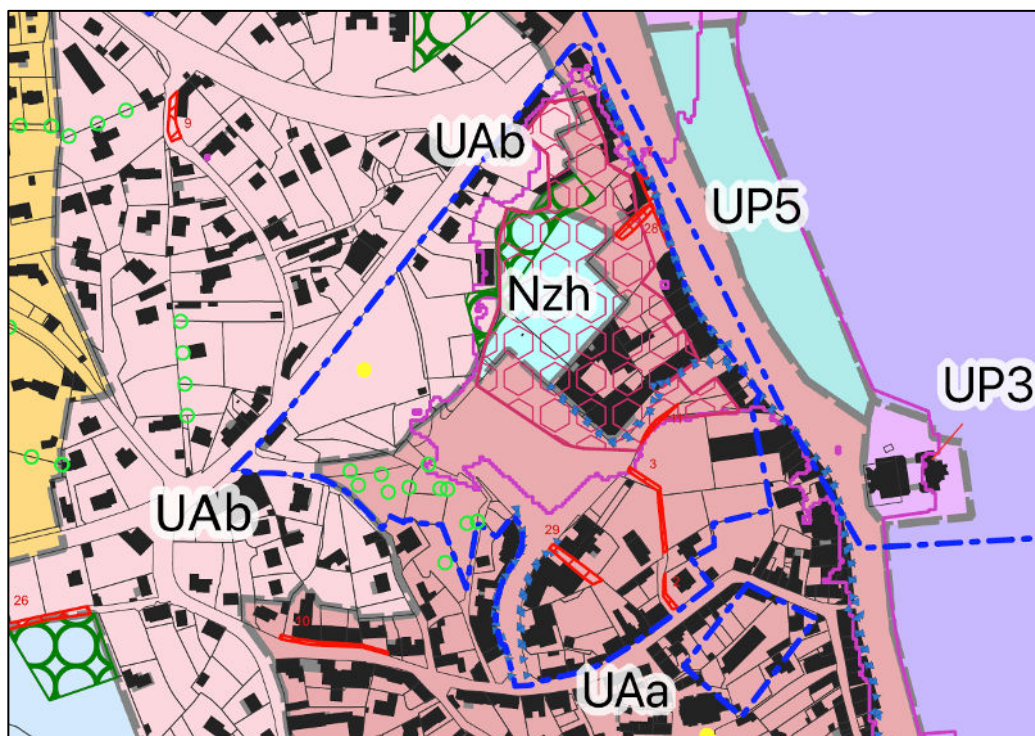


Règlement graphique après modification

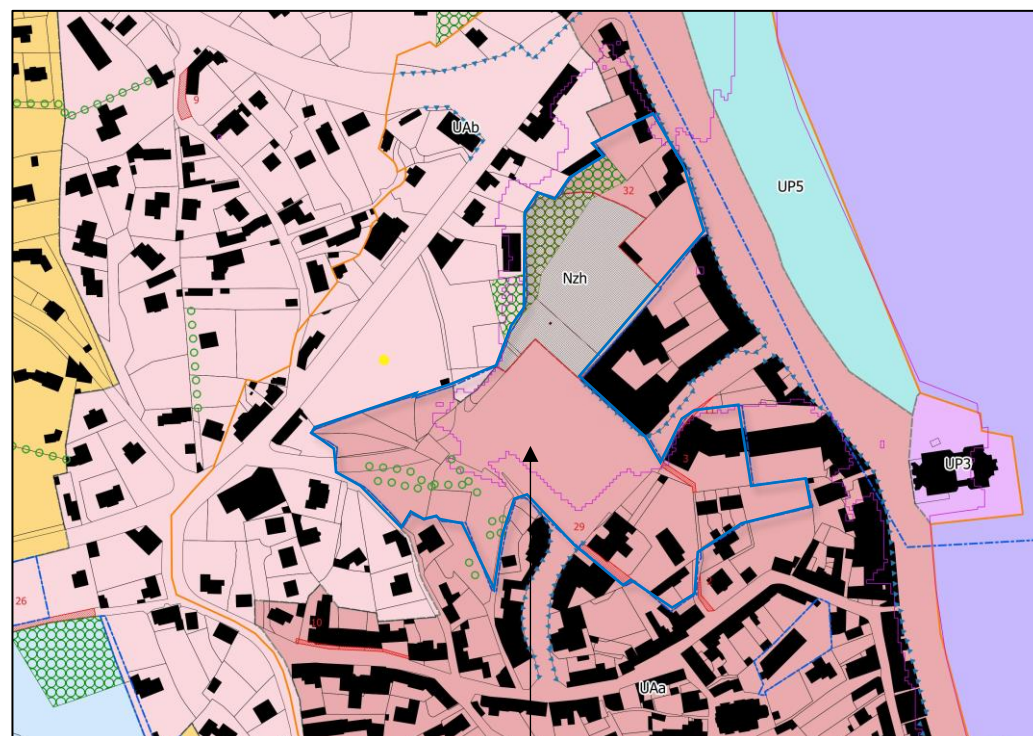


Modification du zonage sur les parcelles situées dans le secteur des Bruyères / Kerdrobian et création d'OAP sur le terrain rue de Carnac

Règlement graphique avant modification

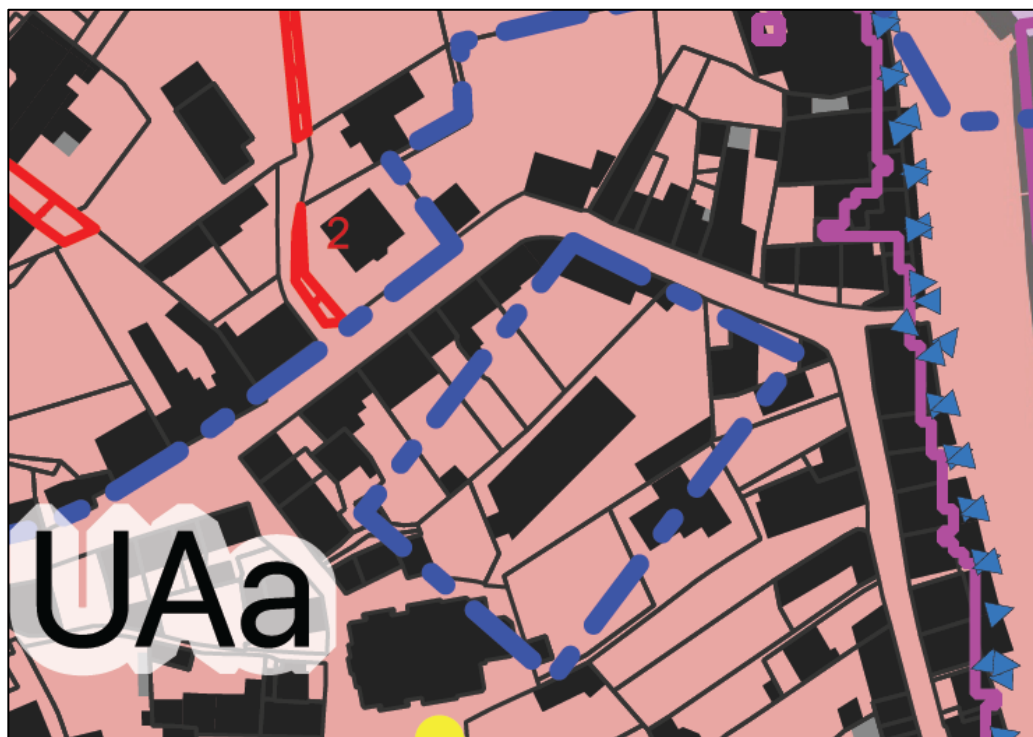


Règlement graphique après modification

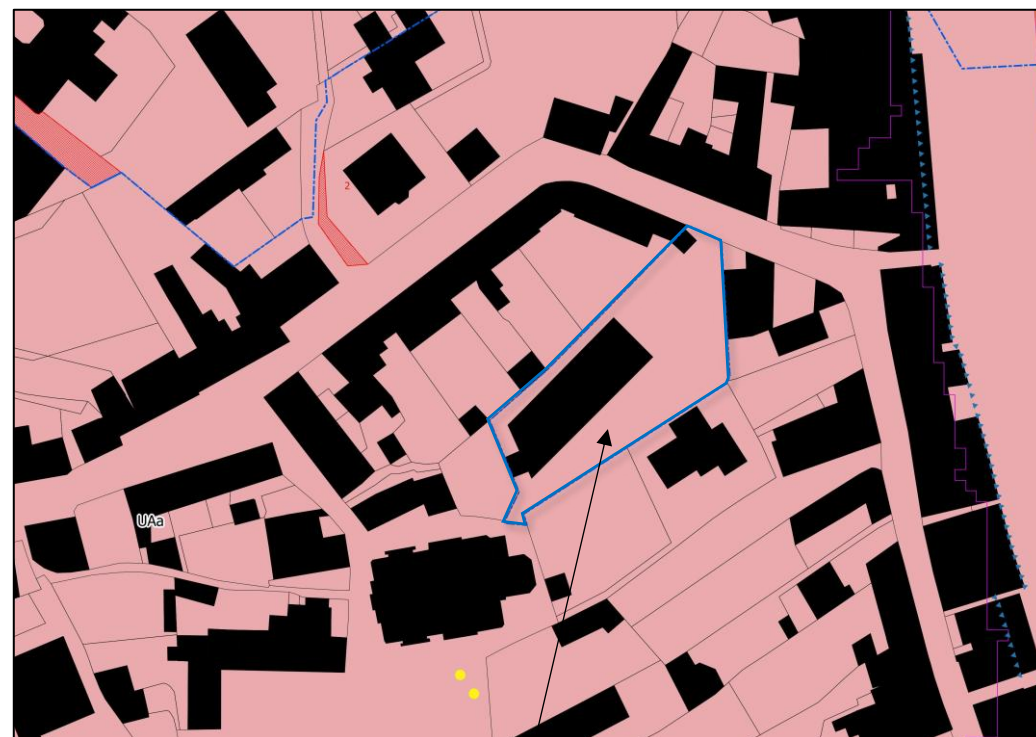


Mise à jour du périmètre de l'OAP du Voulien et modification de l'emplacement réservé n°3

Règlement graphique avant modification

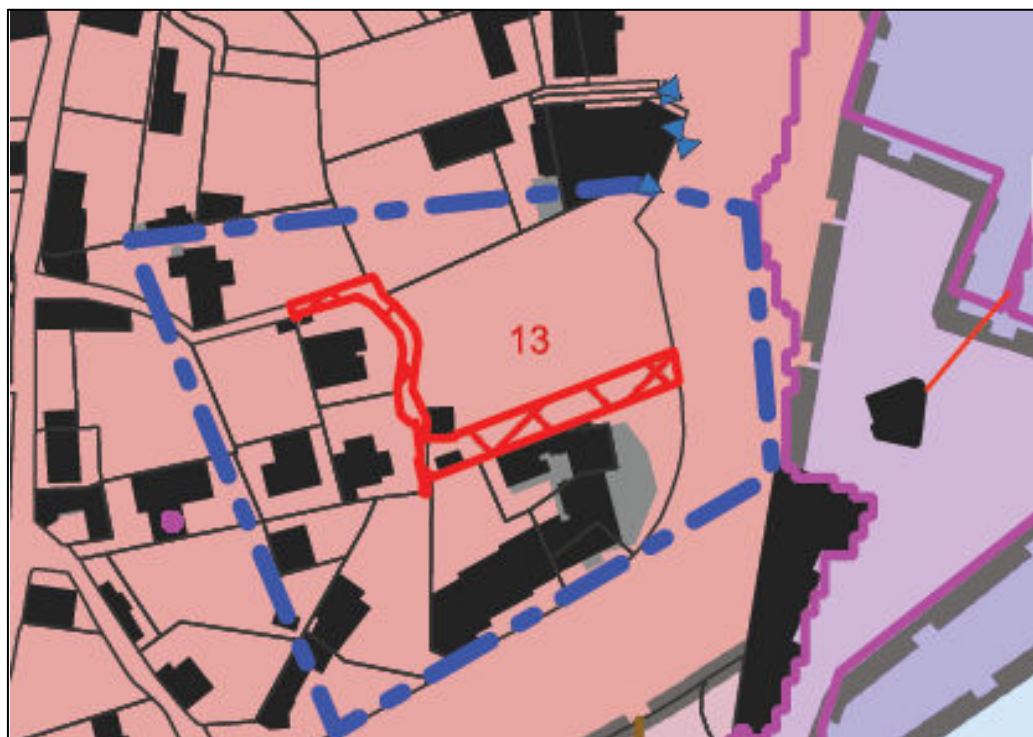


Règlement graphique après modification

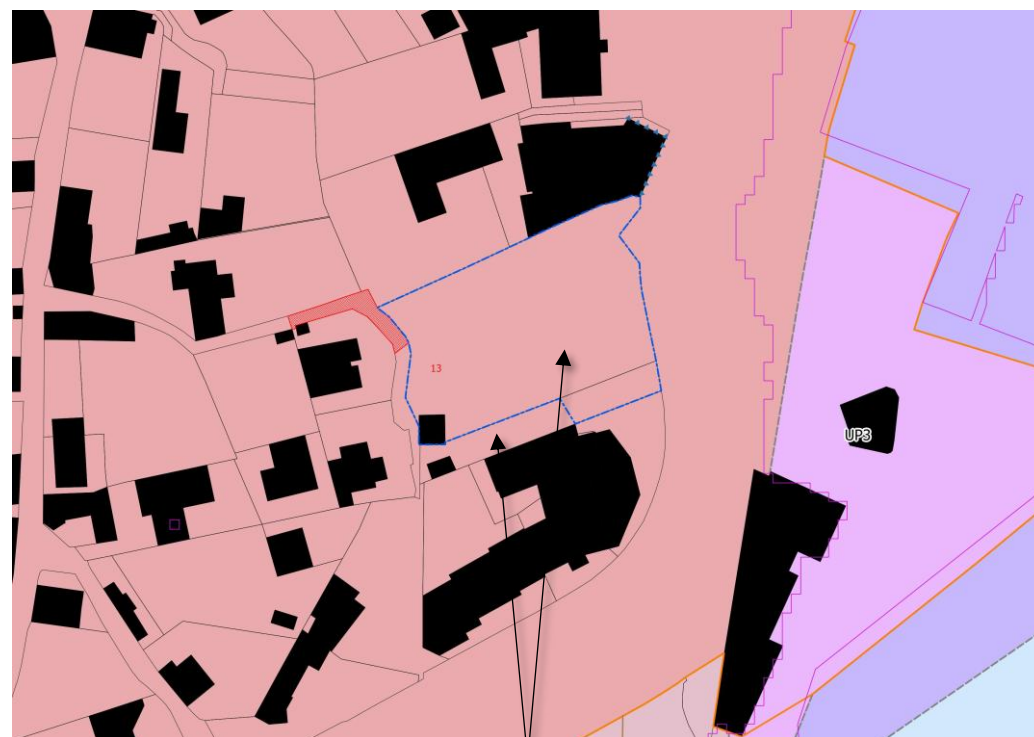


Création de l'OAP Rue des Frères Kermorvant

Règlement graphique avant modification

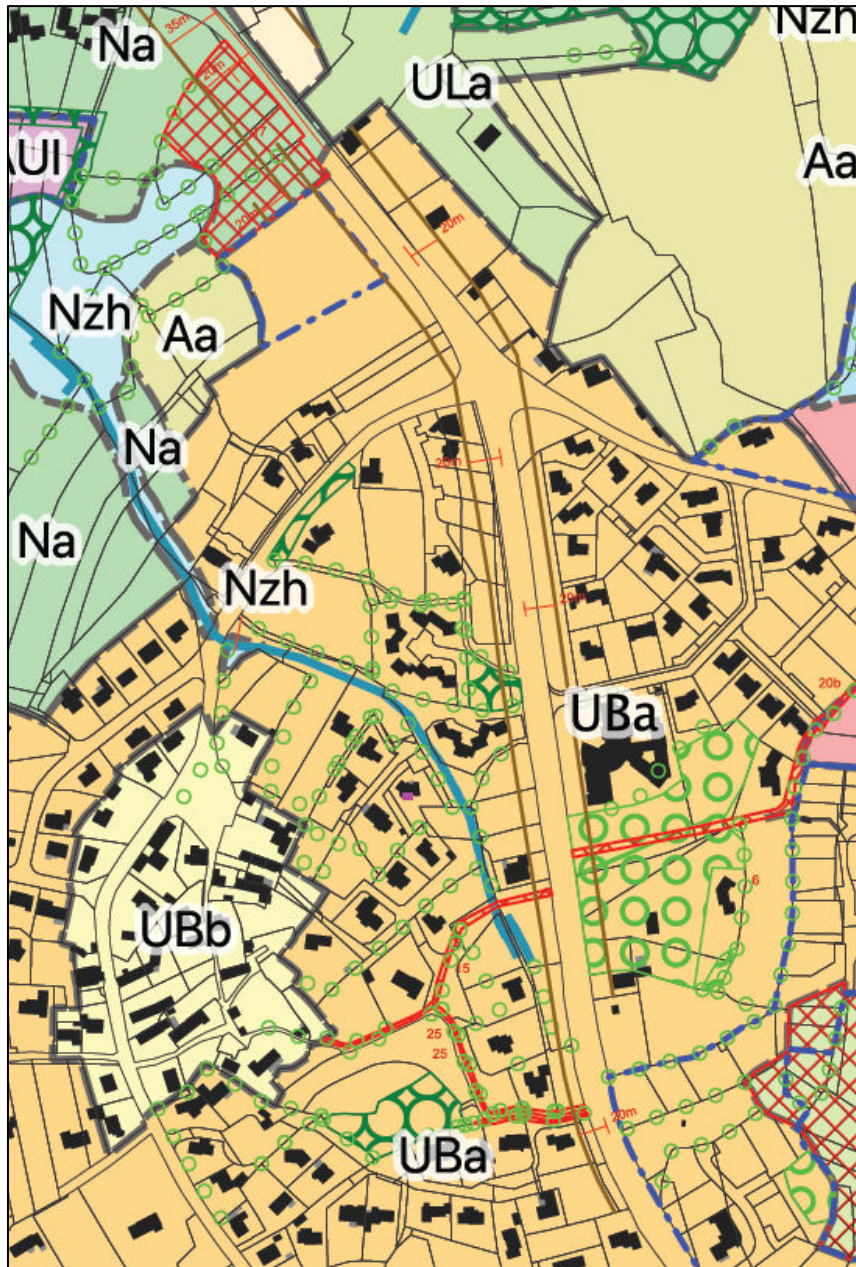


Règlement graphique après modification

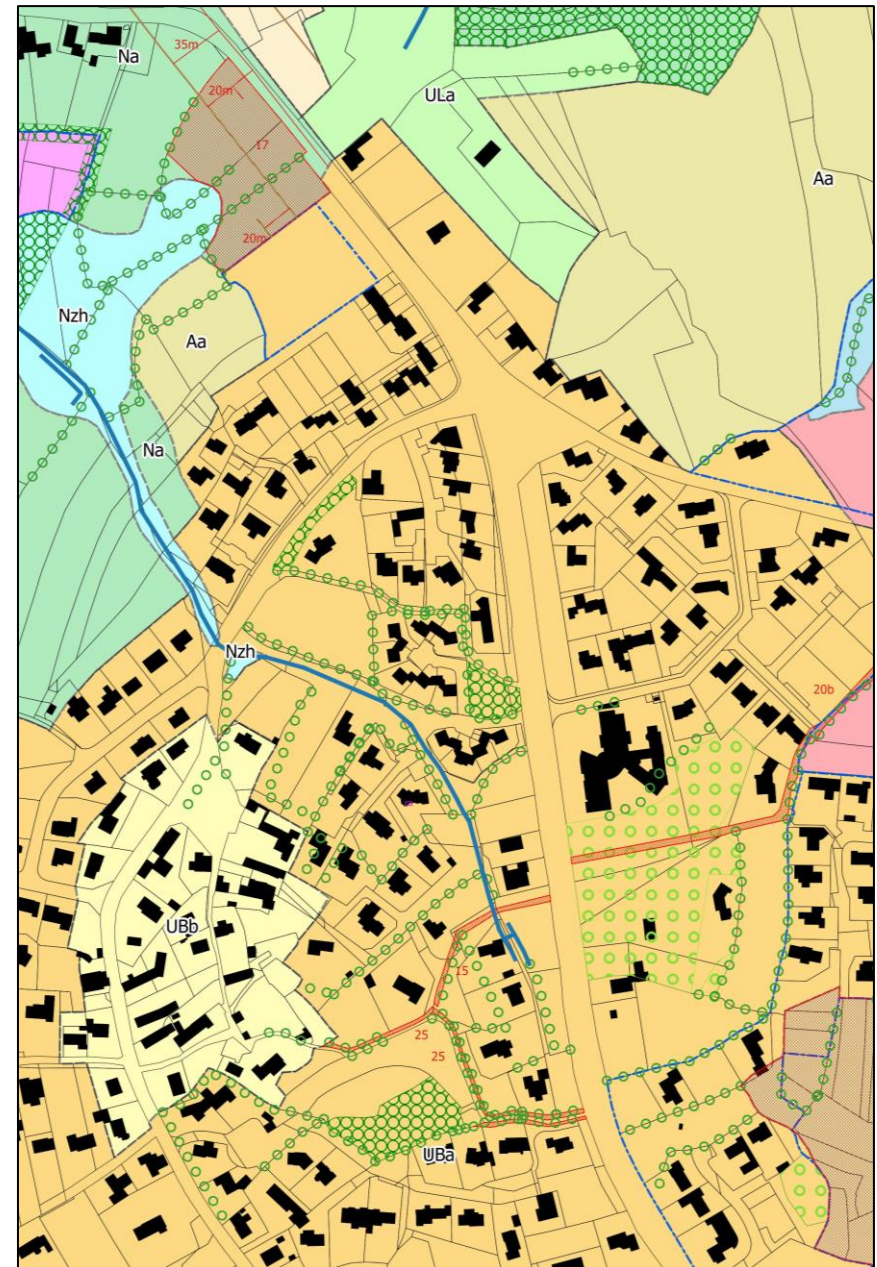


Création d'OAP « Rue du Men Dû » et modification de l'emplacement réservé n°13

Règlement graphique avant modification

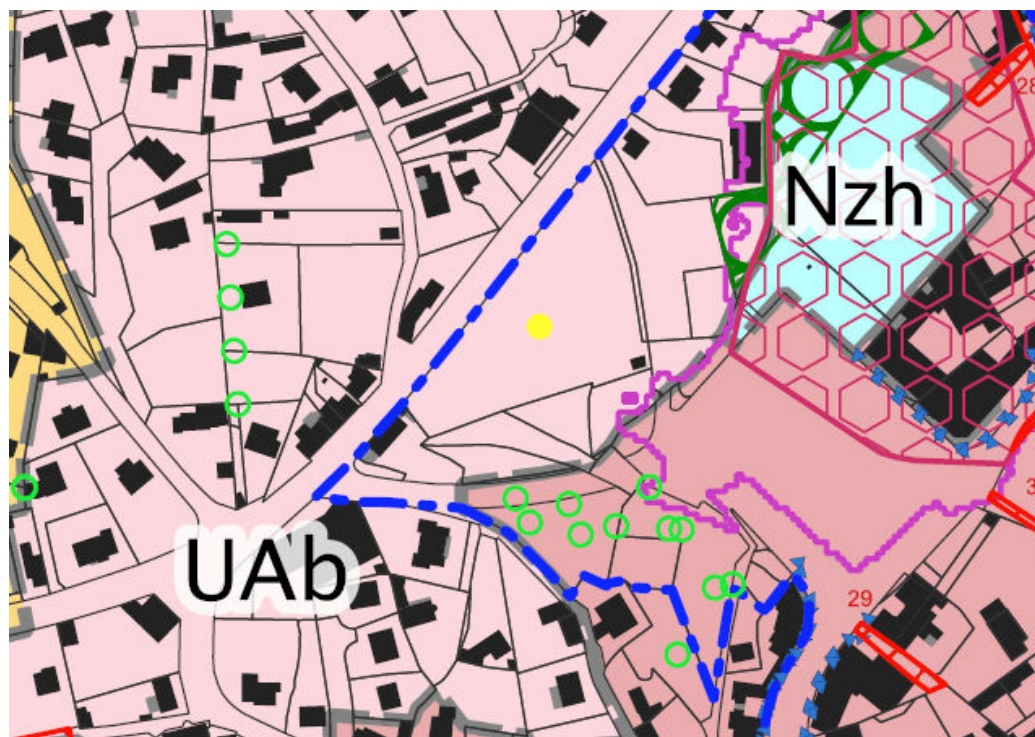


Règlement graphique après modification

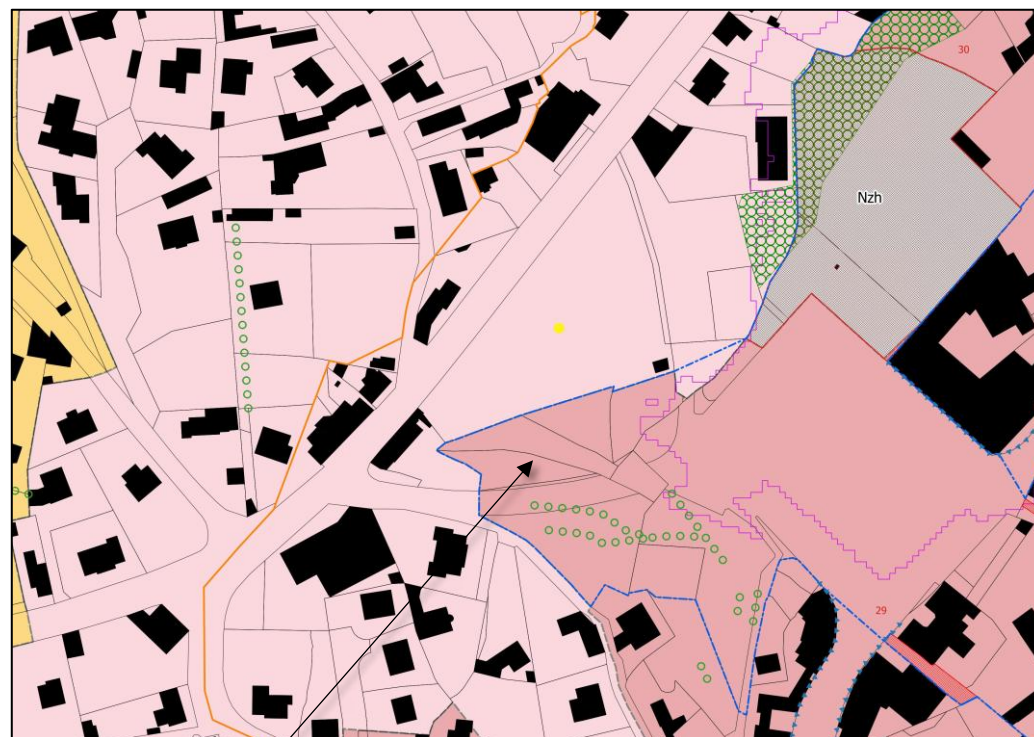


Suppression de la marge de recul de la route départementale en entrée Nord de l'agglomération

Règlement graphique avant modification

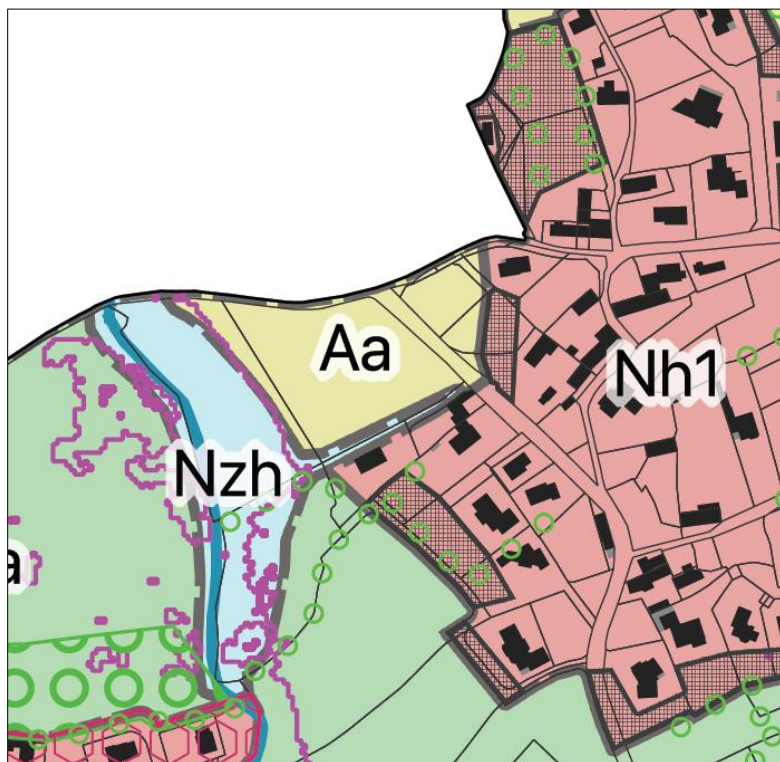


Règlement graphique après modification

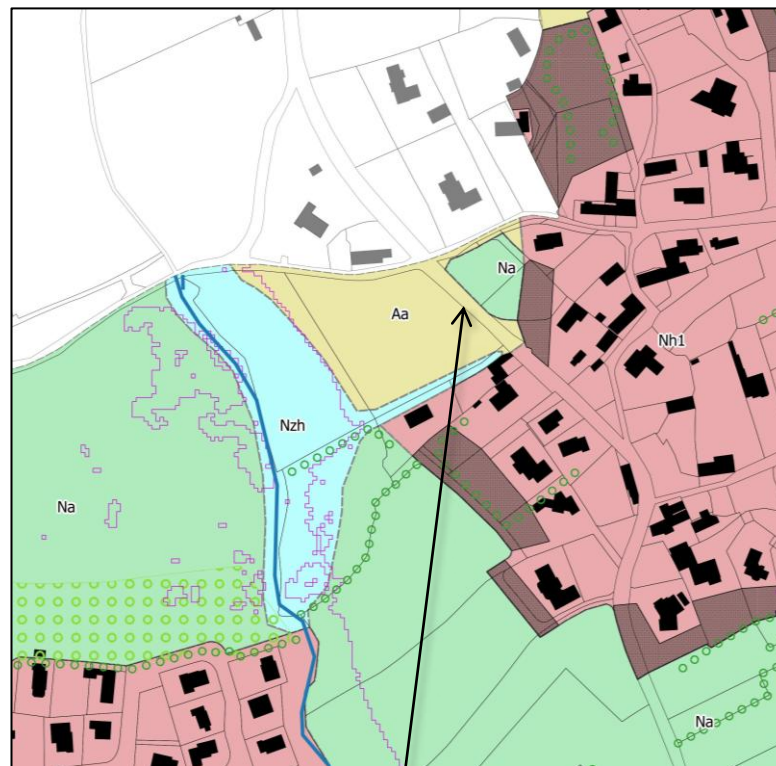


Classement UAa les parcelles au Sud du cimetière

Règlement graphique avant modification



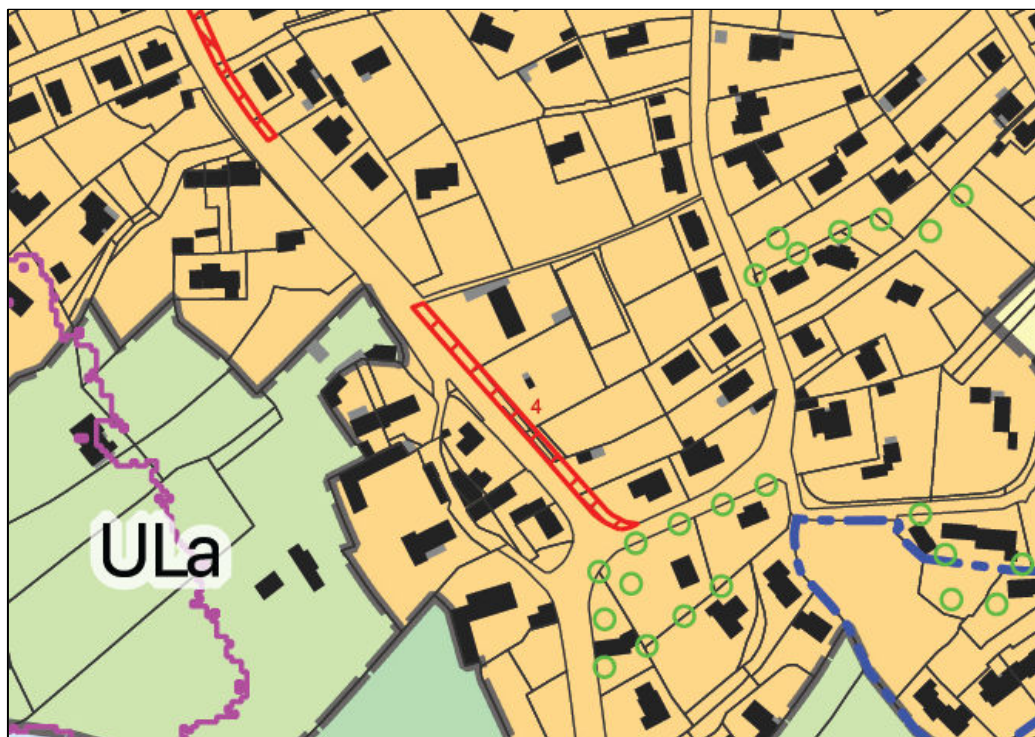
Règlement graphique après modification



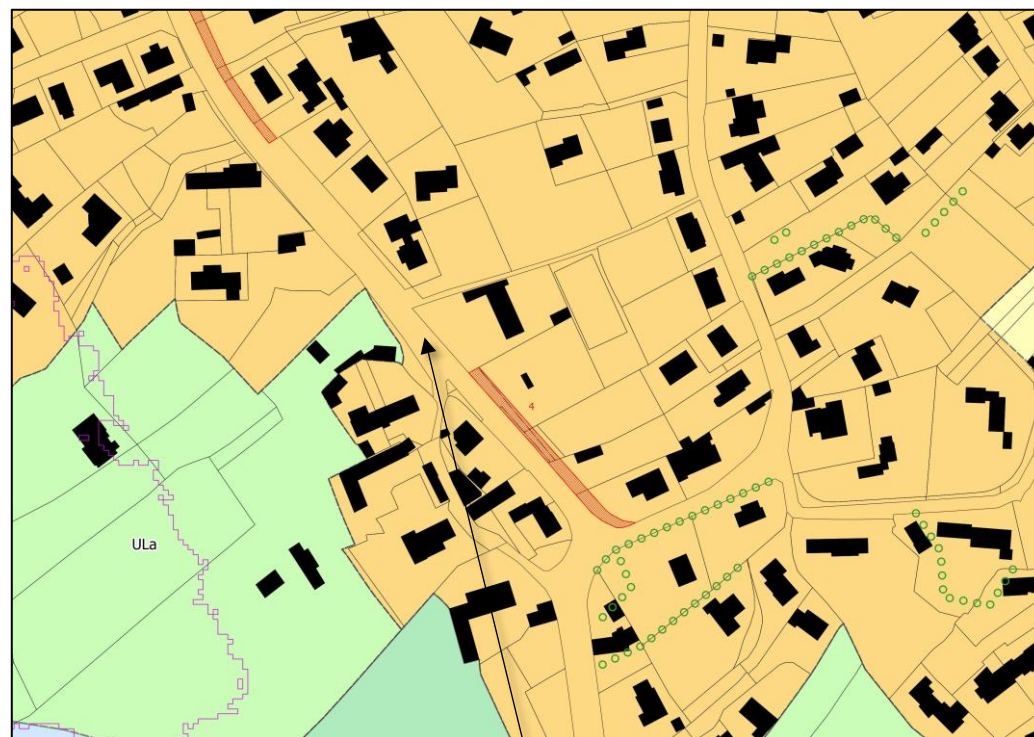
Classement en Na des parcelles ou parties de parcelles initialement classées en Aa

74 TOILETTAGE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Règlement graphique avant modification



Règlement graphique après modification



Modification de l'emplacement réservé n°4

3. MODIFICATION DES PIECES DU PLU

Compte-tenu des nombreux ajustements apportés au règlement écrit, au règlement graphique et aux orientations d'aménagement et de programmation, ces trois documents dans leur version modifiées sont annexés à la présente notice.

Dans le règlement écrit et les OAP, les modifications apportées figurent en rouge.

4. INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Analyse globale des incidences prévisibles sur l'environnement selon les modifications apportées au PLU :

Modification du PLU	Incidences prévisibles sur l'environnement
Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCoT	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement. Elle ne concerne que les nouvelles implantations commerciales et ne crée pas de nouveaux droits à construire
Intégration des objectifs du PLU	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement. Elle ne concerne que la production de logements sociaux dans les zones déjà constructibles
Référence au risque de submersion marine	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement. Elle consiste uniquement à rectifier l'information figurant au règlement du PLU, afin de mieux informer les pétitionnaires. Elle n'entraîne pas une augmentation des personnes et des biens exposés aux risques naturels
Bâtiment susceptible de changer de destination	Cette modification n'a pas d'incidence significative sur l'environnement, elle ne concerne qu'un seul bâtiment
Création d'une servitude d'attente de projet	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement. Elle concerne la maîtrise foncière et la programmation d'un site propice au renouvellement urbain, dans une zone déjà constructible.
Ajustement des OAP Entrée Nord de l'agglomération	Cette modification n'a pas d'incidence, elle permet seulement de la souplesse sur le dernier lot à bâtir d'un secteur déjà en cours d'aménagement, en permettant de réaliser soit des logements, soit un équipement, soit les deux. La modification ne crée pas de nouveaux droits à construire et n'augmente pas la capacité du site
Ajustement des OAP Secteur du Penher	Cette modification n'a pas d'incidence significative, elle permet d'ajuster les principes de circulation motorisée dans le cadre d'un éventuel projet d'aménagement. Elle ne crée pas de nouveaux droits à construire

Analyse globale des incidences prévisibles sur l'environnement selon les modifications apportées au PLU :

Modification du PLU	Incidences prévisibles sur l'environnement
Ajustement des OAP Secteur du Quéric	Cette modification a une incidence positive sur l'environnement : elle permet une meilleure préservation et mise en valeur de la zone humide située à l'Ouest, dans le cadre d'un éventuel projet d'aménagement. La modification ne crée pas de nouveaux droits à construire et n'augmente pas la capacité du site
Ajustement des OAP Secteur du Voulieu	Cette modification a une incidence positive sur l'environnement : elle permet une meilleure préservation et mise en valeur de la zone humide. Cette dernière présente un potentiel d'amélioration de la qualité écologique et hydraulique non négligeable. Bien que détaillée, la modification ne crée pas de nouveaux droits à construire, elle permet de mieux articuler les projets à venir et notamment le fait qu'il n'y aura pas de nouvelle construction sur la place mais que des bâtiments pourront être réalisés au Sud du cimetière.
Ajustement des OAP « maillage viaire »	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement. Elle actualise le réseau de liaisons douces et motorisées à réaliser
Ajustement des OAP « Préservation du patrimoine bâti »	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement, elle vise uniquement à améliorer la lisibilité des règles applicables en la matière
Création d'OAP Rue des frères Kermrovant	Cette OAP n'a pas d'incidence sur l'environnement, elle permet la réalisation d'un projet de logement en densification urbaine, comprenant des logements sociaux
Création d'OAP Kerdrobihan	Cette OAP a une incidence positive sur l'environnement : elle tempère le potentiel constructible de la zone et améliore la prise en compte du tissu urbain et des espaces naturels environnants. Elle ne crée pas de droits à construire supplémentaires et n'augmente pas la capacité du site (au contraire)

Analyse globale des incidences prévisibles sur l'environnement selon les modifications apportées au PLU :

Modification du PLU	Incidences prévisibles sur l'environnement
Création d'OAP Rue du Men Dû	Cette modification a une incidence positive sur l'environnement : elle encadre les incidences paysagères des futurs aménagements en imposant la constitution d'un front bâti en cohérence avec la typologie urbaine du port. Elle participe également à la préservation des sols en imposant de conserver des jardins à l'arrière
Création d'OAP Rue de Carnac	Cette OAP a une incidence positive sur l'environnement : elle tempère le potentiel constructible de la zone et améliore la prise en compte du tissu urbain et des espaces naturels environnants. Elle ne crée pas de droits à construire supplémentaires et n'augmente pas la capacité du site (au contraire)
Abrogation du PLU	Cette modification n'a aucune incidence sur l'environnement, elle prend en compte une décision de justice administrative
Toilettage du règlement écrit	La majeure partie des modifications apportées n'ont pas d'incidence sur l'environnement. Elles ont vocation à améliorer la compréhension des règles et à faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Toutefois des règles favorables à la gestion des eaux pluviales (cuve de récupération), à la préservation des sols (coefficient de pleine terre) et à la préservation de la ressource en eau (interdiction des piscines en zone Uaa) sont ajoutées. Elles ont une incidence positive sur l'environnement.
Toilettage du règlement graphique	La majeure partie des modifications apportées n'ont pas d'incidence sur l'environnement. Elles permettent d'ajuster les informations en fonction des modifications apportées par les points présentés précédemment. On peut toutefois noter que la création d'un emplacement réservé au Voulien sur la zone humide permet de mieux la préserver et la mettre en valeur, que l'évolution du zonage à Kerdrobihan permet de tempérer les capacités de construire sur site en frange d'espace naturel. Ces modifications ont un intérêt positif sur l'environnement.

Analyse thématique des incidences prévisibles sur l'environnement selon les modifications apportées au PLU :

Thématique	Incidences prévisibles sur l'environnement
Natura 2000	La commune n'est pas concernée par le réseau Natura 2000
ZNIEFF	La commune n'est pas concernée par la présence de ZNIEFF
Biodiversité	Les modifications apportées ont une incidence plutôt positive sur l'environnement. Un certain nombre d'entre-elles permet de mieux préserver les milieux naturels et notamment les zones humides
Eclairage	Il n'y a pas d'augmentation de la capacité de construire. La modification n'a donc pas d'effet supplémentaires sur l'éclairage et la préservation de la trame noire que les règles déjà en vigueur.
Zones humides	Les modifications apportées ont une incidence positive sur la préservation des zones humides, notamment dans le secteur du Quéric et dans le secteur du Voulieu
Patrimoine	Les modifications apportées n'ont pas d'incidence sur la préservation du patrimoine bâti. Les ajustements apportés permettent de mieux comprendre les règles applicables et de faciliter l'instruction des projets.
Consommation foncière	La modification n'a pas d'incidence sur la consommation foncière : elle ne crée pas de nouvelle zone constructible.
Activité agricole	La modification n'a pas d'incidence sur l'agriculture, activité peu présente sur la commune.
Déplacements	La modification améliore dans certains quartiers la circulation des piétons et des vélos. Elle a donc une incidence positive sur les déplacements.

Analyse thématique des incidences prévisibles sur l'environnement selon les modifications apportées au PLU :

Thématique	Incidences prévisibles sur l'environnement
Risques naturels	La modification n'entraîne pas d'augmentation de l'exposition des personnes et des biens face aux risques. Les ajustements apportés aux références au risque de submersion marine permettent de mieux informer les pétitionnaires quant aux règles applicables en la matière
Risques industriels et technologiques	La modification n'a pas d'incidence sur ce sujet
Sites et sols pollués	La modification n'a pas d'incidence sur ce sujet
Nuisances sonores	La modification n'a pas d'incidence sur ce sujet
Eau potable	La modification n'entraîne pas d'augmentation de la capacité d'accueil des secteurs constructibles. Elle n'a donc pas d'incidence sur l'environnement par rapport aux règles en vigueur
Eaux pluviales	La modification a une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales, notamment en imposant l'installation de cuve de récupération des eaux pluviales, en imposant un coefficient de pleine terre dans certains secteurs et en affirmant la préservation de certaines zones humides (au Quéric et au Voulieu)
Eaux usées	La modification n'entraîne pas d'augmentation de la capacité d'accueil des secteurs constructibles. Elle n'a donc pas d'incidence sur l'environnement par rapport aux règles en vigueur
Déchets	La modification n'entraîne pas d'augmentation de la capacité d'accueil des secteurs constructibles. Elle n'a donc pas d'incidence sur l'environnement par rapport aux règles en vigueur