



COMMUNE DE LA TRINITE-SURZUR (56)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Notice de présentation

février 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 28 février 2023,
Le Maire,

1.	CONTEXTE DE LA PROCÉDURE	p. 4
2.	OBJETS DE LA PROCÉDURE ET JUSTIFICATIONS	p. 7
	Encadrer les projets urbains	p. 8
	Encadrer les divisions foncières	p. 23
	Améliorer la qualité urbaine des projets	p. 28
	Mise à jour des emplacements réservés	p. 49
	Optimiser le foncier rue Prad Raquer	p. 58
	Optimiser le foncier rue des Sternes	p. 60
	Améliorer la préservation des haies bocagères	p. 62
	Permettre la réalisation de stationnements rue du Poulfanc	p. 64
	Préserver des chênes pluricentennaires	p. 66
3.	MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU	p. 80
4.	INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	p. 83

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE

Historique

Le Plan Local d'Urbanisme de La Trinité-Surzur a été approuvé le 5 novembre 2013.

Il n'a pas fait l'objet de procédure d'évolution depuis sa mise en œuvre.

La municipalité actuelle envisage de prescrire une révision complète de ce document d'urbanisme courant 2022. D'ici là, elle souhaite adapter certaines dispositions en vigueur, afin de moderniser les règles d'urbanisme et de prendre en compte les projets d'aménagement existants et à venir. Les objets suivants ont été fixés :

- Encadrer les projets urbains
- Encadrer les divisions foncières en vue de construire
- Améliorer la qualité urbaine des projets
- Mise à jour des emplacements réservés
- Optimiser le foncier de la rue Prad Raquer
- Optimiser le foncier de la rue des Sternes
- Améliorer la préservation des haies bocagères
- Permettre la réalisation de stationnements rue du Poulfanc
- Préserver des chênes pluri-centenaires

Une procédure de modification du PLU a donc été engagée par arrêté municipal en date du 2 décembre 2021, complété de la délibération du conseil municipal du 7 décembre 2021 motivant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Prad Raquer. Ce dernier point a finalement été abrogé par délibération du conseil municipal du 24 mai 2022, suite à l'avis de l'autorité environnementale et à l'avis de la Préfecture du Morbihan.



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 par 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.

De plus, certaines évolutions apportées majorent de plus de 20% ou diminuent, selon les cas les possibilités de constructions résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

C'est donc une procédure de modification de droit commun, soumise à enquête publique qui est engagée. Article L153-41 du code de l'urbanisme.

La commune de La Trinité-Surzur a donc engagé par arrêté municipal en date du 2 décembre 2021 la modification n°1 de son PLU.

OBJETS DE LA PROCEDURE : EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS

1. ENCADRER LES PROJETS URBAINS

Projet : afin d'encadrer la densification du bourg et de maîtriser l'aménagement des secteurs stratégiques, des OAP sectorielles ont été définies sur plusieurs terrains ou ensembles de terrains.

La commune a procédé à l'analyse détaillée de chaque secteur et a retenu pour ceux présentant un intérêt particulier en matière de développement la possibilité de recourir à des OAP.

Le principe d'aménagement d'ensemble est la caractéristique commune à toutes ces OAP. Il n'est pas possible dans ces secteurs de procéder à des projets individuels de construction.

Ensuite, selon les secteurs, les principes d'aménagement et les programmes de construction attendus diffèrent selon les caractéristiques des terrains et des projets envisagés par la commune.

Ces OAP sectorielles s'opposent à toute demande d'autorisation d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité.

Aménagement sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble

Les terrains concernés par les OAP sectorielles doivent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Cependant, pourront être autorisés:

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existant d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
- La reconstruction, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions préexistantes à l'urbanisation des secteurs, ainsi que l'édification d'une annexe d'une construction principale située dans la zone (tel qu'abri de jardin, garage, ...), sous réserve que ces opérations ne compromettent pas la qualité et l'aménagement du secteur concerné. L'emprise au sol de l'extension et/ou de l'annexe ne devra pas excéder 50m².

Selon les indications données aux OAP sectorielles, l'opération d'aménagement devra porter sur 100% ou sur au-moins 75% du périmètre soumis à OAP ou du sous-secteur opérationnel. L'aménagement du reliquat se fera d'un seul tenant, sans seuil de superficie. Le programme de construction indiqué dans les OAP s'applique, y compris le cas échéant pour le reliquat. Dans le cas d'un aménagement portant sur moins de 100% du périmètre identifiés, les objectifs de production de logements sont calculés au prorata de la surface aménagée, y compris pour le reliquat.

L'autorisation d'urbanisme pourra porter sur des périmètres élargis, sous réserve que les principes d'aménagement et les programmes de construction respectent les principes fixés aux différentes pièces du présent PLU.

Dans le cadre d'une réalisation par sous-secteurs opérationnel, tous les principes d'aménagement donnés dans les dispositions communes et les dispositions particulières devront être respectés.

La numérotation d'un sous-secteur opérationnel n'indique pas un ordre de priorité. Le sous-secteur 2 peut, par exemple, être aménagé avant le sous-secteur 1.

10 ENCADRER LES PROJETS URBAINS

Localisation des secteurs soumis à OAP sectorielles



Tableau récapitulatif par secteur

N°	Zonage	Surface (ha)	Densité de lgt	Nb mini de lgt
1	1AUa	0,84*	20	17
2	1AUa	0,67	20	13
3	1AUa	0,26	20	5
4	Uba	0,3	20	6
5	Uba	0,5	15	8
6	Uab	0,52	35	18
7	Uaa	0,45	35	16
8	Uab	0,8	35	28
9	Uaa	0,26	35	9
10	Uba	0,43	15	6
11	Uba	0,39	15	6
12	Uba	0,27	15	4
13	Uba	0,34	15	5
TOTAL		6,16	23 en moyenne	143

* Surface opérationnelle, hors zone humide à préserver

Objectifs de densité de logement différenciés :

En fonction du classement de la zone et de sa localisation par rapport au cœur de bourg, les objectifs de densité de logement affichés dans les OAP sectorielles ne sont pas les mêmes.

Dans les zones AU, conformément aux dispositions du SCoT de GMVA, l'objectif de densité est de 20 lgt/ha.

Dans les zones U, les objectifs varient de 35 lgt/ha pour les secteurs situés en cœur de bourg à 15 lgt/ha pour ceux qui sont les plus éloignés.

Objectifs de production de logements aidés :

Le règlement écrit prévoit déjà dans les zones Ua, Ub et 1AU que toute opération d'au-moins 15 logements comportent 20% de logements locatifs sociaux.

La commune ne souhaite pas doubler cette règle de prescriptions particulières dans les OAP sectorielles.





Secteurs par secteurs, ces nouvelles dispositions sont présentées aux pages suivantes. Les OAP du secteur 1 correspondant à la zone 1AU de Prad Raquer ont été présentées au chapitre précédent.

Création d'OAP sectorielles – secteur 1

Zone 1AUa du Clos d'Armorique – 0,97ha*



* Surface opérationnelle, hors zone humide à préserver

-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
-  Traversée piétonne à prévoir
-  Préservation stricte de la zone humide et des éléments du patrimoine naturel

Le secteur 1 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération devra comprendre au-moins 17 logements, soit un objectif de densité minimum de 20lgt/ha hors zone humide.

Il sera accessible depuis la rue d'Armorique. Une liaison douce devra permettre de rejoindre la rue des Sternes et la rue des Sarcelles.

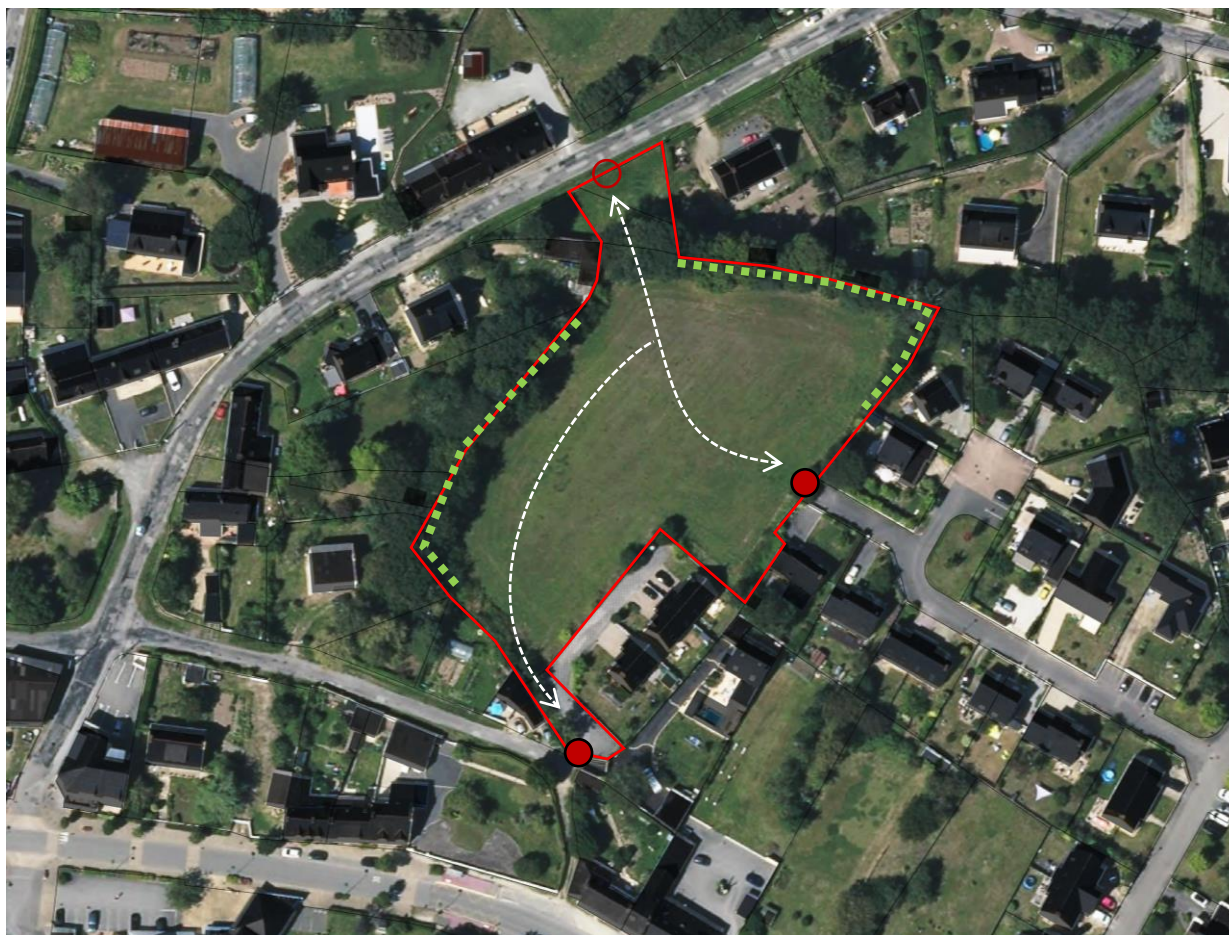
La zone humide inventoriée à cet endroit devra être strictement protégée, aucun aménagement ne sera admis dans le périmètre repéré sur les planches du règlement graphique.






Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

13 ENCADRER LES PROJETS URBAINS

Création d'OAP sectorielles – secteur 2

Zone 1AUa de Prad Tenin – 0,97ha



-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
-  Accès secondaire possible
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
-  Traversée motorisée à prévoir
-  Haie bocagère à préserver

Le secteur 2 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération devra comprendre au-moins 13 logements, soit un objectif de densité minimum de 20lgt/ha.

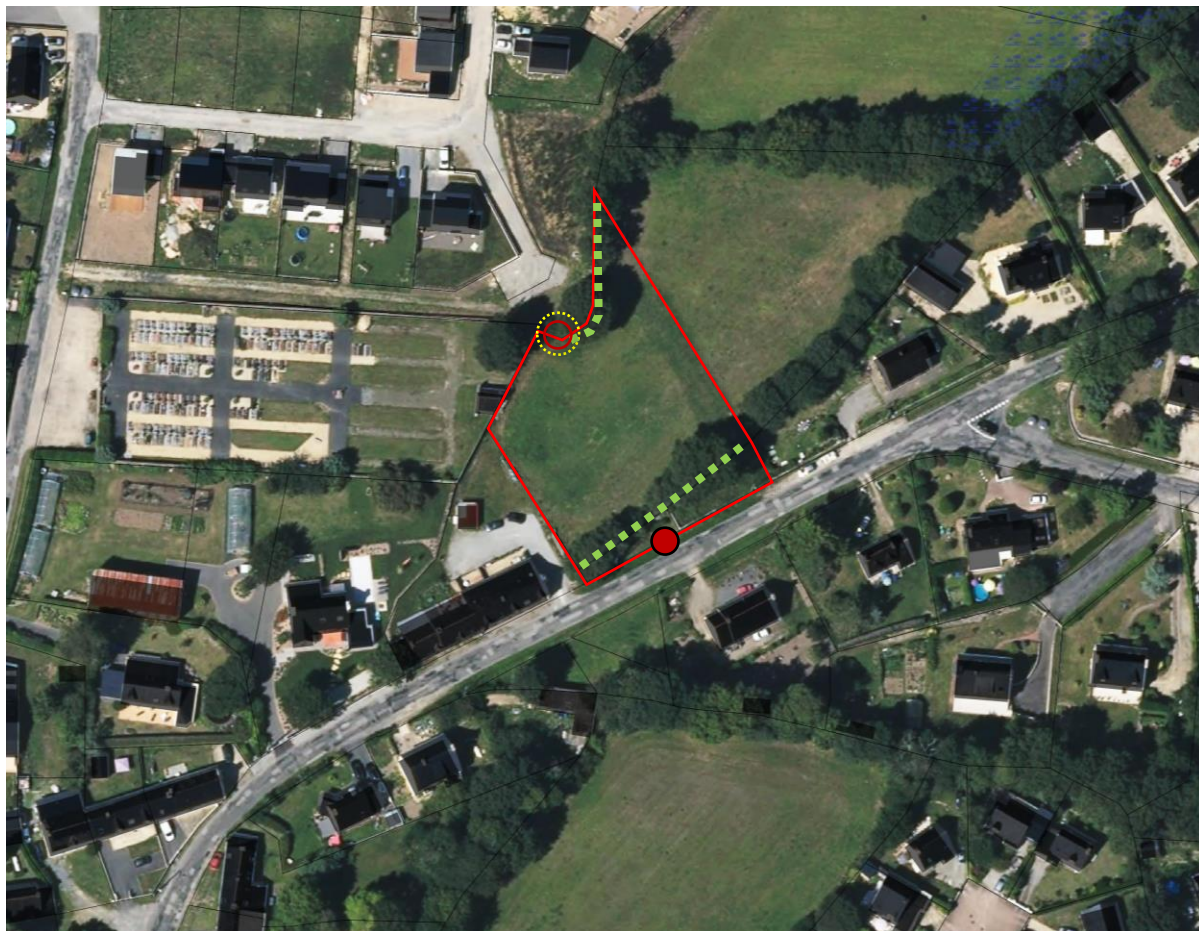
Il sera accessible depuis la rue Prad Tenin et la rue des Aigrettes. Un accès sera possible depuis la rue du Penher, il n'est pas obligatoire.

Les haies situées à l'Ouest et au Nord de l'opération devront être préservées.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Création d'OAP sectorielles – secteur 3

Zone 1AUa du Penher – 0,26ha



- Périmètre soumis à OAP
- Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Accès secondaire possible
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Traversée piétonne à prévoir
- Haie bocagère à préserver

Le secteur 3 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération devra comprendre au-moins 5 logements, soit un objectif de densité minimum de 20lgt/ha.

Il sera accessible depuis la rue du Penher. Un accès piéton vers le lotissement communal devra être réalisé, pour permettre les circulations douces. Une traversée motorisée entre le lotissement communal et la rue du Penher sera autorisée. Elle n'est pas obligatoire.




Les haies situées au Nord et au Sud devront être préservées. Un percée dans la haie Sud permettant la création de l'accès sera autorisé.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Création d'OAP sectorielles – secteur 4

Zone Uba Rue des Stermes – 0,3ha



-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
-  Voie traversante existante (rue des Stermes)

Le secteur 4 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération devra comprendre au-moins 6 logements, soit un objectif de densité minimum de 20lg/ha.

Il sera accessible depuis la rue des Stermes. Cette rue pourra faire l'objet d'aménagements permettant la sécurisation du carrefour avec la rue de Fontaine Lorec.





Les stationnements visiteurs pourront être réalisés à l'Ouest de la rue des Stermes.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Création d'OAP sectorielles – secteur 5

Zone Uba Rue de Bellevue – 0,5ha



-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
-  Désenclavement possible
-  Haie bocagère à préserver

Le secteur 5 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre soumis à OAP.

L'opération devra comprendre au-moins 8 logements, soit un objectif de densité minimum de 15lgt/ha (secteur en périphérie Est du bourg).

Il sera accessible depuis la rue de Bellevue (Route de Lauzach).

Le projet pourra prévoir la desserte du fond de la parcelle AD157.

La haie située au Sud-est devra être préservée.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Création d'OAP sectorielles – secteur 6

Zone Uab Route d'Armorique Sud – 0,52ha



Le secteur 6 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du périmètre soumis à OAP, soit par sous-secteur opérationnel. Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, les principes d'aménagement devront être respectés. La numérotation des sous-secteurs n'indique pas un ordre de priorité.

L'opération devra comprendre au-moins 18 logements, soit un objectif de densité minimum de 35lgt/ha (secteur en cœur de bourg). Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, le nombre de logements à réaliser par opération sera calculé au prorata de la surface du terrain d'assiette du projet.

- Périmètre soumis à OAP
- Sous-secteur opérationnel
- Accès principal obligatoire (nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Accès secondaire possible (nb obligatoire, emplacement indicatif)
- ↔ Désenclavement possible
- Front bâti à créer
- Haie bocagère à préserver

Un accès principal unique desservira le secteur depuis la rue d'Armorique. Des accès secondaires sont possibles depuis l'impasse Er Porran. Dans le cas d'une opération portant sur les sous-secteurs opérationnels n°2 ou n°3, ils constituent des accès principaux.

L'implantation des constructions le long de la rue d'Armorique devra conduire à la constitution d'un front bâti. Un recul suffisant pour permettre des stationnements et/ou des aménagements cyclables sera autorisé. Les rez-de-chaussée pourront accueillir des locaux commerciaux ou de service.

La haie située au Sud et à l'Est devra être préservée. Dans le cas d'un projet d'aménagement portant sur la totalité du périmètre, une percée sera autorisée pour permettre le désenclavement des secteurs 2 et 3 (une percée par secteur).

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Création d'OAP sectorielles – secteur 7

Zone Uaa Route d'Armorique Nord – 0,45ha



Le secteur 7 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant soit sur la totalité du périmètre soumis à OAP, soit par sous-secteur opérationnel. Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, les principes d'aménagement devront être respectés. La numérotation des sous-secteurs n'indique pas un ordre de priorité.

- Périmètre soumis à OAP
- Sous-secteur opérationnel
- Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- Accès secondaire possible
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
- ◄-----► Désenclavement possible

L'opération devra comprendre au-moins 16 logements (dont logement existant le cas échéant), soit un objectif de densité minimum de 35lt/ha (secteur en cœur de bourg). Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, le nombre de logements à réaliser par opération sera calculé au prorata de la surface du terrain d'assiette du projet.

Un accès principal unique desservira le secteur depuis la rue d'Armorique. L'aménagement du sous-secteur opérationnel n°2 devra prévoir la desserte des sous-secteur n°1 et n°3. dans le cas d'un aménagement par sous-secteur, un accès à chaque sous-secteur sera autorisé.

L'implantation des constructions le long de la rue d'Armorique pourra conduire à la constitution d'un front bâti, par complément du bâti existant ou par démolition-reconstruction. Un recul suffisant pour permettre des stationnements ou d'aménagements cyclables sera autorisé. Les rez-de-chaussée pourront accueillir des locaux commerciaux ou de service.





Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Création d'OAP sectorielles – secteur 8 et secteur 9

Zone Uab et Uaa Impasse de la Fontaine – 0,8ha et 0,26ha



Le secteur 8 (au Nord de l'impasse de la Fontaine) devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, les principes d'aménagement devront être respectés. La numérotation des sous-secteur n'indique pas un ordre de priorité.

-  Périmètre soumis à OAP
-  Sous-secteur opérationnel
-  Accès principal obligatoire (nb obligatoire, emplacement indicatif)
-  Marge de recul de la RN165

Le secteur 9 (au Sud de l'impasse de la Fontaine) devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

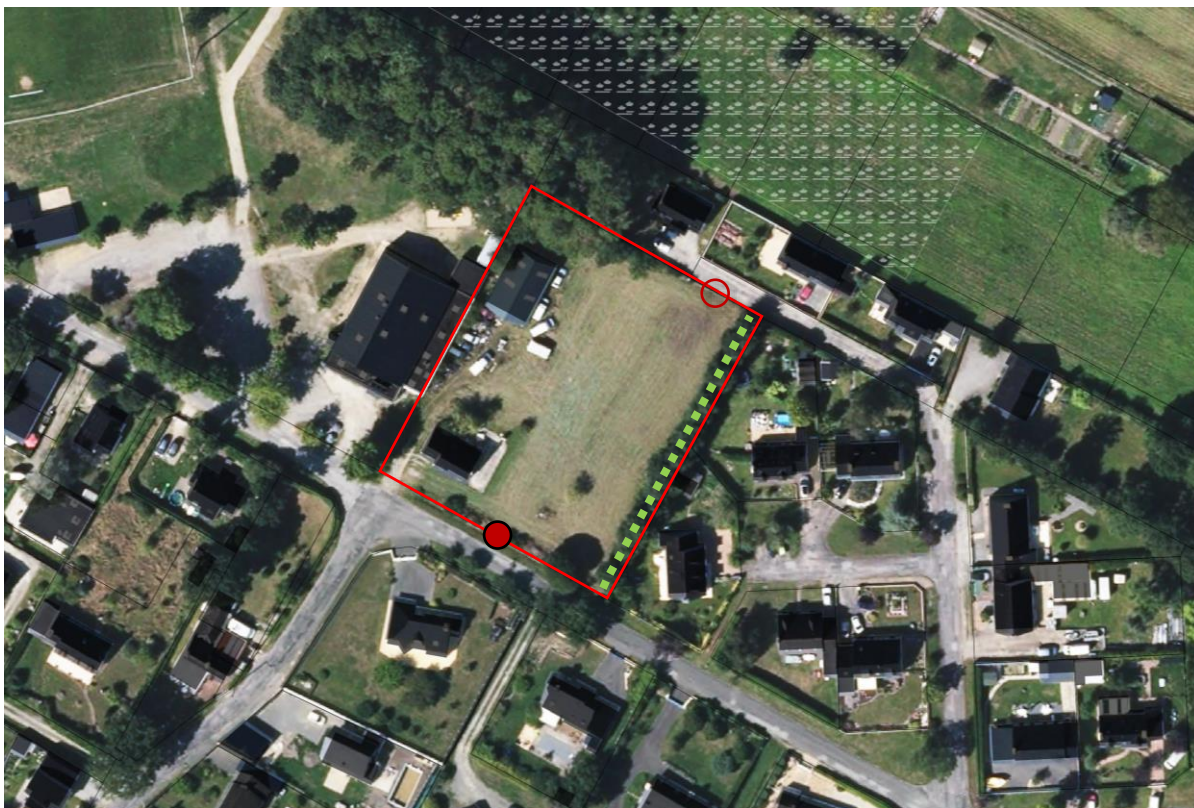
Quels que soient les périmètres d'opération, la densité de 35lt/ha devra être respectée, soit 28 logements minimum dans le secteur 9 et 9 logements minimum dans le secteur 10. Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, le nombre de logements à réaliser sera calculé au prorata de la surface du terrain d'assiette du projet.





Une traversée motorisée, en sens unique, devra permettre de relier la Route de Vénètes et l'impasse de la Fontaine (secteur 8).

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Création d'OAP sectorielles – secteur 10

Zone Uba Rue d'Auvergne – 0,43ha



-  Périmètre soumis à OAP
-  Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
-  Accès secondaire possible
(nb obligatoire, emplacement indicatif)
-  Haie bocagère à préserver

Le secteur 10 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération devra comprendre au-moins 6 logements (dont logement existant), soit un objectif de densité minimum de 15lgt/ha (secteur en périphérie du bourg).

Elle sera accessible depuis la rue d'Auvergne. Un accès secondaire pour une circulation en sens unique pourra être réalisé Impasse de Lorraine.

La haie située à l'Est du secteur 15 devra être préservée.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Création d'OAP sectorielles – secteur 11 et secteur 12

Zone Uba Rue de Guernehué – 0,39ha et 0,27ha



- Périmètre soumis à OAP
- Sous-secteur opérationnel
- Accès principal obligatoire (nb obligatoire, emplacement indicatif)
- ↔ Désenclavement obligatoire (figuré blanc)

Le secteur 11 (au Nord) et le secteur 13 (au Sud) devront chacun faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, les principes d'aménagement devront être respectés. La numérotation des sous-secteurs n'indique pas un ordre de priorité.

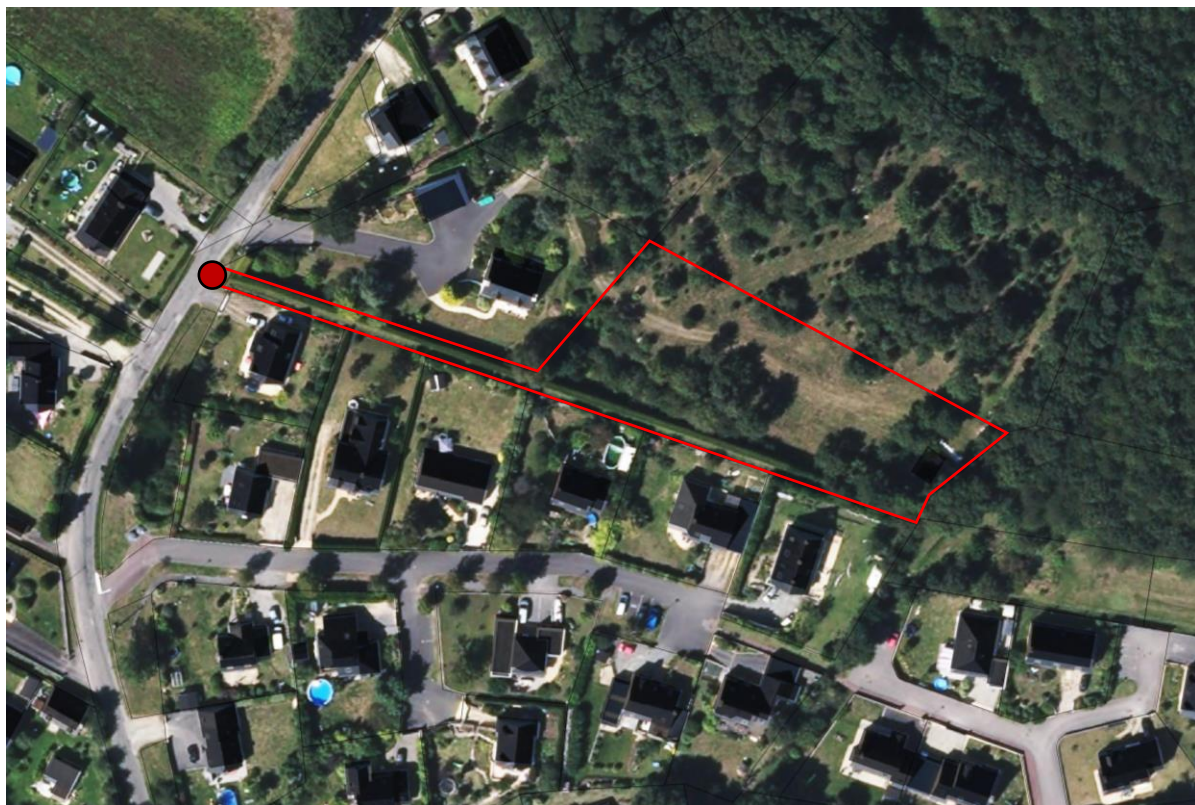
Le secteur 11 devra comprendre au-moins 6 logements et le secteur 12 devra comprendre au-moins 4 logements, soit un objectif de densité minimum de 15lgt/ha (secteur en périphérie du bourg). Dans le cas d'un aménagement par sous-secteur opérationnel, le nombre de logements à réaliser par opération sera calculé au prorata de la surface du terrain d'assiette du projet.

Les secteurs seront accessibles depuis la rue de Guernehué. Dans le cas d'aménagement par sous-secteur opérationnel, le désenclavement des parcelles voisines est à prévoir.

Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

Création d'OAP sectorielles – secteur 13

Zone Uba Rue de Guernehué Est – 0,34ha



- Périimètre soumis à OAP
- Accès principal obligatoire
(nb obligatoire, emplacement indicatif)

Le secteur 13 devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'opération devra comprendre au-moins 5 logements, soit un objectif de densité minimum de 15lgt/ha (secteur en périphérie du bourg).

Il sera accessible depuis la rue du Guernehué.

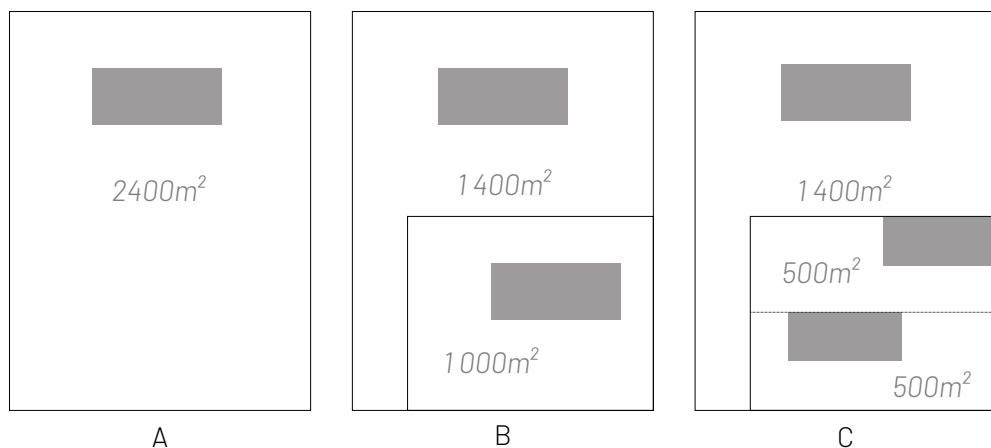
Les dispositions des OAP thématiques « qualité des projets » s'appliquent.

2. ENCADRER LES DIVISIONS FONCIERES EN VUE DE CONSTRUIRE

24 ENCADRER LES DIVISIONS FONCIÈRES

Projet : afin de compléter le panel d'outils réglementaires mobilisé pour encadrer le développement urbain et de favoriser l'optimisation du foncier dans les projets de constructions individuelles, la commune souhaite mobiliser deux outils spécifiques :

- La création d'OAP thématiques « densité » ;
- L'obligation d'utiliser les accès existant pour desservir les nouvelles constructions.



Sans règle de densité minimum de logement, le détachement d'un lot de 1000m² de la parcelle initiale (A) ne va produire qu'un logement (B).

Avec la règle instaurée par la présente modification, le projet devra permettre la réalisation de deux logements (C).

Les OAP thématiques « densité » :

Elles s'appliquent à tous les projets de construction et d'aménagement, en dehors des secteurs soumis à OAP sectorielles.

Elles ont pour objectif de limiter les divisions foncières successives par déclaration préalable. En effet, la commune constate dans certains cas le détournement des règles de création de lotissements, bien souvent pour éviter le financement du coût des aménagements communs (stationnements visiteurs, espaces communs, gestion des eaux pluviales, etc.). Les porteurs de projets détachent successivement des lots, ce qui évite d'avoir à réaliser un aménagement global et la constitution d'un permis d'aménager.

Les OAP thématiques « densité », parce qu'elles obligent à réaliser un certain nombre de logements en fonction de la surface des terrains d'assiette des projets, vont limiter les possibilités de réaliser des divisions foncières successives et obliger à penser l'aménagement de certains terrains de manière globale.

Elles garantissent par ailleurs à la collectivité que le foncier soit optimisé et la production de logement assurée.

Le détail de la règle intégrée au document des OAP est présenté ci-après.

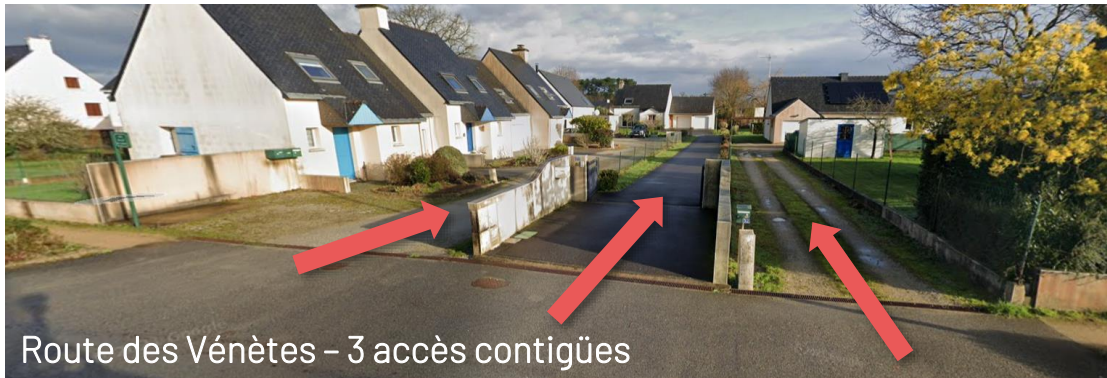
Création d'OAP thématiques « densité de logements »

- Tout projet d'aménagement et de construction à vocation d'habitat doit respecter l'objectif de 20 logements/ha minimum, sauf dispositions spécifiques portées aux OAP sectorielles.
- Les densités de logements inscrites sont des densités brutes, elles incluent le foncier destiné aux espaces publics, aux voiries et stationnements communs, emprises liées à l'implantation d'équipements/services publics, etc.
- Le calcul du nombre de logements minimum à réaliser porte sur l'unité foncière à aménager (dans le cas d'un projet portant sur toute la parcelle) ou les unités foncières issues de division de parcelle.
Ex : une parcelle de 500m² est détachée d'un lot de 1500m² = le calcul se fait sur 500m².
- Mode de calcul pour connaître le nombre de logements à produire :
Surface du terrain d'assiette du projet X densité de logements/ha attendue.
Ex : surface du terrain d'assiette du projet = 0,2ha X 20 lgt/ha attendus => 4 logements minimum à réaliser.
En cas de chiffre décimal, l'arrondi à l'unité d'un nombre décimal sera le nombre entier le plus proche de celui-ci. Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur. Si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondit à l'entier supérieur.
Dans le cas d'une opération mixte (habitat et activités), la surface de plancher des locaux d'activité est convertie en équivalent logement sur la base suivante : 70m² de surface de plancher équivaut à un logement.
Dans le cas d'un terrain sur lequel une habitation existe déjà, le nombre de logements à réaliser inclut cette habitation.
- Les nouvelles constructions ne doivent pas compromettre le désenclavement des parcelles attenantes.
- Les accès et dessertes des constructions devront être limités en nombre et mutualisés lorsque possible.

Projet : afin de compléter le panel d'outils réglementaires mobilisé pour encadrer le développement urbain et de favoriser l'optimisation du foncier dans les projets de constructions individuelles, la commune souhaite mobiliser deux outils spécifiques :

- La création d'OAP thématiques « densité » ;
- **L'obligation d'utiliser les accès existant pour desservir les nouvelles constructions.**

CE QU'ON CHERCHE À ÉVITER :



En complément des OAP thématiques « densité » et « qualité urbaine des projets » (voir chapitre suivant), et des OAP sectorielles, la commune souhaite encadrer la réalisation d'accès pour desservir les nouvelles constructions.

Ainsi, la création de nouveaux accès n'est pas autorisée, sauf à titre exceptionnel. Les nouvelles constructions doivent être desservies par les accès préexistants.

Un nouvel accès peut être créé, sous réserve de supprimer l'accès existant.

Cette disposition, qui s'applique à l'ensemble des projets sur l'ensemble du territoire communal, permet d'une part de limiter les risques liés à la circulation motorisée en évitant la démultiplication des sorties et permet d'autre part, de limiter les incidences paysagères peu heureuses de la succession de sorties privée sur l'espace public.

Le détail de la règle intégrée aux articles 3 des différentes zones est présenté ci-après. Les modifications apparaissent en rouge.

Modification des articles 3 des différentes zones du PLU

Article 3 – Voirie et accès

I – Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies destinées à desservir des opérations nouvelles devront être conçues de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes ou des parcelles arrières.

II – Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La desserte d'une propriété subdivisée doit être assurée par une entrée commune (existante ou créée). Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'intérêt collectif, une entrée supplémentaire pourra être autorisée.

Aucun accès n'est admis sur l'A82 (ou RN165).

Les modifications apportées figurent en rouge

3. AMELIORER LA QUALITE URBAINE DES PROJETS

Projet : en complément des OAP sectorielles et thématiques visant à densifier les constructions dans l'emprise du bourg pour limiter les besoins fonciers en extension d'urbanisation, la commune souhaite faire monter en qualité les projets réalisés sur son territoire.

Avec le concours de GMVA, des OAP thématiques « qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des projets » ont été élaborées.

La commune souhaite intégrer ces propositions dans son document des OAP.

Si elles sont principalement constituées de remarques de bon sens, une fois intégrées au PLU, ces dispositions sont opposables à toutes les autorisations d'urbanisme. Elle permettent d'engager les discussions avec les porteurs de projet, sur les thématiques de l'aménagement, et de faire monter en qualité les projets proposés.

Elles s'organisent selon la liste figurant ci-contre.

Les planches suivantes détaillent les dispositions. Elles ont été préparées par les services de GMVA.

Trame viaire, déplacements doux et stationnement



- 1 - Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers.**
- 2 - Assurer une hiérarchisation de la trame viaire**
- 3 - Favoriser les déplacements doux**
- 4 - Gérer le stationnement de manière qualitative**

Traitement paysager et nature en ville

- 1- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles**
- 2- Structurer le paysage urbain**
- 3 - Clôture**
- 4 - Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain**
- 5 - Gestion intégrée des eaux pluviales**

Qualité architecturale et urbaine

- 1 - Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades**
- 2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.**
- 3 - Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.**

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

1 - Assurer un maillage de la trame viaire des futures opérations et nouveaux quartiers.

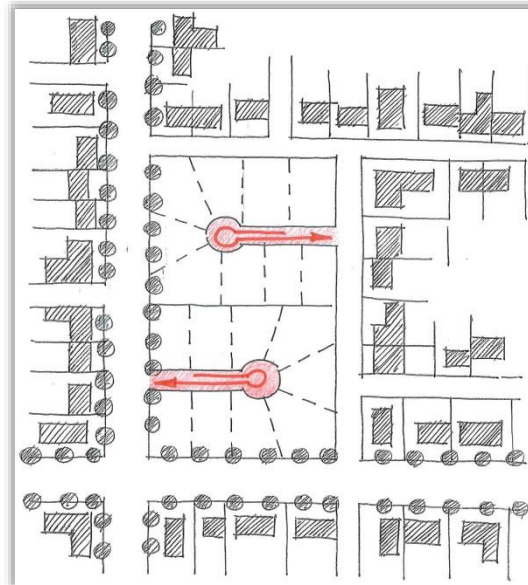
Pourquoi ?

- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine (relier les nouveaux quartiers au centre bourg notamment)
- Afin de limiter l'importance des déplacements motorisés

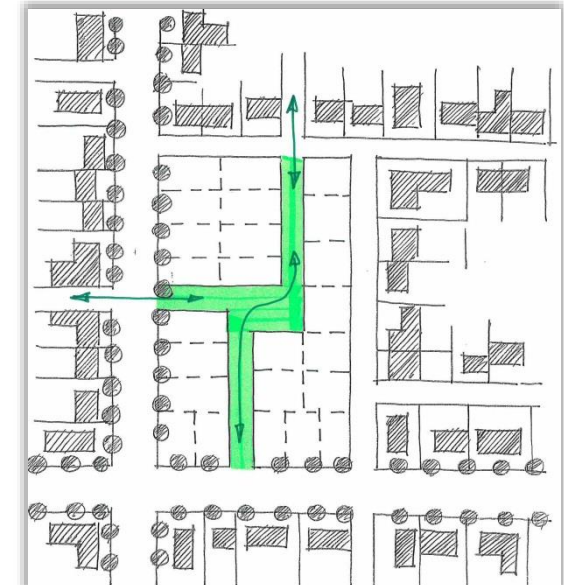


Les nouvelles opérations devront se raccrocher à la trame viaire déjà existante.

Elles devront anticiper le prolongement de certaines voies si l'opération est amenée à être étendue.



A proscrire
Voie en impasse



A mettre en œuvre
Maillage du nouveau quartier avec la trame existante permettant de réduire les distances et les temps de déplacement

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

2- Assurer une hiérarchisation de la trame viaire

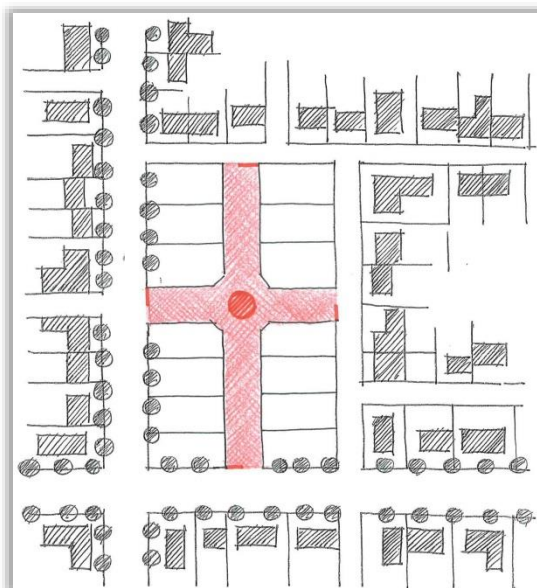
Pourquoi ?

- Pour améliorer la lisibilité de la trame viaire et mieux se repérer dans la ville.
- Pour faciliter l'appropriation des espaces par les habitants et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.



Les nouvelles opérations devront adapter le gabarit et le profil de la voie à son usage (voie de desserte, interquartier, structurante,...).

Elle devront se raccrocher autant que possible aux carrefours existants pour créer de nouveaux accès.



A proscrire

Voirie surdimensionnée

Des ruptures avec la trame existante



A mettre en œuvre

Voirie adaptée aux usages du quartier

Prolongement des axes en fonction de leur statut

Espaces ouverts et perspectives sur place/espaces verts.

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

3 - Favoriser les déplacements doux

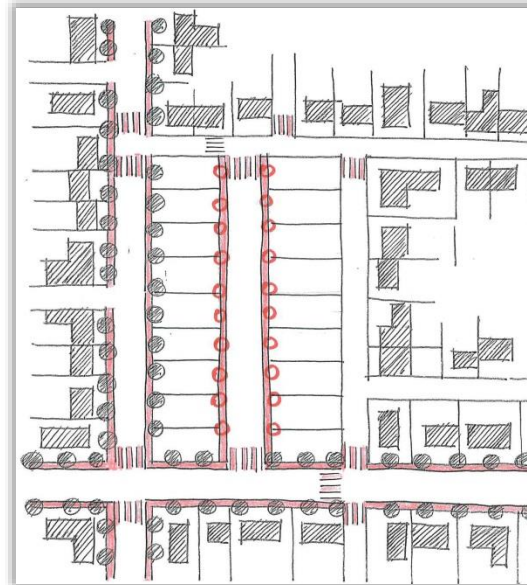
Pourquoi :

- Pour ouvrir les quartiers sur leur environnement et ainsi contribuer à l'amélioration de la cohésion urbaine.
- Pour limiter les déplacements motorisés
- Pour créer des espaces publics de convivialité.



Les nouveaux quartiers devront prévoir des liaisons douces correctement dimensionnées pour leur usage (interne à l'opération, inter-quartier,...).

Les matériaux utilisés devront être adaptés à l'usage et à la fréquentation.



A proscrire

Liaison douce le long d'une rue hors d'échelle.

Absence de convivialité



A mettre en œuvre

Liaison douce intégrée dans un espace vert paysagé et ouvert sur la rue.

Espace public convivial

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

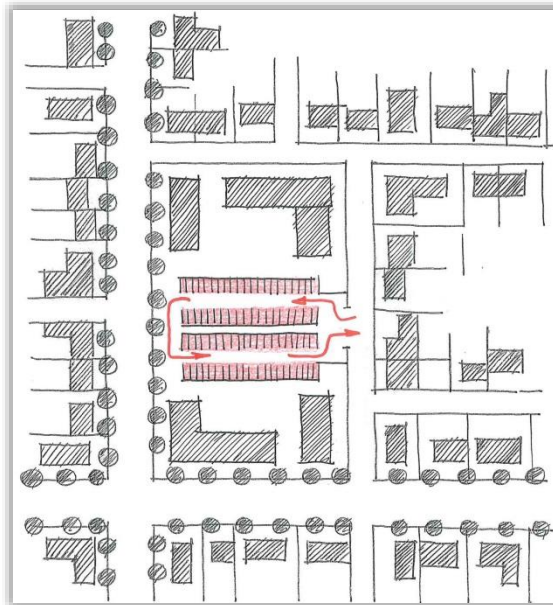
Pourquoi ?

- Pour améliorer la qualité des espaces extérieurs et éviter les espaces résiduels et les délaissés
- Pour laisser plus de place aux espaces verts
- Pour optimiser l'aménagement selon les caractéristiques du site

1

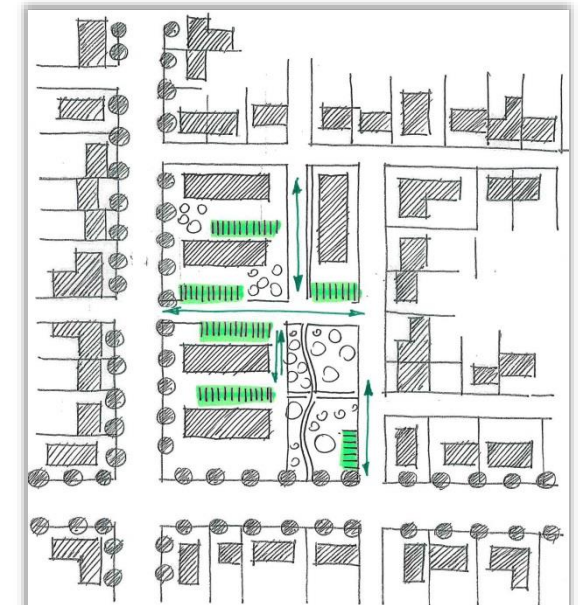
Les nouvelles opérations devront prévoir un stationnement par poche afin d'éviter :

- Des zones imperméabilisées trop importantes
- Des espaces publics sans convivialité et peu qualitatifs.



A proscrire

Espaces verts résiduels
Paysage peu qualitatif dominé par le stationnement



A mettre en œuvre

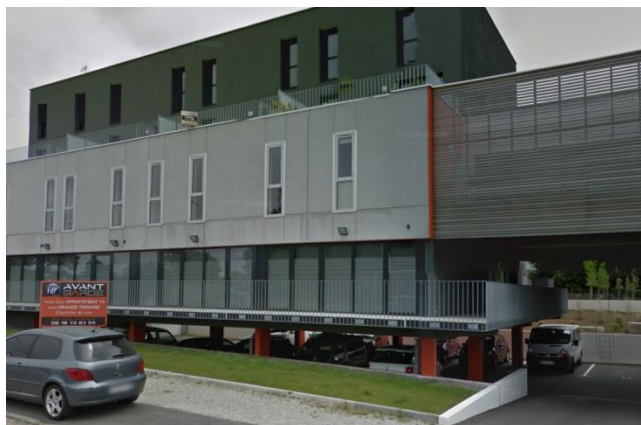
Plusieurs poches de stationnements
s'intégrant mieux dans le paysage et permettant de dégager des espaces verts.

Trame viaire, déplacements doux et stationnement

4 - Gérer le stationnement de manière qualitative

2

Des solutions de stationnement en souterrain, semi-enterré ou en rez-de-chaussée devront être privilégiées pour les immeubles collectifs.



Logement Collectif et bureau – Auray (56)
Profitant de la pente, le stationnement se fait de manière semi enterrée tout en étant ouvert.



Logement intermédiaire – Surzur (56)
Profitant de la pente, le stationnement est clos et semi enterré.

Traitement paysager et nature en ville

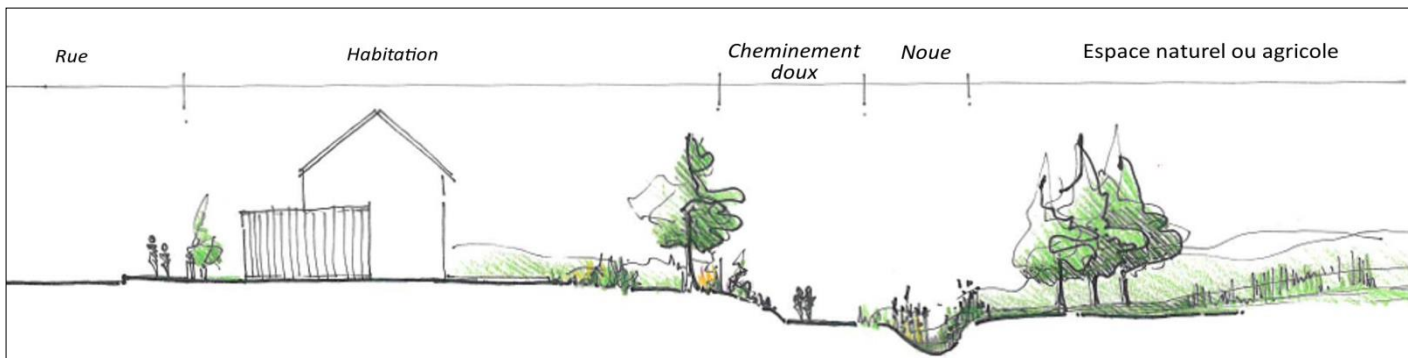
1- Traiter les limites de l'urbanisation en s'appuyant sur les espaces naturels et agricoles

Pourquoi ?

- Pour offrir une image plus « finie » de la ville et de ses quartiers et marquer les étapes d'évolution urbaine
- Pour valoriser le rapport de la ville aux paysages naturels en offrant des perspectives

1

Selon le contexte, les nouvelles opérations devront prévoir des espaces de transition entre le nouveau quartier et l'espace agricole et/ou naturel par exemple en intégrant un chemin ou des espaces verts en lisière d'opération permettant de dégager des vues sur les espaces naturels et/ou agricoles.



Ploemeur (56)



Chemin autour du quartier mettant en scène les espaces naturels situés en lisière de l'espace urbanisé.

Traitement paysager et nature en ville

2- Structurer le paysage urbain

Pourquoi ?

- Assurer une lisibilité spatiale et une continuité urbaine
- Donner une identité aux nouveaux quartiers
- Eviter des paysages urbains uniformes et monotones.
- Garantir une cohérence des espaces urbains

Le caractère d'une séquence de rue est lié aux typologies et au gabarit des constructions qui la bordent. Il est important d'en tenir compte afin d'éviter les ruptures d'échelle brutales mais il faut également tenir compte des éléments d'architecture comme les lignes de toitures, les corniches, la composition des façades, etc...

1

Dans les centres bourgs, il faut éviter les ruptures d'échelle et de typologie bâtie entre l'existant et le projet.

En extension, les opérations les plus importantes devront faire varier les échelles, la densité et les épannelages.



Traitement paysager et nature en ville

2- Structurer le paysage urbain

2

Les plans de composition devront prendre en compte les éléments remarquables existants et en devenir du site en ouvrant des perspectives vers ceux-ci.



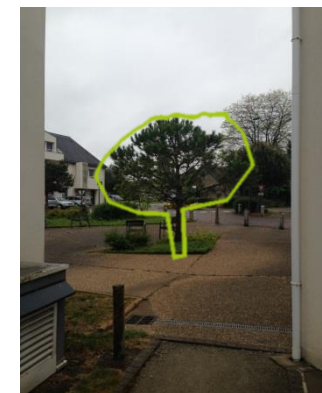
Ploemeur (56)

Préservation et mise en valeur d'arbres de haute tige existant sur le site. Le tracé du réseau viaire permet de mettre en perspective ces éléments marquants du paysage. Leur localisation sur des espaces publics et non sur des parcelles privées permet d'assurer leur préservation dans le temps.



Surzur (56)

Plantation d'un arbre de haute tige pour marquer l'entrée du nouveau quartier au milieu d'une placette.



Traitement paysager et nature en ville

2- Structurer le paysage urbain

3

Les projets devront intégrer le végétal comme une composante essentielle de l'aménagement urbain. Les plans de composition, les règlements et cahiers des charges devront porter une attention particulière à cette intégration : travail sur les clôtures, plantation d'espaces publics, végétalisation des pieds d'immeuble...



Surzur (56)



Les clôtures végétales permettent de donner une identité au quartier. Elles permettent d'intégrer les constructions dans le paysage et de masquer les éléments techniques (coffret, boîtes aux lettres). Par ailleurs, lorsque l'aspect des constructions est hétérogène, l'encadrement des clôtures végétales permet d'insérer les constructions dans le paysage et de donner plus de lisibilité au quartier.

Plescop (56)



Vannes (56)



Vannes (56)

Saint Avé (56)



Les plantations basses en pied d'immeuble, en plus de participer à la qualité du paysage urbain, constituent une transition douce entre l'espace public et l'espace privé. Elle s'accompagnent parfaitement de plantes grimpantes le long de la façade des immeubles ou bien sur les coursives. En pied de clôtures minérales, le végétal permet de « verdier » le nouveau quartier.



Surzur (56)

Traitement paysager et nature en ville

3 - Clôtures

La clôture est la première image d'une maison, vue de la rue. Les projets devront s'attacher à ce qu'elle participe à la qualité de l'espace public et tenir compte du contexte pour s'inscrire harmonieusement dans un paysage commun et partagé.

- *C'est un élément fort de mise en valeur du bâti mais aussi un dispositif permettant de se protéger des nuisances extérieures (vis-à-vis, bruits, vent, etc...) ou de délimiter une propriété: C'est un droit mais pas une obligation.*
- *Qu'elle soit vivante ou inerte, une clôture n'est pas un simple accessoire: elle constitue un véritable projet architectural qui doit faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction qu'elle accompagne.*

Pour aller plus loin :

Afin de connaître toutes les astuces pour aménager son jardin, réduire et valoriser les déchets verts, un guide est disponible sur le site internet de Golfe du Morbihan - Vannes agglomération.



Pour les clôtures anciennes (murs de pierres sèches, talus d'autrefois, etc...) les projets devront les maintenir ou les restaurer à l'identique car elles font partie du patrimoine paysager...

Traitement paysager et nature en ville

3 - Clôtures



A éviter

*Les clôtures à redans ou décrochements.
 Les éléments préfabriqués ou industriels.
 L'utilisation de matières plastiques.
 Les matériaux d'imitation.
 Les clôtures trop hautes, trop massives,
 trop compactes.
 Les arbustes à grand développement
 type laurier palme, eleagnus, thuyas et
 assimilés (= murs verts).*



A favoriser

*Une recherche d'unité avec l'existant.
 Une homogénéité de hauteur d'une
 parcelle à l'autre.
 L'emploi de matériaux de qualité, en
 privilégiant les matériaux traditionnels et
 naturels (pierre, bois, enduit à la chaux).
 L'accompagnement des dispositifs « en
 dur » par des éléments végétaux.
 Les dispositifs ajourés simples et sobres.*



Traitement paysager et nature en ville

4 - Assurer la pérennité du végétal en milieu urbain

Pourquoi ?

- *Le végétal est un élément majeur de la composition urbaine participant à l'identité des lieux*
- *Le végétal agit directement sur le climat et la qualité de l'air et contribue au maintien de la biodiversité*

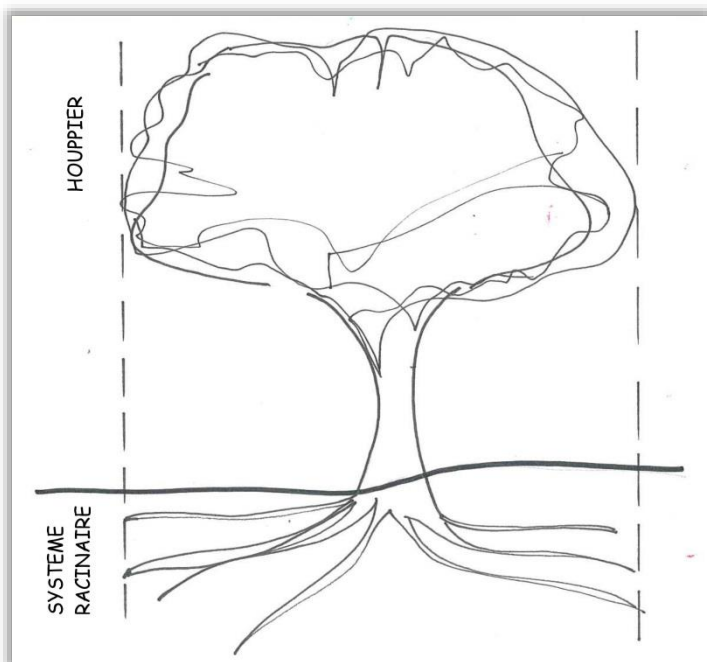


Choix des essences (feuillage, port, grandeur) à adapter au contexte (situation, ambiance recherchée,...)

Prévoir un recul des constructions par rapport aux arbres pour limiter les agressions et éviter des ombres portées ou prévoir un recul suffisant par rapport aux façades lors de la plantation d'arbre (2m entre le houppier à maturité et la façade).

Assurer une mise en œuvre respectueuse des sujets à planter en prévoyant des fosses de plantations suffisamment larges et profondes.

Respecter les sujets existants lors des travaux d'aménagement ou de voirie (recul par rapport aux arbres et haies pour le stockage de chantier, éviter les exhaussement et affouillements dans les zones de développement racinaire).



Traitement paysager et nature en ville

5 - Gestion intégrée des eaux pluviales

Pourquoi ?

- *Prévenir les débordements des réseaux et ainsi les inondations*
- *Préserver la qualité de l'eau et les usages (décantation, phytoremédiation)*
- *Maitriser les dépenses*
- *Développer un aménagement durable du territoire (maintien de la biodiversité)*



1

Les dispositifs tels que les toitures végétalisées, les stationnements végétalisés, les bandes de roulement, ... , sont autant d'éléments à développer afin d'améliorer le **coefficient de biotope** (= surface éco-aménageable / surface de la parcelle) des opérations.



2

Afin de réduire la taille et le coût d'entretien des ouvrages de rétention collectifs, au-delà de limiter l'imperméabilisation du sol, les projets devront retenir au maximum l'eau, ralentir son transit et favoriser l'infiltration et l'évaporation.

Qualité architecturale et urbaine

1- Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

Pourquoi ?

- *Créer un paysager urbain de qualité et éviter l'uniformisation des paysages urbains*
- *Rythmer l'espace public avec le bâti*
- *Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant*

1 Que les opérations soient des collectifs, des maisons groupées (maison de villes), ou des maisons individuelles, l'espace public résulte des implantations, volumes et composition de façades. Pour éviter une production de paysage stéréotypé et/ou banalisé, il convient de créer des visuels de qualité en jouant sur les paramètres suivants: implantation parallèle ou perpendiculaire aux voies, variations de hauteur (acrotère, égout et faitage, ou gabarit), décrochés en façade (encorbellement, loggia, balcons), ainsi que sur les matériaux.



Vannes (56)



Plescop (56)



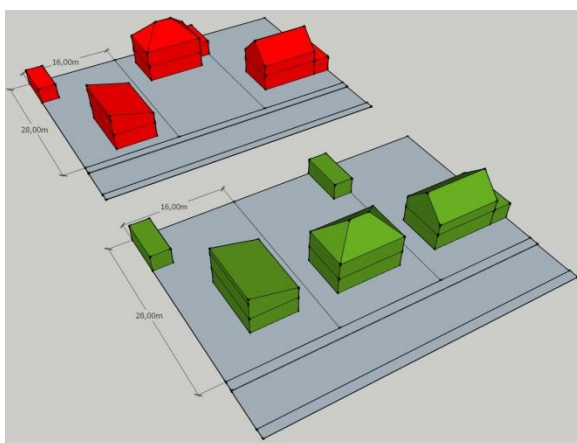
Opération groupée « Vert Buisson » à Bruz (35)

Qualité architecturale et urbaine

1- Assurer une qualité des paysages urbains en travaillant la composition volumétrique des constructions et leurs façades

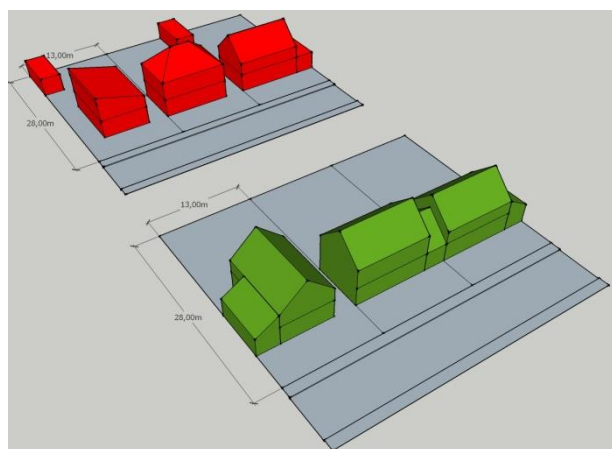
2

Avec la diminution des tailles de parcelles, l'absence de règle génère une urbanisation sans cohésion et peu qualitative. Par conséquent, dans le cadre de maisons individuelles sur lot libre, les règlements de lotissement devront organiser les accroches des bâtiments les uns par rapport aux autres de façon à ce qu'il y ait une cohérence d'ensemble (tenir compte des éléments d'architecture des constructions voisines).



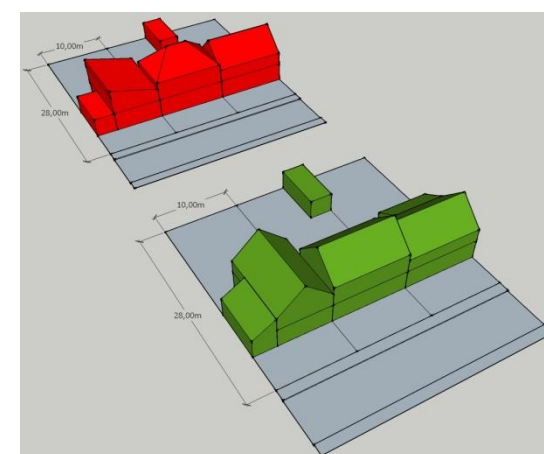
Largeur de parcelle : 16m

Dans un premier temps, un simple alignement permet de structurer la rue sur des parcelles de 16m de large.



Largeur de parcelle : 13m

La diminution de largeur des parcelles nécessite des règles plus contraignantes d'implantation, de forme de toiture et d'accroche.



Largeur de parcelle : 10m

Sur une largeur de 10m, la gestion des hauteurs et des accroches devient indispensable.

Qualité architecturale et urbaine

2- Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.

Pourquoi ?

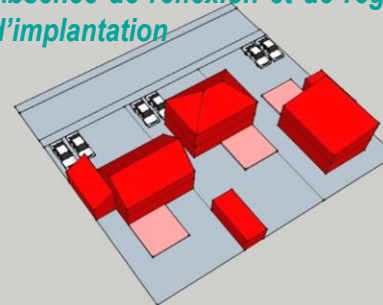
- Organiser les usages
- Créer des espaces attractifs
- Préserver l'intimité
- Anticiper une évolution de l'habitat
- Garantir l'ensoleillement



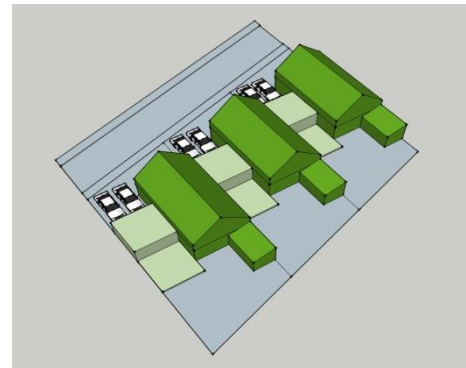
Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, une réflexion spécifique devra être menée et traduite dans les règlements afin d'éviter les implantations stéréotypées et inadaptées à la configuration des terrains.

Les paramètres sont multiples, ils doivent être choisis en fonction du contexte et adapté à chaque projet.

Absence de réflexion et de règles d'implantation



Différentes solutions pouvant se traduire dans un règlement



Implantation
 en alignement sur voie
 en recul
 en quinconce
 en limite séparative

Stationnement
 en accès direct au garage
 en enclave non clause
 sous forme mutualisé

Jardin et terrasse
 sur rue avec écran paysager
 sur l'arrière

Exposition solaire



Qualité architecturale et urbaine

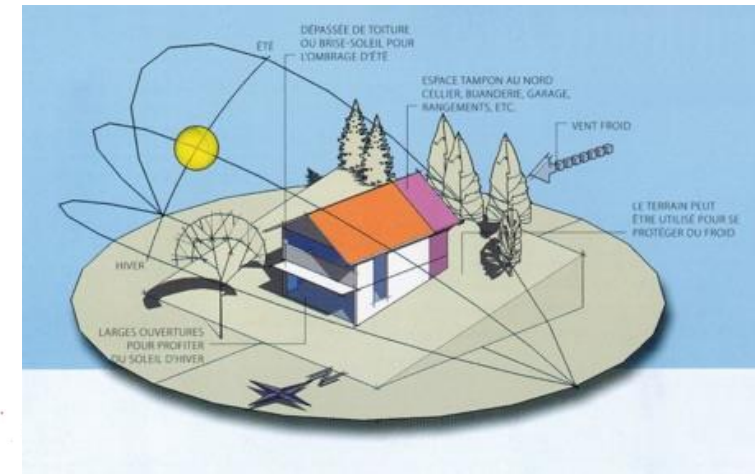
2 - Optimiser l'implantation de la construction sur la parcelle.

Formes urbaines innovantes

- Cluster et garages « déportés » formant un filtre vers l'espace privé
- Liaisons douces et dessertes piétonnes pour les accès
- Venelle et stationnement regroupé (garages ou carport)
- Abri de jardin/vélos structurant et ponctuant le chemin
- Harmonisation des clôtures et des espaces verts (noues, plantations locales et naturelles...)



Orientation solaire et conception bioclimatique



- Adapter la maison à son environnement
- Bénéficier des apports solaires
- Se protéger des vents froids
- Créer des ouvertures au sud
- Positionner les pièces techniques au nord

Qualité architecturale et urbaine

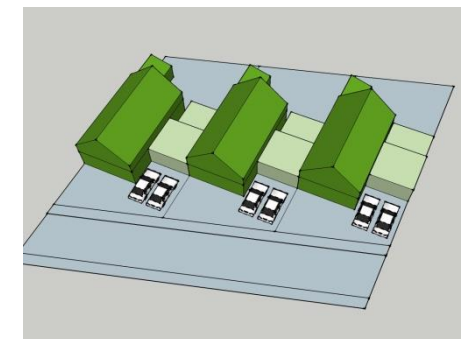
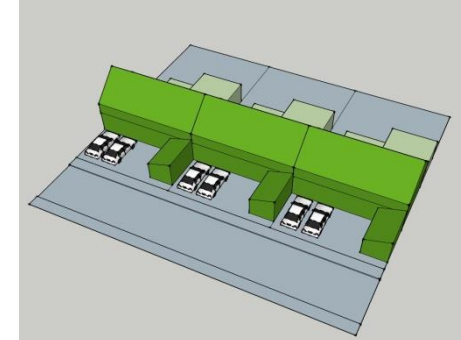
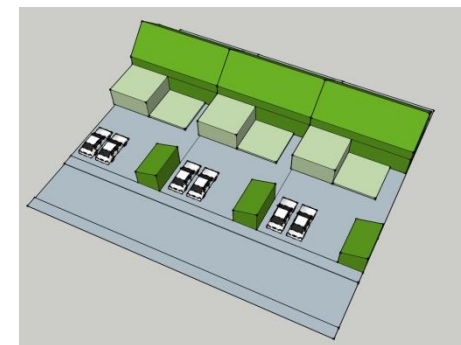
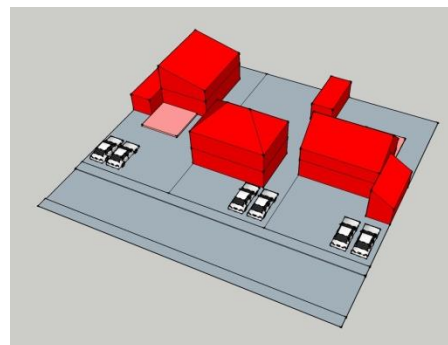
3- Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

Pourquoi ?

- Créer un cadre de vie de qualité
- Donner une identité/âme/caractéristiques aux nouveaux quartiers
- S'approprier les espaces publics

La conception des nouveaux quartiers devra prendre en compte cette thématique en proposant un plan de composition répondant à ces objectifs.

Plusieurs solutions peuvent être mises en œuvre : léger recul avec jardinet de présentation, clôture en retrait de l'emprise public, déconnexion de la construction principale du garage...



Qualité architecturale et urbaine

3- Favoriser une convivialité urbaine en soignant les espaces de transition public/privé.

Surzur (56) - 20 log/ha



Bruz (35) - 25 logt/ha

Le parti pris d'aménagement repose sur la réalisation de venelles semi-privatives de maximum 5 maisons où les garages sont séparés de l'habitation par l'espace public. Cette configuration brouille les repères classiques des limites de propriété et incite l'appropriation de cet espace par les habitants : l'espace public traverse l'espace privé.

Saint Avé (56)



Dans ces exemples Les maisons sont implantées différemment selon que l'on accède à la parcelle par le Nord ou par le Sud. Le traitement de la limite espace privé / espace public est également différent mais permet d'assurer une cohérence et une convivialité dans la rue.

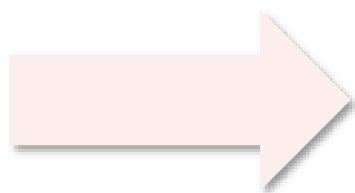


4. MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

Projet : afin de tenir compte de l'évolution des projets d'aménagement qu'elle porte, la commune souhaite mettre à jour la liste des emplacements réservés existant au PLU, au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Le tableau ci-contre précise les évolutions apportées.

Les illustrations ci-après précisent les périmètres impactés.



6 EMPLACEMENTS SUPPRIMÉS

2 EMPLACEMENTS MODIFIÉS

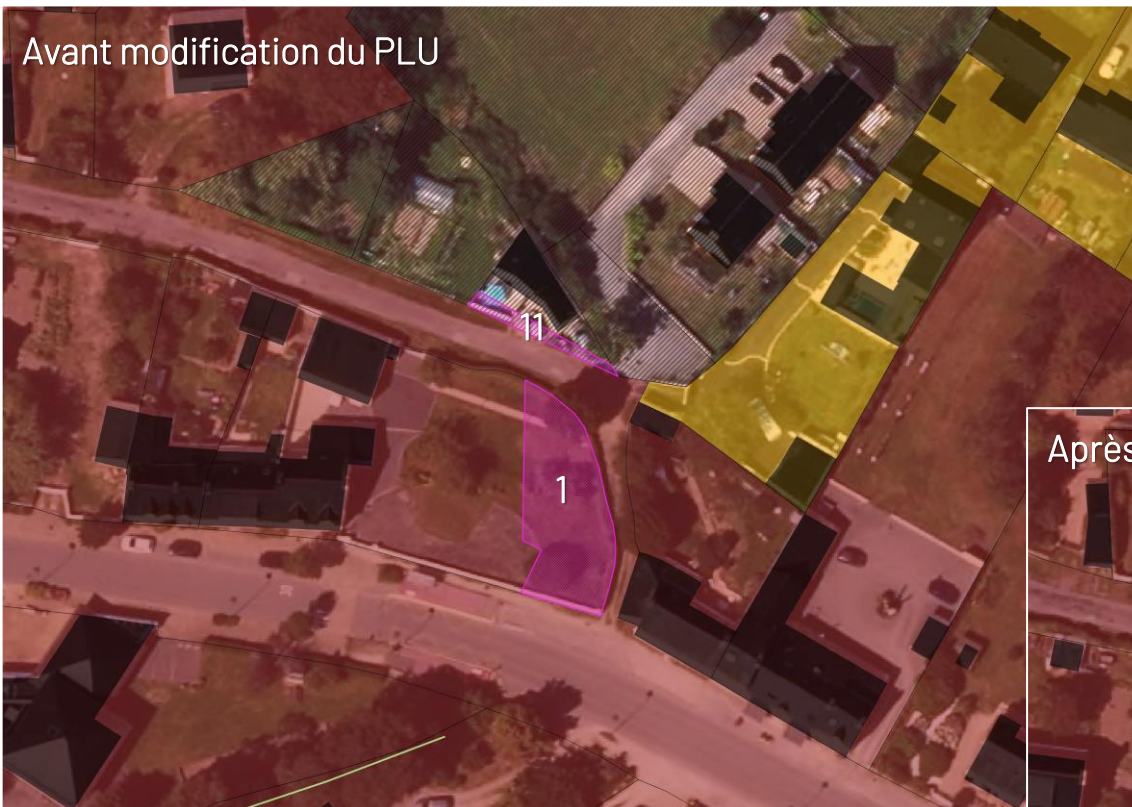
2 EMPLACEMENTS CRÉÉS

NB : malgré les suppressions, la commune maintient la numérotation dans l'ordre croissant des emplacements réservés.

La mise à jour complète de cette numérotation sera réalisée dans le cadre de la révision du PLU.

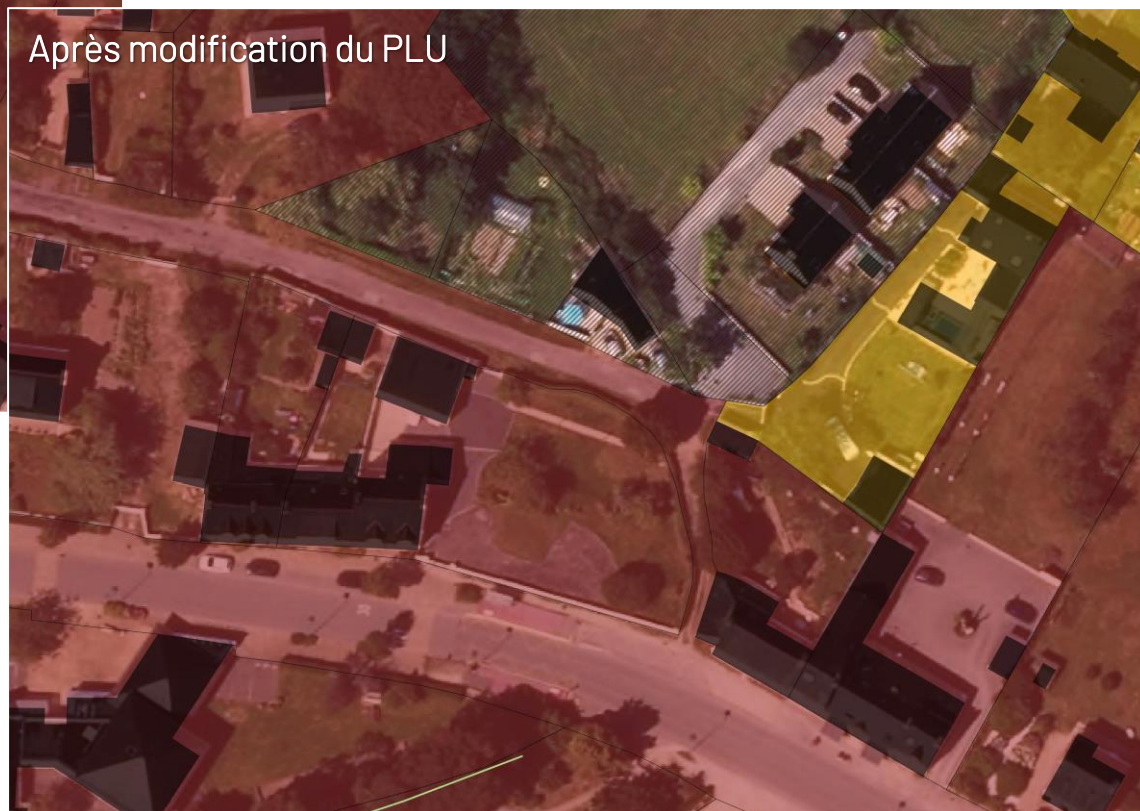
N°	Objet	Surface (avant)	Evolution
1	Intersection de la rue PRAT TENIN avec la route d'Armorique	225m ²	Suppression
3	Extension du groupe scolaire et de la bibliothèque	353m ²	Suppression
4	Aménagement de la rue des hortensias	370m ²	Maintien
5	Constitution d'un espace public en centre bourg	1400m ²	Modification de périmètre -> 1237m ²
6	Réalisation d'une voie publique (allée de l'ancien four)	305m ²	Suppression
7	Amélioration de l'intersection de la rue de GUERNEHUE	909m ²	Maintien
8	Chemin piétonnier à créer	90m ²	Modification de périmètre -> 255m ²
9	Continuité piétonne de la vieille fontaine	165m ²	Suppression
10	Elargissement de l'emprise publique rue de Bellevue	2579m ²	Suppression
11	Elargissement de la rue PRAT TENIN	37m ²	Suppression
12	Elargissement de la rue du Poufanc	38m ²	Création
13	Réalisation d'un programme mixte	1500m ²	Création

Avant modification du PLU

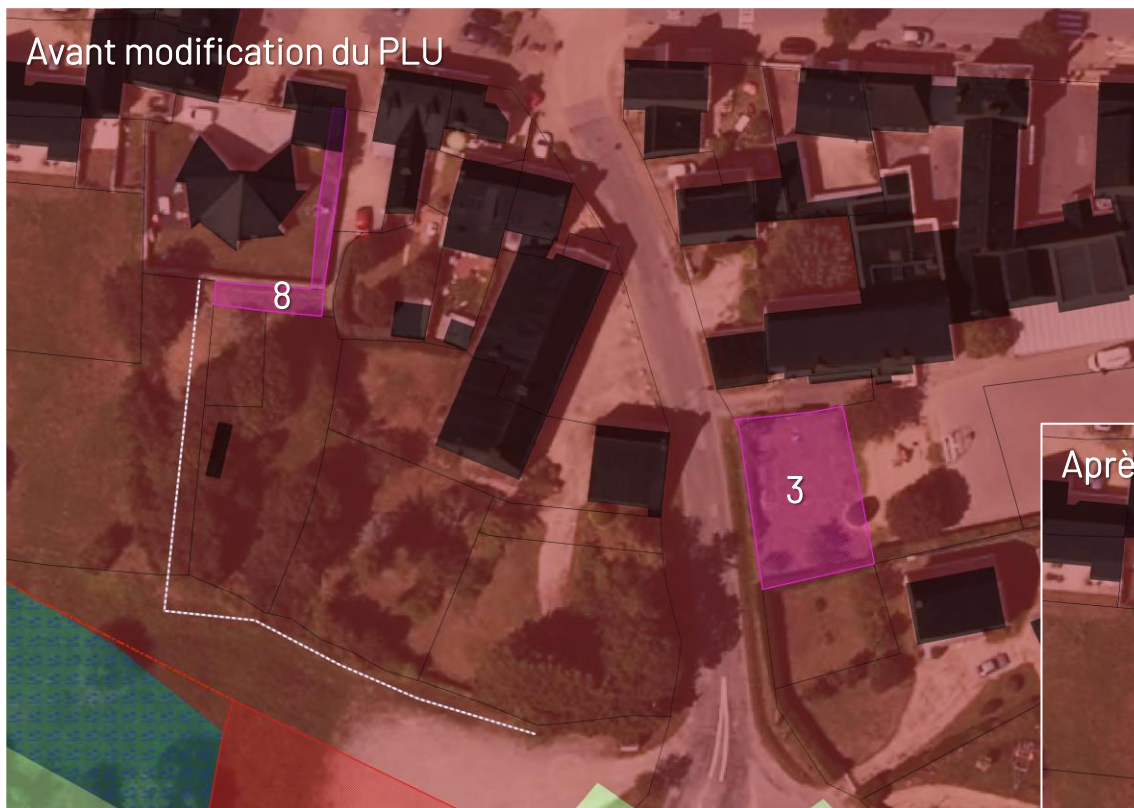


Suppression des emplacements réservés n°1 et n°11
⇒ Le foncier a été acquis par la commune

Après modification du PLU



Avant modification du PLU



Modification de l'emplacement réserve n°8

⇒ La commune souhaite revoir le périmètre à aménager (liaison douces desservant le lotissement communal)

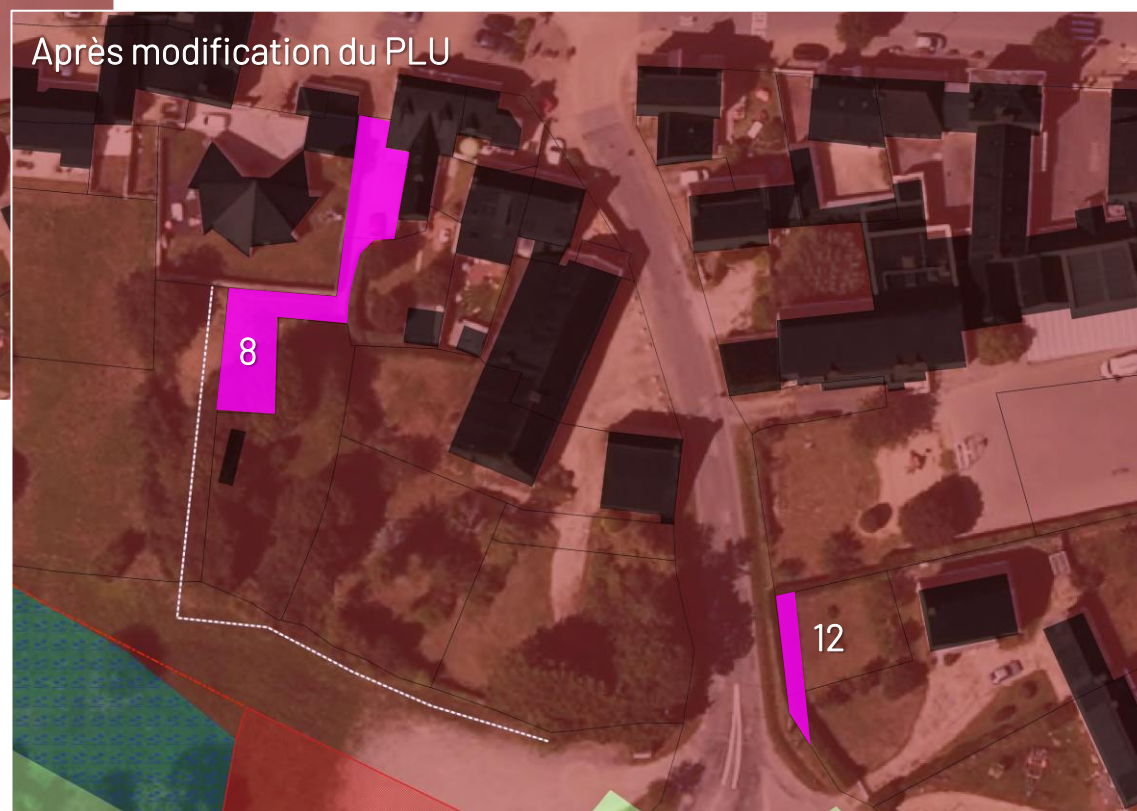
Suppression de l'emplacement réservé n°3

⇒ Le foncier a été acquis par la commune

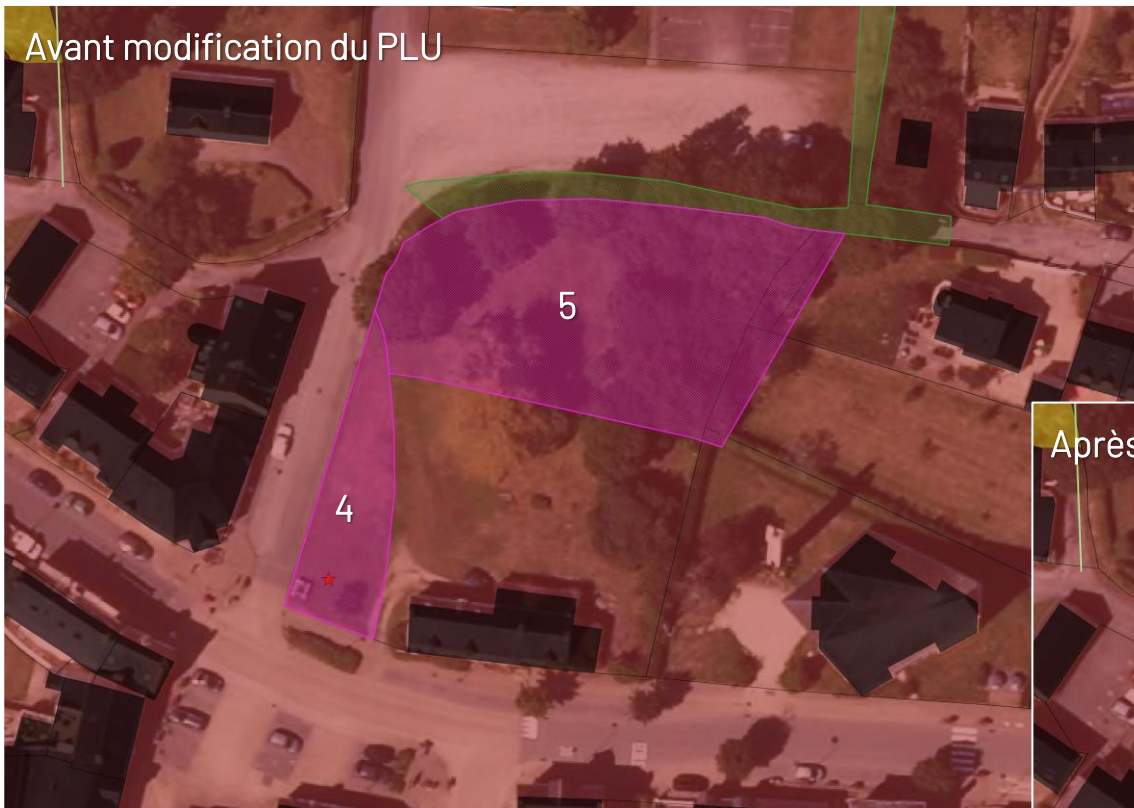
Création de l'emplacement réservé n°12 (largeur : 2,00m)

⇒ Sécurisation des liaisons douces

Après modification du PLU



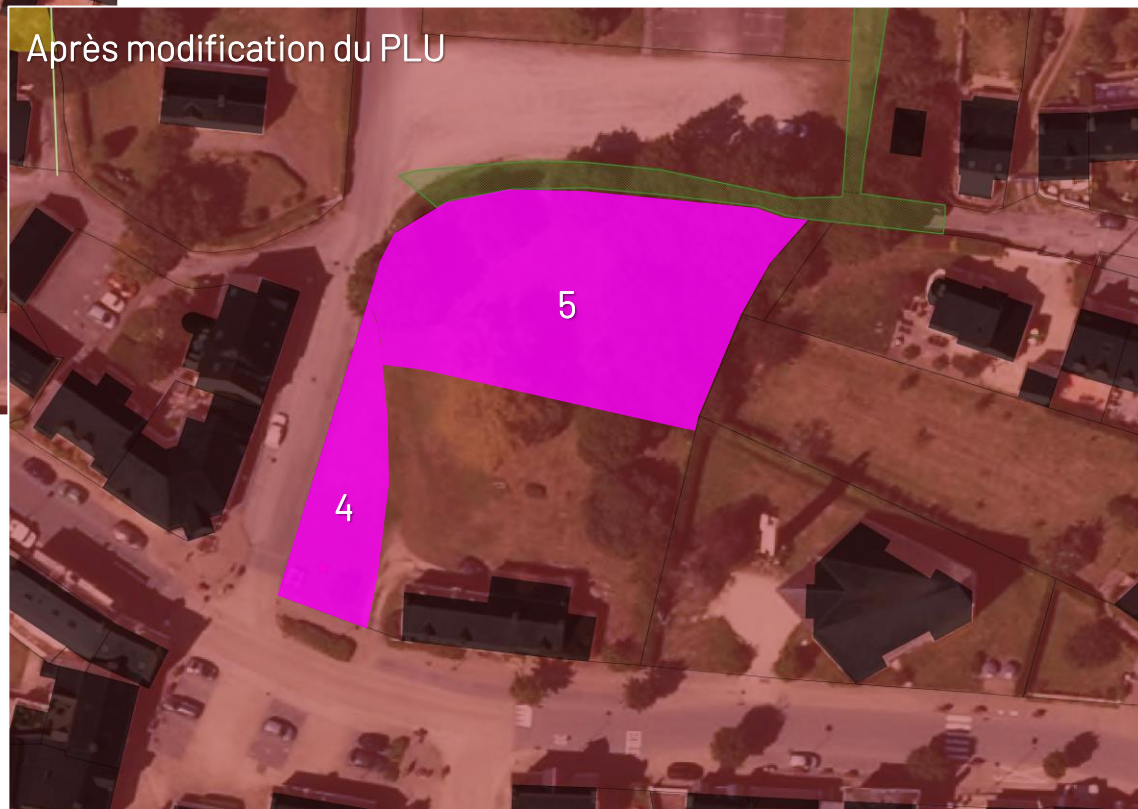
Avant modification du PLU



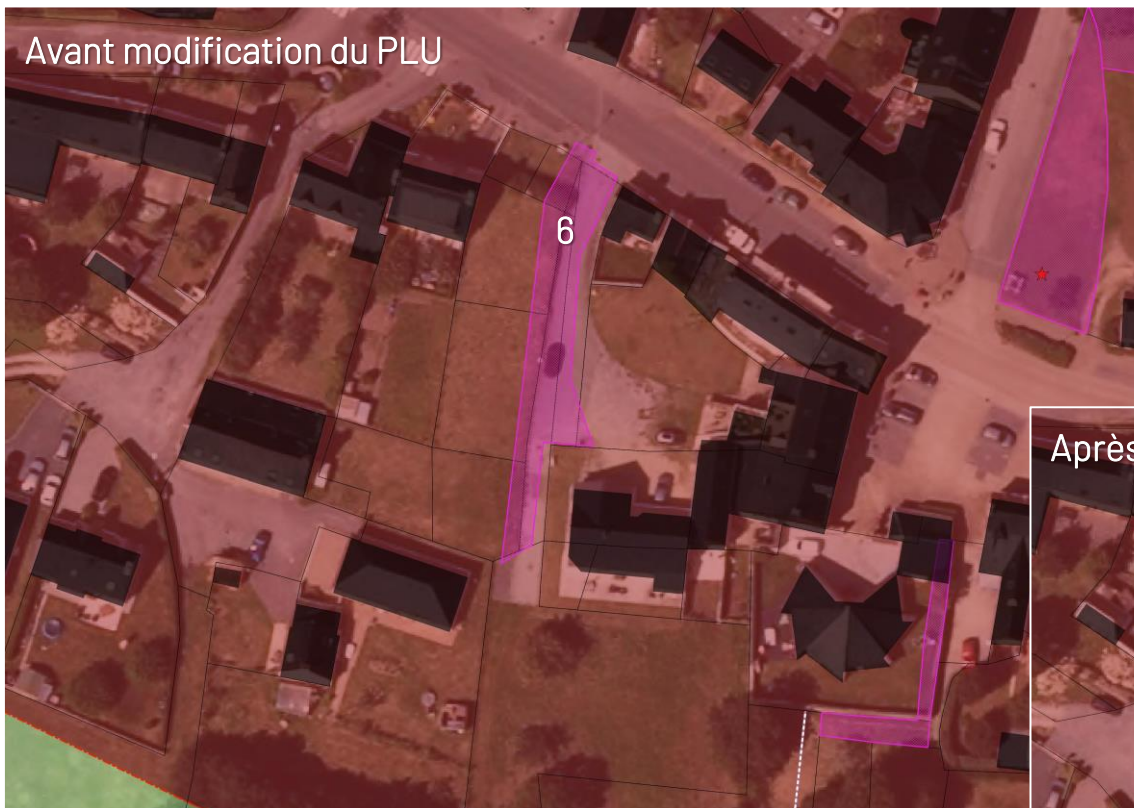
Modification de l'emplacement réserve n°5

⇒ La partie Est à été acquise par la commune

Après modification du PLU



Avant modification du PLU



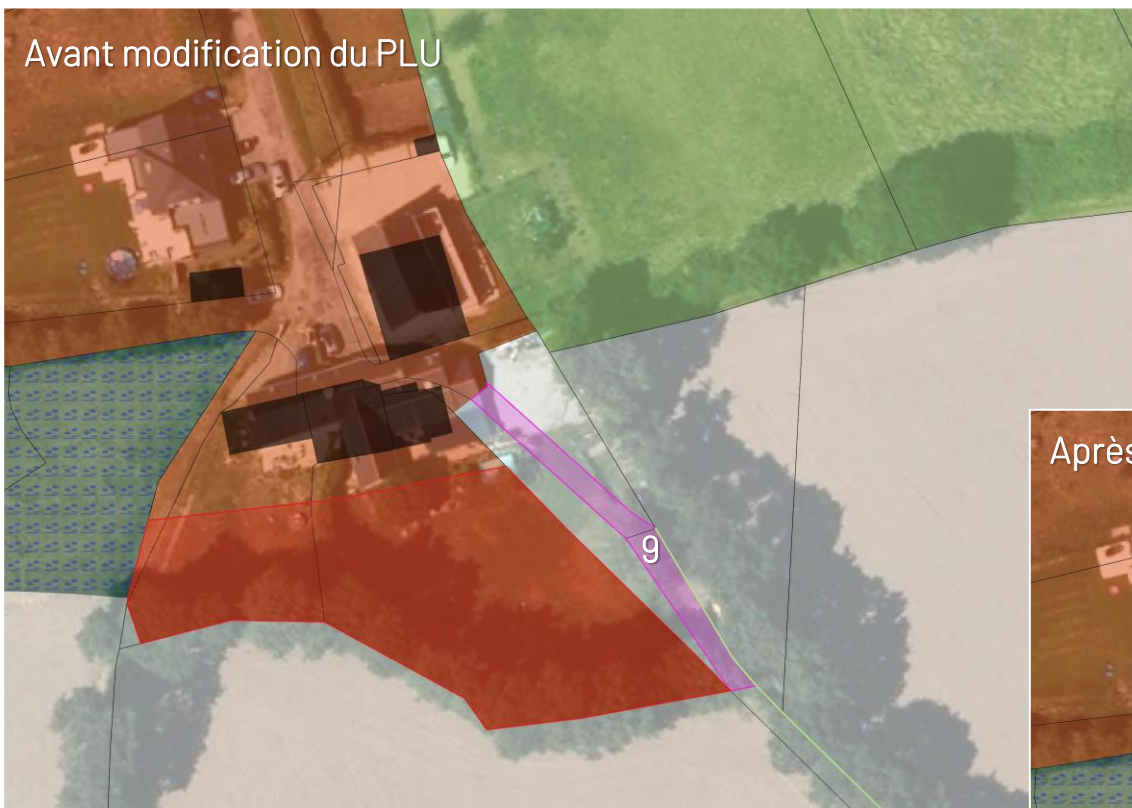
Suppression de l'emplacement réservé n°6

⇒ Le foncier a été acquis par la commune

Après modification du PLU



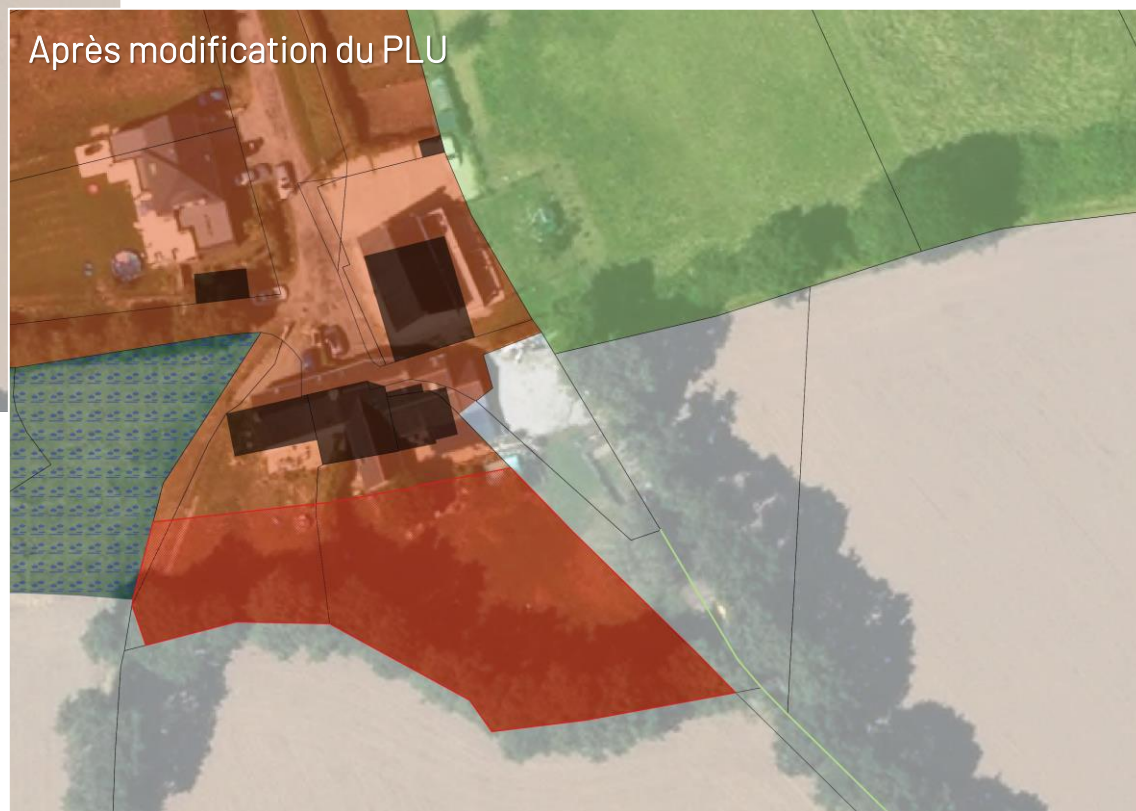
Avant modification du PLU



Suppression de l'emplacement réservé n°9

⇒ La commune ne souhaite plus aménager de liaison douce à cet endroit

Après modification du PLU

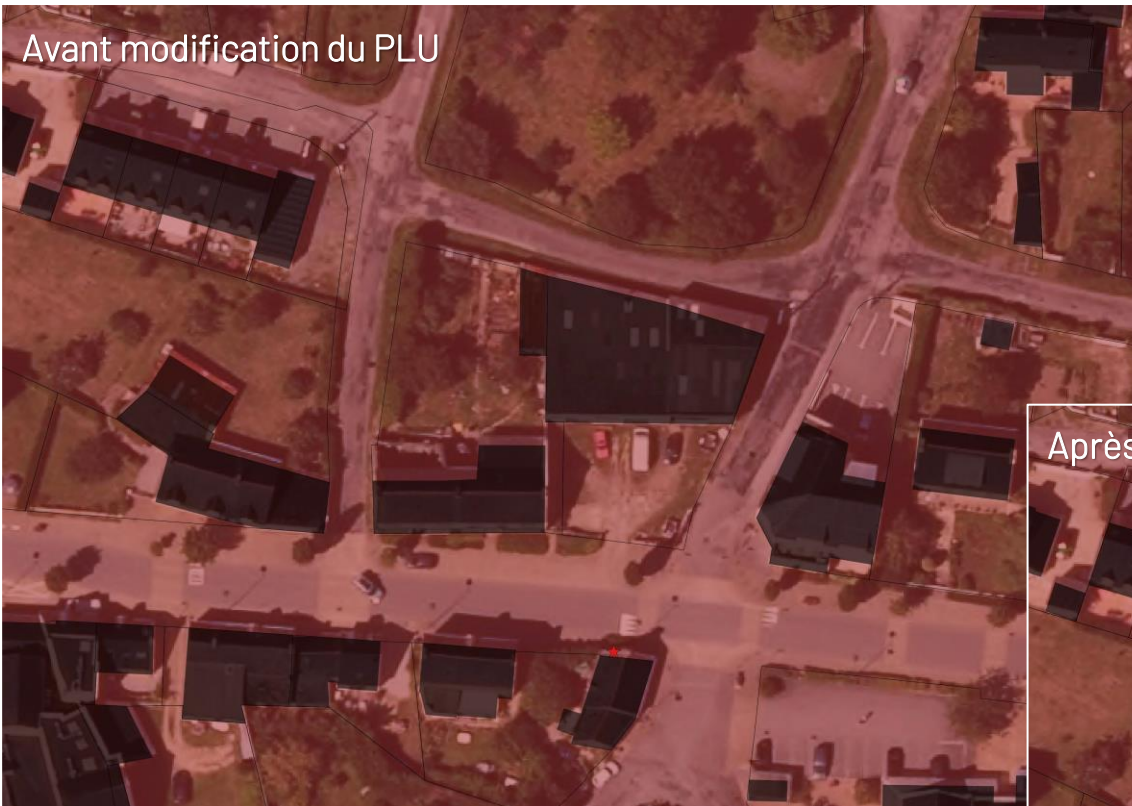




Suppression de l'emplacement réservé n°10
⇒ Le projet n'est plus d'actualité



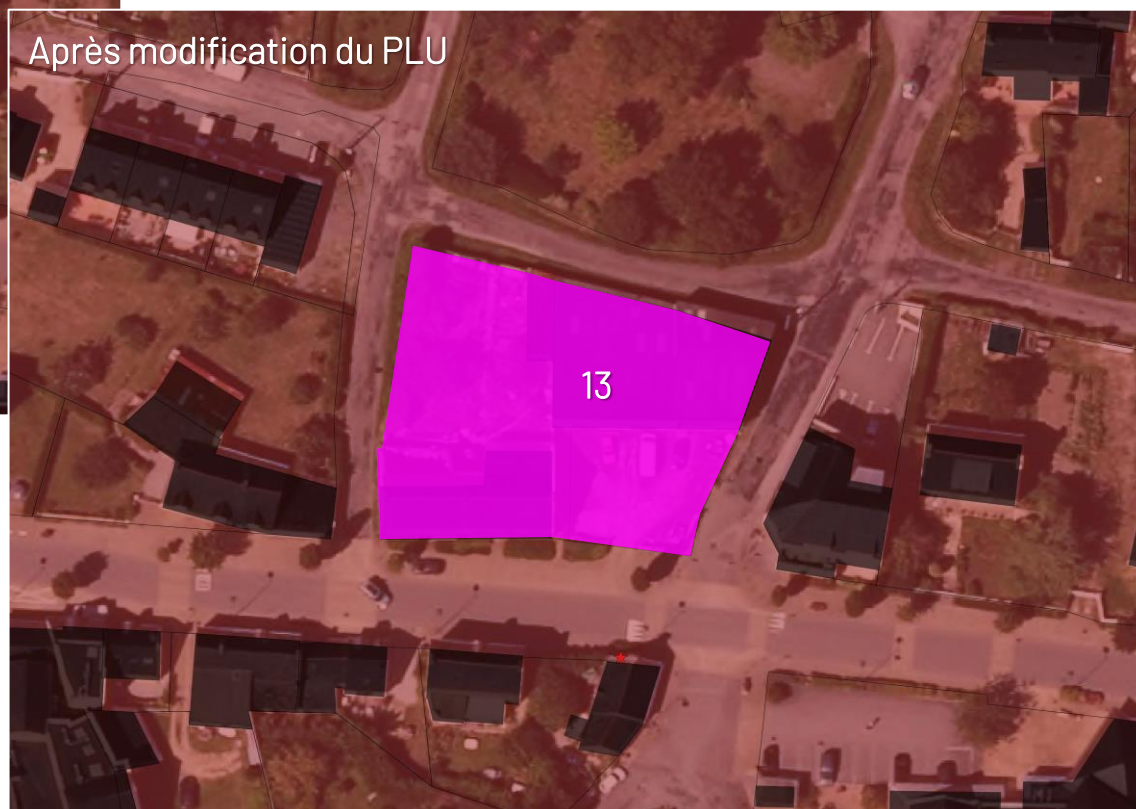
Avant modification du PLU



Création de l'emplacement réservé n°13

⇒ La commune souhaite encadrer le renouvellement urbain de cet îlot. Projet mixte habitat / commerces et services en rez-de-chaussée

Après modification du PLU



5. OPTIMISER LE FONCIER RUE PRAD RAQUER

Projet : Rue Prad Raquer, la commune est propriétaire d'un terrain identifié comme espace vert à conserver.

Cependant, ce terrain ne présente ni intérêt paysager, ni intérêt écologique. Il n'est pas non plus utilisé par les riverains comme traversée douce entre la rue Prad Raquer et la rue des Magnolia, ni comme espace de rencontre.

Par contre, il présente un potentiel foncier permettant la réalisation d'un logement en densification urbaine.

La commune souhaite donc supprimer la préservation de cette parcelle afin d'y autoriser la construction d'une habitation.



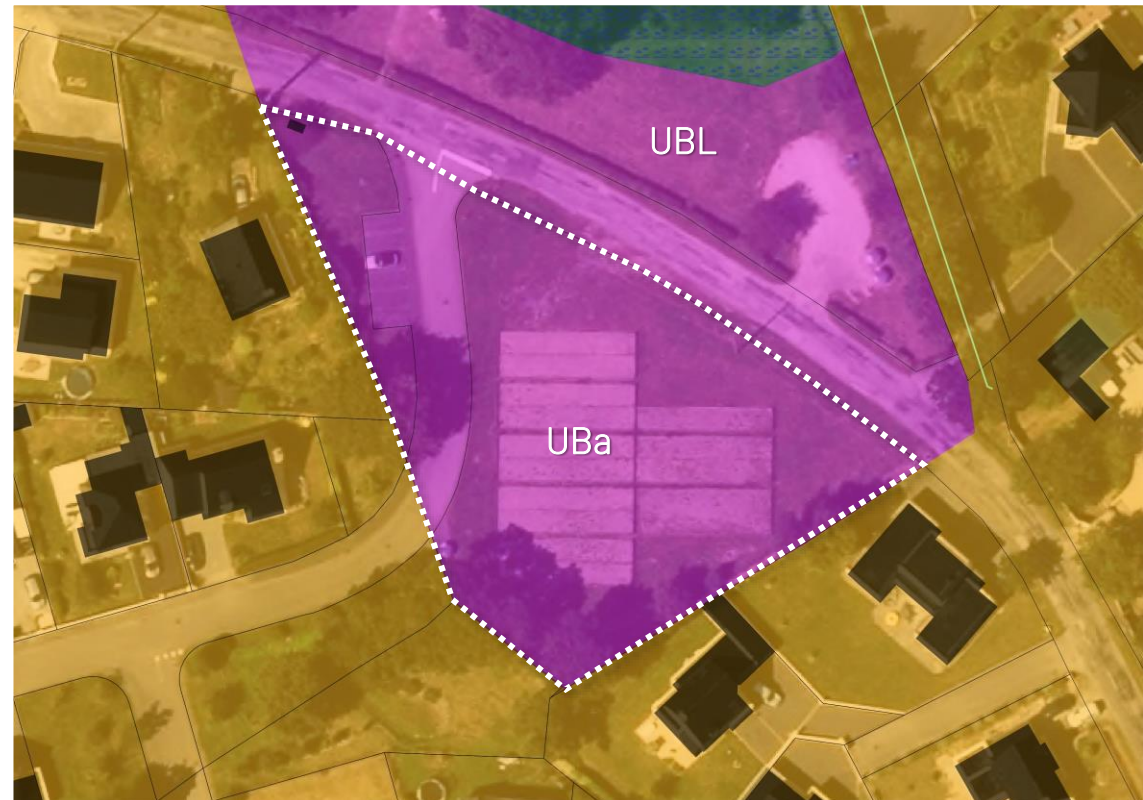
6. OPTIMISER LE FONCIER RUE DES STERNES

Projet : Rue des Sternes, la commune est propriétaire des terrains de pétanques installés sur la parcelle AD0134.

La commune souhaite réaliser à cet endroit une petite opération d'aménagement de quelques logements, conformément aux éléments présentés pour ce secteur dans le chapitre dédié aux OAP (point 2 de la présente modification du PLU).

Afin de permettre cette opération, il est nécessaire de modifier le zonage du PLU, qui classe actuellement en zone UBL ce terrain.

La partie située au Sud de la rue de la Fontaine Lorec sera donc classée Uba, en continuité avec le zonage à vocation principale d'habitat voisin, tel que figuré en pointillé sur l'illustration ci-contre.



7. AMELIORER LA PRESERVATION DES HAIES BOCAGERES

Projet : le PLU en vigueur ne préserve qu'une partie des haies bocagères du territoire.

Afin d'améliorer la protection de la trame verte et bleue et des paysages, la commune souhaite étendre la préservation au titre des éléments du paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) à toutes les haies présentant un intérêt écologique et/ou paysager, dans le bourg comme en dehors.



Avant modification : 8,8km de haies préservées

x2

Après modification : 18km de haies préservées



8. PERMETTRE LA REALISATION DE STATIONNEMENTS RUE DU POULFANC

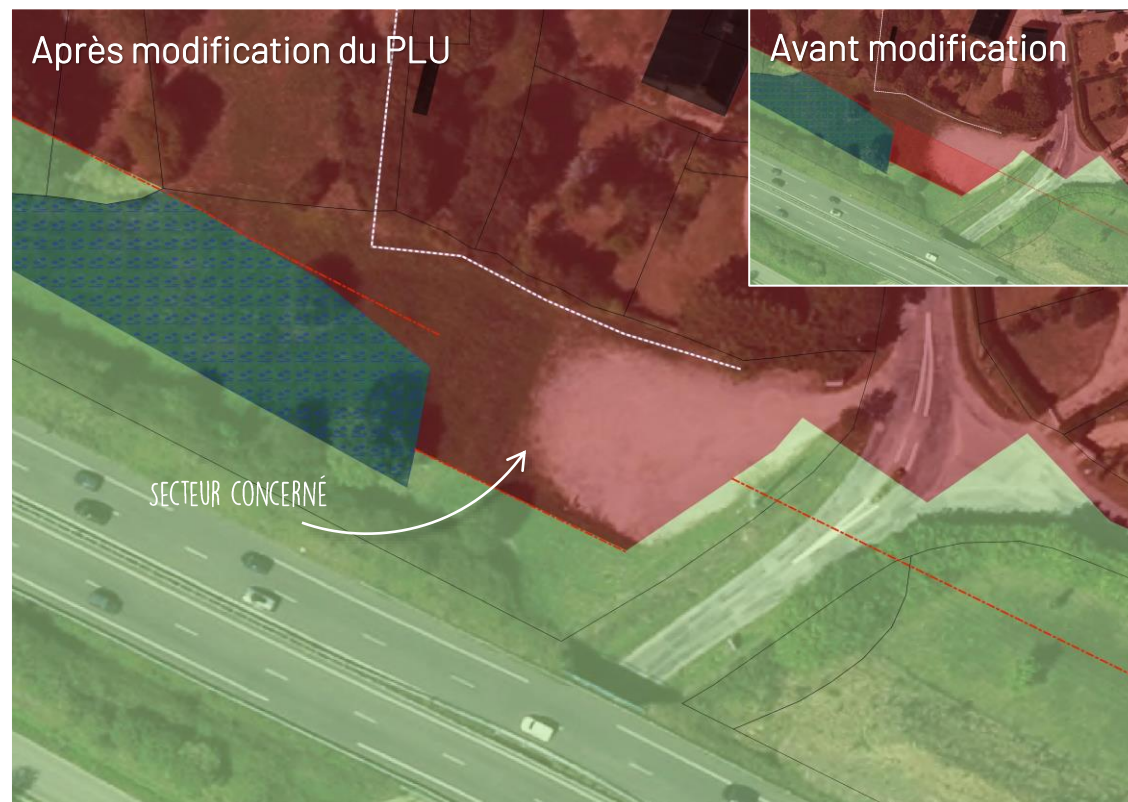
65 STATIONNEMENTS RUE DU POULFANC

Projet : Rue du Poulfanc, avant le pont passant sous la RN165 en direction du Monteno, la commune prévoit dans son projet de lotissement l'aménagement de stationnements publics à cet endroit.

La zone non-aedificandi existante au PLU, ne permet pas la réalisation de ce projet. La commune souhaite donc supprimer cette contrainte, à l'endroit où la loi Barnier a été réduite lors de l'élaboration du PLU.



LOCALISATION



9. PRESERVATION DE CHENES PLURICENTENAIRES

Projet : dans la zone 2AUi du Monteno se trouvent plusieurs chênes pluricentennaires qui méritent d'être préservés.

La commune a donc décidé de préserver ces arbres au titre des espaces boisés classés (article L113-1 du code de l'urbanisme), tel que figuré par les étoiles vertes sur l'illustration suivante.



LOCALISATION

MODIFICATION APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Les modifications apportées au règlement graphique ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation étant nombreuses, ces documents sont annexés en totalité à la présente notice de présentation.

Le règlement écrit n'est modifié que pour introduire la règle relative à la création de nouveaux accès aux articles 3 des différentes zones. La page 39 affiche les modifications apportées. Ces modifications étant mineures, le règlement écrit ne fait pas partie du dossier de consultation.

Le tableau page suivante compare les surfaces des zonages du PLU avant et après modification

Tableau des surfaces des zones du PLU

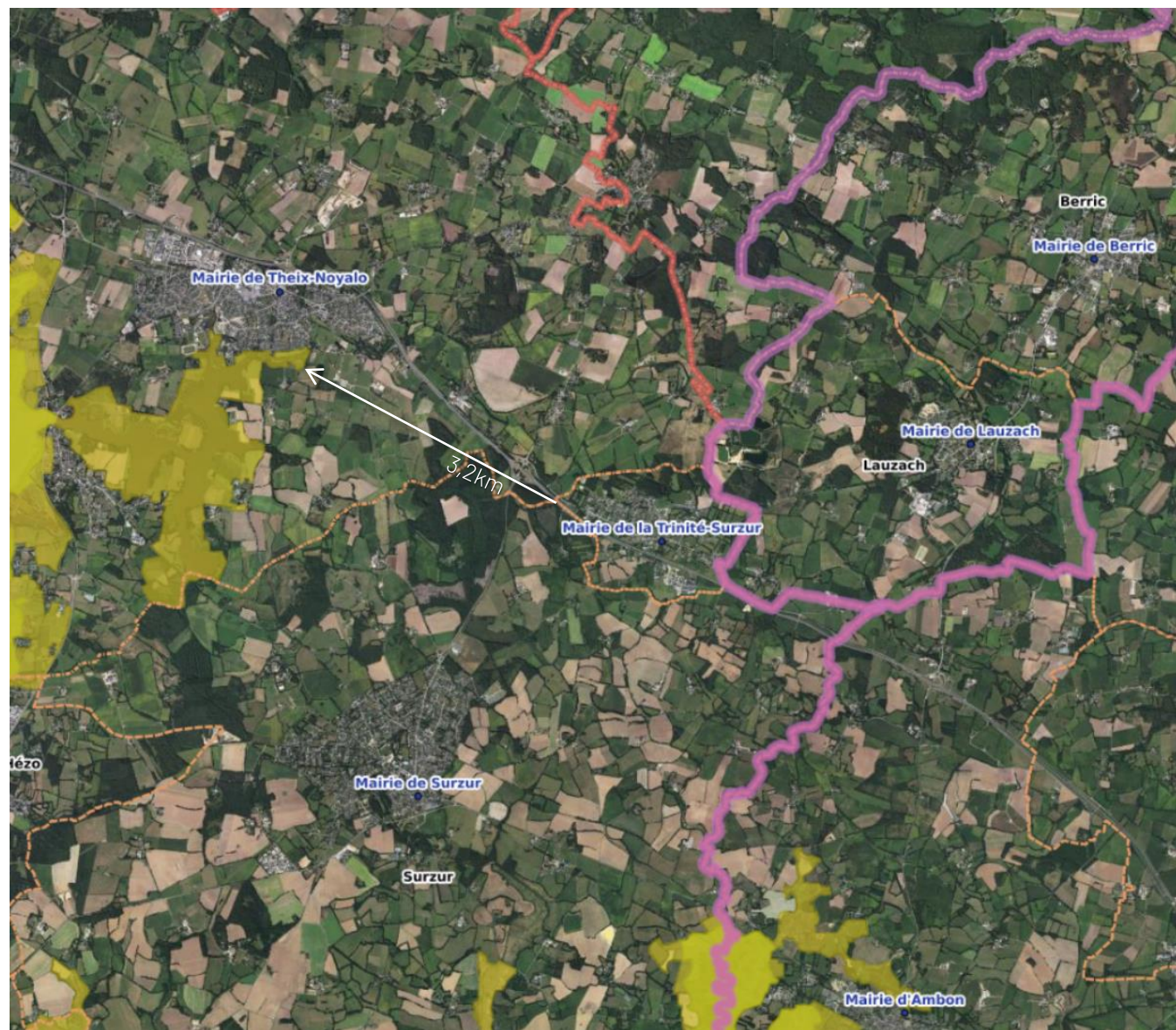
	Avant modification	Après modification	
	Surface en ha	Surface en ha	
Uaa	13,1	13,1	
Uab	1,7	1,7	
Uba	51,8	52,1	+0,3ha
Ubl	4,8	4,5	-0,3ha
Ubl1	2,0	2,0	
Ui	12,7	12,7	
1AUa	3,1	3,1	
1AUa1	2,0	2,0	
1AUi	1,0	1,0	
2AU	3,2	3,5	-0,3ha
2AUi	7,0	7,0	
Aa	16,2	16,2	
Ab	27,6	27,6	
Azh	30,8	30,8	
Nzh	24,4	24,4	
Na	28,2	28,5	+0,3ha
Nh	1,3	1,3	
NI	0,7	0,7	

INCIDENCES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Incidences prévisibles des modifications apportées au PLU sur Natura 2000

La commune de la Trinité-Surzur n'est pas directement concernée par le réseaux Natura 2000.

La zone la plus proches est la zone spéciale de conservation de l'étang de Noyalo, située à plus de 3km des limites communales.



Localisation des sites Natura 2000 à proximité de la commune

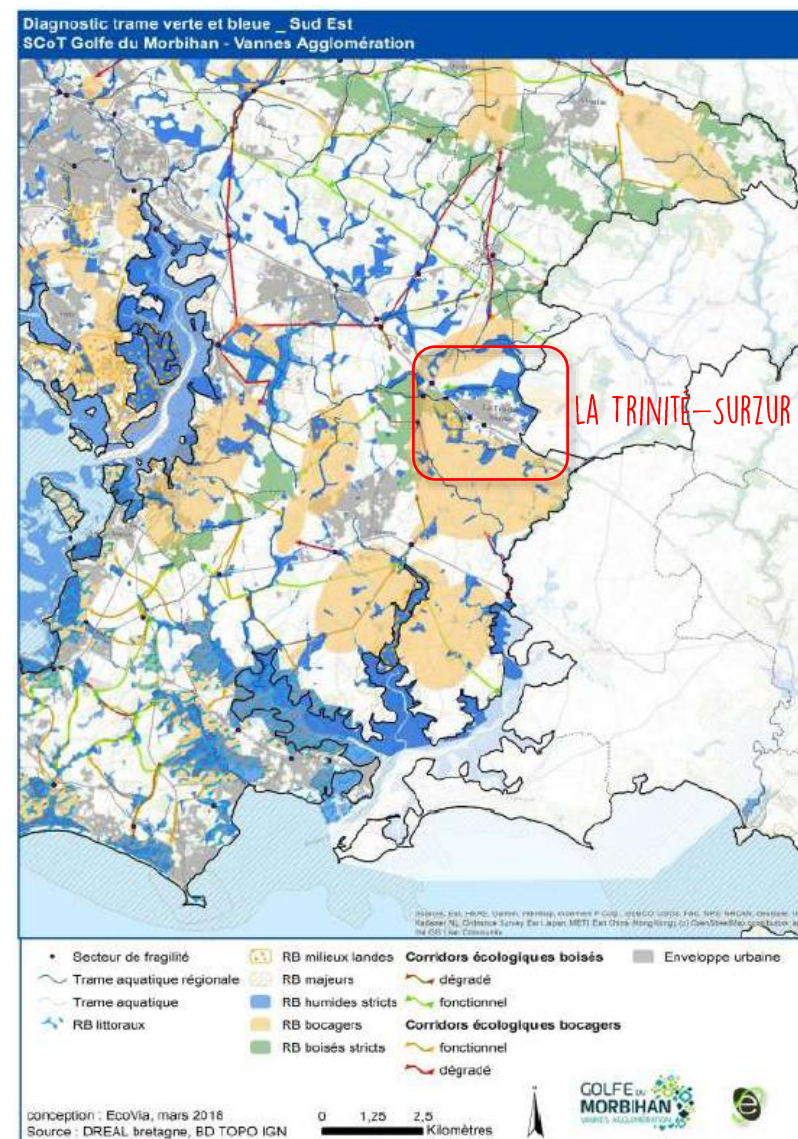
Incidences prévisibles des modifications apportées au PLU sur la trame verte et bleue

A l'échelle de l'agglomération la commune est concernée par les enjeux de préservation de la trame bleue, constituée notamment de réservoirs de biodiversité liés à la présence de cours d'eau et de zones humides.

Le PLU de la commune, préserve, à son échelle, les éléments du patrimoine naturel : boisement, bocage, zones d'eau, zones humides. La carte ci-contre présente la trame verte et bleue sur la partie Ouest du territoire de GMVA. La carte page suivante affiche les outils mobilisés au PLU pour préserver ce patrimoine (zonages et prescriptions).

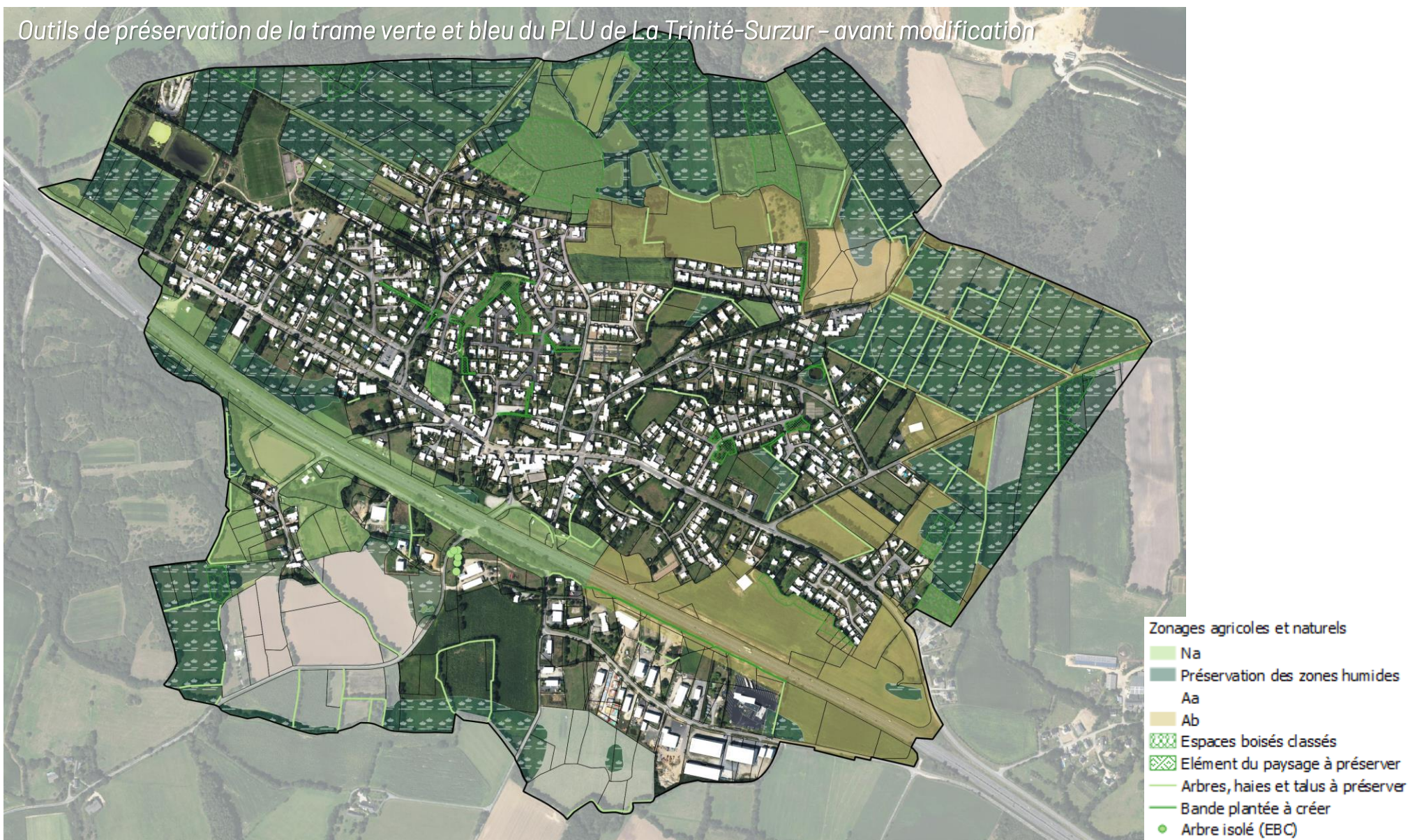
La modification du PLU n'entraîne pas d'incidence significative sur la trame verte et bleue de la commune. Au contraire, parce qu'elle participe à mieux encadrer le développement urbain, elle améliore les effets du documents d'urbanisme sur l'environnement.

Sont détaillées aux pages suivantes les incidences prévisibles de chaque objet de la présente procédure.



Extrait du rapport de présentation du SCoT de GMVA

Incidences prévisibles des modifications apportées au PLU sur la trame verte et bleue



Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Ajustement et création d'OAP pour encadrer les projets urbains	L'ajustement et la création d'OAP ont une incidence positive sur l'environnement puisqu'ils permettent d'une part d'optimiser le foncier des secteurs concernés et d'autre part d'afficher clairement les éléments du patrimoine naturel à préserver lorsqu'ils existent (haies, zones humides, ...). A noter que dans un cas particulier, suite à l'analyse au cas par cas des sites d'intérêts pour le développement urbain, la commune a fait le choix de classer en zone naturelle un terrain de 3000m ² pour tenir compte des enjeux environnementaux qu'il présente.
Création d'OAP thématiques « densité de logement » et gestion des accès pour encadrer les divisions foncières	Ces nouvelles dispositions ont une incidence vertueuse sur l'environnement puisqu'elles favorisent l'optimisation du foncier constructible.
Intégration d'OAP thématiques « qualité urbaine des projets »	Ces nouvelles OAP permettent de mieux intégrer les questions d'intégration paysagère et environnementale dans la composition des projets. Elles ont une incidence positive sur la prise en compte des enjeux environnementaux par le PLU.

Incidences prévisibles sur l'environnement des modifications apportées au PLU

Modifications apportées	Incidences prévisibles sur l'environnement
Mise à jour des emplacements réservés	Cette mise à jour n'a pas d'incidence sur l'environnement. Les modifications concernent des emprises restreintes sur des sols déjà artificialisés, pour des projets en cours.
Optimisation du foncier rue Prad Raquer : suppression d'une trame « élément du paysage à préserver »	Cette modification ne présente pas d'incidence majeure sur l'environnement, puisque le terrain concerné n'a pas d'intérêt majeur pour la biodiversité : il est enclavé entre les constructions et est déjà artificialisé par la dalle béton des anciens vestiaires du club de football.
Optimisation du foncier rue des Sternes : modification du zonage UBL en Uba pour y réaliser des logements	Le terrain est déjà artificialisé puisque s'y trouvent les terrains de boules. La réalisation d'une opération de quelques logements à cet endroit ne va pas donc pas avoir d'incidences majeures sur l'environnement. A noter que la partie Nord de la zone UBL, où se trouve un étang, reste préservée par le PLU.
Amélioration des la préservation des haies bocagères	Le fait de préserver d'avantage de haies bocagères au titre des éléments du paysage, notamment à l'intérieur du bourg, participe à une meilleure prise en compte de la trame verte et bleue et a donc une incidence positive sur l'environnement.
Suppression de la zone non-aedificandi pour permettre des stationnements Rue du Poulfanc	Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement puisque le projet vise à améliorer les conditions de stationnement à cet endroit, dans un secteur déjà très proche de la RN165.
Préservation de chênes pluri centenaires	La préservation au titre des EBC des chênes situés route Er Meseguy participe à une meilleure préservation du patrimoine naturel de la commune et a donc une incidence positive sur l'environnement