

PLUi-H Lannion-Trégor Communauté
Enquête publique
Contribution d'un collectif d'Architectes du Trégor

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête
Lannion-Trégor Communauté – Service Planification stratégique
1 rue Monge – CS10761 – 22307 LANNION

LANNION, le 25 mai 2026

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, Mesdames et Messieurs les membres titulaires de la commission d'enquête,

Monsieur le Président de Lannion-Trégor Communauté, Mesdames et Messieurs les élus communautaires,

Mesdames et Messieurs les Maires et élus municipaux,

Depuis la mise à disposition complète du projet de PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté dans le cadre de l'enquête publique, un collectif d'Architectes locaux du Trégor s'est attaché à en faire une lecture soignée au regard des enjeux pour l'avenir du territoire et de bonnes pratiques pour la qualité des constructions, du paysage et des modes de vie.

Nous notons ainsi la volonté manifeste de préserver la qualité exceptionnelle du patrimoine naturel et bâti du Trégor et nous ne pouvons que souligner le bien-fondé de cette philosophie, étant particulièrement attachés à la qualité du cadre de vie qui est au cœur même de notre métier d'architecte.

Néanmoins, nous nous inquiétons de lacunes, de trop fortes prescriptions ou de prescriptions contradictoires dans certains cas, qui nous semblent préjudiciables quant à la nécessaire évolution des constructions et à leur adaptation aux exigences contemporaines (énergie, climat, salubrité de l'habitat, limitation de l'artificialisation des sols...). S'il nous semble juste de préserver l'identité de nos villes, bourgs et villages, et de nos paysages, il ne faut pas pour autant procéder à la muséification du territoire au risque d'en freiner le dynamisme.

Le PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté est un document fondamental et structurant pour le développement du territoire dans les prochaines années et deviendra un outil de travail quotidien pour nous, Architectes, acteurs majeurs de l'acte de bâtir qui œuvrons sur le territoire.

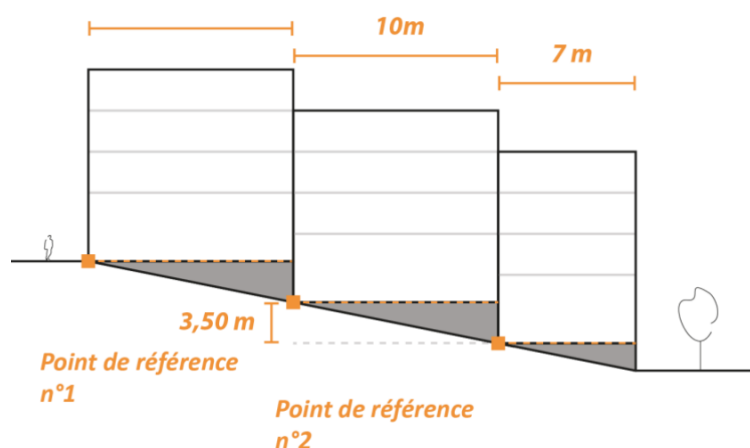
A ce titre, nous vous formulons ainsi ci-après nos différentes remarques sur des points identifiés du projet de règlement et ses annexes, pour améliorer cet outil dans l'intérêt de tous.

DISPOSITIONS GENERALES :

Article 4.1 – Mode de calcul de la hauteur (p.38) :

Le niveau de référence pour le calcul de la hauteur « *en tout point du bâtiment* » est très fortement contraignant et pénalisant pour les terrains en pente et en forte pente, qui sont une configuration fréquente sur le territoire.

Nous suggérons ainsi de procéder plus judicieusement à un échelonnement par palier (voir exemple ci-après) ou de retenir une côte médiane.



Exemple PLUi Guingamp-Paimpol (p.23)

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (p.43) :

De manière générale, en référence à la loi de 1977 sur l'architecture, il paraît nécessaire de rappeler que :

« *L'architecture est une expression de la culture.*

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. »

Il ne paraît pas approprié que les bâtiments qui relèvent de l'architecture contemporaine doivent se référer et se comparer à ceux qui relèvent de l'architecture traditionnelle. Ceci ouvrant systématiquement la possibilité de remettre en question l'architecture contemporaine pourtant justement citée dans cet article 5 comme évolution normale de la culture et des modes de vie.

Nous suggérons donc les modifications suivantes :

« La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. ~~Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront aux rapports de volumes, de matériaux et de couleurs des bâtiments voisins existants et autorisés.~~ Les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments traditionnels ou, dans certains cas, leur restauration peuvent se référer à l'architecture contemporaine. Celle-ci participe à l'évolution normale de la culture et des modes de vie, ainsi qu'à celle des paysages communaux. De ce fait, ces bâtiments devront ~~s'attacher le même soin~~ à leur insertion soignée dans l'environnement naturel et bâti ~~que ceux qui se réfèrent à une architecture traditionnelle.~~ »

Autant que l'attention portée à la préservation du patrimoine bâti existant, il nous paraît indispensable de mieux valoriser l'architecture contemporaine et la qualité architecturale en général, avec un règlement plus franc sur cet aspect, pouvant s'inspirer des exemples ci-après :

- *« L'architecture contemporaine constitue le patrimoine de demain. »*
- *« La qualité architecturale justifiée par une argumentation adaptée prime sur le respect d'un style particulier. »*
- *« Les projets doivent privilégier une écriture architecturale de qualité, quelle que soit son époque. »*
- *« La mixité des formes architecturales innovantes et qualitatives est encouragée afin de refléter les évolutions des modes de vie. »*
- *« Les projets contemporains sont autorisés, sans obligation de référence stylistique au bâti ancien. »*
- ...

➔ Pour se prémunir de toute dérive subjective ou incompréhension dans la conception ou l'instruction d'un projet, il paraît judicieux de prévoir qu'en cas de désaccord sur l'interprétation du projet, celui-ci pourra être soumis à l'appréciation d'un tiers compétent (architecte conseil). Pour rappel en ce sens, la loi de 1977 sur l'architecture a institué à l'échelle départementale le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) qui pourrait faire référence en la matière.

Article 5.2 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures (p.44) :

« Les caractéristiques architecturales des façades et toitures sont également soumises aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « patrimoine bâti ». »

Cette disposition ne peut pas être une généralité pour tout type de bâtiment puisqu'elle se réfère à des dispositions propres à la valorisation patrimoniale des édifices existants. Il conviendra soit de supprimer cette disposition, soit de spécifier qu'elle ne concerne que les bâtiments existants.

➔ De manière générale, cet article 5.2 manque de contextualisation et semble essentiellement se référer à des bâtiments existants. *L’Orientation d’Aménagement et de Programmation thématique « patrimoine bâti »* ne peut pas être inscrite dans les dispositions générales comme seule référence.

5.2.1 – Caractéristiques architecturales des façades (p.44) :

« Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l’objet d’un traitement soigné. L’animation des façades, par la diversité des matériaux et du vocabulaire architectural, doit être recherchée. »

L’extrait souligné n’a que peu de sens tant l’aspect des façades peut être varié d’une construction à l’autre, d’un bâtiment existant à un bâtiment neuf... Nous suggérons la suppression de cette phrase qui pourrait être contradictoire avec la qualité architecturale des bâtiments.

« La création d’une nouvelle ouverture peut être autorisée à condition qu’elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction. »

Cet extrait manque de contextualisation. Il doit probablement faire référence à des ouvrages existants relevant du patrimoine bâti à mettre en valeur, ce qu’il conviendrait de préciser.

Article 5.3 – Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier (p.46) :

***NB :** Certaines remarques sont à considérer dans un regard croisé avec l’OAP « patrimoine bâti » dont le règlement reprend certaines dispositions et inversement.*

Afin de justifier et d’améliorer la compréhension de ces dispositions du règlement, il conviendrait de préciser les critères principaux ayant conduit à la classification et à la catégorisation des bâtiments identifiés comme patrimoine bâti.

De manière générale, nous nous inquiétons de la portée parfois restrictive de certains aspects de cette partie du règlement, avec la crainte d’un effet contreproductif. S’il faut indéniablement préserver le bâti de qualité, il ne faut pas pour autant compromettre la requalification du bâti traditionnel existant. On le sait, un enjeu majeur de la maîtrise du développement urbain passe par la revitalisation des emprises bâties déjà existantes. Or, force est de constater l’abandon trop récurrent des centre-bourgs, le délabrement ou l’abandon de bâtiments anciens au travers du territoire.

Il faut très certainement mettre en place des règles pour la préservation de ce qui fait l'identité locale mais il ne faut pas verrouiller trop durement les perspectives d'évolution de certaines catégories de constructions, pour leur donner l'attrait suffisant et des projections d'usage et de confort propices à leur valorisation selon les modes de vies actuels et à venir.

Nous suggérons en cela les évolutions suivantes :

- Créer une hiérarchisation plus franche entre bâti remarquable et bâti intéressant pour lesquels les prescriptions les plus restrictives sont très souvent identiques alors même que la typologie et la qualité des bâtiments concernés peuvent être très différentes.
- Introduire clairement une notion de hiérarchisation des façades et toitures (principales, secondaires), avec un niveau de souplesse plus conséquent adapté par localisation pour les prescriptions sur le bâti intéressant.

Il nous semble ainsi important d'intégrer la notion de façades visibles depuis le domaine public pour ces bâtis intéressants, car certaines n'ont aucun intérêt architectural sur des pans secondaires et mériteraient d'être requalifiées, y compris éventuellement de façon contemporaine. De nombreuses longères rurales et/ou maisons de bourgs sont qualitatives principalement sur leur façade principale. Des ouvertures libres (horizontal, carré, grand clair de vitrage, ...) devraient pouvoir être autorisées sur les autres façades afin de valoriser l'usage et les performances énergétiques de ces bâtiments.

A titre d'illustration, nous joignons ici une sélection de références architecturales mariant soigneusement des constructions existantes de qualité avec des interventions contemporaines. Cette sélection est issue des projets mis en valeur dans le cadre de plusieurs éditions du PAeB (Prix Architecture espaces Bretagne) et démontre de la variété des possibilités d'assemblage entre époques de constructions sans atteinte ni préjudice à la qualité générale de l'ensemble.

- ➔ Afin d'apporter la souplesse nécessaire à la juste évolution des constructions existantes de qualité (bâti intéressant), avec tout le soin que cela impose sans pour autant figer restrictivement leur valorisation, nous suggérons d'instaurer une règle autorisant des propositions alternatives argumentées.
- ➔ Au même titre que les Architectes des Bâtiments de France sont logiquement consultés pour tous projets qui relèvent d'un Site Patrimonial Remarquable ou des abords des Monuments Historiques, un tiers compétent (architecte conseil) devrait pouvoir assurer l'appréciation et la médiation nécessaire à l'équilibre des projets innovants qui démontreraient la légitimité et la justesse de leur intervention sur le cadre bâti existant référencé.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET PATRIMOINE

>>> l'ensemble des références présenté (exemples d'architectures contemporaines alliés à des constructions existantes) est tiré de la sélection des projets Lauréats et des projets Sélectionnés du Prix Architecture Bretagne (PAB 2020, 2022, 2025, dans la catégorie TRANSFORMER POUR HABITER).

Nota : ces photographies servent à illustrer notre propos, et sont interdites à toute autre utilisation sans l'accord des Architectes et Photographes.



Rénovation et extension - CORPS DE FERME
Briec (29)
JEAN-FRANÇOIS MADEC ARCHITECTE
Lauréat PAB 2025
© Celia Uhalde Photographe



Rénovation et extension - PROJET MH
Lancieux (22)
LBA LAURENE BARATTE ARCHITECTE
Sélectionné PAB 2022
© Alexandre Guérin Photographe

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET PATRIMOINE

>>> l'ensemble des références présenté (exemples d'architectures contemporaines alliés à des constructions existantes) est tiré de la sélection des projets Lauréats et des projets Sélectionnés du Prix Architecture Bretagne (PAB 2020, 2022, 2025, dans la catégorie TRANSFORMER POUR HABITER).

Nota : ces photographies servent à illustrer notre propos, et sont interdites à toute autre utilisation sans l'accord des Architectes et Photographes.



Rénovation et extension - MAISON TERRE
Erquy (22)
BODENEZ ET LE GAL LA SALLE ARCHITECTES
Lauréat PAB 2020
© Pascal Léopold Photographe



Rénovation et extension PAILLE BOIS PIERRE
La Roche-Jaudy (22)
B. HOUSSAIS ARCHITECTURE
Sélectionné PAB 2022
© Pascal Léopold Photographe

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE ET PATRIMOINE

>>> l'ensemble des références présenté (exemples d'architectures contemporaines alliés à des constructions existantes) est tiré de la sélection des projets Lauréats et des projets Sélectionnés du Prix Architecture Bretagne (PAB 2020, 2022, 2025, dans la catégorie TRANSFORMER POUR HABITER).

Nota : ces photographies servent à illustrer notre propos, et sont interdites à toute autre utilisation sans l'accord des Architectes et Photographes.



1- Rénovation et extension - MAISON
Plounevez-Lochrist (29)
SARL CALC
Sélectionné PAB 2022
© Pascal Léopold Photographe

2- Rénovation et extension - MAISON DE 3 à 6
Rennes (35)
ATELIER LOSANGE
Lauréat PAB 2022
© Giaimé Meloni Photographe



3- Rénovation et extension - SUR LE QUAI
Le Conquet (29)
ATELIER D'ICI
Sélectionné PAB 2020
© Pascal Léopold Photographe

4- Rénovation et extension - MAISON R
Lamballe-Armor (22)
COLAS DURAND ARCHITECTES
Sélectionné PAB 2022
© Aurélien Chen Photographe

5.3.1 – Patrimoine bâti repéré aux documents graphiques (p.46 à 53) :

Nous détaillons ci-après nos propositions de modifications et d'adaptations de la hiérarchisation entre bâti remarquable et bâti intéressant :

***NB** : les alinéas sont conservés quand il n'y a pas de proposition de modification*

SURELEVATION (p.46)

Bâti remarquable : la surélévation est interdite pour le bâti remarquable.

Bâti intéressant : la surélévation est en général à proscrire pour le bâti intéressant. Cependant, dans certains cas, si le projet architectural parvient à démontrer de l'intérêt de la surélévation sans dénaturer le patrimoine ou en lui apportant une dimension fonctionnelle, de qualité d'usage et de confort, ou d'écriture architecturale contemporaine harmonieuse, cela peut faire l'objet d'une réflexion soumise à l'appréciation d'un tiers compétent (architecte conseil).

COUVERTURES (p.46, 47 et 48)

Matériaux de couverture

Bâti remarquable : le matériau de couverture en place d'origine ou d'intérêt patrimonial est conservé et restauré. En cas de réfection, les toitures doivent présenter un aspect ardoise naturelle, tuile de terre cuite ou chaume, en fonction des dispositions d'origine.

Bâti intéressant : le matériau de couverture d'origine est à privilégier. Cependant, dans certains cas, si le projet architectural parvient à démontrer de l'intérêt d'un autre matériau, cela peut faire l'objet d'une réflexion soumise à l'appréciation d'un tiers compétent (architecte conseil).



Exemple d'une construction employant des matériaux de couverture nouveaux

Ouvertures de toit

Bâti remarquable : *sans changement*.

Bâti intéressant : les lucarnes d'origine ou d'intérêt patrimonial sont à maintenir et à restaurer dans leurs dimensions et proportions d'origine et avec l'ensemble de leurs détails d'architecture. Cependant, dans certains cas, si le projet architectural parvient à démontrer de l'intérêt d'un redimensionnement de lucarne ou de la création de nouvelles lucarnes judicieusement proportionnées, cela peut faire l'objet d'une réflexion soumise à l'appréciation d'un tiers compétent (architecte conseil)

Pour le bâti intéressant, il est interdit de mettre en œuvre deux rangs de percements et d'accoler ensemble plusieurs châssis de toit, excepté sur une toiture peu ou non visible de l'espace public.

La création de verrière en toiture est autorisée sur les constructions identifiées comme patrimoine intéressant, à condition d'être peu ou non visible depuis l'espace public et si aucun autre percement (lucarne ou châssis) n'existe à proximité sur le pan de la couverture.

Les coffres de volets roulants sur les lucarnes et les châssis de toit sont autorisés à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur.

Cheminées

Bâti remarquable : *sans changement*.

Bâti intéressant : il convient de conserver à minima la souche de cheminée ancienne principale en pierre ou en brique, même si la cheminée n'est plus fonctionnelle. Pour les autres souches, cela dépend de leur intérêt. Quand les souches sont conservées, leurs modénatures sont à maintenir et à restaurer.

En complément des dispositions prévues : s'il est démontré que l'état sanitaire du bâtiment est affecté par la nature des matériaux des cheminées (pierres poreuses par exemple), des solutions alternatives pourront être étudiées et soumises à l'appréciation d'un tiers compétent (architecte conseil).

Des nouveaux conduits adaptés à la compatibilité avec les exigences de performance et de sécurité relatives aux équipements récents et présentant un aspect contemporain pourront être autorisés sur les pans secondaires de la construction. Leur teinte devra s'harmoniser avec les matériaux environnants.

FACADES (p.48,49 et 50)

Composition

Bâti remarquable : *sans changement*.

Bâti intéressant : les modifications des façades ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient, sur la façade principale et visible de l'espace public.

Matériaux et enduits

Bâti remarquable : *sans changement*.

Bâti intéressant :

En complément des dispositions prévues : s'il est démontré que l'état sanitaire du bâtiment est affecté par la nature des matériaux de façade (pierres poreuses par exemple), des solutions alternatives pourront être étudiées et soumises à l'appréciation d'un tiers compétent (architecte conseil).

Ouvertures

Bâti remarquable : *sans changement*.

Bâti intéressant : la modification de la taille et des proportions des ouvertures existantes est interdite, sauf à rétablir leurs dimensions d'origine avérées, sur la façade principale et visible de l'espace public. La modification et la création d'ouvertures est autorisée sur les pans secondaires de la construction sauf si elles altèrent une ouverture existante présentant un intérêt patrimonial particulier, qu'il conviendra alors de conserver à l'identique.

Sur la façade principale et visible de l'espace public, la création d'une nouvelle ouverture est autorisée à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité architecturale de la construction ni aux caractéristiques de la typologie à laquelle elle appartient.

Sur la façade principale et visible de l'espace public, la création d'une nouvelle ouverture doit respecter la composition d'origine de la façade et les proportions des ouvertures existantes.

Sur la façade principale et visible de l'espace public, les nouvelles ouvertures doivent présenter des proportions plus hautes que larges et s'aligner verticalement et horizontalement avec les percements existants.

Menuiseries

Bâti remarquable : *sans changement*.

Bâti intéressant : la suppression des contrevents d'origine et d'intérêt patrimonial est interdite sur les façades visibles depuis l'espace public. (*alinéa en doublon avec l'alinéa d'après*)

L'installation de volets roulants ou de stores de protection solaire est autorisée à condition que le coffre soit invisible de l'extérieur. Si des contrevents d'origine ou d'intérêt patrimonial existent sur les façades visibles depuis l'espace public, ils doivent être maintenus.

Les nouvelles menuiseries doivent privilégier un compartimentage (petit bois) et un dessin adapté à l'architecture d'origine et à la typologie de la construction, sur la façade principale et visible de l'espace public selon sa composition, et selon les avoisinants éventuels.

En cas de projet global (incluant par exemple une extension contemporaine, une rénovation énergétique exemplaire...) des dispositions différentes quant au dessin et à la teinte des menuiseries pourraient être admises afin de favoriser la cohérence d'ensemble du bâtiment si le projet architectural parvient à démontrer de l'intérêt de telles adaptations qui peuvent faire l'objet d'une réflexion soumise à l'appréciation d'un tiers compétent (architecte conseil).

Les références de teinte de menuiserie pour le bâti intéressant doivent être adaptées et permettre des aspects différents. Le blanc pur, le noir et les couleurs vives sont interdits. Les couleurs des menuiseries doivent se référer au nuancier en annexe.

- ➔ Dans les illustrations du PAeB présentées ci-avant, on peut voir des menuiseries en bois naturel ou de teinte sombre dont l'aspect, s'il peut paraître contemporain, s'harmonise néanmoins parfaitement avec les matériaux traditionnels. Dans le Trégor, il est à noter que de nombreuses longères présentent des teintes blanches. Des couleurs vives,

rouges ou bleues voir jaunes ou vertes, sont également courantes dans les campagnes et près du littoral sans que cela n'affecte particulièrement la qualité des paysages. Les menuiseries sont des ouvrages réversibles et modifiables dans le temps et devraient pouvoir évoluer plus librement en conséquence, sans pour autant réduire les exigences de qualité de mise en œuvre et de matériaux.

Éléments d'architecture, de modénature et de décor

Bâti remarquable : *sans changement*.

Bâti intéressant : les éléments et détails d'architecture, de modénature et de décor d'origine ou s'ils sont d'intérêt patrimonial doivent être préservés.

Balcons et terrasses

La suppression des balcons existants est interdite, sauf s'ils n'ont pas d'intérêt patrimonial ou ont été ajoutés et portent atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice ancien.

Bâti intéressant : si le projet architectural parvient à démontrer de l'intérêt de la création d'un balcon ou d'une terrasse surélevée, cela peut faire l'objet d'une réflexion soumise à l'appréciation d'un tiers compétent (architecte conseil).

Garde-corps et ferronneries

Bâti remarquable : *sans changement*.

Bâti intéressant : les garde-corps et les ferronneries d'origine ou s'ils sont d'intérêt patrimonial doivent être conservés et restaurés.

En cas de remplacement, le matériau et le dessin du modèle ancien doit être repris sur la façade principale et visible de l'espace public selon sa composition.

La création de garde-corps est autorisée. Leur dessin doit :

- Soit être constitué d'un simple barreaudage vertical ;
- Soit s'inspirer des garde-corps anciens de constructions du même type et de la même époque (***attention à ne pas inciter au pastiche qui pourrait être contreproductif***)
- Soit présenter un dessin contemporain justifié en lien avec un projet d'extension par exemple, ou autre évolution cohérente de la construction qui pourra être soumise à l'appréciation d'un tiers compétent (architecte conseil).

EXTENSIONS ET ANNEXES ACCOLEES (p.50 et 51)

Extensions

Les extensions et annexes accolées sont interdites sur la façade principale, sauf si le projet architectural parvient à démontrer de l'intérêt de l'extension sans dénaturer le bâti patrimonial ou en lui apportant une dimension contemporaine harmonieuse, notamment dans les cas où il y a peu ou pas de terrain sur les autres pans de la construction. Cela peut faire l'objet d'une réflexion soumise à l'appréciation d'un tiers compétent (architecte conseil).

Les extensions autorisées doivent présenter un gabarit inférieur à celui de la construction principale, sauf si le projet architectural parvient à démontrer de l'intérêt du gabarit de l'extension sans dénaturer le bâti patrimonial ou en lui apportant une dimension contemporaine harmonieuse. Cela peut faire l'objet d'une réflexion soumise à l'appréciation d'un tiers compétent (architecte conseil).

« *L'extension doit présenter une volumétrie simple.* » Nous suggérons la suppression de cette disposition qui ne paraît pas pertinente tant la variété des contextes est vaste (construction existante très morcelée, typologie de terrain complexe...) et que les extensions doivent pouvoir s'y adapter judicieusement.

Vérandas

Nous préconisons de distinguer les serres et jardins d'hiver pour lesquels des matériaux polycarbonates et plastiques seraient à autoriser en compatibilité avec l'usage de ces espaces et une mise en œuvre soignée.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ELEMENTS TECHNIQUES (p.51)

Isolation thermique ou phonique

L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur est autorisée sur les façades secondaires à condition d'être non visibles depuis la rue. L'isolation thermique ou phonique par l'extérieur est interdite en toiture et sur les façades principales en pierre, sauf si cela ne dénature pas le bâtiment patrimonial.

Article 9.3 – Eaux pluviales (p.79) :

« Intégration des descentes d'eaux pluviales : Sur les nouveaux bâtiments, les descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement disposées à l'extérieur pour permettre une gestion superficielle des eaux pluviales. Elles seront soit visibles, soit intégrées à la façade du bâtiment. »

Cette disposition n'est pas particulièrement explicite et mériterait d'être précisée ou nuancée. Nous comprenons qu'il s'agit de valoriser le circuit de l'eau en surface et qu'il est ainsi recommandé que les rejets des descentes d'eaux pluviales doivent être favorisés au-dessus du niveau du sol plutôt que par des canalisations enterrées. Si cela est judicieux, il semble cependant que la localisation des descentes d'eaux pluviales en elles-mêmes doit être laissée à l'appréciation du concepteur, au regard des contraintes techniques (limite de construction, ITE) et constructives du bâtiment (exemple : descentes visibles dans un garage, ...) ou de la configuration de la parcelle.

ZONES U (p.82 à 161) :

Densité – Tableau (p.82) :

« Densité à respecter »

Il semble judicieux de préciser densité minimale.

Mixité sociale et fonctionnelle (p.83 à 87) :

« RDC zone commerciale renforcée > activité de service avec accueil de clientèle interdit. »

Nous nous interrogeons au sujet des cellules restant vides pendant des années au regard de ce type de réglementation (exemple : surfaces non appropriées pour le commerce, problème d'accessibilité PMR, ...), ceci pouvant porter préjudice à la vitalité des centres. Nous suggérons d'apporter un peu de souplesse à ces prescriptions et de permettre de réinterroger ces dispositions au cas par cas avec le maire de la commune concernée.

UA – article 4.2 – hauteur (p.95) :

En cas de mitoyenneté, limitation au faitage le plus haut > Autoriser une tolérance de hauteur, dans le respect du nombre de niveaux des constructions mitoyennes. Les mode constructifs, dispositifs techniques actuels et réglementations diverses peuvent impliquer des hauteurs d'étages plus importantes que ceux des bâtiments avoisinants préexistants.

UE – article 1 – Destinations et sous-destinations (p.120) :

Nous ne comprenons pas l'interdiction de créer des logements en zone UE alors même que la mixité fonctionnelle serait souhaitable. Les hébergements sont autorisés. Il nous semble

important que les logements soient « autorisés sous condition », sans pour autant remettre en question le caractère principal de la zone (exemple : superposition de logements sur un gymnase).

ZONES A (p.162 à 203) :

p. 162 : nous suggérons la l'ajout suivant :

"...antenne relais, éoliennes, panneaux photovoltaïques, transport..."

p. 163 : *"...la création de gîte ou autre hébergement...à condition qu'il soit lié à une activité agricole"*

Question : Si l'habitat existant est différent d'une activité agricole, est il possible de créer un gîte ou un hébergement touristique ? Avec l'avis favorable de la CDPENAF?

p. 169 : L'extension mesurée d'un bâtiment existant de 30% de l'emprise au sol maximum peut sembler insuffisante et mériterai peut-être une définition plus précise comme pour les autres logements en zone A.

p. 171 : Nous suggérons d'intégrer un choix (le "ou") pour les extensions comme suit :

"Pour les constructions de moins de 110 m² de surface de plancher : Extension limitée à 40 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol supplémentaire, selon la disposition la plus favorable.

Pour les constructions de 110 m² de surface de plancher et plus : Extension limitée à 30 % de surface de plancher et/ou d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol supplémentaire, selon la disposition la plus favorable."

p. 172 : *"Matériaux d'aspect naturel"* : à préciser, les imitations de matériaux naturels ne seraient-ils pas à proscrire, comme le bardage en matériau de synthèse qui imite le bois ?

p. 175 : Piscine : surface limitée aussi par l'article p. 172 de 40 m² d'emprise au sol,

Question : bassin, margelles et terrasses comprises ? Ce qui peut limiter la surface d'un bassin voire le rendre impossible? Selon l'altimétrie, et, aussi parce qu'une terrasse est considérée comme de la surface de plancher.

p. 177-178 : Même remarque qu'en page 171 « et/ou, selon la disposition la plus favorable »

p. 183 : Même remarque qu'en page 162 concernant : « ... antenne relais, éoliennes, panneaux photovoltaïques, transport... »

p. 187 : sur tableau à la ligne Hébergement : pas de gîte possible ?

p. 193 : au secteur A littoral, même remarque qu'en page 171 « et/ou, selon la disposition la plus favorable »

idem en **page 197** pour le secteur Aeql

ZONES N (p. 204 à 231) :

Zone naturelle (hors communes littorales)

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (p209)

Pour les extensions :

Même remarque que pour les zones A et NI

« Pour les constructions de moins de 110 m² de surface de plancher : Extension limitée à 40 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol supplémentaire, selon la disposition la plus favorable.

Pour les constructions de 110 m² de surface de plancher et plus : Extension limitée à 30 % de surface de plancher et/ou d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol supplémentaire, selon la disposition la plus favorable. »

Pour les annexes :

« Les annexes doivent être implantées à moins de 20 mètres en tout point de la construction principale sauf(...) »

Il faudrait pouvoir permettre une construction d'annexe en entrée de terrain, par exemple, les carport ou garage en limite de voirie, avec une maison en second plan, parfois éloignée de plus de 20,00m, pour éviter une création de voirie sur la parcelle en elle-même.

Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.1 – Emprise au sol (p.213)

« Zones Nj : L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50 m² par unité foncière. »

La zone Nj n'est pas définie page 206 : A quoi correspond-elle ?

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives (p.214)

« Les constructions de la destination « habitations » peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,90 mètres.

Les constructions liées aux autres destinations peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres. »

Il faudrait ajouter la même exception que dans l'article 4.3 en ajoutant à l'article 4.4 la phrase suivante :

« Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- *Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. »*

Zone naturelle (communes littorales)

Article 2 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (p222)

En secteurs NI (p.222) :

Pour les extensions :

Même remarque que pour les zones A et N

« Pour les constructions de moins de 110 m² de surface de plancher : Extension limitée à 40 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol supplémentaire, selon la disposition la plus favorable.

Pour les constructions de 110 m² de surface de plancher et plus : Extension limitée à 30 % de surface de plancher et/ou d'emprise au sol supplémentaire, et dans la limite de 60 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol supplémentaire, selon la disposition la plus favorable. »

Pour les annexes (conditions cumulatives)

« Les annexes doivent être accolées à une construction existante au sein de l'unité foncière. Pour les piscines, la continuité peut être assurée par une terrasse ou une margelle. »

Pour la zone A comme pour la zone NI, nous proposons que d'autres types d'annexes puissent être considérées comme reliées à la construction existante si une terrasse / une margelle ou une pergola ou auvent les relie (exemple : Jardin d'hiver, serre etc...)

En secteur Nr (p.223) :

S'il est absolument nécessaire de préserver la qualité des paysages de manière très exigeante tel que le prévoit notamment le règlement du zonage dit « Nr », il paraît pour autant important de s'interroger sur le devenir des constructions à usage d'habitation d'ores et déjà existantes dans ces zones.

En effet, de nombreuses constructions sont préexistantes dans les emprises de ce zonage, et ce parfois de très longue date. Rendre leur évolution quasiment impossible pourrait être préjudiciable pour la qualité du territoire voire contradictoire avec une volonté d'effort pour une intégration soignée.

Il semblerait ainsi judicieux de permettre l'évolution modérée de ces constructions, sans création de surface, d'emprise au sol ni de logement supplémentaire.

L'amélioration du confort thermique, des performances énergétiques, des apports de lumière naturelle et apports solaires passifs doivent pouvoir être envisagés au travers de modifications appropriées des façades (isolation par l'extérieur, bardages, modifications d'ouvertures...).

Certaines constructions présentent aujourd'hui une mauvaise intégration dans le paysage, ou subissent des évolutions passées disgracieuses avec des éléments superflus et des adjonctions susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou à l'unité de l'édifice ancien. (Exemple : modification de façade déjà réalisée et moins qualitative que l'architecture initiale ou une extension type véranda des années 80 qui ne serait pas requalifiable...). Il conviendrait de pouvoir envisager leur revalorisation dans un souci d'adaptation soignée à leur environnement de grande qualité.

Nous suggérons ainsi l'ajout d'un article explicite quant à la revalorisation des constructions à usage d'habitation préexistantes dans les espaces remarquables. A défaut, un pastillage spécifique des constructions, qui ne porte pas préjudice au caractère remarquable de la zone, pourrait apporter la très légère souplesse nécessaire à la bonne cohabitation entre des constructions à mieux valoriser/intégrer et la qualité des sites.

→ A noter qu'au niveau national ce sujet est en mouvement en ce sens avec le [projet de décret modifiant diverses dispositions relatives aux autorisations d'urbanisme](#) (Source *Ministères Transition écologique – Aménagement du territoire – Transports – Ville et logement*), qui plaide pour une clarification de la situation.

En secteur Ntl-a (p.224) :

« Le changement de destination des hôtels est interdit. »

Il faudrait pouvoir intégrer des exceptions pour permettre à des bâtiments abandonnés ou en vente depuis très longtemps la transformation par un particulier pour en faire une habitation : cela valoriserait un patrimoine en désuétude.

Article 4 – Volumétrie et implantation des constructions

4.4 – Implantation par rapport aux limites séparatives (p.230)

Même remarque que sur 4.4 de la zone N : Ajouter l'exception suivante :

*« Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :
Lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. »*

LEXIQUE

Emprise au sol (p.243) :

Est-ce qu'une Isolation Thermique par l'Extérieur sur un bâtiment existant est considérée comme constitutive d'emprise au sol ? Si c'est le cas, cela peut être préjudiciable pour l'amélioration des performances énergétiques d'une construction située dans une zone avec emprise limitée.

Si les professionnels Architectes ont bien été associés à deux reprises aux démarches de concertation relatives à l'élaboration du PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté, il est important de rappeler que les informations disponibles alors n'étaient que provisoires et nettement incomplètes au regard du projet de règlement final disponible désormais. Certaines de nos remarques formulées lors de ces échanges ont été prises en considération mais nous regrettons que notre profession n'ait pas été sollicitée de nouveau sur une version plus aboutie du projet de PLUi-H. Il aurait peut-être alors été possible d'anticiper nombre des points que nous avons évoqué dans le présent courrier.

Quoi qu'il en soit, sachez notre préoccupation et notre réelle attention à la finalisation d'un règlement du PLUi-H juste et harmonieux, dans l'intérêt général, et propice tout à la fois à la préservation qualitative et au développement innovant du territoire, qui fait d'ailleurs la force et l'identité du Trégor. Par notre métier d'architectes et notre ancrage local, nous sommes intrinsèquement attachés à la valorisation de ce pays et nous y portons l'ambition d'une architecture remarquable, tant en construction neuve qu'en revalorisation de l'existant, pour un cadre de vie respectueux des lieux tout en étant tourné vers l'avenir. Nous espérons ainsi la prise en considération de nos remarques pour lesquelles nous sommes à l'écoute de toute demande de précision.

Nous sommes également en ce sens pleinement disponibles pour tout échange ou contribution complémentaire avec les élus et services de Lannion-Trégor Communauté.

Nous vous prions d'agréer, *Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, Mesdames et Messieurs les membres titulaires de la commission d'enquête, Monsieur le Président de Lannion-Trégor Communauté, Mesdames et Messieurs les élus communautaires, Mesdames et Messieurs les Maires et élus municipaux*, l'expression de nos salutations respectueuses.

Collectif d'Architectes du Trégor

Estelle CHOUCQ (L'OREE – La Roche-Jaudy), Matthieu DOUANE et Hélène LE BESCOND (ORIGINAL ! architectes – Tréguier), Zoé FONTAINE (Lannion), Isabelle GAVARD-GONGALLUD (Ploubezre), Gérald HECQUET (HeG Architecture – Perros-Guirec), Blandine HOUSSAIS (B. Houssais Architecture – La Roche-Jaudy), Elsa JEJCIC (YAPLUKA atelier d'architecture – Lannion), Emmanuelle JOLU (STUDIO BARADOZ – Architecte d'intérieur – Pleumeur-Bodou), Camille LE BIVIC (Trébeurden), Judith LEMOINE (Paysagiste conceptrice – La Roche-Jaudy), Amélie LOISEL et Arnaud BIANNIC (LAAB Architectes – Lannion), Sébastien MORFOUACE (L'ATELIER MORFOUACE – Locquirec), Anaïs NICOLAS (anArchitecte – Perros-Guirec), Anne QUEFFELOU (Annarchitecture – Pleumeur-Bodou) - Anne RUBIN et Tangi RUBIN (Atelier Rubin Associés - Lannion), Maya SUCHODOLSKI (Tak Architecture – Tréguier), Mathieu TOURNADRE (MT architecte – Lannion).