

Contribution au règlement écrit du PLUi-H – Commune de Trébeurden

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

1. Contradictions sur la zone UE

Le projet de PLUi-H présente plusieurs contradictions dans la vocation attribuée aux différentes zones urbaines, en particulier sur le littoral de Trébeurden.

Il aurait été pertinent de créer une zone UL spécifiquement dédiée aux équipements sportifs et de loisirs. À titre d'exemple, les courts de tennis de Lan Kerellec auraient vocation à relever d'un tel zonage.

Or, le classement envisagé en zone UE autorise notamment :

- des projets d'hébergement ;
- des équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- des centres de congrès ou d'exposition ;
- des aires de stationnement.

Ces possibilités dépassent largement la vocation première du site, historiquement et paysagèrement identifié comme un espace sportif et de loisirs.

Si une évolution vers une vocation touristique ou événementielle élargie est réellement recherchée, celle-ci devrait être explicitement assumée et justifiée dans les documents du PLUi-H, notamment au regard :

- des équilibres urbains ;
- des enjeux paysagers ;
- de la pression foncière littorale ;
- de la cohérence avec les objectifs affichés du PADD.

À défaut, le zonage proposé introduit une ambiguïté importante sur le devenir du secteur.

Une alternative plus cohérente consisterait :

- soit à créer une zone UL adaptée à la réalité du site ;
- soit à élaborer une OAP « Tourisme et paysage littoral » permettant d'encadrer précisément l'évolution du secteur ;
- soit à supprimer le périmètre de diversité commerciale renforcée actuellement appliqué à cette zone.

2. Périmètre de diversité commerciale renforcée (page 85)

La rédaction suivante apparaît juridiquement imprécise :

« Dans les secteurs de diversité commerciale renforcée ou secteurs d'hôtellerie, sont interdits les changements de destination non liés à l'hébergement hôtelier. »

Cette formulation est particulièrement difficile à interpréter et risque de conduire à des lectures divergentes selon les services instructeurs.

Plusieurs questions demeurent ouvertes :

- vise-t-elle uniquement les hôtels existants ?
- interdit-elle tout changement de destination hors hébergement hôtelier ?
- concerne-t-elle également les commerces, résidences de tourisme ou meublés ?

- quelles destinations exactes sont autorisées ou interdites ?

Le rapport de présentation apporte une précision utile en indiquant :

« Les périmètres de diversité commerciale renforcée, au sein desquels les hôtels ne peuvent changer de destination. »

Toutefois, cette précision ne figure pas dans le règlement opposable.

Il conviendrait donc :

- de clarifier explicitement la rédaction réglementaire ;
- de préciser les destinations concernées ;
- de sécuriser juridiquement les interdictions de changement de destination ;
- éventuellement de prévoir une durée minimale d'exploitation hôtelière avant changement de destination, afin de renforcer la portée juridique de la protection.

Cette question est particulièrement importante à Trébeurden, où plusieurs bâtiments stratégiques connaissent déjà des situations de vacance ou de déshérence, comme le site de « La Potinière ».

3. zones UA, UB et UC Page 92 et suivantes du règlement écrit :

L'analyse des zones UA, UB et UC du règlement du PLUi-H. Elle vise à présenter un tableau synthétique des caractéristiques, emprises et hauteurs, analyser la cohérence interne du règlement, identifier les risques juridiques et formuler des demandes de modification conformes au Code de l'urbanisme.

Tableau synthétique des zones UA / UB / UC

Zone	Caractéristiques principales	Emprise au sol	Hauteur maximale
UA1	Centres-villes anciens	80 %	12 m égout / 17 m faitage / 15 m acrotère (R+3+C à R+4)
UA2	Centres-bourgs	60 %	9 m égout / 14 m faitage / 12 m acrotère (R+2 ou R+2+C)
UA3	Centres anciens protégés	80 %	12 m égout / 17 m faitage (R+3+C)
UA4	Centre-ville de Lannion	80 %	12 m égout / 15 m faitage (R+3+C)
UA5	Faubourgs anciens	60 %	9 m égout / 14 m faitage / 12 m acrotère (R+2 ou

			R+2+C)
UA1	Centres touristiques mixtes	50 %	9 m égout / 14 m faîtage / 12 m acrotère (R+2+C)
UB1	Habitat collectif	50 %	15 m égout / 20 m faîtage / 18 m acrotère (R+4+C ou R+5)
UB2	Habitat individuel groupé	50 %	11 m égout/acrotère / 14 m faîtage (R+1+C ou R+2)
UC1	Habitat individuel mixte	50 %	11 m égout/acrotère / 14 m faîtage (R+1+C ou R+2)
UC2	Habitat individuel peu dense	50 %	8 m égout/acrotère / 11 m faîtage (R+1 ou R+1+C)
UC3	Secteurs Déjà Urbanisés (Littoral)	50 % ≤ 300 m ² ; puis 150 m ² + 30 % du reste	Hauteur non fournie dans l'extrait
UC4	Habitat mixte patrimonial	50 %	11 m égout/acrotère / 14 m faîtage (R+1+C ou R+2)
UC5	Habitat patrimonial	50 %	8 m égout/acrotère / 11 m faîtage (R+1+C)
UC6	Habitat type village	50 %	7 m égout/acrotère / 9 m faîtage (R+1+C)

Analyse critique

Incohérences dans la hiérarchie des hauteurs

Le Code de l'urbanisme impose une cohérence d'ensemble (articles L.101-2, L.151-8 et L.151-9). Plusieurs inversions majeures apparaissent :

- UB1 (20 m) dépasse UA1, UA3, UA4 (17 m), créant une rupture de centralité et un risque d'erreur manifeste d'appréciation.

- UC1 et UC4 (14 m) égalent UB2 (14 m), brouillant la distinction entre habitat pavillonnaire et habitat intermédiaire.

Risques morphologiques et paysagers

Les zones UC patrimoniales devraient être strictement encadrées. Or :

- UC4 autorise 14 m, hauteur élevée pour un secteur patrimonial.
- UC1 (14 m) est trop haut pour une zone de transition.
- UC6 (9 m) est cohérent, mais UC4 et UC1 créent une hétérogénéité excessive.

Problèmes juridiques en zone littorale (UC3)

La zone UC3 relève des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au sens de la loi Littoral. La jurisprudence impose une délimitation précise, une justification explicite et l'absence d'extension significative. L'absence de hauteur définie et l'emprise permissive fragilisent la zone.

Manque de progressivité entre zones contiguës

Plusieurs transitions sont problématiques :

- UB1 (20 m) → UA2/UA5 (14 m) : rupture brutale.
- UC1 (14 m) → UC2 (11 m) : incohérence interne.
- UC4 (14 m) dans un secteur patrimonial : contradiction avec les objectifs de protection.

Demandes formulées

a- Révision des hauteurs UB1

Abaisser la hauteur maximale à ≤ 17 m, cohérente avec UA.

b- Révision des hauteurs UC1 et UC4

Abaisser à 11 m maximum au faitage, pour respecter la vocation pavillonnaire et patrimoniale.

c- Clarification de la zone UC3

Définir une hauteur précise, justifier la délimitation SDU et encadrer strictement les extensions.

d- Renforcement de la progressivité UA → UB → UC

Garantir une hiérarchie lisible et conforme au PADD.

4. Équilibre des logements, résidences principales et mixité

L'État, la DDTM ainsi que la MRAe soulignent tous la nécessité d'un rééquilibrage du parc de logements dans les communes littorales.

L'Autorité environnementale recommande notamment :

- de préciser les dispositions retenues pour rééquilibrer le ratio entre résidences principales et résidences secondaires ;
- de s'assurer que les nouveaux logements ne renforcent pas le déséquilibre existant ;
- de mettre en place, dans certaines zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes visant des logements exclusivement réservés à l'usage de résidence principale.

Or, les réponses apportées par Lannion-Trégor Communauté apparaissent insuffisamment opérationnelles au regard des objectifs affichés dans le PADD.

Le PLUi-H indique vouloir « maintenir les équilibres actuels ».

Cependant, les données récentes montrent que les résidences secondaires progressent plus rapidement que le reste du parc de logements, notamment dans les communes littorales comme Trébeurden.

Dans ces conditions, le simple maintien des équilibres actuels ne peut constituer une stratégie suffisante.

Le maintien des équilibres devrait signifier :

- stabiliser le taux de résidences secondaires ;
- stopper sa progression ;
- renforcer durablement la part des résidences principales.

Or, les outils mobilisés dans le PLUi-H restent largement facultatifs et laissés à l'appréciation des communes, sans ligne directrice suffisamment affirmée.

La DDTM souligne notamment que :

- les outils fiscaux restent optionnels ;
- les mesures relatives à la location touristique manquent de caractère opérationnel ;
- plusieurs actions demeurent présentées comme de simples possibilités ou intentions.

Ainsi, le PLUi-H ne se donne pas pleinement les moyens de favoriser, sans discrimination, un habitat à l'année.

Le principal levier identifié reste pourtant clairement :

- la production de logements durablement affectés à la résidence principale ;
- le développement du logement social ;
- l'accession sociale ;
- les dispositifs de type BRS.

Ces objectifs nécessitent un engagement plus affirmé de LTC et des communes, notamment dans les secteurs littoraux soumis à une forte pression foncière.

Demandes formulées

Il est demandé à monsieur le Président de la commission d'enquête de :

- clarifier les rédactions réglementaires ambiguës ;
- mieux définir la vocation des secteurs littoraux sensibles ;
- réajuster les hauteurs des différentes zones U
- rectifier les incohérences internes des zones U, des risques juridiques et des ruptures morphologiques susceptibles de fragiliser le PLUi-H. Les ajustements proposés visent à renforcer la cohérence réglementaire, la sécurité juridique, la qualité paysagère et la compatibilité avec le PADD et la loi Littoral.
- renforcer les outils favorisant réellement l'habitat permanent ;
- ne pas reporter à de futures modifications ou révisions du PLUi-H des choix structurants qui conditionnent dès aujourd'hui l'avenir du territoire et l'équilibre résidentiel des communes littorales comme Trébeurden.

Fait à Trébeurden, le 13 mai 2026

Gilles Chauvaud Elu au conseil municipal de Trébeurden