

**Monsieur le Président de la
commission d'enquête
Lannion-Trégor Communauté
Service Planification stratégique
1 rue Monge
CS10761
22307 LANNION**

Paris, le 18 mai 2026

Par courriel : enquete-publique-7146@registredematerialise.fr

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme local de l'Habitat (PLUi-H) de la communauté d'Agglomération Lannion-Trégor Communauté

Monsieur le Président,

Mesdames, Messieurs les commissaires enquêteurs,

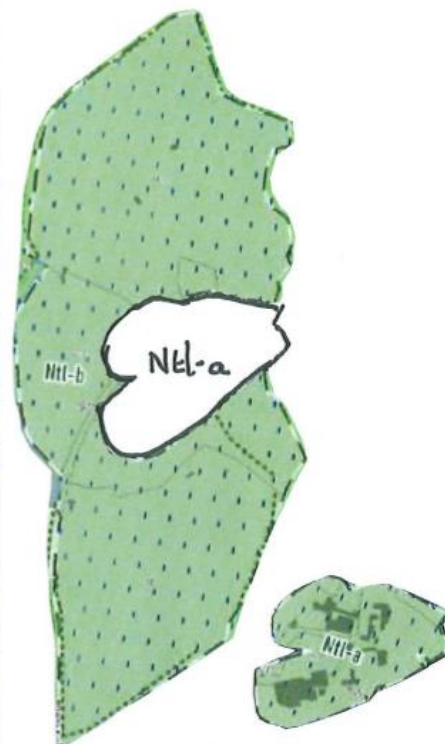
Je vous écris en ma qualité de conseil de la société SANDAYA qui exploite le camping Le Ranolien situé sur le territoire de la commune de Perros-Guirec (22700), au cœur du secteur emblématique des landes de Ranolien, dans un environnement littoral d'exception, protégé par plusieurs servitudes de sites inscrits et classés, notamment le site classé et inscrit de la Lande Ranolien.

Exploitée depuis de nombreuses années, cette unité touristique préexistante est l'un des principaux établissements d'hébergement de plein air du territoire.

Elle constitue, à ce titre, un équipement structurant pour l'économie touristique locale (emplois directs et indirects, allongement de la saison, retombées pour les commerces et services de Perros-Guirec) ainsi que pour l'attractivité du Grand Site de Ploumanac'h et des landes de Ranolien.

Par délibération du 24 juin 2025, Lannion-Trégor Communauté a arrêté un premier projet de PLUi-H, à nouveau arrêté le 16 décembre 2025. Ce projet, aujourd'hui soumis à enquête publique, fixe de nouveaux zonages et règlements pour les terrains de camping et, plus largement, pour les secteurs naturels touristiques et littoraux (zones Nt et Ntl, STECAL).

Le terrain d'assiette du camping est situé, selon le nouveau plan de zonage arrêté le 16 décembre 2025, dans le cadre du PLUi-H de la communauté d'Agglomération Lannion-Trégor Communauté, en zone Ntl-a et, pour sa grande majorité, en zone Ntl-b :



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi-H) - arrêté le 16 décembre 2025

Localiser un terrain

- Rechercher une commune
- Rechercher une parcelle
- Localiser avec l'adresse
- Fiche d'information parcellaire
- Afficher/Masquer les thématiques de la carte

Zones naturelles

- N/Nl - Zone naturelle*
- Ne/Nel - Zone naturelle liée à la présence d'équipements d'intérêt collectif et les services publics*
- Nt/Ntl - Zone naturelle liée à une activité touristique de camping, activité d'hébergement touristique, activité de loisirs*
- Ny/Nyl - Zone naturelle activité économique*
- Ngv/Ngvl - Zone naturelle liée à une aire d'accueil des gens du voyage*
- Nm - Zone naturelle liée au zonage en mer (communes littorales)
- Np - Zone naturelle liée à une vocation portuaire (communes littorales)
- Nr - Zone naturelle liée aux espaces remarquables (communes littorales)
- Nca - Zone naturelle liée à l'exploitation de carrières
- NanR - Zone naturelle liée à l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de stockage d'énergie

*L'indice (l) s'applique aux communes littorales

OAP et PAPAG

Ce plan de zonage et les règles qui s'y attachent appellent de la part de ma cliente les observations qui suivent.

I – Dans les communes littorales, le projet de PLUi crée un secteur Ntl, correspondant à la « zone naturelle de tourisme (campings) en commune littorale ou des espaces de loisirs », scindé en deux sous-secteurs :

- Ntl-a : sous-secteurs où sont autorisées les extensions des constructions existantes liées aux activités touristiques ;

- Ntl-b : sous-secteurs où ne sont autorisés que les aménagements et installations liés aux activités touristiques.

Or, il ressort du nouveau plan de zonage du projet de PLUi-H que le camping « Le Ranolien » exploité par ma cliente se situerait désormais en zone Ntl-a et Ntl-b.

Dans son état actuel, le camping comprend notamment :

- en secteur projeté Ntl-a : environ 43 mobil-homes (MH), 28 emplacements de camping traditionnel et la majorité des bâtiments (SPA, restaurants, laverie, bar, commerces...), et aires de jeux, 3 mobil-homes mini club, piscine couverte et une partie des piscines extérieures, blocs sanitaires;
- en secteur projeté Ntl-b : environ 379 mobil-homes, 55 emplacements de camping traditionnel, plusieurs blocs de stockage (133 m², 30 m², 55 m²), garages et locaux techniques (environ 265 m²), des équipements aquatiques (toboggans, pataugeoire, piscines, locaux techniques) et des blocs sanitaires.

Concernant la zone Ntl-a, seules les extensions des bâtiments existants sont autorisées.

Pourtant, il est habituel pour des établissements de tourisme de plein air, compte tenu notamment du secteur économique particulièrement concurrentiel, de revoir la configuration des lieux d'accueil de la clientèle, de solliciter des autorisations d'urbanisme pour démolir et reconstruire différemment des bâtiments d'accueil, d'aires de jeux, etc., afin de revoir et d'améliorer en permanence leur ergonomie, leur design, leur sécurité et leur insertion dans le paysage.

Autrement dit, dans sa rédaction actuelle, le PLUi-H pourrait avoir pour effet de figer les lieux, ce qui va dans le sens contraire d'une perpétuelle adaptation des lieux, notamment pour améliorer sa qualité mais également son insertion au site.

En outre, la rédaction actuelle du projet de PLUi-H est silencieuse sur la possibilité, dans un tel secteur Ntl-a, de pouvoir y installer des habitations légères de loisirs ou des résidences mobiles de loisirs.

Ce silence pourrait être particulièrement préjudiciable aux établissements de tourisme de plein air et en particulier à l'établissement exploité par ma cliente.

En effet, le secteur Nt-a, pour sa part, prévoit expressément la possibilité de pouvoir installer des habitations légères de loisirs ou des résidences mobiles de loisirs en lien avec l'hébergement touristique :

En secteur Nt-a :

Sont autorisés :

- Les constructions, les extensions des constructions existantes, les extensions et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique.
- Les constructions et les extensions des constructions existantes, les aménagements légers et les occupations du sol, en relation avec les activités de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes.
- Les constructions et installations et leurs extensions à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs liées à l'hébergement touristique.
- L'ouverture et l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liées à l'hébergement touristique et le caravanage sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement.
- Les constructions, les extensions des constructions existantes et les aménagements sont également autorisés sous réserve d'être strictement

La circonstance qu'une telle possibilité ne soit pas explicitement autorisée dans le secteur Ntl-a sous-entend qu'elle pourrait être interdite, ce qui n'est ni souhaitable pour ma cliente ni souhaitable pour les auteurs du PLUi-H et les communes sur lesquelles ce dernier aura vocation à s'appliquer.

En effet, si tel devait être le cas, alors il est certain que les nouvelles règles du PLUi-H :

- feront obstacle au renouvellement normal du parc, pourtant indispensable pour :
 - o respecter les normes de sécurité, d'hygiène et de confort ;
 - o améliorer la performance énergétique et environnementale des hébergements ;
 - o répondre aux attentes de la clientèle touristique ;

- empêcheront toute adaptation graduelle du parc (remplacement d'emplacements nus par des RML mieux intégrées, par exemple) qui pourrait pourtant contribuer à une meilleure maîtrise de l'emprise au sol, des stationnements, des circulations internes, de l'intégration paysagère, etc.

Une telle fragilisation juridique de l'activité se traduirait donc par :

- une incertitude sur la pérennité de l'offre actuelle, source de difficultés pour les relations commerciales de long terme ;
- une baisse de la valeur économique de l'établissement, à l'origine d'un risque systémique de financement et de modernisation ;
- un risque pour l'emploi local, direct (salariés du camping) et indirect (commerces, restauration, activités de loisirs et de services sur Perros-Guirec et Pleumeur-Bodou).
- un risque pour l'attrait touristique de la région.

Ces conséquences sont, par ailleurs, en parfaite contradiction avec les objectifs du PLUi-H qui portent sur le développement touristique et la valorisation du patrimoine paysager et littoral.

La préservation d'un camping existant, investi dans la qualité de son environnement et reconnu comme STECAL touristique, participe pleinement de ces objectifs.

C'est la raison pour laquelle ma cliente sollicite des auteurs du PLUi-H une modification du règlement écrit de la sous-zone Ntl-a afin d'assurer une sécurité juridique aux exploitants de camping leur permettant d'installer, sans doute possible, des résidences mobiles de loisirs et, éventuellement, des habitations légères de loisirs, à la condition naturellement que ces derniers s'intègrent parfaitement au paysage et à l'environnement.

A ce titre, le sous règlement de la zone Ntl-a pourrait contenir la modification de rédaction suivante, qui permettrait d'éviter toute insécurité juridique :

« En secteur Ntl-a :

Seuls sont admises :

- **Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H et les aménagements strictement nécessaires à l'hébergement touristique, notamment les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sur les emplacements existants des campings régulièrement autorisés, à condition que leur installation ne porte pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, ainsi que les aménagements et installations strictement nécessaires à leur**

exploitation. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone. Le changement de destination des hôtels est interdit.

- Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, les aménagements légers et les occupations du sol, en relation avec les activités de loisirs, à condition que les travaux et installations envisagés ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes. Les changements de destination sont autorisés, sous réserve d'être vers une destination autorisée dans la zone.

- Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H et les installations à destination d'équipements d'intérêts collectifs et services publics nécessaire au développement des activités touristiques.

- Les extensions limitées à hauteur de 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi-H, l'extension des aires naturelles et des terrains aménagés liés à l'hébergement touristique dont le camping et le caravanage, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de leur bonne insertion dans leur environnement. »

Concernant la zone Ntl-b, la problématique est identique.

Dans cette zone, le PLUi-H n'autorise actuellement que « *les aménagements et installations liées aux activités touristiques* ».

Or, il existe une incertitude liée à la rédaction d'une telle mention, dès lors qu'il n'est pas certain que ces aménagements comprennent effectivement les aménagements et installations de locaux légers de tourisme.

Pour rappel, la circonstance que le secteur Nt-a précise que les « *résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs liées à l'hébergement touristique* » sont autorisées, laisse penser que l'absence explicite d'une telle mention dans le secteur Ntl-b pourrait engendrer une interdiction, dans ledit secteur, de tels locaux.

Pourtant, beaucoup sont déjà installés dans ce secteur et leur interdiction conduirait, là-encore, à contraindre fortement l'activité économique du camping, au risque de faire périr les établissements, ce qui serait contraire aux objectifs du PLUi-H relatifs au tourisme et à sa promotion.

Pour cette raison, ma cliente sollicite des auteurs du Plui-H une clarification des termes du règlement de la sous-zone Ntl-b qui pourrait être ainsi rédigée :

« En secteur Ntl-b :

*Sont autorisés uniquement les aménagements et installations liées aux activités touristiques, **notamment les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs sur les emplacements existants des campings régulièrement autorisés, à condition que leur installation ne porte pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, ainsi que les aménagements et installations strictement nécessaires à leur exploitation** »*

II – Si, par extraordinaire, les auteurs du PLUi-H ne souhaitent pas modifier la rédaction du PLUi-H en ce sens, alors il conviendra, *a minima*, d'insérer une mention au PLUi-H qui permettrait de reconnaître la conformité des installations existantes dans les STECAL Ntl-a / Ntl-b, précisant que :

« *Les installations d'hébergement touristique et les équipements existants à la date d'approbation du PLUi-H, régulièrement autorisés, sont réputés conformes au présent règlement, sans préjudice de l'application des autres législations. Leur maintien, leur*

entretien, leur mise aux normes et leur renouvellement à l'identique ou à gabarit équivalent sont admis, sous réserve du respect des dispositions relatives à la sécurité, à l'accessibilité et à la protection des sites et paysages. »

Une telle mention permettrait, au moins, l'entretien et un renouvellement raisonnable des locatifs déjà installés, mais ne permettrait pas l'évolution de la physionomie du camping, ce qui pourrait, à terme, être problématique pour l'établissement.

III – Enfin, une troisième solution pourrait consister à faire coïncider la grille des définitions des sous-destinations avec le règlement du zonage.

A ce stade, la proposition de PLUi-H contient une grille de définition qui vise, dans le cadre des destinations et des sous-destinations, les « autres hébergements touristiques ».

La définition retenue de cette sous-destination est la suivante¹ : « *Constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs* » qui est celle de l'article 3 de l'arrêté du 10 novembre 2016 dans sa version modifiée par l'arrêté du 22 mars 2023.

Le tableau des sous-destinations autorisées dans le sous-secteur Ntl est le suivant :

	NI	Nr	Nm	Ntl-a Ntl-b	Nel	Nca/ Nca1	NenR	Ny I	Np	Ngvl
Commerce et activité de service										
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	⊘	✓* (Ntl-a Ntl-b)	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘

On comprend donc de cette articulation que la sous-destination qui contient les hébergements destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme, autres que les hôtels, sont autorisés sous condition dans les zones Ntl-a et Ntl-b, alors pourtant que les hébergements caractéristiques que sont les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ne sont pas expressément autorisées dans le règlement écrit des zones en cause.

Cette incertitude de rédaction conduit à une insécurité juridique pour les exploitants de camping qu'il convient de lever.

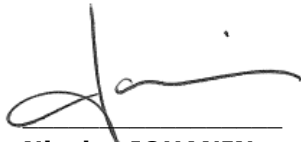
Dans ce contexte, une précision selon laquelle les locatifs de type « résidence mobile de loisirs » et « habitation légère de loisirs » sont autorisés dans les sous-zonages Ntl-a et Ntl-b, ainsi que les aménagements et installations strictement nécessaires à leur exploitation, sous réserve que leur installation ne porte pas atteinte à la qualité du paysage, s'impose.

Ne pas le faire risque d'affecter fortement et durablement l'exploitation du camping de ma cliente.

¹ PLUi-H, page 19

Tel est le sens des observations que cette dernière souhaite faire valoir dans le cadre de l'enquête publique. Ma cliente, comme moi-même, nous tenons à votre entière disposition.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente et vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.



Nicolas JOUANIN
Avocat à la Cour