



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 DERF-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**  
Cassandre FERARD  
Noémie BERTON

**DROIT DE LA FAMILLE**  
**Sonia LEVREL**  
Spécialiste en Droit de la famille,  
des personnes et de leur patrimoine

Annaëlle NOGUES  
Emma QUEFFLEEC

**LANNION-TREGOR COMMUNAUTE**  
**Service Planification stratégique**

1 rue Monge  
CS 10761  
22307 LANNION

**LRAR : 88000126641886R**

**Copie à :**  
**enquete-publique-7146@registre-**  
**dematerialise.fr**

RENNES, le 22 mai 2026

**N/Réf. : Consultations diverses ALD 2026**  
**2326001 – ALD – FV**

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

Monsieur le Président,

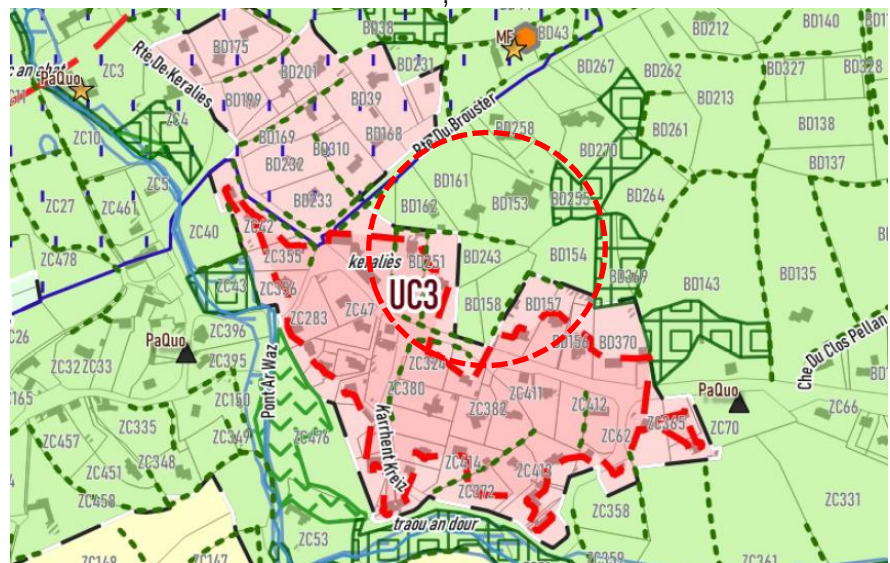
Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUIH) de la Communauté d'agglomération LANNION TREGOR COMMUNAUTE se tenant du 7 avril au 26 mai 2026, je vous adresse, au nom et pour le compte de mes clients, Madame et Monsieur Fabienne et Gilles LE SECH, demeurant 3c route de Keraliès à PLEUMEUR-BODOU (22560), les observations suivantes portant sur le sujet de la constructibilité du terrain dont ils sont propriétaires.

Le terrain de Monsieur et Madame LE SECH est composé des parcelles cadastrées BD n° 153, 154, 158, 161, 243, 245, 255, 293, 298 et 369, sises route de Keraliès à PLEUMEUR-BODOU (22560).

A ce jour, le plan local d'urbanisme (PLU) de PLEUMEUR-BODOU, adopté le 13 mars 2014 et dernièrement modifié le 14 mars 2023, classe les parcelles 154, 255, 369 ainsi que la partie Est de la parcelle n°153 en zone naturelle.

Les autres parcelles restent constructibles, pour être classées en zone urbaine (Uh) de ce PLU.

Le projet de PLUIH de LANION TREGOR COMMUNAUTE entend quant à lui classer l'intégralité de ces parcelles en zone naturelle (N).



Règlement graphique du projet de PLUIH arrêté le 16 décembre 2025 (PENVENAN).

En l'espèce, ce n'est ni l'identification de haies bocagères et talus à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ni celle de boisements significatifs (EBC) sur les communes littorales au titre des articles L. 113-1 et L. 121-27 du code de l'urbanisme qui pose une difficulté.

Monsieur et Madame LE SECH profite néanmoins de la présente pour signaler à la commission d'enquête qu'une partie du boisement de leur terrain, notamment sur les parcelles BD n°154, 255 et 369, a été arrachée lors de la tempête Ciaran, en novembre 2023, de sorte que le boisement que le PLUi souhaite protéger n'existe plus.



Ce n'est pas plus le zonage des parcelles BD n° 153, 154, 161, 255, 293, 298 et 369 qui pose difficulté à mes clients.

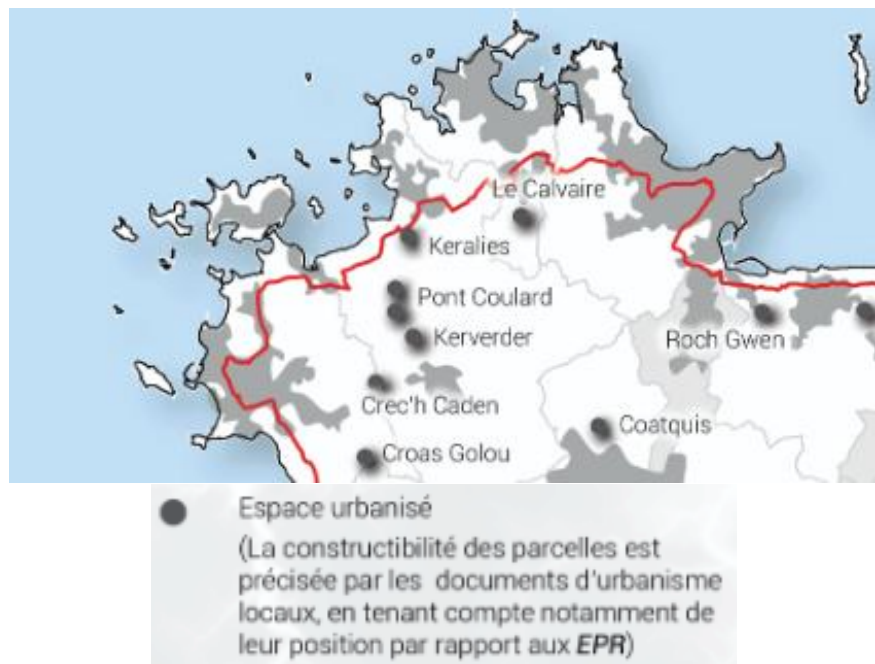
**En revanche**, ils s'opposent au classement en zone naturelle (N) des parcelles n°158, 243 et 245, sur lesquelles ils projette la construction de maisons d'habitation destinées à loger leurs enfants, celles-ci devant de toute évidence être incluses au sein du « secteur déjà urbanisé » de Keraliès.



La notion de « secteur déjà urbanisé » est définie à l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, lequel dispose 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.** »

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du TREGOR, approuvé le 4 février 2020, identifie, dans le document graphique n°5 de son document d'orientation et d'objectifs (DOO), le bourg de Keraliès comme un secteur déjà urbanisé.



Document graphique du DOO du SCOT approuvé le 4 février 2020 (p .42/49).

Il définit par ailleurs ainsi la notion de « secteur déjà urbanisé » :

« 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.

Le PLU/PLUi doit être compatible avec le SCOT.

C'est ainsi, qu'en toute logique, les rédacteurs du PLU de PLEUMEUR-BODOU ont fait le choix en 2014 d'intégrer, entre autres, les parcelles BD n° 158, 243 et 245 au sein du secteur déjà urbanisé de Keraliès en les classant en zone Uh :



Il faut rappeler que préalablement, en 2013, le Tribunal administratif de RENNES avait lui-même jugé que la parcelle n°158 s'intègre au sein du secteur déjà urbanisé de Keraliès :

*« 1. Considérant que M. LE SECH demande au Tribunal d'annuler l'arrêté en date du 6 juillet 2011 par lequel le maire de Pleumeur-Bodou a refusé de lui délivrer un permis de construire pour l'édification d'une maison individuelle [...] sur un terrain cadastré section BD n°158 [...] »*

*4. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier [...] que le terrain litigieux se situe au lieu-dit Keraliès, lequel constitue une zone d'habitat de type pavillonnaire comportant un nombre assez important de constructions généralement implantées sur des parcelles de grande surface ; **que le terrain d'assiette du projet en cause s'insère dans un sous-ensemble d'environ 25 constructions réparties de part et d'autre de la route de Keraliès [...]** ; que s'il joint au Nord-Est un vaste espace demeuré à l'état naturel, **le terrain en cause est directement desservi au Sud par la voie publique et jouxte sur ses côtés Est et Ouest des parcelles bâties** ; qu'ainsi le projet de construction [...] ne saurait être regardé comme une extension de l'urbanisation mais comme une **simple opération de construction, au sein d'une enveloppe bâtie**, dont il ne renforce pas de manière significative l'urbanisation et ne modifie pas de manière importante les caractéristiques ».*

**TA RENNES, 28 juin 2013, n°1103347.**

La solution est sans conteste transposable aux parcelles n°243 et 245 voisines.

**En l'espèce**, la rupture de classement au droit de cette partie Nord de Keraliès ainsi mise en relief dans ce projet de PLUIH arrêté ne relève pas d'une logique de compatibilité avec ce SCOT, qui invite à définir les contours des zones urbaines existantes, dont les secteurs déjà urbanisés, notamment en vue de permettre, justement, le développement et la densification contrôlés, au fil du temps, de leurs dents creuses.

A minima, les parcelles cadastrées n°138, 243 et 245, doivent intégrer le secteur déjà urbanisé délimité et être classées en zone UC3.

A quoi cela sert de délimiter des secteurs déjà s'ils n'offrent aucun potentiel de constructions ? Ce n'est pas l'esprit de la loi ELAN qui a ajouté et défini ces « secteurs déjà urbanisés », à côté des « villages » et « agglomérations ».



Cet îlot constitué de ces trois parcelles devrait être considéré comme partie intégrante du secteur déjà urbanisé de Keraliès, tant au sens du 2<sup>ème</sup> aliéna de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme que du SCoT du TREGOR, avec lequel le futur PLUiH de Lanion Trégor Communauté se doit d'être compatible.

Cette exclusion ne repose sur aucune logique ni aucune base légale : ni la loi Littoral, ni le SCoT, ni aucun autre texte ou document n'empêchant de rendre cet îlot constructible, bien au contraire.

En effet, le règlement littéral de la zone N, qui aurait donc 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 donc en incohérence frontale avec la logique d'urbanisation autorisée par le SCOT dans le secteur déjà urbanisé de Keraliès.

Ce classement en zone naturelle constitue ainsi une erreur manifeste d'appréciation, extrêmement préjudiciable aux intérêts de mes clients et qui serait, en outre, irrémédiablement jugée irrégulière en cas de contentieux ultérieur contre le PLUiH.

\*

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 des

parcelles BD n°158, 243 et 245, sises au sein du secteur déjà urbanisé de Keraliès, pour qu'elles soient régulièrement classées en zone constructible UC, à l'instar de l'ensemble de ce secteur.

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*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Le Derf-Daniel', written over a horizontal line.

Pièce-jointe :

- Jugement du Tribunal Administratif de RENNES n°1103347 du 28 juin 2023.