

# **PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE TREBEURDEN**

---

**P.A.D.D.**  
**Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

**2**

---

## **SOMMAIRE**

**Introduction**

***LES ORIENTATIONS GENERALES***

**Titre 1 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

## **Introduction**

---

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme nouveau, le Plan Local d'Urbanisme comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

### **Le P.A.D.D (art L.123-1 du Code de l'Urbanisme nouveau) :**

- caractérise les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou à réhabiliter ;
- identifie les espaces ayant une fonction de centralité existante, à créer ou à développer ;
- prévoit les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des voies et espaces publics, les entrées de ville, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.

Le P.A.D.D définit, dans le respect des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Dans ce cadre, il peut préciser :

- la préservation et la création de centres ville,
- la restructuration, la réhabilitation et la lutte contre l'insalubrité (îlots, secteurs, quartiers, immeubles...),
- le traitement des rues, sentiers piétons et pistes cyclables, espaces et ouvrages publics à conserver, modifier ou créer,
- les opérations d'aménagement assurant la diversité commerciale des quartiers,
- le traitement des entrées de ville (art L.111-1-4),
- les mesures assurant la préservation des paysages.

## ***LES ORIENTATIONS GENERALES***

### ***Titre 1 :Le Projet d'Aménagement et de Développement durable***

---

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune de TREBEURDEN reposent sur la mise en cohérence de différents critères, à la fois objectifs (contraintes naturelles, réglementaires, techniques...) auxquels le territoire communal est soumis, et subjectifs (choix politiques, définition des priorités...)

## **A - Les contraintes à respecter :**

### *Les vallées :*

La commune de TREBEURDEN, extrémité Ouest du plateau du Trégor, découpé par la Manche, est parcourue par un réseau hydrographique plus ou moins dense : ce réseau a progressivement creusé le plateau et ainsi créé de larges échancrures : vallée de Penvern, vallée de Runigou, vallée du Marais du Quellen, vallée de Pors Mabo, vallée de Goas Lagorn.

Ces vallées doivent être protégées pour des motifs de paysages (forte covisibilité sur les pentes, mais aussi et surtout par les écosystèmes naturels qu'elles représentent et par la protection de la ressource en eau qu'elles assurent. Elles ménagent en outre de larges coupures vertes qui assurent une qualité de cadre de vie (zones de "respiration" au sein des zones agglomérées).

### *Les espaces remarquables :*

Hérités de la loi littoral et de son article L.146-6, et imposés, dans leur délimitation actuelle, à la commune de Trébeurden depuis août 1991, ces espaces assurent la préservation des secteurs terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Par leurs valeurs faunistiques, floristiques et paysagères, ils sont protégés dans le PLU.

### *Le trait de côte :*

A la fois atout et contrainte pour le territoire communal, le trait de côte, rencontre entre la terre, espace d'occupation, espace d'activités, espace d'évolution, espace organisé, et la mer, espace d'évolution non maîtrisé, espace de liberté, espace libre aussi du point de vue des perspectives visuelles, espace de richesses et de diversité naturelle, est sensible : érosion, spéculation foncière, multitude d'occupations (sentiers piétonniers, ports, plages...). Il est l'espace de confrontation par excellence.

Cet espace est apprécié comme une contrainte dans le PLU surtout en raison de l'attention qu'il convient d'y porter.

### *Les sièges d'exploitation agricole :*

Leur préservation découle dorénavant directement de la loi. Néanmoins, leur rôle d'entretien, de façonnement, de régulation des paysages impose leur sauvegarde et leur mise en valeur.

Leur repérage assurera le maintien de marges de recul suffisantes pour leur évolution future.

Outre les sièges d'exploitation, les surfaces utilisées par l'agriculture sont également préservées.

## **B - Les enjeux retenus par la commune de TREBEURDEN :**

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, pour répondre aussi à l'exigence de développement durable inscrit dans la loi, les responsables communaux ont mis en évidence trois enjeux fondamentaux pour l'évolution de leur territoire :

### **1. L'accueil des populations actives du bassin d'emploi de Lannion :**

Pour ce faire, il s'agit de :

- ménager des zones d'habitat suffisantes face à la pression observée sur l'ensemble du territoire communal et permettre, par une offre optimale, de garder un prix du foncier raisonnable ;
- proposer des zones de résidence variées qui répondent à l'exigence d'un cadre de vie de qualité, tel qu'il est attendu par la population ;
- poursuivre et encourager, parallèlement, l'accueil des populations moins aisées ;
- proposer, à la population, des équipements commerciaux suffisants, variés, tout au long de l'année, au sein de centres urbains forts et de qualité ;
- mettre à disposition des équipements sportifs, culturels et scolaires tout au long de l'année ;
- favoriser l'implantation et le développement d'activités économiques génératrices d'emploi.

### **2. Le développement de la vocation touristique communale :**

Outre sa population principale, qui demeure ici à l'année, TREBEURDEN possède en effet une vocation touristique forte, liée à sa situation littorale privilégiée et aux équipements touristiques qu'elle possède. Pour affirmer ce rôle de "station touristique et balnéaire", les objectifs suivants sont retenus par la collectivité :

- la création d'un pôle littoral fort constituant un véritable « cœur de station » ;
- la possibilité de construire sur la commune, où la demande en résidence secondaire et en accueil collectif, est forte ;
- la stricte nécessité de maintenir et développer les équipements existants, notamment les hébergements à vocation touristique : campings, parc hôtelier, meublés et centres de vacances ainsi que les équipements de sports et de loisir qui contribuent à l'image de la station et à son animation ;
- le renforcement et la mise en valeur du rôle de "pôle majeur de la plaisance" du littoral communal par le maintien et le développement des équipements nautiques.

### **3. Maintenir la qualité du cadre de vie :**

Afin de garantir l'attractivité de la commune, il est en effet nécessaire, en accompagnement du développement projeté, de contribuer à la création d'un cadre de vie de qualité, au maintien des paysages remarquables si représentatifs de la commune.

Cette volonté de qualité de cadre de vie passe par les actions suivantes :

- préserver les vallées communales,
- limiter l'urbanisation en bord de mer pour conserver les perspectives paysagères vers le rivage,
- rendre accessible les espaces naturels à tous (randonnée...),
- encourager le maintien de l'activité agricole et ainsi éviter l'abandon progressif de certains secteurs du littoral,
- prendre en compte l'architecture traditionnelle locale dans les projets,
- mettre en valeur les éléments du patrimoine historique de la commune.

## **C - La traduction de ces contraintes et enjeux : le Projet d'Aménagement de Développement Durable :**

Les enjeux traduisent les choix politiques communaux en matière d'urbanisme et d'évolution du territoire. Ces objectifs doivent cependant être confrontés aux "contraintes" auxquelles la commune doit obéir (contraintes naturelles, réglementaires...).

De la mise en parallèle de ces enjeux et contraintes découle le PADD, le Projet d'Aménagement de Développement Durable, qui doit fixer les modalités d'évolution de la commune durant les 10 à 15 prochaines années.

Ce PADD se décline en quatre volets :

- la poursuite et l'organisation cohérente de l'habitat et des éléments d'accompagnement
- l'affirmation du pôle touristique communal
- le maintien et le développement de l'activité locale
- la protection et la mise en valeur du patrimoine communal.

### **1 - La poursuite et l'organisation cohérente de l'habitat et les éléments d'accompagnement :**

#### - Le marquage de centralités fortes :

Dans ces zones, le centre bourg et Crec'h Hery, il est décidé d'assurer de manière prioritaire :

- l'urbanisation et sa densification
- le développement des commerces et des équipements socioculturels
- les aménagements urbains et les opérations d'embellissement des espaces publics.

C'est en effet un rééquilibrage, la mise en valeur de deux "centres ville" prioritaires qui affirment l'activité et l'image de la commune tout au long de l'année.

#### - La zone pavillonnaire :

La demande en habitat sur TREBEURDEN se concentre sur le pavillonnaire résidentiel. Ce type d'urbanisation est privilégié et étendu au delà des centres déterminés ci avant.

C'est aussi, plus précisément, la volonté communale de conserver le caractère dominant de l'agglomération et de limiter les opérations "denses" qui viendraient remettre en cause la qualité du cadre de vie. Cette zone pavillonnaire, autour de l'agglomération principale, et dans les villages littoraux, offre une large diversité de choix d'implantation.

#### - La zone d'habitat à proximité du rivage :

Répondant à la forte pression foncière constatée, cette possibilité d'urbanisation répond parallèlement à la volonté communale d'offrir, en retrait de la bande littorale, des terrains avec vue sur mer, tout en ménageant les cônes de vue qui existent depuis le rivage vers la mer et en respectant les règles applicables dans les espaces proches du rivage.

Des dispositions précises (hauteurs, densités, implantations) garantissent le respect de ces objectifs.

#### - Les possibilités d'extension :

Afin de répondre à la forte pression, de diversifier l'offre, de l'optimiser et ainsi de conserver un coût du foncier raisonnable, des extensions de l'urbanisation sont retenues.

Les extensions sont définies en cohérence avec les autres objectifs que s'est donnée la commune : le maintien des espaces naturels, le maintien de l'activité agricole, la réservation d'autres modes d'occupation des sols.

Ces possibilités d'extension restent en cohérence avec le développement actuel de la commune.

- Les zones de sports et loisirs :

Le développement de l'habitat doit s'accompagner de la mise en place d'équipements propres à assurer les activités sportives, culturelles et de loisirs.

Le PADD retient donc un nouveau site spécifique, adapté et parfaitement desservi (plateau sportif) où la commune pourra centraliser toutes ces installations.

**2 - Le maintien et le développement des activités locales :**

- Activités artisanales, commerciales et industrielles :

La commune de TREBEURDEN continue de se développer et elle est donc susceptible d'attirer de nouvelles activités, en complément des autres zones de la communauté d'agglomération de Lannion-Trégor.

En outre, des activités, aujourd'hui disséminées dans le tissu urbain, pourraient souhaiter poursuivre leur développement sur la commune.

Dans ce sens, un site réservé à ces activités, souvent incompatibles avec l'habitat, est maintenu, en arrière du littoral.

Plus ponctuellement un site, lié à la mer, est conservé dans le secteur de Toéno.

- Zone agricole

Cette zone a pour objet d'assurer la préservation des équilibres locaux (économie, paysages ...) en réservant à l'activité agricole une zone spécifique, où les contraintes liées à l'exploitation sont limitées. Cette zone reste par conséquent strictement agricole.

**3 - L'affirmation du pôle touristique communal :**

- L'identification d'un cœur de station élargi :

En parallèle des "centres locaux", où la vie annuelle se concentre, un cœur de station sera mis en évidence à proximité du port. Les commerces et équipements hôteliers pourront s'y développer en parallèle des activités nautiques.

Ce cœur de station devra s'étendre progressivement vers le plateau et intégrer Créc'h Héry, qui devrait ainsi assurer le rôle d'espaces de transition entre la partie résidente de TREBEURDEN et son pôle touristique.

A cet effet le PLU intègre les principaux éléments permettant de réaliser le schéma directeur d'aménagement en assurant le développement de ce cœur de station et, notamment, les réservations foncières pour la voirie, des parkings, des cheminements piétonniers et un nouvel équipement.

- Pôles nautisme et plaisance :

L'image de TREBEURDEN repose en partie aujourd'hui sur ses équipements nautiques et son port de plaisance.

Atout reconnu du développement touristique, le port doit accroître son activité et bénéficier de mesures d'accompagnement (habitat, commerces...).

Parallèlement, des zones abritées de mouillages groupés sont réservées à Toenot, au nord de la commune, près de l'île Grande et à Trozoul devant la plage de Pors Termen .

Elles permettront de répondre efficacement à la forte demande en équipements de ce genre.



#### - Les équipements touristiques :

La commune de TREBEURDEN compte aujourd'hui plusieurs équipements et installations qui contribuent à son image touristique et garantissent la qualité d'accueil des estivants.

Les équipements sont repérés et conservés :

- campings (Pors Mabo, Penvern, Armor Loisirs),
- tennis de Lan Kerellec,
- école de voile,
- centre de plongée.

Le PLU devra assurer leur possible développement.

#### **4 - La protection et la mise en valeur du patrimoine local :**

Cet objectif se traduit sur plusieurs entités de la commune, dans le but de maintenir un cadre de vie de qualité, dans et autour des quartiers, mais aussi pour compléter des protections auxquelles la collectivité doit aujourd'hui se conformer, lorsque cela est nécessaire :

- la protection des sites et littoraux naturels,
- la protections des points de vue,
- la protection et la mise en valeur de secteurs caractérisés par un patrimoine architectural de qualité,
- la protection d'espaces verts au sein de l'agglomération.

- La protection des sites et littoraux naturels, tout particulièrement les îles et presqu'îles, mais aussi le marais du Quellen et les zones humides de Notenno, et, plus généralement, les zones acquises par le Conservatoire du Littoral et le Conseil Général.

Ces espaces constituent un élément fort de la commune de TREBEURDEN, qu'il convient de préserver durablement afin d'assurer la diversité naturelle, écologique et floristique communale.

Cet intérêt rejoint également l'enjeu touristique, puisque ces espaces couvrent l'ensemble des sites emblématiques du littoral de TREBEURDEN.

- La protection des points de vue, notamment depuis la corniche de Pors Mabo, la chapelle de Christ et la descente vers la plage de Goas Treiz:

La configuration du littoral trébeurdiniais offre de nombreuses opportunités d'admirer le littoral depuis les voies publiques, les chemins piétons...

Ces perspectives font partie à part entière du patrimoine communal et doivent, à ce titre, être préservées.

Dans ce sens, diverses dispositions sont retenues :

- limitation des plantations,
- dispositions de hauteurs réduites,
- emprises au sol limitées.

- La protection et la mise en valeur de secteurs caractérisés par un patrimoine architectural de qualité :

La commune de TREBEURDEN s'est essentiellement développée depuis les années 50 sous la forme d'un tissu pavillonnaire.

Des traces du bâti traditionnel demeurent cependant : vieux corps de ferme englobés dans les nouveaux quartiers, ensemble urbain cohérent autour des chapelles et de l'église.

Conscients de l'intérêt architectural de ces quartiers, les élus ont souhaité préserver leurs particularités architecturales et accompagner leurs aménagements urbains.

Le respect des caractéristiques traditionnelles sera donc imposé, et les aménagements urbains futurs devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Ces dispositions concernent le site autour des chapelles de Christ et de Bonne Nouvelle.

- La protection d'espaces verts au sein de l'agglomération :

Comme il a été observé précédemment, la commune de TREBEURDEN se caractérise par une large agglomération pavillonnaire qui s'est développée autour de noyaux anciens plus denses.

Ces développements récents ont laissé peu de zones non bâties, peu d'espaces de respiration et peu d'espaces verts.

C'est pourquoi, en complément des espaces qui seront conservés inconstructibles au sein des zones à urbaniser, les responsables communaux ont imposé la protection de plusieurs sites d'intérêt.

Ces sites ménagent des bulles vertes, naturelles, accessibles sous conditions, où toute construction nouvelle sera dorénavant interdite :

- espace vert qui protège le cône de vue près de la chapelle Christ,
- espace vert dans le lotissement de Boquello,
- jardin de Ker Nelly dans le lotissement du même nom,
- zone de loisirs de Lann Kérellec (tennis).

Ces espaces seront complétés par la création d'espaces verts nouveaux dans les futures opérations d'aménagement.

\*\*\*\*\*