



AVOCATS

APPEL

Aurélie GRENARD
Spécialiste en Droit immobilier
Qualification Droit de la construction

DROIT DU TRAVAIL

Pierre-Yves ARDISSON
Spécialiste en Droit du Travail

Marine LEVASSEUR

Justine COSNARD
Marie LE NEIR

DROIT DES AFFAIRES

Valérie LEBLANC

Jean-Briac JUNCKER

Ysé MERTER
Agathe HUET

**DROIT DE LA CONSTRUCTION,
DE LA COPROPRIÉTÉ
ET DES CONTRATS IMMOBILIERS**

Sophie SOUET
Spécialiste en Droit Immobilier

Aurélie GRENARD

Spécialiste en Droit immobilier
Qualification Droit de la construction

Tiphaine GUYOT-VASNIER

Major ICH 2002-Prix Copropriété CNEC 2002

Jean FAMEL

Marine ORESVE
Nadia CHEKKAT
Médiateure - DU2 Ifomène
Apolline RENOUL
Jeanne DELALANDE
Charlène ROCHER
Oscar GOMES

DROIT PUBLIC

**URBANISME, AMÉNAGEMENT
ET MARCHÉS PUBLICS**

Gaël COLLET
Spécialiste en Droit public
Qualification Contrats et Marchés publics,
Droit public économique

Anne LE DÉRÉ-DANIEL

D.E.A Droit de l'Urbanisme
et de l'Environnement

Emilie MARIE

Spécialiste en Droit public
Qualification Droit de la Fonction publique

Vivien HIPEAU

Louis CADIC

Nicolas KERRIEN

François VAUCEL

Irène BATON

DROIT DU DOMMAGE CORPOREL

ET DROIT PENAL

Philippe ARION

Spécialiste en Droit du dommage corporel

Fabienne MICHELET

Spécialiste en Droit du dommage corporel

Kévin DESCAMPS-GUEZOU

Cassandra FERARD

Noémie BERTON

DROIT DE LA FAMILLE

Sonia LEVREL

Spécialiste en Droit de la famille,
des personnes et de leur patrimoine

Annaëlle NOGUES

Emma QUEFFLEC

LANNION-TREGOR COMMUNAUTE

Service Planification stratégique

1 rue Monge
CS 10761
22307 LANNION

Copie à :

***enquete-publique-7146@registre-
dematerialise.fr***

RENNES, le 22 mai 2026

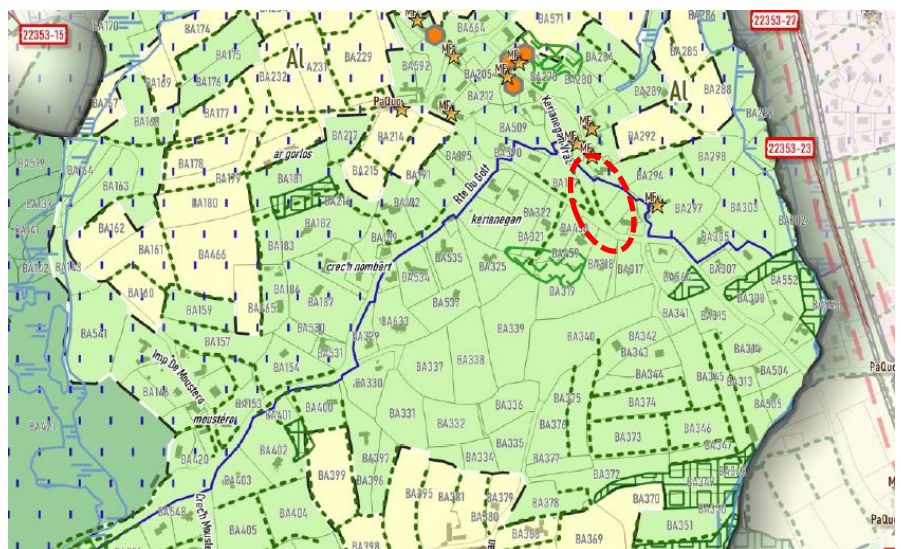
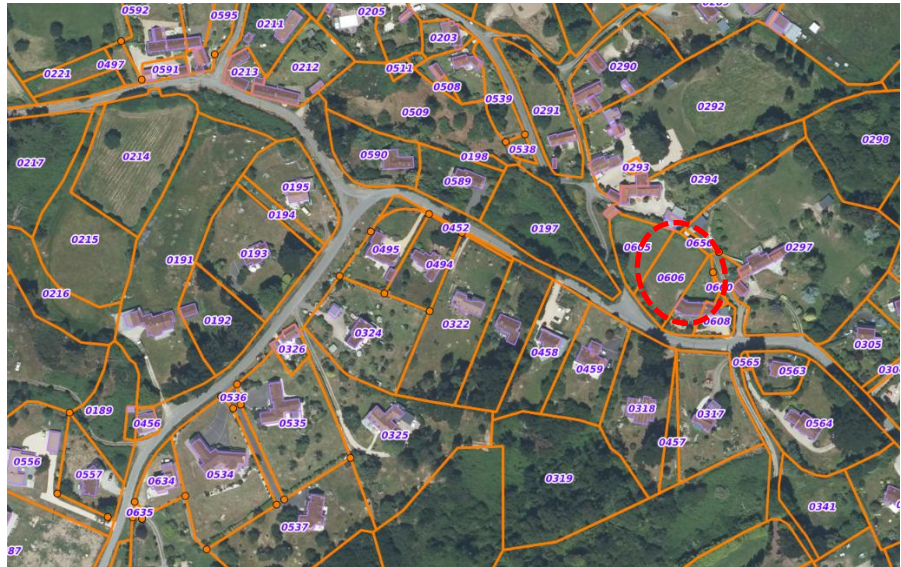
LRAR N° 88000126641883X

N/Réf.: GUYOMARD / PLEUMEUR BODOU - CAA
2325144 – ALD – FV

- A l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'enquête -

Monsieur le Président,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUIH) de la Communauté d'agglomération LANNION TREGOR COMMUNAUTE, se tenant du 7 avril au 26 mai 2026, je vous adresse au nom et pour le compte de mes clients, Madame et Monsieur Brigitte et Daniel GUYOMARD, demeurants 49 l'Orinois à GUICHEN (35580), les observations suivantes relatives à la constructibilité du terrain dont ils sont propriétaires, sis 50 route du Golf à Kerianegan, parcelle cadastrée section BA n°606, sur le territoire de la commune de PLEUMEUR-BODOU, et plus largement sur le projet de classement en zone naturelle (N) de l'entier secteur.



Règlement graphique du projet de PLUIH arrêté le 16 décembre 2025 (PLEUMEUR-BODOU).

Ce n'est pas l'identification de haies bocagères et talus à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le périmètre de leur terrain qui pose une difficulté, mais bien le classement en zone N de la parcelle BA 606 et, plus largement, du secteur déjà urbanisé de Kerianegan.

La notion de secteur déjà urbanisé est définie à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, précisant notamment que :

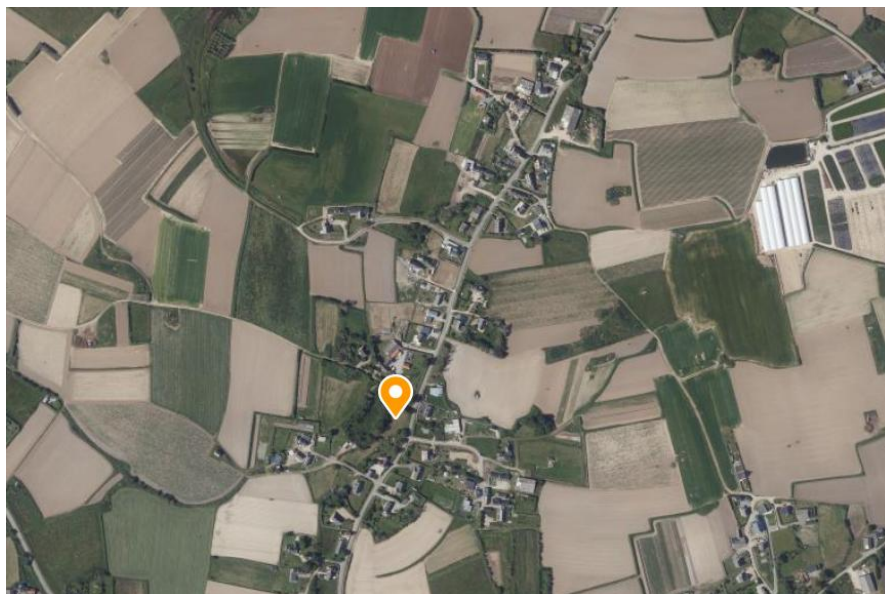
« Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la **densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.** »

Par ailleurs, si le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du TREGOR ne mentionne pas expressément le secteur de Kerianegan au sein de la liste des secteurs déjà urbanisés qu'il identifie, reste qu'il définit ceux-ci comme les :

*« ensembles bâtis structurés autour de plusieurs voies de circulation et comprenant **au moins 30 constructions principales** regroupées et disposées en **plusieurs rangs de part et d'autre de ces voies** »*
SCoT du TREGOR, DOO, page 31/49.

Il est d'ailleurs de jurisprudence constante que l'absence de mention expresse d'un secteur déjà urbanisé au sein d'un SCoT n'enlève rien à son existence, découlant des seules caractéristiques du lieu.

Cela à, par exemple, été jugé pour les secteurs de Kéastrobel¹ à CROZON, de Pen ar Prat-Courté² à PLOUESCAT, ou encore de Bourgneuf³ à PORDIC, tous juridiquement qualifiés de secteurs déjà urbanisés, dans le silence des documents de planification urbaine, du simple fait qu'ils étaient constitués d'une quarantaine de constructions, desservis par les réseaux, et articulés autour de voies de circulation suffisantes.



¹ CAA Nantes, 1^{er} avril 2025, n°23NT01410.

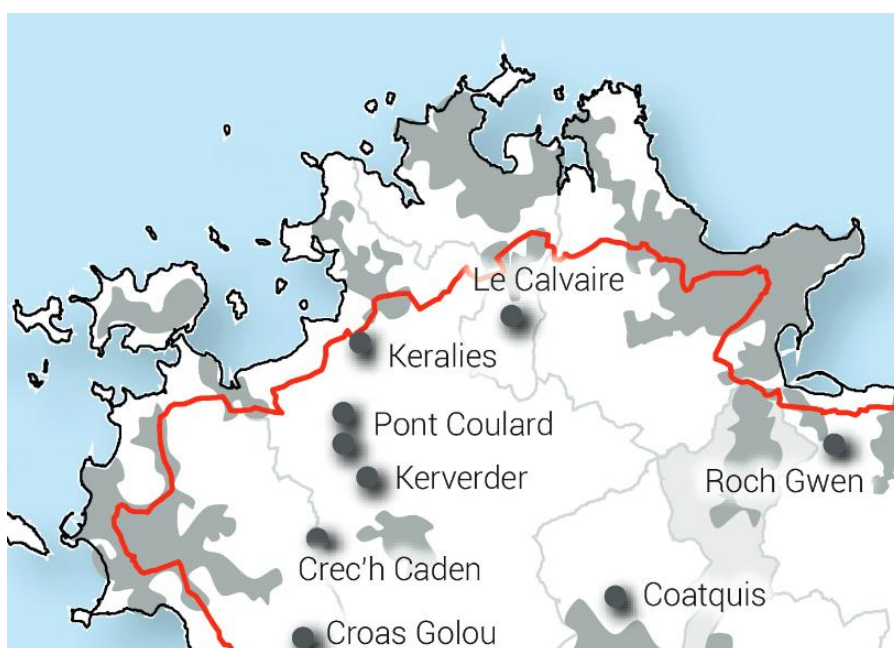
² CAA Nantes, 17 septembre 2024, n°22NT02818.

³ CAA Nantes, 6 février 2024, n°22NT01214.



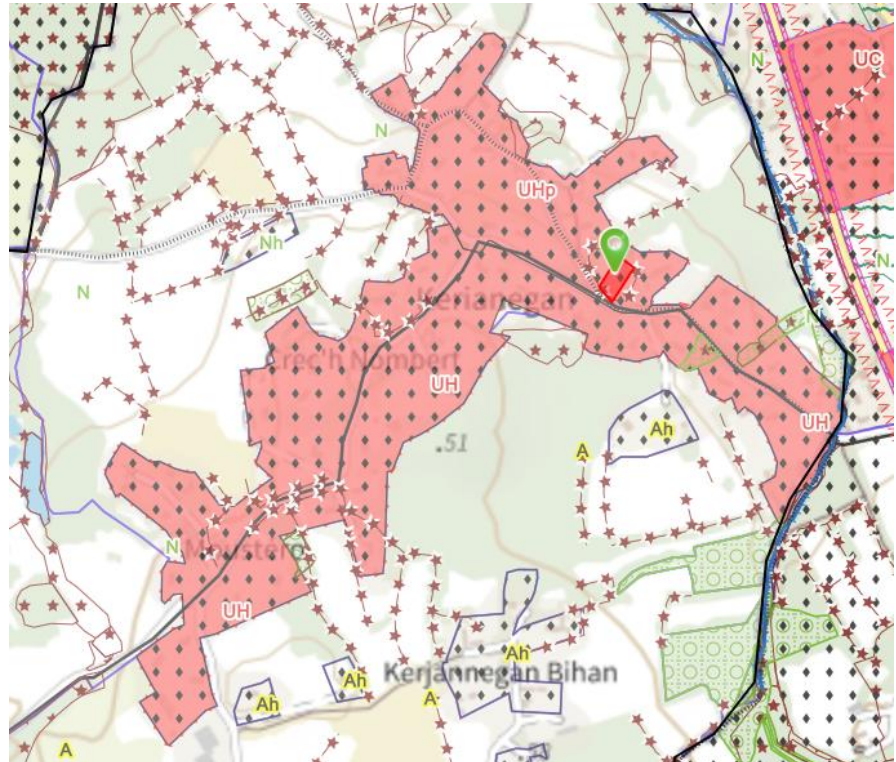
Pour illustration, les secteurs de Pen ar Prat-Courté et du Bourgneuf, à l'évidence bien moins denses que le secteur litigieux de Kerianegan.

En outre, Kerianegan s'implante bien en retrait des espaces proches du rivage délimités par le SCoT du TREGOR :



SCoT du TREGOR, DOO, document graphique n°5, page 42/49 – Kerianegan, non indiqué sur la carte, se trouve à seulement quelques centaines de mètres à l'Ouest du lieu-dit Le Calvaire.

Le PLU de PLEUMEUR-BODOU classe ainsi, logiquement, le secteur en zone Uh :



A l'inverse, l'entier secteur de Kerianegan est étonnamment classé en zone naturelle (N) par le projet de PLUiH arrêté.

Il n'a, de toute évidence, pas été pris en considération le fait que ce secteur, situé en dehors des espaces proches du rivage, soit un espace structuré, cohérent, caractérisé par une ambiance urbaine composée de près d'une centaine de maisons individuelles densément groupées et ne pouvant ainsi être assimilé à une zone de mitage au sein d'espaces naturels et agricoles.

Il est, en outre, structuré par plusieurs voies de circulation, ainsi que par des réseaux d'accès aux services publics d'assainissement, d'électricité, de collecte des déchets, ou encore de distribution d'eau potable.

En cela, Kerianegan répond parfaitement aux définitions de secteur déjà urbanisé précitées, tant celle du code de l'urbanisme que celle du SCoT du Trégor, dont il coche toutes les cases.

Son classement en zone naturelle ne relève ni d'une nécessaire compatibilité avec le SCoT qui, comme exposé ci-dessus, invite les rédacteurs des PLU à qualifier les ensembles bâtis d'une trentaine de constructions seulement de secteurs déjà urbanisés, ni d'une quelconque application de la loi Littoral.

En l'état, les auteurs du PLU de PLEUMEUR-BODOU avaient, à juste titre, choisi d'y appliquer un zonage Uh, permettant l'urbanisation de ses dents creuses.

En conséquence, l'inconstructibilité du secteur de Kerianegan ne répond à aucune logique et sera nécessairement jugée illégale en cas de contentieux ultérieur contre le PLUi, dans la lignée des quelques exemples jurisprudentiels précités.

En effet, le règlement littéral de la zone N, qui aurait vocation à s'appliquer en l'absence de correction avant l'approbation définitive du PLUiH, est particulièrement strict en matière de constructibilité, n'autorisant les constructions que de manière très conditionnée, et serait ainsi en incohérence frontale avec la logique d'urbanisation autorisée par le SCoT et le code de l'urbanisme dans les secteurs déjà urbanisés.

Autrement dit, ni la loi Littoral, ni le SCoT, ni aucun autre texte ou document n'empêchent de pérenniser la constructibilité du secteur de Kerianegan.

A l'inverse, son classement en zone naturelle constitue une erreur manifeste d'appréciation, extrêmement préjudiciable aux intérêts de mes clients.

*

Telles sont les observations qu'il était nécessaire de vous faire parvenir dans le cadre de la présente enquête publique, aux fins de faire ajuster le zonage de la parcelle litigieuse, et plus largement de toutes celles composant ce secteur de Kerianegan, pour qu'elles soient régulièrement classées en zone constructible UC, correspondant aux zones d'habitat individuel pavillonnaire.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma considération distinguée.

Anne LE DERF-DANIEL
Avocate associée

Ligne directe secrétariat : 02.99.67.83.95
a.lederf@aresavocats.com

