

Madame Jocelyne LE FAOU
Commissaire - Enquêtrice
Mairie de LA TRINITE SUR MER
Place Yvonne Sarcey
BP 84
56470 LA TRINITE SUR MER

Auray, le 5 juin 2018

Dossier suivi par : Vianney RICHARD – vianney.richard@auray-quiberon.fr

Réf : PLR/KJ/EC/VR/MLJ/RJ/2018-4181

Objet : Observations sur la modification du PLU – Enquête publique

PJ : Note d'analyse

Madame la Commissaire-Enquêtrice,

Le 16 avril dernier, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Trinité-sur-Mer a été notifié à Auray Quiberon Terre Atlantique, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

Après analyse par mes services, il apparaît que certains éléments de ce projet pourraient être adaptés pour sécuriser ou améliorer l'écriture des différentes pièces du document d'urbanisme. Il nous semble ainsi opportun que la commune puisse en tenir compte avant l'approbation de la modification de son PLU, c'est pourquoi j'ai l'honneur de les porter à votre connaissance au travers de la note ci-jointe.

Je vous précise que les remarques listées portent tant sur les différentes compétences de la Communauté de communes que sur des remarques diverses liées à l'écriture du document.

Espérant que ces éléments puissent être utiles à la commune dans l'élaboration de son projet, je vous prie de recevoir, Madame la Commissaire-Enquêtrice, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

Philippe LE RAY



Copie à Monsieur le Maire de La Trinité-sur-Mer.

Enquête publique sur le projet de modification du PLU de LA TRINITE SUR MER

Remarques d'Auray Quiberon Terre Atlantique

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

En matière de développement économique

Les règles des zones UI et AUI correspondant au zonage de la zone d'activités communautaire de Kermarquer sont modifiées par la présente procédure.

Le règlement écrit prévoit l'interdiction des loges de fonction. Selon le même principe, les loges de gardiennage pourraient également être interdites du fait notamment de la difficulté, lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, de vérifier de leur nécessité dans le cadre de l'activité autorisée. Si la commune ne souhaite pas interdire les loges de gardiennage, elle pourrait a minima en limiter la surface autorisée à 35 m² de surface de plancher, intégrés au bâtiment, tel que cela est couramment retenu sur les autres communes.

Par ailleurs, l'utilisation détournée de certains locaux d'activités par des particuliers vers des usages de stockage à titre personnel ou d'habitat empêche leur utilisation à des fins économiques. Pour pallier cette difficulté, deux solutions peuvent être envisagées :

- interdire en article 1 tout ce qui n'est pas autorisé en article 2. Dans ce cas, il conviendra de veiller aux destinations autorisées au sein de l'article 2 afin de ne pas risquer de bloquer des projets futurs potentiels (par exemple projet de port à terre),

- interdire en article 1 tout stockage de véhicule (dont bateaux et caravanes) et entrepôts non liés à la gestion du port à terre ou à des activités artisanales ou commerciales.

Dans un souci d'utilisation économe du foncier économique, les règles d'implantation fixées à l'article 6 du règlement pourraient être ajustées afin de permettre une implantation à l'alignement en zone AUI, comme cela est prévu en zone UI. Par ailleurs, la limite de 5 mètres pourrait être réduite à 3 mètres comme cela est rédigé à l'article 7. Enfin au sein de l'article 6 de la zone AUI, l'alinéa règlementant les autres constructions pourrait être supprimé étant donné qu'il fixe les mêmes règles que pour les constructions destinées à l'artisanat, l'industrie et les entrepôts.

Les hauteurs, quant à elles, ont été augmentées à 12 mètres ce qui répond aux besoins des entreprises. Toutefois, dans un objectif de facilitation des projets, la rédaction suivante pourrait être envisagée « *les hauteurs ne sont pas réglementées. Toutefois pour une meilleure intégration des constructions dans leur environnement bâti, une hauteur peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.* »

Enfin, l'OAP concernant la zone d'activités pourrait être ajustée afin de tenir compte du projet d'aménagement à l'étude en supprimant la possibilité d'accès à aménager entre l'extension Ouest et l'extension Nord : présence de zones humides (cf schéma ci-dessous). En outre, la référence à la communauté de communes de la Côte des Mégalithes pourrait être remplacée par celle de la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique.



II. Remarques diverses permettant l'amélioration de l'écriture du document et sa sécurité juridique

Les remarques présentées ci-dessous correspondent :

- aux erreurs ou incohérences relevées lors de l'analyse des documents,
- à des points de vigilance et propositions d'adaptation quant au respect des réglementations en vigueur,
- aux pistes d'amélioration du règlement écrit, remontées par le Service Mutualisé d'Instruction du Droit des Sols, pour faciliter la compréhension et l'application du document lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Sur le Règlement graphique

Le report du périmètre des OAP est à revoir : certaines ont été supprimées et d'autres ajoutées sans que cela n'ait été répercuté sur le règlement graphique.

Le règlement graphique devrait indiquer dans un encadré la liste des emplacements réservés et préciser pour chacun leur finalité et leur bénéficiaire. Le document transmis n'est toutefois peut-être pas le document finalisé.

Sur le règlement écrit

- **Dispositions générales**

Définition de la notion de dépendances : des modifications sont apportées à cette définition en termes de surface à prendre en compte. Elle pourrait également être complétée en s'inspirant de la notion d'annexe définie au sein du projet de lexique national d'urbanisme, cette dernière peut en effet être accolée au bâtiment principal. Est considéré comme une annexe / dépendance « *une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux*

constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale, à condition qu'elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

Zone Ua - Article 6, implantation par rapport aux voies publiques : une dérogation pourrait être introduite à la règle d'implantation par rapport aux voies identifiées au règlement graphique patrimoine pour les parcelles situées en cœur d'îlot et ne disposant que d'un simple accès sur ces voies. Des projets pourraient en effet se voir bloqués de la sorte alors qu'ils contribuent à la densification du tissu urbain sans porter atteinte à la qualité urbaine de la voie en question.

Zones U - Article 11, implantation des clôtures : la règle sur le calcul de la hauteur de la clôture lorsqu'un terrain se situe en contrebas est écrite de façon maladroite. Elle pourrait simplement mentionner le fait que la clôture doit être implantée en limite de voie ou d'emprise publique. De ce fait il n'y aurait plus lieu de préciser comment calculer la hauteur. Pour rappel, les murs de soutènement ne sont pas pris en compte pour les calculs de hauteur de clôture.

Zones U - Article 11, toitures : il est précisé que « d'autres formes de toitures sont autorisées à titre marginal ». Dans le cadre de l'instruction, il est difficile d'instruire ce type de règle. De manière générale, ce type d'intention est réglementé sous forme de ratio (par exemple 30% de la surface de la toiture de la construction principale) comme cela a été fait pour les toitures terrasses par exemple.

Sur les OAP

OAP de la Place du Voulien :

Le secteur 3 est identifié comme « un espace de valorisation du théâtre et de renforcement des usages du patrimoine public ». Afin de clarifier cet intitulé et de permettre une bonne compréhension des objectifs d'aménagement sur ce secteur, il conviendrait de préciser quel usage la commune souhaite y développer. Cela pourrait être précisé en légende et dans le paragraphe situé page 34, détaillant les orientations relatives aux sous-secteurs d'aménagement et de programmation de logements du secteur 3.

Les intitulés du schéma page 32 pour les secteurs 4 et 5 ne sont pas très parlants : qu'entend-on par « optimisation foncière », quels objectifs la commune poursuit-elle ? La légende de la carte et ces dénominations pourraient être clarifiées pour être plus en phase avec le descriptif associé page 34.

Les orientations d'aménagement du secteur 1 imposent l'accueil de commerces en rez-de-chaussée pour les constructions situées en front urbain. Il convient d'être prudent sur ce type de rédaction en l'écrivant plutôt sous forme de préconisation afin d'éviter de potentiels blocages au moment de l'instruction en cas d'impossibilité de réaliser des commerces.

Le secteur 5 demande à ce que les « volumes bâtis soient séquencés autour d'une voie structurante ». Cette dernière notion peut prêter à confusion à l'instruction dans la mesure où l'OAP présente un principe de liaisons en impasse reliées par une voie piétonne. A ce sujet la liaison à créer figurant sur le schéma de la page 32 consiste plus en une liaison piétonne, dont le figuré est un pointillé bleu pour le reste de l'OAP. L'OAP peut par contre faire figurer de manière différente dans la légende les principes d'accès retenus / imposés pour la desserte routière.

Enfin, le paragraphe et schéma associé (p. 33) détaillant les orientations à prendre en compte dans le cadre de l'appel à projets pourrait être supprimé. Il n'a pas d'utilité au sein de l'OAP pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il s'agit plus d'éléments à indiquer lors de la rédaction d'un cahier des charges ad hoc pour la valorisation de cette place.

Envoyé en préfecture le 06/06/2018

Reçu en préfecture le 06/06/2018

Affiché le

ID : 056-200043123-20180601-2018DP174-AU

OAP de Mané Roularde :

Elle retranscrit des éléments déjà opposables dans le règlement du lotissement toujours en vigueur. Si l'objectif est de faire perdurer les règles qui y figurent au-delà du délai de validité du règlement, un zonage particulier pourrait être créé. Les OAP ne s'appliquent en effet qu'en termes de compatibilité et, à l'instruction, il serait possible de s'écarter des orientations de celle-ci. A minima, les éléments naturels ou patrimoniaux à protéger pourraient être retranscrits dans le règlement pour éviter qu'ils n'évoluent sur le long terme. L'utilisation de l'outil « secteur de plan masse » (article R151-40 du code de l'urbanisme) pourrait également être étudiée.

**Communauté de Communes
AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE**

N° 2018DP/174 – Feuille 1

**DECISION DU PRESIDENT
dans le cadre de la délégation prévue par délibération
du Conseil communautaire en date du 10 février 2017**

**Avis sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de La Trinité-sur-Mer**

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

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n°2017DC/008 du Conseil communautaire en date du 10 février 2017, donnant délégation au Président pour l'expression des avis et remarques sur les différentes procédures d'évolution des documents d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, carte communale, qu'il s'agisse d'élaboration, révision, modification ou mise en compatibilité), et sur les procédures et documents liés (Sites Patrimoniaux Remarquables, Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, Plan de Prévention des Risques) des communes du territoires ou des communes voisines ;

Considérant que la Communauté de communes est compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH), elle est consultée lors de la modification des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) de son territoire, en application des articles L. 132-7 et L. 153-40 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que la Communauté de communes a été sollicitée pour avis le 16 avril 2018 sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de La Trinité-sur-Mer ;

Considérant l'organisation d'une enquête publique du 14 mai au 15 juin 2018 portant sur la modification du PLU, et la possibilité pour la Communauté de communes de faire part de ses remarques dans ce cadre ;

Envoyé en préfecture le 06/06/2018

Reçu en préfecture le 06/06/2018.

Affiché le

ID : 056-200043123-20180601-2018DP174-AU

N° 2018DP/174 – Feuille 2

DÉCIDE

de porter à l'enquête publique les suggestions et propositions annexées à la présente décision du Président visant à permettre l'amélioration de l'écriture du PLU après la phase d'enquête publique en vue d'en renforcer la sécurité juridique et de veiller à la bonne articulation avec les projets et compétences communautaires.

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte transmis au contrôle de légalité et publié au recueil des actes administratifs le : **6 JUIN 2018**

Fait à Auray, le 1^{er} juin 2018

Le Président,


Philippe LE RAY

