

**COMMISSION D'ENQUETE PLUI-H
LANNION TREGOR COMMUNAUTE
SERVICE PLANIFICATION STRATEGIQUE
1 RUE MONGE
CS 10761
22 307 LANNION**

A Paris, le 15 mai 2026

LRAR 1A 277 614 2744 8

**Objet : Enquête publique relative à l'élaboration du PLUi-H de Lannion Trégor
Communauté
Situation du terrain de camping de Landrellec (commune de Pleumeur-Bodou).**

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête,

Nous intervenons auprès de vous en notre qualité de propriétaire/exploitant du terrain de camping de LANDRELLEC sis sur la commune de Pleumeur-Bodou (22560).

1° Identification du demandeur et du bien concerné

Le terrain de camping de LANDRELLEC appartient au Groupement des Campeurs Universitaires de France (GCU) depuis plusieurs années maintenant.

Le GCU est une association loi 1901 créée en 1937 durant l'essor des congés payés par des membres de la MAIF.

Depuis cette période, l'association a naturellement grandi et s'est ouverte à tous.

L'accès à ses campings a longtemps été réservé aux membres et anciens membres de l'Education Nationale ainsi qu'à leur famille.

Depuis 2015, une modification du règlement intérieur de l'association permet l'ouverture de ses campings à tous ceux qui se retrouvent pleinement dans une conception de vacances authentiques et conviviales ceux pour qui la simplicité et le contact avec la nature peuvent



être source de joie et de bien-être. Elle propose 87 campings partout en France. L'organisation est basée sur le bénévolat et l'organisation collective.

2° Difficulté décelée

Il apparaît à l'examen des documents mis à disposition du public lors de la présente enquête publique que notre établissement, aménagé sur les parcelles cadastrales section AE n°12, 13,14, 15, 17 pour une superficie totale de 4ha 19a 97ca, serait à l'avenir répertorié en zone Nr, qualifiée de zone naturelle liée aux espaces remarquables.

Le règlement écrit mis à disposition du public interdit en zone Nr l'activité du camping-caravanage aménagé.

Le terrain de camping existe pourtant depuis les années 50 et a été progressivement acquis, selon les parcelles cadastrales, en 1969, 1970 et 1978.

Il est actuellement classé en catégorie 1 étoile par Atout France, décision administrative délivrée le 25 juillet 2022.

Ce classement a été délivré sur la foi d'une attestation municipale délivrée par Monsieur le Maire de Pleumeur-Bodou le 8 septembre 2016 et par laquelle celui-ci a certifié que notre établissement disposait bien de 133 emplacements autorisés.

Ces 133 emplacements sont à ce jour électrifiés.

Le bâtiment sanitaire, adapté à ce nombre d'emplacement, est relié à l'assainissement collectif depuis 2021.

Les travaux ont été réalisés en lien et avec Lannion Trégor Communauté. Il est équipé d'une station de relevage.

11 points d'eau sont par ailleurs répartis sur le terrain. Le bâtiment d'accueil est relié à la fibre.

Le Camping bénéficie donc de tous les réseaux existants sur le quartier.

Deux routes longent le terrain dont l'une mène au port.

3° Objet et fondement juridique de la demande du GCU

Il apparaît que le choix des auteurs du PLUi-H a été de répertorier, dans les communes littorales, les terrains de camping se trouvant en discontinuité de l'urbanisation en secteur Ntl, zone naturelle à vocation touristique en commune littorale.

Il ressort du rapport de présentation (Tome 4 – Justification des choix retenus) qu'il s'agit là d'un secteur à vocation touristique (camping, hébergements touristiques, etc.) au sein duquel il a pu être constaté une faible emprise au sol des constructions « en dur » et la présence d'habitations légères de loisirs (non constitutives d'emprise au sol).

Il est rappelé que, pour le Conseil d'Etat, des droits acquis résultant d'autorisation d'urbanisme ne sauraient être affectés par un document d'urbanisme entré en vigueur postérieurement à leur délivrance (Conseil d'Etat, 5^{ème} et 6^{ème} Chambres réunies, 2 juin 2023, n°449820).

Une décision similaire a été rendue par la même juridiction le 26 juillet 1982, n°23604.

Rien ne justifie dès lors le classement de notre établissement en espace remarquable.

Nous notons que deux terrains de campings se trouvant à proximité de notre établissement et présentant les mêmes caractéristiques (Camping Le Liberté et le Camping Municipal), aménagés bien après le camping GCU, sont quant à eux répertoriés en secteur Ntl-a.

Dans un souci d'équité et de justice, nous demandons à bénéficier du même classement.

En effet, il est de jurisprudence constante qu'un document d'urbanisme ne peut pas traiter différemment des administrés se trouvant dans des situations identiques.

Notre établissement est exploité sur la totalité des parcelles cadastrales qui ont été affectés à l'usage du camping-caravaning et bénéficiant d'autorisations à cette fin.

Nous ne voyons pas, dans le PLUi-H arrêté par la collectivité, la justification d'un traitement particulier touchant notre établissement.

Nous dénonçons ici une inégalité de traitement que le juge administratif ne pourrait pas concevoir.



Du reste, le maintien d'un classement en secteur Nr ne répondrait pas aux objectifs affichés à travers le PADD, et plus particulièrement à celui visant à consolider l'offre pour le tourisme itinérant (hébergement de randonnées, aires de camping-car, campings, ...) (Page 25 du PADD).

Le maintien de ce classement en secteur Nr viendrait annihiler notre projet de développement et plus particulièrement :

- L'accessibilité de notre bâtiment d'accueil aux personnes PMR, ceux-ci ne pouvant pas en l'état participer pleinement à toute la vie associative du camping. Un léger agrandissement de ce local paraît donc nécessaire.
- La mise à disposition de nos clients d'une salle de réunion ou d'animation pour les adultes et les enfants (pouvant servir de bibliothèque), à l'instar des campings voisins.
- La mise en place d'habitats légers réversibles (ex : yourtes) permettant un meilleur accueil de nos adhérents, et plus particulièrement des randonneurs.

Vous conviendrez que ces améliorations de notre camping ne peuvent que dynamiser le territoire local.

Ces projets n'engendrent pas de surcharge des équipements publics, d'atteinte à des espaces naturels, et ne nuisent pas à une intégration paysagère respectueuse telle qu'elle existe actuellement.

4° Conclusion

Au regard de tous ces éléments, il apparaît pertinent de reconsidérer le zonage envisagé du terrain de camping en le classant en zone Ntl, et non plus en zone Nr, comme les deux terrains de camping voisins.

Ne pas accéder à cette demande reviendrait

- à porter atteinte aux droits acquis détenus par notre établissement ;
- à contrevenir aux objectifs et orientations retenus par les auteurs du PLUi-H ;
- à briser le principe d'égalité de traitement entre les administrés de Lannion Trégor Communauté ;



Nous vous remercions en conséquence de bien vouloir réserver à notre demande un accueil positif et émettre un avis favorable au classement des parcelles cadastrales section AE n°12, 13,14, 15, 17 en secteur Ntl-a.

Dans l'attente d'un retour de votre part, veuillez recevoir, Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, l'expression de notre considération distinguée.

Claire BAIENT, DES CAMPEURS
Présidente de l'association GCU



Pièces communiquées :

- 1 – Carte de France avec les 87 campings GCU
- 2 – Plan de la presqu'île de Landrellec
- 3 – Plan cadastral de la presqu'île de Landrellec
- 4 – Plan cadastral du camping GCU de Landrellec (1^{er} plan)
- 5 - Plan cadastral du camping GCU de Landrellec (2^{ème} plan)
- 6 – Attestation relative aux autorisations d'urbanisme anciennes
- 7 – Annexe à l'attestation relative aux autorisations d'urbanisme anciennes
- 8 – Plan du camping GCU de Landrellec
- 9 – Relevé de propriété

