

Contribution au règlement écrit du PLUi-H – Commune de Trébeurden – Zonage **et règlement écrit du secteur de la corniche et de la grève de Goas Trez et des environs**

Association Gwazh Trez

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

En tant qu'association environnementale ayant pour objet « la préservation et la valorisation des paysages et usages autour de la corniche et de la grève de Goas Trez », nous souhaitons apporter les observations suivantes :

I - zones UA, UC :

La trame des PLUiH est assez invariable en France :

Zone	Caractéristiques principales	Implantation / Morphologie	Hauteurs typiques
Zone UA	Secteur centre-ville, tissu dense, constructions jointives.	Alignement sur rue, mitoyenneté, emprise élevée, peu d'espaces verts.	R+3 à R+6 (hauteur élevée).
Zone UB	Quartiers d'extension urbaine, densité moyenne, habitat mixte (petits collectifs + maisons).	Alignement ou retrait, emprise 40–60 %, jardins plus présents qu'en UA.	R+2 à R+4 (hauteur moyenne).
Zone UC	Secteurs pavillonnaires, faible densité, maisons individuelles dominantes.	Retrait par rapport aux limites, grands jardins, discontinuité bâtie.	R+1 à R+2 (hauteur basse). <i>(Tendance nationale, dépend du PLU)</i>

Sur la commune de Trébeurden, Hors OAP, les zones retenues sont:

UA 1 pour la zone de Chrec'h Hery

UA 2 pour le bourg de Trébeurden

UC1 pour le reste des secteurs urbanisés.

Pour mémoire, le PLU en vigueur à Trébeurden limite les hauteurs en zone UC à 6m égout / 11 m faitage / 7 m acrotère et en zone UD à 3,5 m égout / 8 m faitage / 4,5 m acrotère.

Le règlement écrit du PLUiH précise, pour Trébeurden, les emprises au sol et les hauteurs maximales de chacune de ces zones :

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)
UC1	Habitat individuel mixte	50 %	11 m égout/acrotère / 14 m faitage (R+1+C ou R+2)

Ainsi : on constate 4 écarts importants :

- La hiérarchisation entre les zones UA, UB et UC n'est pas respectée
- La zone UC1 (considérée comme zone Habitat individuel mixte) permettrait des hauteurs de construction supérieure à la zone de centre-Bourg (UA2)
- Dans cette zone UC1, ont été relevés un grand nombre de « patrimoines bâtis remarquables ou intéressants » ainsi que des « ouvrages de la vie quotidienne » dont les gabarits représentent des ouvrages implantés au sol et des constructions ne dépassants pas R+1+C pour la très grande majorité
- La zone UC1 est définie pour une hauteur de 11 m égout/acrotère / 14 m faitage tout en indiquant un gabarit de construction de R+1+C ou R+2. Or, Il existe ainsi une contradiction, peut-être destinée à rendre le projet acceptable, dès lors qu'en habitat les hauteurs usuelles sont d'environ 2,80 m pour le rez-de-chaussée et comprises entre 2,60 m et 2,80 m pour les étages courants. Ces hauteurs de 11 et 14 mètres permettent la réalisation d'immeubles en R+3 avec toiture-terrasse, ainsi que d'immeubles en R+3+combles avec toiture en ardoises, et non de simples constructions en R+1+C ou R+2, comme indiqué en référence.
Le rapport de présentation n'apporte aucun justificatif complémentaire en précisant simplement que « *Le secteur UC1 correspond aux quartiers d'habitat individuel mixte, formant une transition entre formes de tissus de centres anciens et quartiers pavillonnaires plus récents. L'implantation des constructions y est disparate, avec un bâti parfois situé à l'alignement des voies et mitoyen ou des formes urbaines pavillonnaires plus contemporaines en recul des voies et éloignées les unes des autres. Ces tissus peuvent également comprendre quelques maisons groupées voire de petits collectifs* »

1. Incohérence de hiérarchisation entre les zones UA et UC

Le règlement du PLUiH distingue classiquement :

- les zones UA : centres anciens ou centres-bourgs denses,
- les zones UB : secteurs intermédiaires,
- les zones UC : secteurs pavillonnaires de faible densité.

Cette structuration correspond à la doctrine nationale habituelle des PLU/PLUi, dans laquelle :

- la densité,
- les hauteurs,
- l'emprise au sol,
- et l'intensité bâtie

sont décroissantes entre les zones UA , les zones UB et les zones UC ce qui n'est pas le cas dans ce projet de PLUiH contrairement à son rapport de présentation qui lui respecte cette hiérarchie

2. Contradiction entre la vocation pavillonnaire de la zone UC1 et les hauteurs autorisées

Le règlement qualifie la zone UC1 de secteur :« Habitat individuel mixte »

Or cette qualification renvoie normalement à :

- un tissu résidentiel peu dense,
- des constructions discontinues,
- des hauteurs limitées,
- une dominante de maisons individuelles.

Ainsi, la zone UC1, pourtant qualifiée de secteur « habitat individuel mixte », autorise :

- une hauteur à l'égout ou à l'acrotère supérieure à celle du centre-bourg UA2 ;
- des volumes constructibles comparables, voire supérieurs, à ceux du cœur urbain.

Cette situation apparaît contraire à la logique même de gradation urbaine du règlement.

Une telle incohérence peut fragiliser le règlement au regard :

- du principe de cohérence interne du PLU,
- de l'obligation de compatibilité entre zonage et objectifs affichés,
- et de l'exigence d'intelligibilité des règles d'urbanisme.

La jurisprudence administrative sanctionne régulièrement les règlements présentant des contradictions internes ou des règles manifestement incohérentes avec la vocation des zones.

3. Incohérence entre les hauteurs autorisées en UC1 et la protection du patrimoine bâti identifié

Le règlement graphique et les documents patrimoniaux du PLUiH identifient au sein des zones UC1 :

- des « patrimoines bâtis remarquables ou intéressants » ;
- ainsi que des « ouvrages de la vie quotidienne ».

Ces éléments relèvent principalement :

- du patrimoine vernaculaire local,
- de l'architecture résidentielle traditionnelle,
- et du tissu pavillonnaire historique caractéristique de la commune.

Or, l'analyse du bâti existant montre que la très grande majorité de ces constructions présentent des gabarits limités à :

- R+1,
- ou R+1+C (rez-de-chaussée + étage + combles).

Ces formes bâties constituent précisément l'identité architecturale et paysagère des secteurs concernés.

Dans ce contexte, l'autorisation en zone UC1 de constructions atteignant :

- 11 m à l'égout ou à l'acrotère,
- et 14 m au faîtage,

introduit une rupture manifeste avec :

- les gabarits traditionnels existants ;
- l'échelle du patrimoine protégé ou identifié ;
- ainsi que les caractéristiques morphologiques des quartiers concernés.

Ces hauteurs permettent en pratique la réalisation :

- d'immeubles collectifs de type R+3,
- voire R+3 + combles,

sans rapport avec les constructions patrimoniales que le PLUiH prétend parallèlement préserver et valoriser.

Cette contradiction fragilise la cohérence générale du document d'urbanisme :

- d'un côté, le PLUiH reconnaît l'intérêt patrimonial d'un tissu bâti traditionnel de faible hauteur ;
- de l'autre, il autorise des gabarits susceptibles de porter atteinte :
 - aux perspectives urbaines,
 - aux rapports d'échelle,
 - à l'insertion paysagère,
 - et à la perception du patrimoine existant.

Or, la protection du patrimoine bâti ne se limite pas à la conservation isolée des édifices remarquables : elle suppose également le maintien d'un environnement urbain cohérent et d'une échelle bâtie compatible.

4 . Contradiction entre la vocation pavillonnaire de la zone UC1 et les hauteurs autorisées

Analyse technique des gabarits

Le règlement autorise :

- 11 m à l'égout ou à l'acrotère,
- 14 m au faîtage.

Or les hauteurs usuelles de construction en logement sont :

- RDC : environ 2,80 m,
- étages : 2,60 m à 2,80 m,
- dalle et complexes techniques : environ 0,25 m par niveau.

Ainsi, la règle UC1 permet concrètement :

- des immeubles R+3 en toiture terrasse ;
- voire R+3 + combles avec toiture traditionnelle.

Or le règlement écrit indique parallèlement un gabarit de référence : « R+1+C ou R+2 »

Cette mention est matériellement incompatible avec les hauteurs autorisées et ne trouve pas de justification dans le rapport de présentation.

Le Conseil d'État rappelle régulièrement qu'un règlement d'urbanisme doit être :

- clair,
- précis,
- intelligible,
- non contradictoire.

En l'espèce, le règlement UC1 présente une ambiguïté majeure :

- soit la hauteur maximale autorisée est réellement de 11 m,
- soit l'objectif poursuivi est effectivement de limiter les constructions à R+1+C ou R+2.

Les deux dispositions ne peuvent raisonnablement coexister sans créer une insécurité juridique importante :

- pour les pétitionnaires,
- pour les riverains,
- mais également pour l'autorité chargée d'instruire les permis.

Cette ambiguïté est susceptible de générer :

- des contentieux d'autorisation d'urbanisme,
- des difficultés d'interprétation,
- et des divergences d'application.

Par ailleurs, Le maintien de hauteurs importantes en zone UC1 pourrait conduire à la rupture d'équilibre urbain et paysager :

- une densification excessive des secteurs pavillonnaires,
- une altération des paysages urbains existants,
- des effets de vis-à-vis et de perte d'ensoleillement,
- ainsi qu'une rupture morphologique avec le tissu bâti traditionnel.

En l'absence d'une étude globale d'urbanisme et de morphologie des constructions et des paysages particulièrement sensible dans une commune littorale telle que Trébeurden où les enjeux paysagers constituent un objectif majeur du document d'urbanisme.

En conséquence, je demande, au nom de l'association Gwazh Trez de réduire la hauteur maximale autorisée en zone UC1 afin de la rendre cohérente avec sa vocation pavillonnaire :

- l'égout/acrotère à environ 7 m à 8 m,
- et le faîtage à environ 9 m à 11 m.

La délibération de la municipalité du 15 septembre 2025 mentionnait « *le classement en UC 1 des secteurs classés en zone UD au PLU en vigueur ne paraît pas adapté à la morphologie et les caractéristiques de ces quartiers moins denses. Il serait souhaitable de faire évoluer le zonage UC1 de ces quartiers en UC6 permettant notamment des hauteurs moins importantes.* » a été complétée par un avis favorable de LTC à cette demande.

En tout état de cause, cette délibération ne prend en compte que la zone UD, sans justification précise, et ne tient pas compte de la zone UC, pourtant modifiée dans des conditions presque identiques, qui devrait donc être traitée de la même manière, a minima dans le quartier de Goas Trez.

II - Contradictions sur la zone UE

A proximité de la corniche de Goas Trez, les courts de tennis de Lan Kerellec ont été classés en zone UE

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 arboré, sportif et de loisirs avec de simples constructions accessoires.

Le rapport de présentation précise que :« **Les zones UE** correspondent à des secteurs d'équipements. Ces îlots ou tissus urbains sont protéiformes car ils recouvrent des fonctions très variées : équipements d'enseignement, sportifs, culturels, hospitaliers ; administratifs, culturels, etc. Ainsi, les constructions y sont implantées soit en limite des voies et/ou des limites séparatives, soit au contraire avec un recul important vis-à-vis de celles-ci. En termes de densités bâties, l'emprise au sol occupée tout comme la hauteur des bâtiments est très variable selon la fonction qu'exerce l'équipement. L'objectif du règlement associé à cette

zone est d'accorder une certaine souplesse aux futures implantations, afin de répondre aux besoins d'évolution de ces équipements »

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.

Ainsi, **je vous demande au nom de l'association Gwazh Trez** de trouver une alternative plus cohérente soit :

- créer une zone UL
- intégrer cet équipement dans une zone UJ adaptée à la réalité du site ou éventuellement Nt;
- élaborer une OAP « Tourisme et paysage littoral » permettant d'encadrer précisément l'évolution du secteur ;
- En complément devrait être supprimé le périmètre de diversité commerciale renforcée actuellement appliqué à cette zone qui nuit à la lisibilité de la volonté politique.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces deux contributions sur la zone UC1 de Trébeurden et sur les tennis de Lan Kerellec, il nous paraît important de rappeler que le PLUi-H ne se donne pas pleinement les moyens de favoriser, sans discrimination, un habitat à l'année notamment dans les secteurs littoraux soumis à une forte pression foncière.

Pour l'association Gwazh Trez, la Présidente Annie-Jeanne Bernabé le 19 mai 2026