



9 bis rue de Kerhino
56470 La Trinite sur Mer
lavigieltsm@gmail.com

Avis de l'Association La Vigie sur la modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme(PLU).

L'Association La Vigie, sa Présidente Nathalie Laureau et les Membres du Conseil d'Administration vous remercient de lui avoir transmis pour avis les documents relatifs à la modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme.

Comme pour tous ses avis, 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 conservant son authenticité.

Observations générales

- 1) Si aucune interdiction explicite n'empêche une commune de modifier son PLU en période électorale, La Vigie souhaite que l'adoption des modifications en cours (dont la n°5) soit reportée après le scrutin municipal afin de donner au nouveau conseil municipal, légitimé par les urnes, la responsabilité des choix d'aménagement. (Un conseil en fin de mandat n'a pas la même légitimité qu'un conseil nouvellement élu pour décider de ces orientations).
- 2) Par ailleurs la commune a engagé la modification simplifiée n°4 qui vise à intégrer dans le PADD et les autres pièces du PLU des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière, en cohérence avec le SCoT d'Auray.
La modification n°5, quant à elle, avec la création de nouvelles Orientations d'Aménagement Programmées tend à traduire concrètement ces objectifs dans le zonage et le règlement.

Pour La Vigie, il apparaît délicat de conduire une consultation publique sur la modification n°5 tant que la modification n°4 n'a pas été approuvée et rendue exécutoire. En effet, il lui semble que le public ne pourrait se prononcer utilement sur des dispositions réglementaires dont le fondement stratégique (les objectifs chiffrés du PADD) ne serait pas encore validé.

Aussi afin de sécuriser juridiquement la procédure et de garantir une information complète du public, La Vigie souhaiterait que la consultation publique relative à la

modification n°5 soit organisée après l'approbation définitive de la modification n°4 (éventuellement en concomitance).

- 3) Si l'objectif d'encadrer les possibilités de construire pour une meilleure insertion dans le tissu urbain est un point positif, La Vigie regrette par ailleurs les adaptations/dérogations du PLU pour des projets déjà bien avancés (AOP Kermorvant ou AOP rue du Men Du).

Par ailleurs, l'ensemble des modifications prévues sont nombreuses et importantes (6 ajustements d'OAP, 4 créations d'OAP, nombreuses modifications du Règlement...).

A l'instar de ce qu'elle avait demandé lors de la modification n°1 du PLU en 2018, au regard des modifications envisagées, La Vigie demande une réunion de présentation (et d'explications) à destination du public avant la consultation publique.

- 4) L'article 5 de la Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 (loi Le Meur-Echaniz) permet désormais de délimiter des secteurs en zone U ou AU dans lesquels les constructions nouvelles de logement peuvent être soumises à une obligation d'usage de résidence principale.

La Vigie souhaite que cette servitude de résidence principale soit mise en œuvre avec cette modification n° 5, notamment dans le cadre de l'intégration des objectifs du PLH et sur les nouvelles OAP.

- 5) La Vigie approuve la création d'un coefficient de pleine terre qui permet de mieux préserver la biodiversité terrestre et d'assurer une régulation quantitative des eaux pluviales. Cette notion s'inscrit également dans l'objectif à horizon 2050 du « zéro artificialisation nette » introduit dans la loi Climat et résilience du 22 août 2021. Cette trajectoire repose en effet à la fois sur une approche de réduction de l'artificialisation des sols et sur une plus grande prise en compte des fonctions écologiques des sols. Toutefois, La Vigie souhaiterait que soit explicité le calcul des taux par secteur, variables entre 30 et 50%.

Observations particulières

Point 2.1. Mise en compatibilité avec le volet commercial du SCOT-

La Vigie attire l'attention sur le risque que l'obligation d'implanter des commerces de détail dans un périmètre restreint de la commune contribue à renchérir encore un marché immobilier déjà très élevé.

Point 2.2. Intégration des objectifs du PLH

Le Programme Local d'Habitat d'AQTA a été révisé en 2023.

Pour La Trinité sur mer, le PLH prévoit la réalisation de 16 logements « locatif social », 27 en « accession social », 65 « libre » et 5 « accession maîtrisée locale » soit 113 logements et non 109 comme indiqué dans le tableau du programme d'action d'AQTA et dans le PLH envoyé en préfecture le 09/10/2023.

- La Vigie est favorable aux modifications et mesures présentées (page 13 – Intégration des objectifs du PLH) « article UA et UB2 – occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».
- Elle souhaite que la servitude de résidence principale soit appliquée aux secteurs Ua et Ub. Cette mesure, indispensable à La Trinité-sur-Mer, permettrait de compléter les objectifs de production de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée, en favorisant le maintien et le développement de l’habitat en résidence principale. Elle répond ainsi directement à l’action 1-5 du programme d’action du PLH.

Point 2.3. Références au risque de submersion marine ; Suppression des zones submersion dans le règlement graphique

La Vigie note une contradiction puisque p16. Il est estimé que « le secteur d’inconstructibilité au titre de l’aléa submersion marine fort est insuffisamment retranscrit » et pourtant on supprime la trame spécifique qui facilite la lecture des plans. La Vigie ne comprend pas la démarche.

Seule l’obligation de représenter la limite semble être exigée par la loi mais rien n’empêche d’être plus précis et donc de conserver la trame « nid d’abeille ». Celle-ci facilite la lecture et semble indispensable au regard des risques encourus.

- Avis défavorable de La vigie sur la suppression de la trame

Par ailleurs, La vigie s’interroge sur la nouvelle rédaction pour les zones UA, UB, UI, UP, UI, AUb, A et N qui autorise la construction en encorbellement sans ancrage au sol pour les terrasses, balcons et débords. Pourquoi inscrire cette spécificité ?

- Pour La Vigie, cette possibilité doit être examinée au cas par cas lors de l’examen du permis de construire.

Point 2.4. Identification d’un bâtiment susceptible de changer de destination

- Pas d’observation

Point 2.5. Création d’un secteur d’attente de projet

- Pas d’observations

Point 2-6 Ajustement des OAP

Page 28 Entrée agglomération Nord :

La Vigie s’interroge sur cette modification qui supprime le caractère social des logements

- La Vigie souhaite que la servitude de résidence principale permise par la loi Le Meur Echaniz soit appliquée sur cette OAP.

Page 29 zone du Penher

- Pas d’objection mais il faut recueillir l’avis des riverains

Page 30 Le Queric

- Avis positif mais il faut que la totalité de la zone humide soit préservée

Page 31 : OAP La Voulzien

Secteur 1 : déterminer précisément la zone de liaison mixte à l'arrière de l'office du tourisme.

Secteur 2 : la possibilité d'installer un marché couvert sur ce secteur présenté lors de la modification 1 du PLU, avait également fait l'objet d'une présentation lors de la dernière grande réunion publique organisée à la Trinité-sur-mer sous la mandature précédente. Ce sujet n'a jamais été abordé pendant la mandature actuelle (ce qui est regrettable) et au travers de cette modification, en fin de mandat, cette possibilité est supprimée purement sans justification ni concertation.

- La Vigie n'est pas favorable à la suppression de la possibilité d'aménager un marché couvert sur ce secteur 2 sans discussion préalable avec les habitants. Il est rappelé que l'ensemble du secteur n'est pas situé en zone d'aléa fort de submersion marine, ce qui ne justifie pas une suppression totale.
- Concernant la partie du secteur réservé à du logement (à proximité du cimetière), au vu du nombre important de dérogation prévue dans le règlement, La Vigie demande qu'une présentation publique du projet soit organisée avant toute décision.

Secteur 3 : La Vigie est favorable au programme de logements du Presbytère mais émet toutefois des réserves sur la réalisation d'une ou deux percées du mur protégé.

Page 37 à 42 : Préserver le patrimoine bâti identitaire de la commune.

Il est difficile d'en mesurer pleinement la portée au regard des informations disponibles. Ces modifications mériteraient d'être soumises pour avis au **comité du petit patrimoine bâti**, afin d'en apprécier les impacts et la cohérence avec les orientations de protection et de mise en valeur du patrimoine communal.

Page 43 Ajustement des OAP « maillage viaire »

Observations reprises dans les OAP concernés

Page 45 Création des OAP rue des Frères Kermorvant

Pas d'objection sur le projet en lui-même qui consiste à créer en centre bourg des logements mais La Vigie s'interroge sur la création de cette OAP puisque le projet semble déjà avoir fait l'objet d'un permis de construire.

La Vigie souhaite que la servitude de résidence principale permise par la loi Le Meur Echaniz soit appliquée sur cette OAP.

Par ailleurs, les dérogations envisagées sont nombreuses (dérogation bande des 15m, dérogation aux hauteurs et dérogation au coefficient d'emprise au sol), ce qui pose également la problématique de l'égalité de traitement sur un même secteur.

Page 46 Création des OAP Kerdrobihan

La Vigie souhaite obtenir des explications sur l'accès principal de ce secteur à aménager sur une voie qui ne permet pas une circulation à double sens (chemin de Kerdrobihan). Elle souhaite que ce secteur soit particulièrement bien préservé puisqu'il est situé en marge d'un espace naturel protégé.

La Vigie souhaite que la servitude de résidence principale permise par la loi Le Meur Echaniz soit appliquée sur cette OAP.

Page 47 Création des OAP « rue du Men Du »

Il s'agit là de la traduction dans le PLU de la délibération n°016 du Conseil Municipal du 25 mars 2025 (Echange foncier rue du Men Du).

Pour La_Vigie, la limitation des constructions qui permet d'éviter une continuité d'immeuble sur le front de mer et qui laisse une perméabilité visuelle est un point très positif. Elle n'a pas d'objection au déplacement de la liaison impasse des Farfadets/ rue du Men Du. Toutefois elle s'interroge sur l'intégration à l'OAP d'une partie de la parcelle 289 alors que l'emprise réservée est supprimée à cet endroit.

La Vigie souhaite que la servitude de résidence principale permise par la loi Le Meur Echaniz soit appliquée sur cette OAP.

Page 47 Création des OAP « rue de Carnac »

Le terme « dent creuse » semble mal choisi dans cette rue bordée de pavillons. La Vigie relève les efforts faits pour permettre l'insertion des éventuelles constructions dans le tissu urbain environnant mais les petits immeubles préconisés sont-ils opportuns dans cette entrée de ville qui présente une relative harmonie avec un patrimoine bâti ancien. Des OAP « Entrée de ville rue de Carnac » englobant d'autres terrains constructibles auraient peut-être dû être envisagées et étudiées.

La Vigie souhaite que la servitude de résidence principale permise par la loi Le Meur Echaniz soit appliquée sur cette OAP.

Point 2-8 Toilettage du règlement écrit

De manière générale les modifications du règlement écrit ne peuvent pas toutes être qualifiées de mineures. Encore une fois, une présentation publique permettrait de mieux faire comprendre aux Trinitains les enjeux de ces modifications et les conséquences qui en découlent.

Quelques points relevés par La Vigie

- Ouvrages spécifiques (notamment p 15 et à décliner dans le règlement) :
 - o Il y a trop de libertés pour la conception de ces ouvrages et pour La Vigie seules des conditions techniques peuvent justifier les dérogations.
- De nombreuses dérogations sont accordées pour les OAP. Pour une question d'équité, pourquoi ne pas prévoir des dérogations au cas par cas lors de l'examen des autorisations d'urbanisme et en particulier pour l'obligation d'implanter les constructions dans une bande de 15m.

Divers

3-Orientations d'Aménagement et de programmation

Page 29 La salle multifonction envisagée dans l'espace portuaire ne paraît ni justifiée ni compatible avec la vocation du site. Sa localisation engendrerait des contraintes techniques, environnementales et paysagères importantes, tout en détournant le port de sa fonction principale. La Vigie souhaite que cet aménagement soit supprimé.

Conclusions

Au regard des éléments précédemment développés, l'Association La Vigie émet un avis globalement favorable à la modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme de La Trinité-sur-Mer, sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

- Report de l'approbation de la modification n°5 après l'adoption définitive de la modification n°4, afin d'assurer la cohérence du document d'urbanisme avec les objectifs chiffrés du PADD ;
- Organisation d'une réunion publique de présentation avant l'ouverture de la consultation, compte tenu du nombre et de l'importance des ajustements proposés ;
- Application de la servitude de résidence principale, permise par la loi *Le Meur-Echaniz*, sur les secteurs à urbaniser (Ua, Ub et nouvelles OAP), afin de favoriser le maintien et le développement de l'habitat permanent ;
- Maintien de la trame graphique "nid d'abeille" relative aux zones à aléa submersion marine fort, afin de garantir la lisibilité et la transparence de l'information au public ;
- Explicitation du mode de calcul du coefficient de pleine terre et justification des taux retenus par secteur ;
- Soumission des modifications touchant le patrimoine bâti identitaire au comité du petit patrimoine, pour avis sur leur cohérence avec les orientations de protection et de mise en valeur communales ;
- Maintien de la possibilité d'aménager un marché couvert sur le secteur 2 de l'OAP du Voulieu, projet d'intérêt communal répondant à un besoin identifié et jamais débattu au cours de la mandature actuelle ;
- Suppression du projet de salle multifonction dans l'espace portuaire, incompatible avec la vocation maritime, les contraintes paysagères et environnementales du site.

Sous ces réserves, La Vigie considère que la modification n°5 peut constituer une étape utile d'adaptation du PLU, à condition qu'elle soit conduite dans un cadre de transparence, de cohérence réglementaire et de concertation publique renforcée.