



luméa
cabinet d'avocats

Caroline MEILLARD GUGUEN

Marie-Bénédicte LUSTEAU

Anne VIMONT-GABOURY

Avocates associées

Elise DOMAIN

Avocate collaboratrice

Monsieur Jean-Baptiste GALLIEGUE
Président de la Commission d'enquête
LANNION TREGOR COMMUNAUTE
Service Planification stratégique
1 rue Monge – CS 10761
22307 LANNION

Rennes, le 19 mai 2026

Par envoi sur le registre dématérialisé (www.registre-dematerialise.fr/7146)

N. Réf : JARDINS DE KERDALO/LANNION TREGOR COMMUNAUTE – PLUi-H
2605015

V. Réf. : Enquête publique élaboration PLUi LANNION TREGOR COMMUNAUTE

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,
Mesdames, Messieurs les membres de la Commission,

Je prends votre attache en qualité de Conseil de la SAS LES JARDINS DE KERDALO, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 898 048 384 (jardins situés sur les parcelles cadastrées Section A n°671,672, 670, 661, 750, 668, 652 et 751, sur le territoire de la Commune de TREDARZEC - 22220), dont le siège est sis 14 rue des Capucines à PARIS (75002).

Il ressort de la consultation des différents documents du projet arrêté du PLUi-H de la Communauté d'agglomération LANNION TREGOR COMMUNAUTE que les parcelles susvisées sont impactées – au moins partiellement - par l'emplacement réservé n°22347-1 (au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme), dans la perspective d'y établir un « *cheminement piéton* », d'une surface de l'ordre de 2 518 m², au bénéfice de la Commune de TREDARZEC :



AARPI
association d'avocats
à responsabilité
professionnelle individuelle

22 rue du Maréchal Joffre
35000 Rennes

☎ 02 30 96 64 23
06 63 27 99 30
🌐 www.lumea-avocats.fr

Ce projet d'emplacement réservé n°22347-1 appelle les différentes séries d'observations suivantes de la part de de la SAS LES JARDINS DE KERDALO :

1. En premier lieu, la version du PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) du PLUi-H du mois de septembre 2023 se borne à prévoir, en matière de cheminements piétons, les objectifs suivants :

- « Développer le réseau d'aménagements cyclables et piétons et renforcer les capacités de stationnement vélos, tout en limitant le stationnement automobile dans certains centres urbains en cohérence avec l'armature territoriale »
- « Renforcer la sécurisation des cheminements piétons et cycles vers les points d'arrêts existants (transport scolaire, transport urbain et inter-urbain) »
- « Améliorer les accès et cheminements piétons et cycles dans les zones commerciales, zones d'activités et dans les quartiers existants et futurs »
- « Favoriser la création des cheminements piétons et cycle pour se rendre sur ces espaces multimodaux via des aménagements sécurisés »,

et ne concerne pas les cheminements piétons le long du littoral.

2. En second lieu, il apparaît que le projet de création d'un cheminement piéton sur les parcelles cadastrées Section A n°671,672, 670, 661, 750, 668, 652 et 751 au bénéfice de la Commune de TREDARZEC méconnaît à plusieurs égards l'environnement immédiat du projet et porte une atteinte incontestable à la qualité du site.

A cet égard, le rapport de présentation du PLUi (p. 373) prévoit que :

*« Dans la globalité, l'analyse de l'ensemble des sites de projets (OAP, STECAL, et Emplacements Réservés) ne présente pas de potentielles incidences négatives résiduelles sur l'environnement. **Il apparait cependant que :***

- Certains sites se situent en risques inondables (submersion, remontée de nappes etc.). Les projets sont susceptibles d'aggraver le risque par des nouvelles constructions et augmentations d'imperméabilisation des sols. Le PLUi-H, à travers ses outils réglementaires (OAP thématiques, règlement graphique et littéral) prévoit la prise en compte des risques afin de les réduire et limiter l'exposition des population nouvelles ou existantes.
- Certains sites portent sur des zones Natura 2000 ou sur des milieux naturels importants (réservoirs de biodiversité) et présentent des potentielles incidences sur ces milieux remarquables : l'analyse des incidences potentielles du PLUi-H et les mesures ERC prises par ce dernier est détaillée au chapitre suivant « Analyse des projets du PLUi pouvant avoir une incidence sur les sites Natura 2000 » .

En effet, le rapport de présentation indique également que le cheminement piéton litigieux impacte deux zones Natura 2000 et une Zone spéciale de conservation :

Nature	Cheminement piéton
Site(s) Natura 2000	Zone Natura 2000 : ZSC - FR5300010 - « Trégor-Goëlo » Zone Natura 2000 : ZPS - FR5310070 - « Trégor-Goëlo » ZCS - FR5300008 - Rivière Léguer, forêts de Beffou, Coat an Noz et Coat an Hay

- Emplacement réservé n°22347-1 (Commune Trédarzec), situé un sein d'zonage Nr au titre du règlement du PLUi-H.



Ce faisant, la création d'un cheminement piéton le long du rivage sur les parcelles susvisées est de nature à compromettre le caractère paysager et architectural du paysage, dans une zone particulièrement préservée et sensible.

De surcroît, les parcelles étant classées en zone Nr, à savoir une zone naturelle liée aux espaces remarquables des Communes littorales, leur utilisation actuelle participent du parti d'urbanisme retenu par le document d'urbanisme.

3. En outre, force est de constater que l'emplacement réservé litigieux n'est pas nécessaire et utile, dès lors que :
 - d'autres cheminements piétons existent déjà dans le secteur, sur le territoire de la Commune de TREDARZEC
 - le GR 34 (cheminement piéton le long du rivage) passe en tout état de cause à proximité des parcelles litigieuses, en permettant le contournement de la parcelle et ce, afin de ne pas impacter son caractère paysager, naturel et sensible :



A cet égard, il n'est pas sans intérêt de signaler que l'objectif du contournement des Jardins de Kerdalo est lié à l'impératif de protection et de préservation du site :

- les Jardins de Kerdalo étant inscrits depuis 2005 sur la liste des jardins remarquables, label attribué par le Ministère de la Culture et de la Communication à des parcs ou des jardins d'intérêt particulier, ouverts au public
- ils sont également inscrits au titre des Monuments historiques depuis le 22 juin 2007, à l'instar des éléments de constructions situés sur son emprise (pièces n°1 et n°2).

En conséquence, l'impact de l'emplacement réservé sur les jardins existants portera nécessairement atteinte à la qualité du site existant et à sa préservation et s'inscrit en contradiction avec les mesures de protection susvisées et ce, d'autant plus qu'il existe à proximité d'autres chemins/tracés à emprunter.

Sur ce point, il a été jugé, s'agissant de la création d'un emplacement réservé pour un cheminement piéton, que l'emplacement réservé pour la création d'un sentier piétonnier qui passe en limite des bâtiments d'un gîte rural, alors qu'un autre tracé était possible, voire même que d'autres chemins existent depuis longtemps dans le même secteur, constitue une erreur manifeste d'appréciation :

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et notamment, du plan et des planches photographiques produites en première instance, que le chemin piétonnier litigieux traverse les parcelles noS 143 et 145 appartenant à M. LARSONNEUR et Mme LACOLLEY en passant en limite de leurs bâtiments à vocation de gîte rural alors qu'un autre tracé, exempt d'un tel inconvénient et comportant les mêmes avantages pour les randonneurs pouvait, sans aucune difficulté, emprunter l'emprise de chemins existants le long de la rive opposée de l'étang de la Marche ; que contrairement à ce que fait valoir la commune, il ressort des documents précités

que les chemins longeant la rive opposée de l'étang, outre qu'ils existent de longue date, offrent les mêmes garanties de viabilité, voire des garanties supérieures à celles présentées par le tracé litigieux ; que, dès lors, la révision du plan d'occupation des sols de la commune est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en tant qu'il comporte l'inscription des emplacements réservés noS 14 et 16 en vue de la création d'un sentier piétonnier le long de la rivière "Le Frémur" » (CAA NANTES, 26 octobre 2004, req. n°02NT01930).

Ainsi, s'il existe déjà des voies ou chemins d'accès piétonnier à proximité de l'emplacement réservé litigieux, le juge administratif considère qu'« *il ne ressort ainsi pas des pièces du dossier que l'amélioration du réseau existant en termes de confort et de sécurité ou même qu'un autre objectif poursuivi par les auteurs du plan local d'urbanisme intercommunal, justifierait la réalisation de ce nouvel accès* » (TA RENNES, 2 Mai 2023, req. n°2002466).

4. Enfin, il ne semble pas inutile de revenir sur le fait que les Jardins de Kerdalo – « jardin-paysage » - ont été créés en 1965 et font à ce jour l'objet d'une double protection :

- ils sont inscrits depuis 2005 sur la liste des jardins remarquables,
- ils ont été inscrits à l'inventaire des Monuments historiques en 2007, comme en atteste la notice n°PA22000027 ci-jointe (base Mérimée, Ministère de la Culture),

outre un classement :

- en zone naturelle liée aux espaces remarquables des Communes littorales au PLU de la Commune
- au titre des boisements significatifs (espace boisé classé) sur les Communes littorales au titre des articles L. 113-1 et L. 121-27 du Code de l'urbanisme.

En effet, les Jardins de Kerdalo s'étendent sur 18 hectares, le long d'un vallon encaissé, lequel descend en pente douce vers la rivière du Jaudy.

5. D'ailleurs, le cheminement piéton litigieux – objet de l'emplacement réservé – n'est pas compatible avec le caractère protégé de la zone et ce, d'autant plus que le tracé envisagé va incontestablement impacter la grotte italienne et le bassin ci-dessous :

A l'issue de la descente, l'eau est recueillie dans l'ancien lavoir transformé en bassin, sur le bord duquel s'élève la grotte, édifice d'esprit Renaissance et au décor intérieur baroque. Dissimulée par une riche collection de bambous et par les gunneras géants, elle surprend et reste mystérieuse voire inquiétante. L'accès en est permis par un chemin de losanges en pierre qui traverse le bassin. Le petit édifice carré s'orne de cariatides en bas-relief, en marbre clair, encadrant la porte d'entrée en plein cintre et d'une frise de figures géométriques noires sur fond de coquillages blancs. Tout un peuple fantastique de sirènes chantantes, tritons, dragons, chevaux marins habitent la grotte. Les figures, en bas-reliefs de plâtre enduit de résine, sont parées de coquillages, éclats de verre multicolore, fragments de verre poli et morceaux de corail. Une large coquille reçoit l'eau du ruisseau.



puisque le tracé du cheminement devrait prendre place sur cette emprise, au droit de la grotte et du bassin :

« Près des rives du Jaudy, l'ancien lavoir est transformé en bassin » (pièce n°1).

Or, lors de la séance de la Commission régionale du patrimoine et des sites du 9 décembre 2005, il a été reconnu et consacré la protection et l'inscription du site au titre des Monuments historiques, pour ce qui est des Jardins de Kerdalo, mais également pour l'ensemble de ses constructions, dont « le bassin précédant la grotte, la grotte italianisante avec le bassin et le chemin dallé, en raison de la qualité, tant esthétique que poétique, de cette œuvre paysagère (...) » (pièce n°2) :

La commission est appelée à se prononcer sur l'inscription au titre des monuments historiques des jardins de Kerdalo à Trédarzec avec l'ensemble de ses constructions.

Vote :

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 0

La commission se prononce à l'unanimité pour l'inscription au titre des monuments historiques des sols des parcelles constitutives des jardins de Kerdalo ainsi que les constructions maçonnées et fabriques de jardin, à savoir le colombier, l'ancien logis manorial recomposé par P. Wolkonsky pour ses façades et ses toitures (à l'exclusion des bâtiments de part et d'autre de l'entrée nord du jardin et au sud-ouest du logis), le chemin périphérique en galets de la cour sud, dans le jardin formel d'inspiration italienne en contrebas de la terrasse de la cour sud, les deux pavillons d'angle, en totalité, la fontaine et l'escalier sur lequel elle s'adosse, les murets de soutènement des trois terrasses construites sur l'arrière du logis, les deux bassins, le canal et la pagode de la Vallée du Haut, dans la partie centrale, la fontaine Saint-Fiacre et son petit bassin, l'étang, le bassin orné d'un masque, le bassin qui lui succède et son escalier d'eau, dans la Vallée du Bas, le cheval cabré, le bassin précédant la grotte, la grotte italianisante avec le bassin et le chemin dallé, en raison de la qualité, tant esthétique que poétique, de cette œuvre paysagère signée Peter Wolkonsky, composée d'espaces architecturés aux ambiances et palettes colorées contrastées d'une richesse botanique exceptionnelle.

A ce titre, les différentes autorités (Conservateur régional de l'inventaire, Conservateur des monuments historiques, Architecte des Bâtiments de France, Architecte en chef des monuments historiques, etc.) ont unanimement émis un avis favorable à ce classement, en ajoutant que les éléments construits du parc méritent également une protection.

Lors de cette même séance, il a également été relevé que « *la demande de protection n'est pas justifiée par une menace directe sur le jardin même mais pas la construction de maisons néo-bretonnes à proximité* ».

Il en va de même de la réalisation d'un cheminement piéton sur le site.

Dans ces conditions, l'emplacement réservé n°22347-1 et, partant, la création d'un cheminement piéton sur les jardins existants, portera nécessairement atteinte à la qualité du site et de l'environnement exceptionnel existant.

C'est pourquoi, la création de l'emplacement réservé n°22347-1 ne doit pas être maintenue dans le PLUi de LANNION TREGOR COMMUNAUTE.

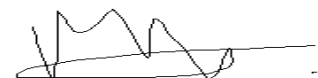
Telles sont les observations qu'il m'a paru utile de vous exposer dans le cadre de l'enquête publique relative à la procédure d'élaboration du PLUi-H de la Communauté d'agglomération LANNION TREGOR COMMUNAUTE.

Je vous remercie de bien vouloir les prendre en considération.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, à l'assurance de ma considération distinguée.

Marie-Bénédicte LUSTEAU
lusteau@lumea-avocats.fr



Pièces jointes :

1. Dossier de protection des Jardins de Kerdalo du 17 novembre 2005
2. Procès-verbal de la séance de la Commission régionale du patrimoine et des sites du 9 décembre 2005