

Département des Côtes d'Armor



Commune de **Trélévern**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'aménagement et de développement durables

**Débatu au conseil municipal du
19 novembre 2015**

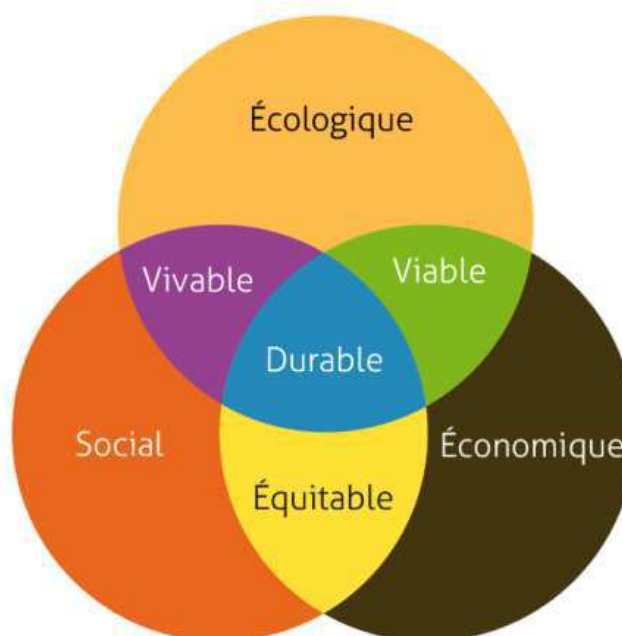
Elaboration prescrite le	25/09/2014
PADD débattu au conseil municipal le	18/11/2015
PLU arrêté au conseil municipal le	30/06/2016
PLU approuvé au conseil municipal le	16/03/2017
PLU rendu exécutoire le	

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), document introduit par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, constitue un cadre de référence et de cohérence de la politique communale d'aménagement. Le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Il se base sur trois piliers (économie/écologie/social) : un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme que définit le P.A.D.D. doivent répondre aux objectifs et principes énoncés dans le Code de l'Urbanisme, et rappelés ci-après. Elles se traduisent ensuite au niveau du règlement littéral et du règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.

La notion de développement et d'aménagement durables



Article L123-1-3 - Modifié par LOI n°2015-292 du 16 mars 2015 - art. 8

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Article R*123-3 - Modifié par Décret n°2012-290 du 29 février 2012 - art. 18

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L. 123-1-3.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le projet d'aménagement et de développement durables énonce, en outre, les principes et objectifs mentionnés aux a à c et f de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le projet d'aménagement et de développement durables détermine, en outre, les principes mentionnés à l'article L. 1214-1 du code des transports.

Article L110 - Modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

Article L121-1 - Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 132

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les atouts principaux de Trélévern

Un cadre de vie de grande qualité

- Une localisation littorale attractive, proche des pôles d'emplois de Lannion, Perros-Guirec et Tréguier.
- Des trafics modestes en dehors de la RD38, favorables à la convivialité des espaces publics de l'agglomération, et un réaménagement du centre-bourg et des voies structurantes de l'agglomération très favorable aux déplacements doux.
- Une offre intéressante de commerces de proximité au centre-bourg.
- Des équipements principalement regroupés au centre-bourg, avec un pôle sportif excentré dans l'agglomération, et le littoral, espace public très attractif pour les loisirs (plages, mouillages, pêche à pied, randonnée, jeux, etc.).
- Un riche patrimoine bâti, avec une concentration au centre-bourg.
- Une diversité paysagère intéressante : plateau agricole, marqué par l'activité maraîchère et un paysage de bocage; vallées plus ou moins encaissées et boisées ; frange maritime, au relief plus marqué, où se côtoient landes, terres agricoles et urbanisation, ponctuée de pins et cyprès, avec ses falaises, grèves et plages de sables ; agglomération.
- Une commune ouverte aux touristes avec 2 campings à Port l'Epine, et plusieurs gîtes et chambres d'hôtes, mais aussi plusieurs boucles de randonnée.
- Une population de 1363 habitants en 2012 qui double l'été, sans perturbations sur le cadre de vie.



Un patrimoine naturel riche et varié

- Des espaces littoraux remarquables et sites Natura 2000,
- Les vallées du Dourdu de Kergouanton,
- Un plateau agricole bocager,
- La lande de Landoureg, qui présente une grande biodiversité.



Une activité agricole dynamique

- 6 exploitations dont l'avenir est assurée à 10 ans, toutes spécialisées dans le maraîchage avec une production animale et laitière en plus pour certaines et un service de vente directe pour les 2 plus proches de l'agglomération.
- Un terroir qui bénéficie de l'appellation d'origine contrôlée du Coco de Paimpol.
- Une activité qui occupe de manière stable 43% du territoire communal depuis près de 30 ans, grâce à un développement urbain qui s'est réalisé principalement dans l'enveloppe urbaine préexistante, sans incidences sur l'espace agricole.



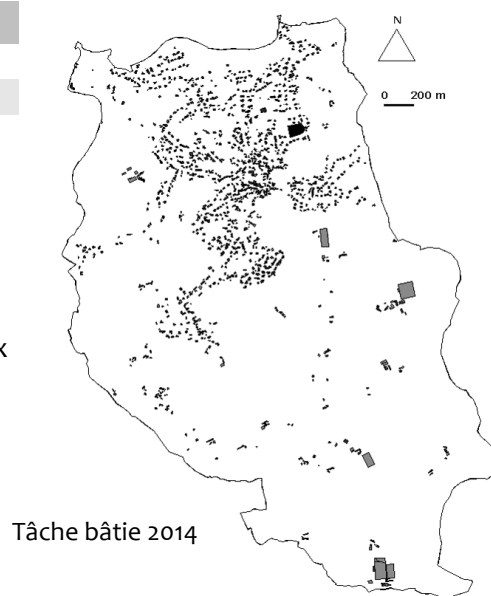
Un nombre d'emplois relativement important au regard de la taille de la commune

- 203 emplois en 2011 pour 432 actifs ayant un emploi: un taux de concentration stable de 47 emplois pour 100 actifs occupés.
- 95 entreprises recensées en 2013 d'après l'INSEE: un nombre important mais des entreprises petite taille.

Les faiblesses et sensibilités de la commune

Une vaste agglomération à l'urbanisation lâche et hétérogène

- Une agglomération très étendue qui dépasse l'échelle du piéton.
- Une consommation foncière importante au regard du nombre de constructions réalisées (2002/2015: 7,7 logements par hectare en moyenne).
- Un mode d'urbanisation passé qui a laissé de nombreux vides dans l'agglomération.



Une situation foncière et immobilière qui perturbe les équilibres démographiques

- Un marché foncier et immobilier qui permet difficilement un accès des jeunes ménages au logement sur la commune. Des prix à la baisse mais qui restent supérieurs à la moyenne communautaire.
- Une part importante des résidences secondaires (30%).
- Un manque important de logements locatifs qui ne permet pas le renouvellement de la population et l'accueil de ménages jeunes et/ou modestes (ancienneté moyenne des ménages : 5/6 ans en logement locatif, 21 ans en accession). Seulement 12,6 % des résidences principales sont des locations (canton: 22,5%; LTC:28,6%; Côtes d'Armor: 27,8%) et moins de 4% des locations sociales.
- Un rythme de constructions limité au regard des périodes passées et de l'attractivité des communes littorales voisines, probablement due à une offre foncière limitée.
- Il résulte de ces constats une croissance démographique plombée par un solde naturel déficitaire et un afflux de nouveaux habitants en perte de vitesse, et un vieillissement marqué de la population (17% a moins de 20 ans, 29% a plus de 65 ans, LTC: respectivement 22 et 23% en 2011).

Une sensibilité environnementale à prendre en compte

- Une part importante des constructions en assainissement non collectif.
- Une frange littorale sensible car très visible.
- Un risque de submersion marine (localisé à la partie Est du camping du Palud) et des risques de mouvement de terrain sur les falaises Nord, de Pors Garo et de Keriec liés à l'érosion littorale.



AXE 1

Préserver et valoriser les richesses naturelles et bâties du territoire

Eléments de diagnostic



Trélévern possède une frange maritime contrastée, entre falaises, grèves et plages de sables, landes, terres agricoles et urbanisation. Sa topographie marquée génère plusieurs points de vue de qualité. Si seuls l'estran et une très fine bande littorale sont intégrés en sites Natura 2000, la frange maritime comprend des espèces à forte valeur patrimoniale sur tout son linéaire, et les coteaux de Pors Garo et la butte de Port l'Epine sont identifiés comme espaces naturels sensibles. Les vallées du Dourdu et du Kergouanton constituent également des continuités écologiques fortes, qu'alimentent plusieurs affluents prenant leur source à Trélévern et traversant le plateau agricole bocager. La partie Sud de la commune présente la particularité de comporter une tourbière au sein de la lande de Landoureg, site naturel riche en biodiversité.

Trélévern présente aussi un patrimoine bâti de qualité, avec 97 œuvres recensées dans le cadre de l'inventaire régional du patrimoine, dont 4 sélectionnées comme particulièrement intéressantes (un manoir, une métairie noble, le presbytère et une ferme).

Les usages observés sur le littoral (baignade, sports nautiques, etc.) ainsi que les enjeux écologiques impliquent une vigilance particulière de la commune sur la qualité de l'eau.

Axe 1 : Orientations du PADD

1.1 Protéger les continuités écologiques

- Protéger les continuités écologiques structurantes formées par la vallée du Dourdu et la vallée du Kergouanton.
- Préserver les espaces remarquables du littoral et de la lande de Landoureg.
- Favoriser la perméabilité écologique de l'espace agricole et de l'agglomération.

1.2 Préserver et valoriser les paysages littoraux, ruraux et urbains

- Préserver les espaces agricoles et naturels de la pression urbaine, en recentrant le développement urbain sur l'agglomération.
- Encadrer l'insertion du bâti nouveau dans les secteurs à forte valeur patrimoniale et paysagère.
- Préserver de l'urbanisation et valoriser par des aménagements adaptés les points de vue les plus remarquables sur le littoral : Port l'Epine, Bel Air, Keriec.

- Veiller à la préservation de la qualité des entrées de bourg.
- Protéger les éléments du patrimoine bâti de la commune.
- Mettre en valeur la pointe de Port l'Epine pour les piétons par un aménagement respectueux du site naturel.
- Valoriser les coulées vertes existantes dans ou en limite de l'agglomération : ouvrir le vallon de Dour Laouënneg sur le centre-bourg, préserver le vallon de Keriec.

1.3 Favoriser la qualité des eaux de surface et littorales

- Conditionner les développements d'urbanisation à une bonne gestion des eaux usées et des eaux pluviales.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et contrôler l'emprise des surfaces imperméabilisées au sein des nouvelles opérations d'aménagement.
- Protéger les zones humides, les vallons et la trame bocagère, éléments majeurs de la reconquête des écosystèmes.

AXE 2

Accueillir une population nouvelle tout en maîtrisant les impacts urbains

Eléments de diagnostic



Trélévern se situe sur un littoral attractif, qui a connu une croissance marquée de la population et du nombre de logements cette dernière décennie. La commune n'a cependant pas connu le même dynamisme que ses voisines, malgré ses nombreux atouts. En particulier, la faiblesse de l'offre locative et la cherté des logements en accession et du foncier n'ont pas permis l'accueil de jeunes ménages. La commune fait ainsi face aujourd'hui à un vieillissement de sa population et à une augmentation de la part des résidences secondaires.

Le développement urbain de l'agglomération s'est réalisé en grande partie sous forme de découpage foncier le long des voies. Il en résulte aujourd'hui une agglomération très étendue, avec de nombreux espaces non bâtis au coeur même de celle-ci.

Durant l'application du POS (2002-2015), 19 ha ont été consommés pour l'urbanisation, toutes destinations confondues. Bien que cette consommation n'a pas entraîné une baisse de la surface agricole utilisée sur la commune, car elle s'est produite principalement dans l'enveloppe bâtie, elle a été peu économe dans sa forme pour l'habitat, avec seulement 7,7 logements construits par hectare en moyenne (1300m² par logement).

Trélévern présente une offre intéressante en équipements et espaces publics, avec une vie associative dynamique. Elle possède un centre-bourg réaménagé convivial, et des liaisons douces de grande qualité qu'elle souhaite poursuivre à l'avenir.

Axe 2 : Orientations du PADD

2.1. Permettre la construction d'environ 130 logements d'ici 10 ans

- S'appuyer sur le prolongement des tendances démographiques passées pour prévoir les besoins en logements. La tendance passée retenue pour établir les projections à venir se base sur une période très longue (1990/2012) afin de lisser les variations.
- Prendre en compte le point mort, c'est-à-dire le nombre de logements à produire uniquement pour assurer la stabilisation de la population actuelle. Ce point mort se calcule en examinant le phénomène de desserrement des ménages (baisse du nombre de personnes par ménage du au vieillissement de la population, à l'augmentation des séparations et familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile familial, etc.), l'évolution de la part des résidences secondaires, la vacance des logements et la capacité du parc bâti existant à produire ou perdre du logement.

2.2. Privilégier le renforcement de l'enveloppe bâtie de l'agglomération et les extensions proches du centre-bourg pour faire bénéficier à la population des équipements, commerces et services, modérer la consommation foncière, restreindre l'étalement urbain et prendre en compte les risques.

- Réduire d'un tiers la consommation foncière observée durant la durée de vie du dernier document d'urbanisme (soit 13 ha maximum consommables contre 19 ha consommés au POS).
- Diviser par deux la surface consommée en moyenne par habitation, en demandant une densité moyenne de 15 logements par hectare à l'échelle de la commune pour les nouveaux quartiers, modulée en fonction des secteurs et des contraintes d'assainissement.
- Prévoir a minima un tiers des besoins en foncier, toutes destinations confondues, dans les dents creuses identifiées au cours du diagnostic des espaces libres menés au début de la procédure d'élaboration du PLU.
- Permettre la mobilisation des fonds de jardin et petits terrains pour la construction ainsi que les opérations de renouvellement urbain grâce à un règlement adapté.
- Mobiliser les grands espaces non bâtis situés au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération.
- Permettre la densification du secteur urbanisé de Kerbost.
- Limiter le risque juridique lié à l'application de la loi Littoral.
- Ne pas exposer une population supplémentaire aux risques naturels de submersion marine et d'érosion littorale.

2.3. Répondre aux besoins spécifiques en logements

- Favoriser l'accueil des ménages jeunes et/ou modestes en produisant du logement locatif social selon les objectifs du programme local de l'habitat.
- Promouvoir la construction de logements adaptés aux personnes âgées au centre-bourg, tout en préservant la mixité sociale.
- Permettre si besoin l'extension de l'EHPAD

2.4. Accompagner le développement urbain par une anticipation des besoins en équipements et espaces publics et par une maîtrise des déplacements

- Permettre l'extension du groupe scolaire/salle de tennis de table/bibliothèque.
- Prévoir la réfection de l'aire de stationnement de Port l'Epine.
- Anticiper l'extension du cimetière.
- Aménager un sentier piéton/vélo pour améliorer l'accessibilité du vallon de Dour Laouënneg situé en appui du centre-bourg.
- Faire du parking de la mairie une véritable place du bourg.
- Offrir de bonnes conditions d'accès et de sécurité aux plages et mouillages : développer les aires de stationnement vélos près des plages, flécher et réserver des places PMR près des accès adaptés, etc.
- Permettre l'aménagement d'espaces de loisirs et d'équipements sportifs.
- Envisager la pose de bornes de recharge des véhicules électriques sur la commune.

- Poursuivre l'aménagement de liaisons douces sur la commune, en donnant la priorité aux continuités structurantes (liaisons quartiers/ points d'intérêt principaux).
- Envisager une réorganisation de l'offre de transport collectif pour mieux répondre aux attentes locales.
- Favoriser le développement des communications numériques en privilégiant le développement de l'agglomération, déjà couverte par le haut débit et éligible au très haut débit.

2.5. Favoriser la performance énergétique et la construction « durable »

- Disposer d'un règlement favorable aux dispositifs et matériaux écologiques.
- Encourager une approche environnementale de l'urbanisme dans la conception des nouveaux quartiers par des orientations d'aménagement et de programmation adaptées, afin de limiter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement tout en offrant un cadre de vie de qualité aux habitants.

Eléments de diagnostic

L'agriculture est marquante dans l'économie locale comme dans les paysages trélevornais, avec 6 exploitations implantées à Trélévern pour une production dominante maraîchère.

Les commerces et services de proximité ponctuent les rues du centre-bourg tandis que les autres entreprises sont disséminées sur la commune, avec toutefois un regroupement des plus étendues le long de la route de Trévou-Tréguignec dans le secteur de Kabatous.

L'économie touristique est aussi présente à Trélévern, essentiellement sous la forme d'une offre d'hébergement.



Axe 3 : Orientations du PADD

3.1. Protéger les terres agricoles et favoriser la pérennité des exploitations

- Donner la priorité à l'activité agricole sur la partie Sud du territoire communal.
- Maîtriser le développement urbain aux abords des exploitations agricoles situées à proximité de l'agglomération.
- Limiter la perte de terres agricoles grâce à une maîtrise de la consommation foncière pour l'urbanisation.

3.2. Préserver et renforcer le commerce en centre-bourg

- Disposer d'une densité commerciale attractive et faire vivre le bourg en concentrant le commerce de proximité au centre-bourg, élargi pour permettre l'implantation de nouveaux commerces.
- Préserver les cellules commerciales présentant un potentiel économique d'un changement de destination (transformation en habitation notamment).

3.3. Permettre l'installation d'entreprises artisanales et de services

- Autoriser l'accueil d'entreprises ne générant pas de nuisances dans l'agglomération.
- Prévoir un petit espace adapté à l'implantation de nouvelles entreprises, situé dans la continuité de l'agglomération et à proximité d'entreprises existantes.

3.4. Favoriser le développement de l'offre touristique

- Permettre le bon fonctionnement des campings existants.
- Permettre l'aménagement de gîtes, chambres d'hôtes, etc. en agglomération et en campagne dans certaines conditions.
- Pérenniser et développer les itinéraires de randonnée.

Légende

1. Préserver les richesses naturelles et bâties du territoire

-  Continuités écologiques structurantes
-  Espace rural bocager perméable écologiquement
-  Littoral
-  Coupures d'urbanisation
-  Coulées vertes à valoriser dans ou en limite de l'agglomération
-  Point de vue à préserver et à ouvrir au public

2. Accueillir une population nouvelle en maîtrisant les impacts urbains

-  Enveloppe schématique de l'agglomération: secteur de densification, d'extension urbaine, de renforcement des équipements et cheminements doux
-  Secteur urbanisé densifiable
-  Réseau routier

3. Permettre le développement de l'économie locale

-  Exploitations agricoles
-  Centralité commerciale
-  Espace artisanal
-  Campings existants

Schéma

