



**Monsieur le Président de la  
Commission d'Enquête**

Lannion-Trégor Communauté  
Service planification stratégique  
1, rue Monge – CS 10761  
22307 LANNION

Rennes,  
Le 21 mai 2026,

**Nos Réfs : 251001 – HUTEAU / LTC**

Transmission par mail [enquete-publique-7146@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-7146@registre-dematerialise.fr)

**NOTE ARGUMENTAIRE**

Enquête publique PLUi-H Lannion-Trégor Communauté  
Du mardi 7 avril 2026 au mardi 26 mai 2026

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'interviens auprès de vous en ma qualité de conseil de Monsieur Jean-Pierre HUTEAU et de Madame Maryvonne HUTEAU lesquels sont tous deux propriétaires d'une parcelle cadastrée AN n° 81 située Venelle de Buzulzo, au cœur de la ville de LANNION.

Monsieur Jean-Pierre HUTEAU réside 43, rue principale à BIRLENBACH et Madame Maryvonne HUTEAU réside quant à elle 11-13, rue de Luynes à CHATEAUDUN.

La parcelle dont les consorts HUTEAU sont propriétaires est concernée par le projet de Plan

Local d'Urbanisme intercommunal (ci-après PLUi-H) tel qu'il a été arrêté et soumis à enquête publique.

En effet, le projet de PLUi arrête le classement de cette parcelle en **UC 5** mais l'impacte sur la totalité de sa surface d'un **boisement identifié comme devant être protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**.

Or, cette protection n'est pas justifiée par un motif d'ordre écologique ressortant des documents du PLUi-H et ne correspond pas à la réalité des caractéristiques propres à cette parcelle.

**1.** Par une délibération en date du 25 juin 2019, le conseil communautaire Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de de l'Habitat (ci-après PLUi-H) et a défini les modalités de la concertation.

Par une deuxième délibération datée du même jour, le conseil communautaire Lannion-Trégor Communauté a défini les modalités de la collaboration entre Lannion-Trégor communauté et ses communes membres dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H.

Par une délibération en date du 26 septembre 2023 le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a débattu sur le Projet d'Aménagement et de développement Durables du PLUi-H.

Par une délibération en date du 24 juin 2025, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté a finalement arrêté son projet de PLUi-H et a tiré le bilan de la concertation.

S'en est suivie une phase de consultation des communes membres et des Personnes Publiques Associées (PPA).

Enfin, par un arrêté en date du 24 février 2026, Monsieur le Président de Lannion-Trégor communauté a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi-H.

Cette enquête publique se déroule actuellement depuis le mardi 7 avril dernier, et jusqu'au mardi 26 mai prochain.

**Dans le contexte de cette enquête publique, Monsieur Jean-Pierre HUTEAU et Madame Maryvonne HUTEAU entendent porter à la connaissance du commissaire enquêteur les observations suivantes.**



**2.** Le projet de PLUi-H arrêté par délibération du conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté le 24 juin 2025 classe la parcelle AN n°81 en zone UC 5 laquelle correspond aux quartiers d'habitat individuel à caractère patrimonial.

Elle est cependant impactée pour sa totalité par un tramage « *Boisements à protéger au titre*

de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ».

Cela ressort du règlement graphique de LANNION dans sa version soumise à enquête publique.



	Espaces paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
	Boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

3. Le règlement écrit du PLUi-H tel qu'arrêté par la délibération du 24 juin 2025 prévoit que :

*« Les boisements identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés ».*

La page 55 de ce même règlement écrit précise en outre que pour ce qui concerne les boisements à protéger par l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

*« (...) les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier ou dans le périmètre du peuplement forestier sauf dans le cas d'aménagements forestiers (dessertes, places de dépôt, etc.) Les aménagements réalisés à leur proximité immédiate doivent être conçus pour assurer leur préservation ».*

Il ressort donc de la combinaison des règlements écrits et graphiques que la constructibilité d'une parcelle en totalité impactée par un boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du code l'urbanisme est purement théorique, bien qu'elle soit classée en zone UC.

4. Aux termes de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

*« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la*

*préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».*

Faisant application de cet article, le Conseil d'État a précisé que ces dispositions :

*« permettent au règlement d'un plan local d'urbanisme d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie. Le règlement peut notamment, à cette fin, instituer un cône de vue ou identifier un secteur en raison de ses caractéristiques particulières. La localisation de ce cône de vue ou de ce secteur, sa délimitation et les prescriptions le cas échéant définies, qui ne sauraient avoir de portée au-delà du territoire couvert par le plan, doivent être proportionnées et ne peuvent excéder ce qui est nécessaire à l'objectif recherché. Une interdiction de toute construction ne peut être imposée que s'il s'agit du seul moyen permettant d'atteindre l'objectif poursuivi »*

**CE, 14 juin 2021, n°439453**

La Cour Administrative d'Appel de LYON a jugé que ces dispositions font obstacle à ce que des espaces verts qui participent simplement au paysage de proximité, sans motif d'ordre écologique particulier, puissent être protégés sur ce fondement :

*« (...) Il résulte des termes mêmes de l'article L. 151-23 cité au point 4 ci-dessus, précisé par l'article R. 151-43 du même code, que ces dispositions ont pour vocation de permettre aux auteurs d'un PLU d'identifier des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique et notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. D'une part, si la commune fait valoir un intérêt paysager fort, lié en particulier à la valorisation de la villa des Iris, ainsi que l'indique d'ailleurs le rapport de présentation du PLU, les dispositions de l'article L. 151-23 font obstacle, contrairement à ce qu'elle soutient, à ce que des espaces verts qui participent simplement au paysage de proximité, sans motif d'ordre écologique particulier, puissent être protégés sur leur fondement. D'autre part, en l'espèce, l'existence d'un tel motif écologique ne ressort pas des pièces du dossier. A cet égard, si le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) entend valoriser comme " espace de respiration dans le tissu urbain existant " dans la carte intitulée " Orientations graphiques de l'axe 2 ", page 15 de ce document, Axe 2 intitulé " Asseoir une armature paysagère, végétale et écologique au sein du territoire " ou encore identifie des milieux naturels remarquables ou espaces végétalisés à renforcer, il ressort d'une lecture combinée des pièces du dossier que les parcelles en litige n'ont pas été incluses dans ses espaces et milieux. Dans ces conditions, les requérants sont fondés à soutenir que la commune ne pouvait, sans erreur de droit, inclure leurs parcelles dans un secteur de protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, qu'elle*

*ait entendu se fonder sur le premier paragraphe de cet article ou sur le second et se référer à l'alinéa 5° ou 6° de l'article R. 151-43 du code de l'urbanisme. La délibération du 21 décembre 2017 de la commune de Valleiry est, par suite, illégale dans cette mesure ».*

**CAA Lyon, 6 décembre 2023, n° 21LY04038**

De même, le Tribunal Administratif de LYON a récemment jugé illégal l'identification d'un terrain comme « haie, boisements, ripisylves de cours d'eau » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme alors que la végétation présente sur la parcelle n'y correspondaient pas :

*« Il ressort des pièces du dossier que les parcelles cadastrées section AW 380, 382, 1456, 1460, 384, 1423, 1426, 1430, 1432 et 1437, séparées en deux ensembles par un chemin piéton en terre, forment une bande de terrain de 2 495 mètres carrés restée à l'état naturel et enserrée dans le tissu urbain du quartier du Tiret. L'étude des sols réalisée par un cabinet spécialisé, versée aux débats par les requérants, indique que ce terrain est recouvert d'une « faible végétation comportant quelques arbres et arbustes », ce que corroborent les photographies jointes à cette étude, lesquelles révèlent un terrain essentiellement couvert d'une végétation en friche, dépourvue de toute formation arborée. A cet égard, et contrairement à ce que soutient la commune, la présence des cinq arbres existants sur la parcelle a été expressément prise en compte dans le plan de masse joint à la demande de permis de construire. Compte tenu de leur effectif limité et de leur répartition diffuse sur le terrain, ces quelques arbres épars ne peuvent être assimilés à un boisement ».*

**TA de Lyon, 31 mars 2026, n°2503332**

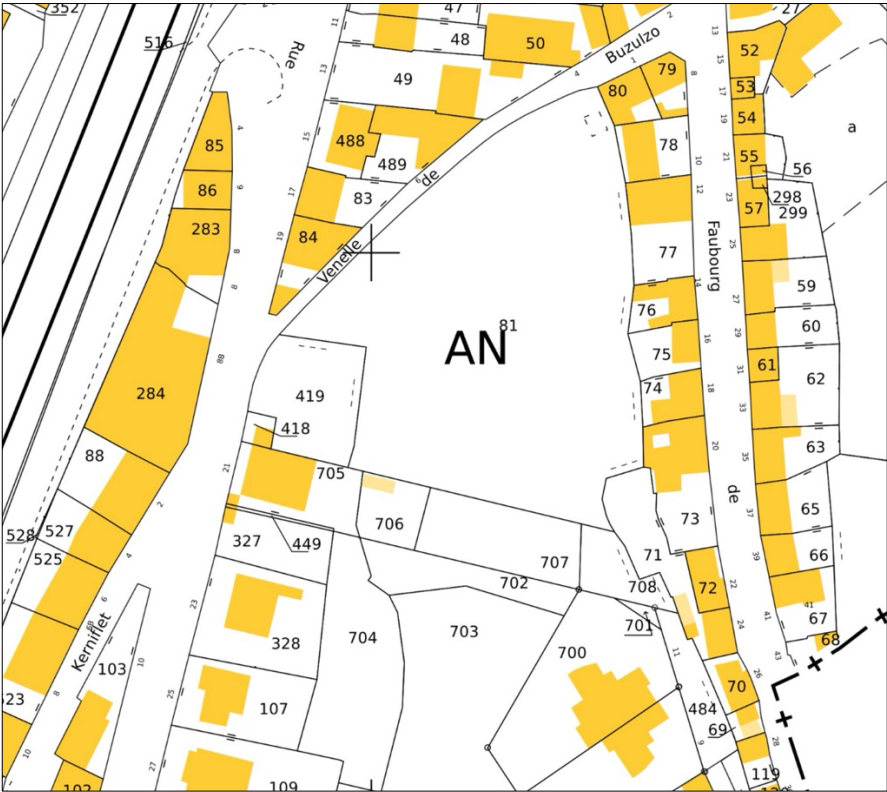
**5. Au cas présent**, comme indiqué précédemment, Monsieur Jean-Pierre HUTEAU et Madame Maryvonne HUTEAU sont propriétaires d'une parcelle cadastrée section AN n°81 située au cœur de la ville de LANNION.

Cette parcelle constitue une dent creuse au sein de l'agglomération de LANNION. Elle est cernée de part et d'autre de parcelles supportant des constructions et est en totalité englobée dans l'enveloppe bâtie de la commune.

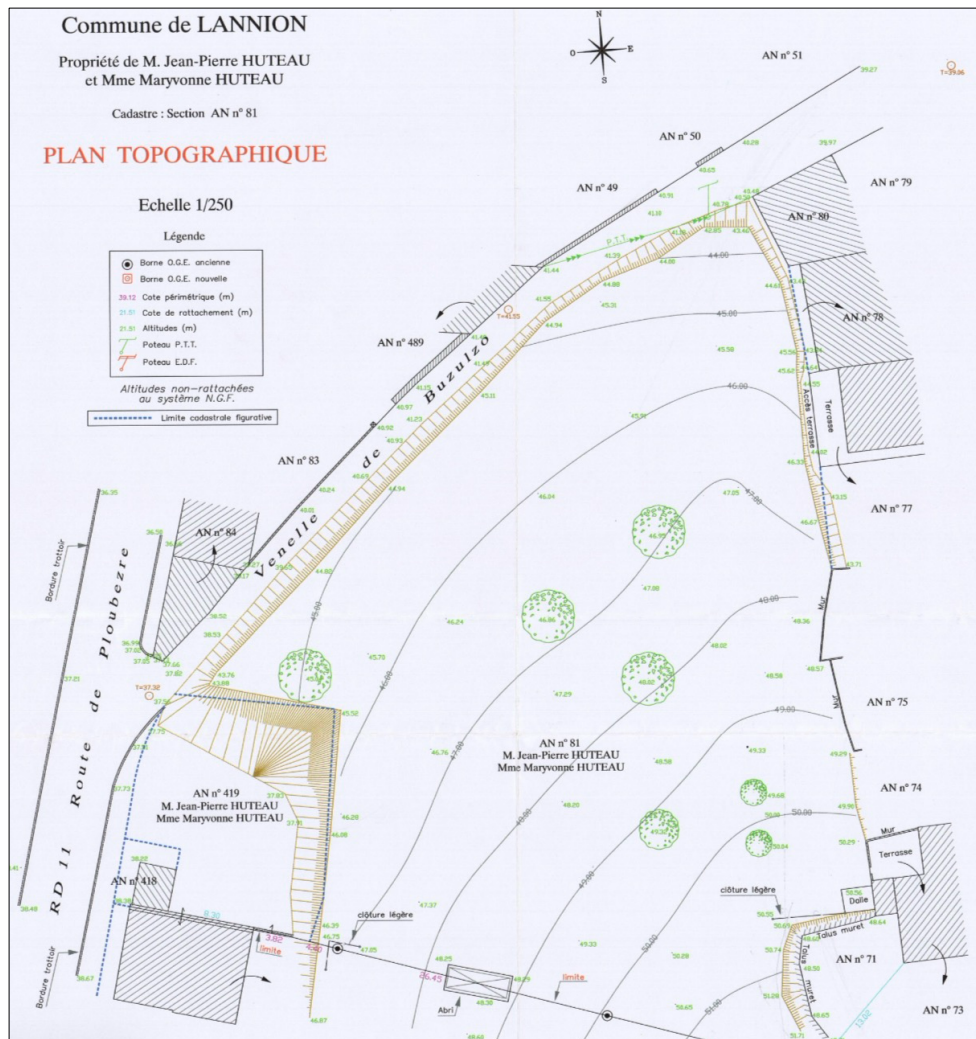
C'est ce qui justifie son classement en zone UC 5 par le règlement graphique du PLUi-H.

Il s'agit d'une parcelle vierge de constructions d'une surface de 3225 mètres carrés supportant

quelques arbres isolés.



Extrait vue aérienne Géoportail



Extrait plan topographique établi par le cabinet LE COZ – Géomètres Experts Fonciers

Ces arbres peu nombreux ne présentent aucun intérêt particulier, et présentent même pour certains d'entre eux un état sanitaire dégradé engendrant des risques pour la sécurité publique des usagers de la voie et plus généralement des riverains.

Cela ressort du plan topographique établi par un géomètre expert, mais également d'une attestation par l'entreprise de services chargée d'assurer l'entretien de la végétation présente sur le terrain et même du simple examen de la vue aérienne du projet.

**6.** Aucun des documents du PLU n'identifie cette parcelle comme présentant un quelconque enjeu ou intérêt écologique.

L'identification de la parcelle AN n°81 en tant que boisements à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme alors même que cette parcelle ne supporte que quelques arbres isolés, sans intérêt et que cette identification ne relève d'aucun motif écologique réelle est entachée d'erreur de droit.

**7.** Enfin, l'identification de la parcelle AN n°81 comme boisement à protéger au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sans justification écologique est également en contradiction avec les objectifs du PADD lequel prévoit notamment d'orienter la production de logements au sein de l'enveloppe urbaine et en renouvellement de friches urbaines.

Il ressort du rapport de présentation que le PADD et le SCoT ont pour objectifs de « *favoriser la production de logements au cœur des centralités (...)* ».

Par ailleurs, le règlement écrit de la zone UC prévoit explicitement la nécessité de ne pas obérer la capacité de densification sur les terrains.

Le PLUi-H prévoit donc la densification des tissus existants et une logique de recentrage.

\*\*\*

\*\*

**Monsieur Jean-Pierre HUTEAU et Madame Maryvonne HUTEAU demandent donc à la commission d'enquête que l'analyse de la présente note argumentaire conduite à revoir l'identification de la parcelle AN n°81 comme supportant un boisement à protéger au sens de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme dès lors que cette protection environnementale et écologique est infondée et entraîne l'inconstructibilité de fait d'une parcelle située dans une zone de centralité à vocation urbaine affirmée.**

Vous souhaitant bonne réception de la présente note argumentaire, je vous prie, Monsieur le commissaire enquêteur, de bien vouloir agréer l'expression de ma considération respectueuse.

Lucie Le Baron

