

## RespUrbanisme

---

**De:** Jacques Gerard <jac.gerard56@gmail.com>  
**Envoyé:** mercredi 6 juin 2018 09:27  
**À:** Enquete Publique  
**Cc:** b.ravary@wanadoo.fr; jac.gerard@sfr.fr  
**Objet:** modification du PLU avis de La Vigie  
**Pièces jointes:** Avis Vigie PLU Mai 2018.pdf

Bonjour,

En complément de l'exemplaire « papier » qui vous a été remis, et en accord avec notre Président Bertrand Ravary, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis de La Vigie sous format informatique afin que celui-ci soit puisse être également mis sur le site de la mairie relatif à la modification n°1 du PLU au titre des « personnes publiques associées ».

En vous remerciant par avance.

Bien cordialement

Jacques GERARD  
Secrétaire adjoint de l'association La Vigie



Monsieur le Maire  
Mairie de La Trinite sur Mer  
Place Yvonne Sarcey  
56470 La Trinite sur Mer

Le 1<sup>er</sup> juin 2018

L'association LaVigie (association locale d'usagers reconnue auprès de la commune), son Président Bertrand Ravary et les Membres du Conseil d'Administration vous remercient de lui avoir transmis pour avis les documents relatifs à la modification N°1 du Plan local d'Urbanisme avant l'ouverture de l'enquête publique.

Les propositions et observations formulées par La Vigie s'inscrivent dans une démarche constructive, avec l'objectif de défendre et d'améliorer le cadre de vie des Trinitains tout en permettant le développement de la commune en en conservant son authenticité.

Il est probable que la réponse à certaines de nos interrogations figurent déjà dans les documents fournis et nous ait échappée.

A cet égard, alors que la modification du PLU a été décidée en conseil municipal par délibération du 23 Septembre 2016, une réunion de présentation des modifications à destination du public et des associations aurait probablement permis d'obtenir des explications et des réponses à certaines de nos interrogations.

Vous trouverez ci-joint notre analyse, l'ordre des points étant celui de la pièce N°1, « projet de rapport de présentation sur les modifications apportées au PLU approuvé le 26 décembre 2013 ».

En vous remerciant par avance de bien vouloir joindre ce rapport au dossier d'enquête publique, je vous prie Monsieur le Maire, d'agréer nos salutations distinguées.

B. Ravary

Président

## MODIFICATION N° 1 AU PLU DE LA TRINITE SUR MER

### REPOSE DE LA VIGIE

#### *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.*

Pour La Vigie, ce secteur situé au cœur de La Trinite est stratégique dans la structuration de la commune et les enjeux relatifs à sa transformation sont donc importants :

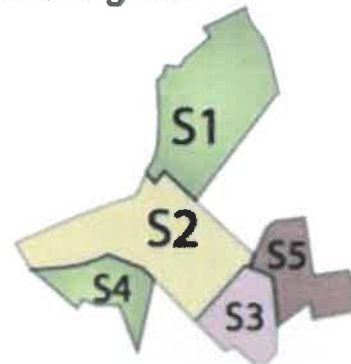
- Liaisons avec la façade portuaire et le bourg ;
- Aménagement du front de quai ;
- Espace public avec marché, commerces et stationnements ;
- Développement de programmes de logements ;
- Secteurs du presbytère avec un patrimoine (presbytère et murets) ainsi qu'un espace de verdure à préserver tout en installant la maison de santé.

Dans son avis relatif au PLU initial, La Vigie proposait que soit prévu un cahier de prescriptions architecturales pour la zone du Voulien. Elle souhaitait notamment que l'environnement architectural autour de la place du Voulien soit réalisé dans la continuité du bâti du bourg et non dans celle des bâtiments du port.

Cette proposition nous semble toujours d'actualité. En effet, 4 des 5 sous-secteurs d'aménagement sont appelés à être construits (cf page 12 du rapport de présentation sur les modifications apportées au PLU et p 32 orientations d'aménagement et de programmations) :

Secteur 1 : objectif d'aménagement du front de quai / Secteur 2 : création de bâti mixte / Secteur 4 : optimisation foncière / Secteur 5 : optimisation foncière

#### Les sous-secteurs d'aménagement:



## Propositions de La Vigie sur le point 1-1 :

La commune de La Trinité-sur-Mer offre une qualité de patrimoine bâti relativement exceptionnelle et les nouvelles constructions prévues sur ce secteur clé de La Trinité doivent clairement s'en inspirer. La Vigie propose que soit précisé cet objectif dans les orientations d'aménagements et de programmation.

### (i) Pour le sous-secteur 1 :

La partie de ce secteur relative à « l'aménagement front de quai » est située en zone UAa (page 96 du rapport de présentation du PLU) qui revêt une dimension patrimoniale spécifique par rapport aux autres secteurs. Cette zone UAa« correspond au cœur de l'urbanisation ancienne. Ces espaces étant dotés d'un patrimoine souvent remarquable, les règles de la zone sont conçues dans un objectif de préservation de ce patrimoine et d'intégration harmonieuse des constructions ».

- La Vigie propose que l'orientation proposée pour ce sous-secteur 1 (p 33 orientations d'aménagements et de programmation) soit complétée comme suit :
  - L'architecture et la morphologie des nouvelles constructions s'inspireront des maisons de bourg, habitat balnéaire ou habitat vernaculaire (*type de construction très présentes sur la façade portuaire*), la charte d'embellissement prévue pour la section du vieux port devant s'appliquer sur ce secteur. (*En lien avec le bas de la page 20 des orientations d'aménagement et de programmation modifiées*).

### (ii) Pour le sous-secteur 4 :

- La Vigie propose que l'orientation proposée pour ce sous-secteur 4 (p 34 orientations d'aménagements et de programmation) soit complétée comme suit (à l'identique de ce qui est prévu pour le secteur 5) :
  - L'architecture et la morphologie des maisons s'inspireront des maisons de bourg, caractéristique en lien avec l'OAP Patrimoine

### (iii) S'agissant du sous - secteur 2

La Vigie est favorable à l'implantation d'une halle (poisson métier de bouche) si celle-ci devait être déplacée de son lieu actuel ;

### ➤ Pour ce secteur sous la compétence directe de la commune la Vigie souhaite :

- Que ce secteur soit mieux défini en précisant :
  - La notion de bâti limité (peut-être en fixant un coefficient d'emprise au sol de ce secteur) ;
  - Ce qu'on entend par « bâti » et en indiquant par une rédaction claire la possibilité ou non de construire des logements. En effet, si sur la carte des secteurs (Page 12) apparaît le terme « résidentiel », on ne le retrouve pas dans le paragraphe « Orientations relatives aux sous-secteurs d'aménagement et à la programmation de logement », le « bâti » n'étant pas défini ;
  - Les objectifs du point de vue des possibilités de stationnement, ce volet « parking » devant faire l'objet, pour La Vigie, d'une étude globale sur l'ensemble de la commune.

- **Si un programme de logements (même réduit) est possible sur ce sous-secteur 2, La Vigie regrette la disparition des objectifs envisagés p 29 des orientations d'aménagement et de programmation du PLU initial :**

- *« Sur la place du Voulien, 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) »*

(iv) *Suppression de l'alignement patrimoine le long de la rue du Voulien*

- **La Vigie n'a pas d'observation sur ce point mais souhaite que le mur de clôture ancien en pierres de taille soit préservé sur toute sa longueur ce qui ne semble pas être le cas au regard du graphique de la page 15 du projet de rapport de présentation des modifications du PLU.**

(v) *Règlement*

- **La Vigie n'est pas favorable à une dérogation de hauteur pour le collectif prévue le long de la rue du Voulien (article 10.2 du règlement et Page 33 du document orientations d'aménagement et de programmation) « 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 règles définies au secteur 5 de l'OAP du Voulien. »**

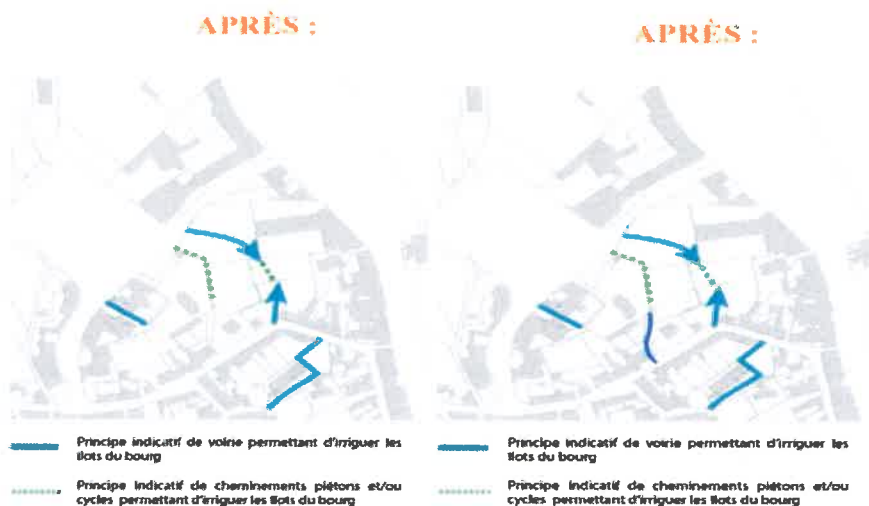
- **En effet sur ce secteur, les constructions doivent prendre en compte la pente et une trop grande hauteur en bas de pente (rue du Voulien) se retrouvera automatiquement en haut de pente (rue des frères Kermorvant) avec le risque d'avoir des constructions bien plus hautes que celles du bourg.**

- **Au-delà de la bande des 15 mètres la hauteur n'est imposée que pour les dépendances : la Vigie souhaite que soit défini plus complètement la hauteur maximale au-delà de la bande 15m (proposition déjà formulée dans l'avis de La Vigie sur le PLU initial)**
- **Page 34 du document « orientations d'aménagement et de programmation » la règle de calcul de la hauteur mériterait d'être explicitée : « le calcul de la hauteur qui doit se déterminer au niveau du sol sur l'accès interne »**

## 1.2. Adaptation de l'OAP « principes de liaisons » en cohérence avec l'OAP du Voulien

M1-2 : Adaptation de l'OAP « principes de liaisons » en cohérence avec l'OAP du Voulien P 21 (et p 25 du document Orientations d'aménagement et de programmation modifiée)

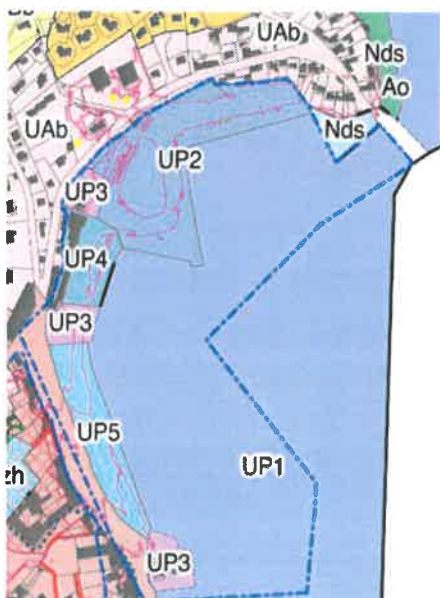
Proposition de La Vigie (vue de droite):



- Conserver la rue du Presbytère dans les principes indicatifs de liaison de voirie ou de cheminements piétons permettant d'irriguer les ilots du bourg (en bleu foncé vue de droite) comme cela était prévu au PLU initial, et ce, sans détruire le mur de clôture ancien en pierres, dans une volonté de préserver le patrimoine.

### M1-4 : OAP du PORT

Rappel des zones UP entre la Capitainerie et le Pont de Kerisper (non représentée la zone UP 3 du Môle Tabarly)



#### 1) Remarques et propositions générales de LaVigie

(i) Une attention toute particulière doit être accordée à ce secteur qui va du terreplein des Américains jusqu'au pont de Kerisper. Cet espace, vitrine de La Trinité, est le lien entre le plan d'eau et le front bâti.

➤ Les vues sur la mer et sur la rivière doivent être préservées (depuis le pont de Kérisper sur le front bâti/depuis les commerces sur le paysage du port ou sur l'estuaire de la rivière / depuis le chemin des douaniers sur le Pont de Kerisperet sur le vieux Port).

- **La Vigie ne peut donc partager le paragraphe d'introduction de cette section qui prévoit des constructions sur l'esplanade sans limitations** : Il s'agit également de prévoir la possibilité d'implanter des pavillons avec une architecture moderne et de qualité sur l'esplanade. Enfin il convient de prévoir également l'évolution des bâtiments avec la démolition et la reconstruction possible : Nous sommes ici au sein de l'espace urbanisé (page 25 du rapport de présentation) ».
  - **La Vigie ne souhaite pas qu'il y ait de constructions sur l'esplanade**(espace UP 5 entre la capitainerie actuelle jusqu'à hauteur du carrefour de Kerpinette), à l'exception de la reconstruction de la capitainerie si celle-ci devait être démolie et à la condition que l'espace libérée par sa destruction soit prévu inconstructible au PLU(et que la Halle aux poissons ait été détruite). *(La vue perdue doit être compensée par une vue gagnée)*
  - **Les hauteurs maximums prévus au règlement sont trop élevées pour que les vues soient préservées.** (Voir partie règlement ci-dessous)
- (ii) A plusieurs reprises il est fait état d'une étude « Port exemplaire » mais celle-ci n'est pas reprise explicitement dans les documents du PLU. Si cela pouvait se concevoir lors de l'élaboration du PLU initial puisque cette étude était en cours de finalisation (page 8 du Projet d'aménagement et de développement durable initial) il est dommage qu'elle ne soit pas jointe pour cette modification n°1 du PLU.
- **Joindre l'étude « port exemplaire » au dossier du PLU**
- (iii) Les zones UP sont en totalité sur le domaine public maritime. Si l'appartenance de terrains au domaine public maritime ne constitue pas en soi un obstacle à ce qu'ils fassent l'objet de prévisions et de prescriptions édictées par un PLU, la jurisprudence a posé le principe que les affectations données par le plan d'urbanisme devaient nécessairement être compatibles avec l'appartenance au domaine public maritime.
- Il nous semble que la réalisation d'une salle événementielle ou les constructions pour le tourisme d'affaires ne sont pas compatibles avec ce qui peut être réalisé sur le DPM. Il faudrait donc déclasser ces terrains du DPM pour les réaliser.
- A cet égard il conviendrait également de définir précisément au règlement ce que recouvre le terme « fonctions touristiques (p 28 du rapport de présentation) et notamment celles qui seraient compatibles avec la destination du domaine maritime. De même pour ce qui concerne les commerces liés aux activités touristiques et compatible avec le domaine maritime
- (iv) Les surfaces prises sur la mer depuis la création du port sont importantes (près de 50 000 m<sup>2</sup>)
- **La Vigie souhaite que soit clairement inscrit dans le PLU l'arrêt de l'extension des terrepleins** (d'autant plus que la mise en place de la Plate-Forme de Kermarquer est synonyme d'un accroissement très significatif des capacités de maintenance offertes par le port).

## 2) Règlement

(v) Zone UP 5 –(en gros de la capitainerie jusqu’au carrefour de Kerpinette)

Nouvelle rédaction : UP5 : aménagement de l’espace public et secteurs pouvant accueillir des constructions pour des services public ou d’intérêts collectifs en lien avec la mise en valeur des activités touristiques et/ou marines.

**La modification est d’importance puisqu’avant pour ce secteur était simplement indiqué : aménagement de l’espace public.**

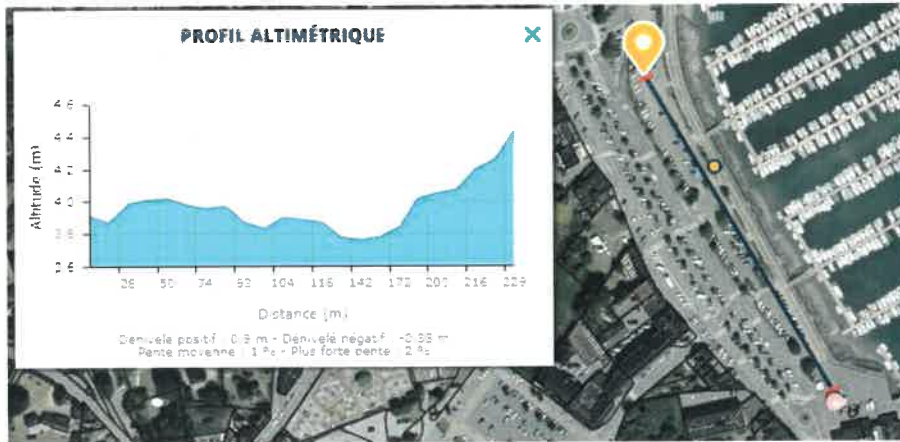
Les dispositions particulières du PLU initiale applicables à ce secteur UP 5 précisait que les aménagements de l’espace public permettaient également l’accueil d’un marché et des stationnements liés aux besoins de l’exploitant du port. **Il n’était donc pas question de construction sur cette esplanade.**

- La rédaction de cet article donne la possibilité de construire sans limite sur cette zone ;
- La Vigie ne souhaite pas qu’il y ait de constructions sur cette esplanade à l’exception d’un éventuel déplacement de la capitainerie sur l’esplanade selon les conditions énoncées au point (i) ci-dessus et sur une surface maximum définie ;
- **Cette esplanade doit être réservée principalement au stationnement, à la promenade sur les quais avec des espaces séparés piétons/cyclistes ; de plus il convient de souligner que cet espace doit également accueillir les usagers du port qui doivent pouvoir facilement accéder à leur bateau ;**
- Quant à la salle événementielle, elle ne peut être implantée sur le domaine public maritime, donc pourquoi la faire encore figurer pour la zone UP 1 ?

(vi) Mesure de la hauteur maximale

- La hauteur maximale des constructions est désormais mesurée par rapport au niveau des terres pleins existants. Auparavant la référence était le sol naturel c’est-à-dire l’altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c’est-à-dire n’ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. Le terreplein résulte bien d’une transformation artificielle.
  - Un avantage : la hauteur des bâtiments permet tout de suite de visualiser les conséquences sur la vue et le panorama ;
  - Un inconvénient : un profil altimétrique non plan (cfexemple ci-dessoussource Géoportail) qui peut être source de contestation





(vii) Hauteur maximale

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Extrait p 73 du règlement du PLU :

La hauteur maximale des constructions est mesurée par rapport au niveau des terres pleins existants.

- Dans la zone UP, à l'exception des secteurs UP2 et UP4, la hauteur maximale des constructions, hors éléments techniques de superstructure, est de 11 mètres au point le plus haut.
  - Sur le pôle Tabarly : la hauteur maximale est de 6 m pouvant monter à 8 m pour une surface correspondant à 30% de l'ensemble bâti.
- Dans les secteurs UP2 et UP4, la hauteur des constructions au faitage ou à l'acrotère est limitée à 3,50 mètres, sauf pour les sanitaires du port dont la hauteur maximale est fixée à 6 m.
- Dans la zone UP5, la hauteur maximale est fixée à 6 m .
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent excéder les hauteurs énoncées au présent article sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction initiale.

➤ Pour La Vigie les hauteurs maximums prévus dans la zone UP) sont trop hautes pour cette zone où les vues doivent absolument être préservées.(Située dans un Espace Proche du Rivage qui se caractérise notamment par uneco-visibilité mer/terre)

➤ Pour bien comprendre cet article il convient de le traduire par zone :

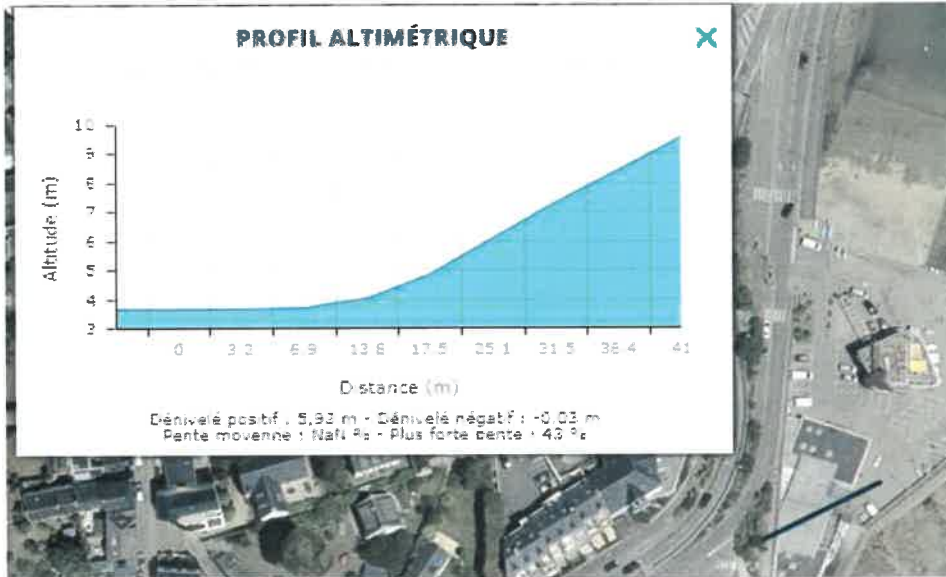
- Zone UP1 : plan d'eau, salle flottante et aménagements nécessaires au fonctionnement du port (dont les cales de mise à l'eau) ;
  - 11m (hors équipement technique de superstructure)
    - ✓ Cette zone concerne le plan d'eau : elle doit être inconstructible
- Zone UP2 : aires de stationnement, bâtiments et plateformes techniques liés au fonctionnement du port :

- **Zone UP4** : secteurs pouvant accueillir des commerces et équipements liés au port ou aux activités touristiques, ainsi que les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif, aux hauteurs limitées

*Pour ces deux zones*

- 3,50 m au faîtage ou à l'acrotère sauf pour les sanitaires qui peuvent atteindre 6 m
  - ✓ **Si les 3,50m sont acceptables les 6m pour des toilettes en bordure de mer sont inacceptables.** (Ce n'est pas parce que des constructions de cette hauteur ont été autorisées qu'il faut continuer !!)
- **Zone UP 3** secteurs pouvant accueillir des commerces et équipements liés au port ou aux activités touristiques, ainsi que les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - 11m (hors équipement technique de superstructure) pour 3 des 4 secteurs : Capitainerie/Devant Ostréa/ Ifremer.
    - ✓ **3,50 m semble plus acceptable notamment sur le secteur devant l'Ostrea qui jouxte la zone UP 4 qui a la même destination.**
  - 6 m pouvant monter à 8 m pour à une surface correspondant à 30 % de l'ensemble bâti sur le Môle Tabarly
    - ✓ **Pour La Vigie le point de vue sur le port et le chenal situé terreplein des Américains/début du chemin des douaniers doit absolument être conservé tout comme la vue sur l'estuaire de la rivière depuis l'estacade située entre le vieux port et le Môle Tabarly.**
    - ✓ Il ne faut donc pas construire les bâtiments à une hauteur qui dépasserait l'altitude du terreplein des Américains ;
    - ✓ De plus les hauteurs des bâtiments doivent être prévues avec des hauteurs moindres tant côté chenal que côté « vieux port » afin de ne pas avoir un cube qui boucherait les points de vue à conserver décrit ci-dessus.
    - ✓ Le Môle Tabarly est dans un Espace Proche du Rivage (EPR) dont une des caractéristiques est notamment l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres. D'où un regard particulier sur les hauteurs maximum ainsi que sur le positionnement et la détermination de la surface constructible maximum.
      - ✓ **Pour la Vigie les bâtiments actuels doivent rester à hauteur existante et les extensions ne devront pas dépasser la hauteur la plus basse du bâtiment actuel.**
      - ✓ **Pour préserver les vues il faut également préciser le positionnement et l'aire maximum d'implantation possible du bâtiment**

**Exemples de conséquence avec les hauteurs prévues môle Tabarly**

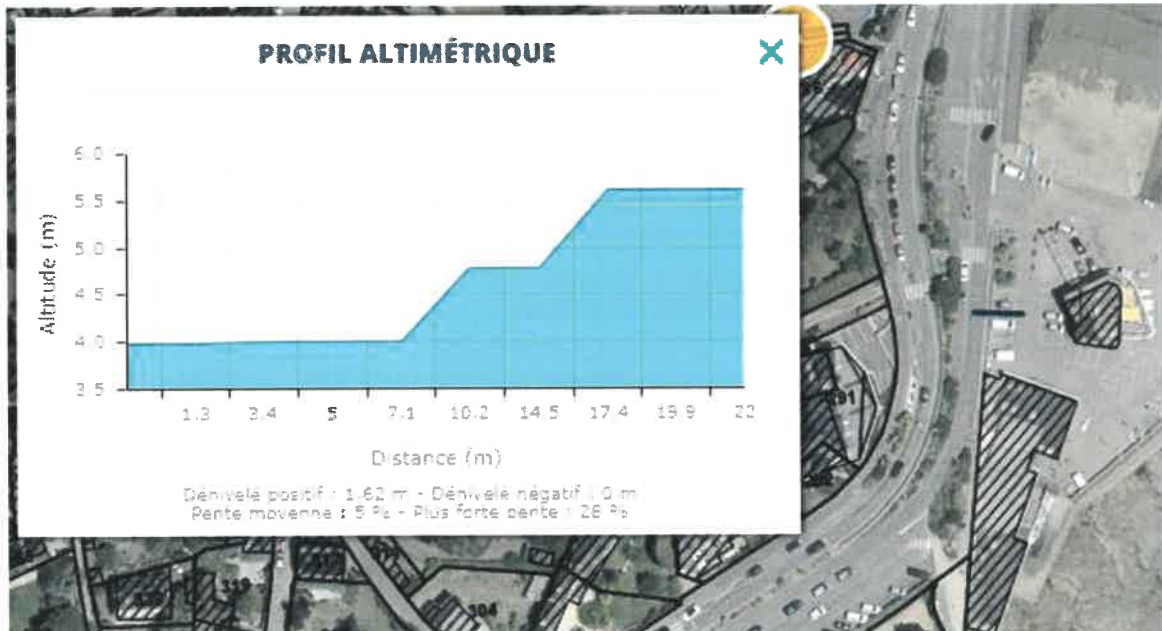


Ci-dessus le profil altimétrique du segment bleu :

- 3,60 m côté chenal et 9,80 m à l'ancre des Américains
- Une hauteur de 8 m autorise donc un bâtiment avec un toit à une altitude de 11,60 sur 30% de la surface du bâtiment soit 1,80 m au-dessus de l'ancre.

Ci-dessous le profil altimétrique du segment bleu :

- 4 m côté étage et 5,60 m sur la rue.
- Si une extension est réalisée entre le bâtiment actuel et le segment bleu, la hauteur du bâtiment pourrait atteindre 10 m ou 12 m soit à ce niveau un mur de 4,50 m ou de 6,50 m le long de la rue.



**Vues à préserver**



Pour préserver les vues il faut également préciser l'aire d'implantation possible du bâtiment.

- **Zone UP5** : aménagement de l'espace public et secteurs pouvant accueillir des constructions pour des services public ou d'intérêts collectifs en lien avec la mise en valeur des activités touristiques et/ou marines.
  - 6 m hauteur maximale
    - ✓ Pour La Vigie cette hauteur est trop importante en front de mer.
    - ✓ 3,50 m serait acceptable et serait en conformité avec les autres secteurs.
  
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent excéder les hauteurs énoncées au présent article sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction initiale.
  - ✓ **La Vigie souhaite la suppression de cet article.**
    - Quid en cas d'extension de l'étage par exemple ?
    - Et pour être en conformité avec l'article 4 (p 17 du règlement du PLU : 4. *CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PLU* Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU.

#### M1-6 Modification OAP et annexe graphique patrimoine

- (i) La maison des Associations a été ajoutée aux maisons de bourg identifiées comme à protéger au sein de l'annexe patrimoine du PLU actuel.

- La Vigie se félicite de l'ajout de la maison des associations aux maisons de bourg identifiées comme à protéger qui répond à l'une de ses demandes formulées dans son avis sur le PLU initial.
- La Vigie ne souhaite pas que soit modifiée l'OAP Patrimoine et les articles 11-4 et 11-6 des zones UA, UB, et UC rédigé désormais comme suit :
  - 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.

En effet les extensions ne peuvent être « contemporaine » dans ces secteurs qui couvrent notamment le centre-bourg ancien de la Trinité-sur-Mer, (UA), la périphérie du bourg avec un secteur couvrant les noyaux traditionnels des anciens villages et hameaux, maintenant intégrés dans l'agglomération (UB) ou encore la première bande de constructions existantes le long du Chenal et de la rivière du Crac'h (UC).

**Les extensions doivent être en conformité avec la caractérisation de la construction initiale.**

#### M 1-7 Levée de la servitude d'attente de la Vigie, modification et mise en place d'ER liés aux accès

**Dans le rapport de présentation du PLU initial (Page 140) il est indiqué :**

La commune prévoit de restructurer le parc des équipements publics, **en créant notamment un pôle enfance/jeunesse sur le secteur de la Vigie**, actuellement dédié aux activités sportives. **Ce site est donc destiné à accueillir les équipements scolaires, ainsi que des espaces sportifs de proximité**, tandis que les terrains de sport sont maintenus sur le site du Poulbert, ou mutualisés avec les communes voisines en ce qui concerne certaines activités sportives.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU initial précise Page 11 :**

**ASSURER LE DÉVELOPPEMENT D'ÉQUIPEMENTS À DESTINATION DES JEUNES ET DES FAMILLES** Les équipements scolaires répondent aux besoins actuels et projetés en lien avec la progression de l'urbanisation. Cependant, dans un objectif de modernisation et d'optimisation, de ces équipements pour le bien-être des enfants, **les potentialités du stade actuel de la Vigie seront étudiées pour y établir un « pôle-enfance » comprenant une école, le restaurant scolaire, la garderie, et un espace couvert dédié aux activités sportives et ludiques des jeunes et des familles.**

- **Il n'est nullement fait état de l'accueil sur ce secteur d'une salle multifonction à dominante culturelle.**
- **La Vigie aurait souhaité que la levée de servitude d'attente du terrain de la Vigie soit mieux définie, notamment en ce qui concerne**
  - **La destination de ce secteur (pôle enfance équipements scolaire, garderie et espace couvert dédié aux activités sportives versus une salle multifonction à dominante culturelle**
  - **Les contraintes sous-jacentes aux différents choix comme notamment les stationnements, le dimensionnement des emprises au sol.**

## M2-1 : Définition de la dépendance et emprises publiques dans les Dispositions Générales du Règlement, p.18 et 19

### (i) Dépendance

Une dépendance est un bâtiment non accolé à la construction principale, accessoire à celle-ci. Pour être dispensé de respecter les dispositions applicables aux constructions, la modification prévoit désormais que la superficie ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> de CES (Coefficient d'Emprise au Sol) alors qu'auparavant la limite était exprimée en surface plancher.

La superficie d'une construction à partir de laquelle le bâtiment ne sera pas considéré comme une dépendance, et devra respecter les dispositions applicables aux constructions est donc augmentée.

- La modification n'est pas anodine puisqu'avec cette modification si la hauteur le permet on pourra construire sur 2 niveaux sans que la construction soit dans l'obligation de respecter les dispositions applicables aux constructions. C'est loin du garage ou de l'abri de jardin et la Vigie n'est pas favorable à cette modification.

### (ii) Le domaine public maritime doit être considéré comme des emprises publiques au sens de l'article 6 du Règlement (Articulation avec les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)),

- **La Vigie est totalement favorable à cette nouvelle disposition.** En effet il est logique que les constructions qui pourraient y être érigées le soit en cohérence avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- S'il était souhaité des modifications à cette disposition au cours de l'enquête publique (le domaine public maritime de la commune est vaste), pour La Vigie, c'est a minima la totalité de la zone UP qui doit se voir appliquer cet article 6.

*Rappel de l'article 6 du Règlement du PLU (p 18) :*

#### **6. ARTICULATION AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

*§ Certaines parties du territoire sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation.*

*§ Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.*

*§ Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine toujours des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc.), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles, avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur.*

*§ Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.*

#### **M 2-10 Modification du règlement des zones UA et UB sur l'aspect extérieur des constructions (art. 11)**

L'objectif est de soustraire les constructions destinées aux services publics et d'intérêts collectifs à des obligations concernant l'aspect extérieur conçu pour l'habitat. D'où cette rédaction :

**« L'aspect des constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif n'est pas réglementé ».**

- **Cette disposition n'est pas acceptable en l'état pour La Vigie.** Dans les zones UA , nous sommes au cœur de la richesse patrimoniale de La Trinité et rien ne doit permettre d'y attenter.

- **Seules des conditions techniques peuvent justifier une telle dérogation d'où cette nouvelle rédaction proposée :**
  - « L'aspect des constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif ne peuvent déroger au règlement que pour des raisons dûment justifiées.

*Rappel : La zone UA couvre le centre-bourg ancien de la Trinité-sur-Mer*

*La zone UB couvre les secteurs d'urbanisation périphériques. Cette zone comporte 3 secteurs :  
- Secteur UBa : secteurs d'urbanisation en périphérie du bourg, où la présence végétale est forte. Il est mixte, à vocation principale d'habitation. - Secteur UBb : secteur couvrant noyaux traditionnels des anciens villages et hameaux, maintenant intégrés dans l'agglomération. - Secteur UBc : secteurs peu densément urbanisés dans le prolongement des secteurs UB*

#### M 2-11 Charte embellissement des quais – création OAP

**La Vigie se félicite de la mise en place de cette charte d'embellissement. Elle souhaite même qu'elle soit étendue.** Il est indiqué (p 53) que « cette charte d'embellissement des quais sera poursuivie ultérieurement au-delà de la section du Vieux Port »

- **La Vigie souhaite qu'elle soit appliquée dès maintenant sur toute la façade portuaire et notamment sur la future façade portuaire du sous-secteur 1 du Voulien.**