



MARJORIE BOCQUET
AVOCATE À LA COUR

EXPROPRIATION ET PRÉEMPTION
PROPRIÉTÉ DES PERSONNES
PUBLIQUES
URBANISME ET ENVIRONNEMENT

Entrepreneur individuel

Tél. : 06 43 07 26 85
contact@bocquet-avocat.fr

77 rue Ville-Pépin (3^e étage)
35400 Saint-Malo

www.bocquet-avocat.fr

Monsieur Président de la commission d'enquête publique
relative au PLUiH de Lannion-Trégor Communauté

Lannion-Trégor Communauté
Service Planification stratégique
1 rue Monge
CS10761
22307 LANNION

Fait à Saint-Malo,
Le 26 mai 2026,

Dépôt sur le registre dématérialisé

Nos ref. : 202502 Mme Tania de Beaumont c/ LANNION TREGOR
COMMUNAUTE - PLUiH

Objet : observations dans le cadre de l'enquête publique relative au PLUiH
de Lannion-Trégor Communauté

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

J'interviens en ma qualité de conseil de la SCI Les Oyats des Dunes,
représentée par Madame Tania de Beaumont (gérante également de la
société TRESTRA OUEST, pour les activités Minigolf/tennis/crêperie et, du
Domaine de Trestraou, pour l'activité hôtellerie de Plein-air).

La SCI Les Oyats des Dunes est propriétaire des parcelles cadastrées
section AN 0325-0326-0328-0332-0411 d'une surface de 5 906 m²,
situées plage de Trestraou, 53 boulevard Joseph Le Bihan, à Perros-Guirec,
qui seraient classées en zone Uj au futur PLUiH.

1. Par délibération du 25 juin 2019, Lannion-Trégor Communauté a
engagé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de
Lannion-Trégor Communauté tenant lieu de Programme Local de
l'Habitat.

Par arrêté en date du 24 février 2026, le Président de Lannion-Trégor Communauté a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative au PLUiH.

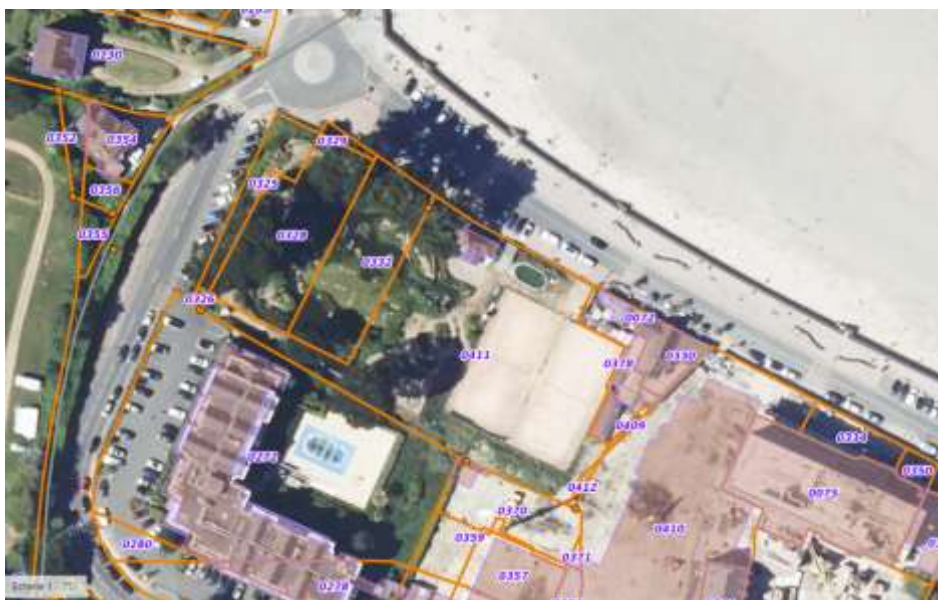
L'enquête publique se déroule du 7 avril au 26 mai 2026.

Dans le cadre de cette enquête publique, nous avons rencontré un membre de votre commission lors de la permanence du 6 mai dernier en mairie de Cavan.

Par le présent courrier, ma cliente souhaite formuler par écrit ses observations concernant le projet de règlement de la zone Uj du PLUiH.

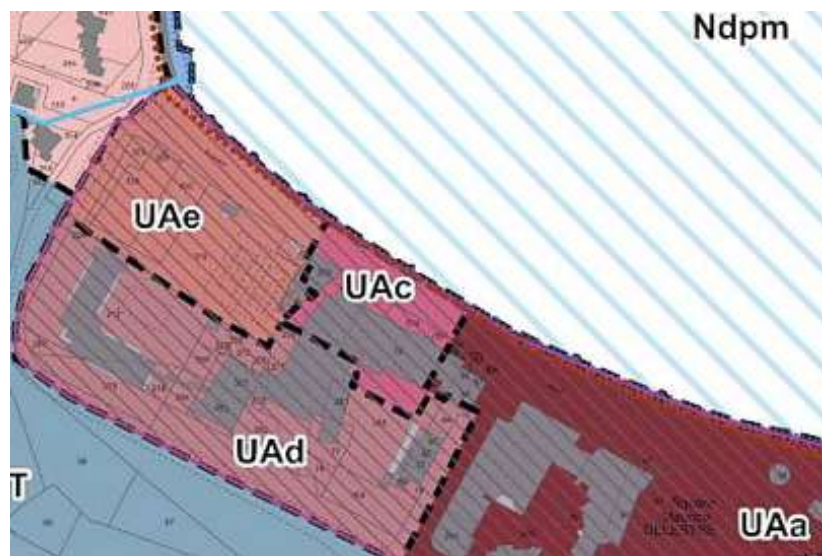
2. Les parcelles en cause sont situées en front de mer et accueillent une structure de loisirs, comprenant mini-golf à thème de 18 trous (existant depuis 27 ans), deux courts de tennis en terre battue (presque centenaires), club-house converti en mini crêperie. Le club-house en bois est vieillissant.

Cette activité est adossée au camping familial centenaire « Domaine de Trestrau » situé à 150 mètres à l'arrière.





3. Lesdites parcelles sont actuellement classées en zone UAe au PLU de la commune de Perros-Guirec.



La zone UAe est une zone urbaine de sport et loisirs.

En zone UAe, sont autorisées les occupations et utilisations du sol avec condition particulières suivantes :

d) dans la zone UAe :

1. Les clôtures.
2. Les aires de jeux, de sports et de stationnement.
3. Les bâtiments destinés à une activité commerciale, de restauration ou de loisir.
4. L'extension des bâtiments existants.
5. Les ouvrages techniques d'intérêt collectif (transformateur électrique, réseaux d'énergie, ...).
6. La création de sous-sol aux immeubles à condition que cela n'impacte pas la circulation des eaux souterraines.
7. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

Selon l'article UA8 relatif à l'emprise au sol,

2. **Dans la zone UAe**, l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions de toute nature sur une même unité foncière est fixée à 10%.

Selon l'article UA9 relatif à la hauteur maximale des constructions,

Article UA9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais.
2. Pour certains îlots des zones UAa, UAb, UAc, UAd, et UAe (quartiers du centre-ville, de Trestraou et quai de la Douane : voir document graphique en annexe n°01 du présent règlement), la hauteur des constructions doit respecter les dimensions précisées dans le tableau ci-après et exprimées en mètres.

Au vu de l'annexe 1 « *Ilots de la zone UA* » du règlement du PLU, les parcelles font partie intégrante de l'îlot 57 :



La hauteur des constructions à respecter est :

n° de l'îlot	Hauteur à la sablière	Hauteur à l'acrotère	Hauteur au faîtage
57	3	3	4

Il s'agit de hauteurs de constructions très basses et uniques sur le territoire de la commune.

De plus, peut uniquement être réalisé : soit un toit plat (mais l'Architecte des Bâtiments de France est réticent sur la réalisation d'un toit plat), soit un toit à 40-45°, qui limite en pratique l'exercice d'une activité économique.

Ces règles de constructibilité sont très restrictives pour tout nouveau projet de construction et rénovation.

4. Madame Tania de Beaumont souhaiterait rénover cet ensemble de loisirs pour les 30 prochaines années, en bois, dans la mesure du possible, dans un style bord de mer des années 1900, qui serait ouvert entre 9 à 10 mois sur 12 mois.

La commune de Perros-Guirec a été informée de ce projet de rénovation de la structure de loisirs, lors de plusieurs échanges et réunions, dont la dernière réunion avec Monsieur le maire de Perros-Guirec le 22 avril 2026.

Nous vous avons fait part à Monsieur le maire de nos interrogations et de la contestation du règlement de cette zone Uj que Lannion-Trégor Communauté soumet à enquête publique.

3. Le projet de règlement du PLUiH classe lesdites parcelles en zone UJ :



Le règlement écrit de la zone Uj projeté est joint en annexe.

La zone UJ est définie au projet de règlement écrit du PLUiH comme zone urbaine de jardins (pages 125 à 129 du projet de règlement).

Le règlement est très restrictif et notamment les points suivants :

- Emprise au sol maximale des constructions fixée à 5 % de l'unité foncière
- Hauteur maximale des constructions est fixée à 3 m à l'égout ou à l'acrotère / 6 m au faîtage ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+C).

Or, le projet consiste en :

- « - rénover et agrandir ce club house - sans doute démolir et reconstruire une structure en bois neuve et aux normes,
 - refaire en extérieur le tennis en le mettant en « master Clay »,
 - construire un petit local de stockage dans un coin
 - construire un petit point de vente au rond-point.
 - potentiellement y rajouter :
 - une piscine d'apprentissage de natation
 - et un court de padel en version silencieuse. »*

Ce règlement Uj est extrêmement restrictif, notamment au regard de l'article 4 relatif à la volumétrie et l'implantation de constructions. Il s'agit de hauteurs de constructions très basses et uniques sur le territoire de la commune.

Il ne permettra pas à ma cliente de rénover et d'aménager le mini-golf, les tennis et la crêperie, dans des conditions économiquement acceptables pour une telle activité touristique.

Il apparait que **cette zone Uj ne concerne spécifiquement que les parcelles de ma cliente, ce qui est étonnant et non justifié.**

D'ailleurs, nous sommes toujours dans l'attente d'explications de la part de Monsieur le maire de Perros-Guirec sur le choix d'un tel zonage uniquement sur les parcelles de Madame de Beaumont.

Lors de mon échange avec un membre de la commission d'enquête le 6 mai, celui-ci s'est étonné de ce type de classement UJ.

Comme la souligne le membre de la commission rencontré le 6 mai, le règlement autorise néanmoins des équipements d'intérêt collectif et de service public qui ne répond pas d'évidence à la vocation d'une « zone urbaine de jardins » « correspond à des parcs ou à des espaces potentiellement destinés à être végétalisés »

Equipement d'intérêt collectif et service public	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘
Salle d'art et de spectacle	✓
Equipements sportifs	✓
Lieux de culte	⊘
Autres équipements recevant du public	✓

Extrait du futur règlement de la zone Uj

De tels équipements sont contraires à la vocation de cette zone voulue comme « végétalisée ».

Un tel zonage Uj sur la propriété de ma cliente est manifestement injustifié en droit et en fait.

A- A titre principal, demande de classement en zone UAt au PLUiH

Les parcelles appartenant à Madame de Beaumont, cadastrées section AN 0325-0326-0328-0332-0411, jouxtent les parcelles où sont situés la thalassothérapie, l'hôtel Roz Marine ainsi que Pierre et Vacances.

Ces établissements sont situés en zone UAt, zone urbaine touristique mixte.

La SCI Les Chalets des Dunes, dont fait partie Madame Tania de Beaumont, est propriétaire des murs du restaurant La Suite située dans la future zone UAt :



Selon le futur règlement du PLUiH,

II. Zone UA : centres-villes et centres-bourgs historiques

Extrait du rapport de présentation :

La zone UA comprend 3 secteurs :

- UA1 : Tissus anciens de centre-ville
- UA2 : Tissus anciens de centre-bourg
- UA3 : Tissus anciens à caractère patrimonial (Perros-Guirec et Penvénan)
- UA4 : Pole principal de Lannion - tissus anciens de centre-ville
- UA5 : Pole principal de Lannion - tissus anciens de transition
- UAat : Zones urbaines touristiques mixtes.

Dans cette zone, les règles de constructibilité sont moins restrictives et le projet de Madame de Beaumont pourrait s'implanter :

Pour les unités foncières d'une superficie supérieure ou égale à 300 m² : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- Zone UA1 : 80%
- Zone UA2 : 60 %
- UA3 : 80 %
- UA4 : 80 %
- UA5 : 60 %
- UAat : 50 %

(...)

4.2 – Hauteur

La hauteur des constructions devra se référer aux constructions avoisinantes, pour tenir compte des caractéristiques dominantes du bâti environnant et assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En cas de constructions mitoyennes de hauteur différentes, il conviendra de se référer au bâti le plus haut.

Dans les autres cas, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

Lannion-Trégor Communauté - CITADIA - PLUi-H - Règlement écrit - V_Arrêt Décembre 2025

95

UA

Zone UA1 : 12 m à l'égout / 17 m au faîtage ou 15 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+3+C ; R+4) ;

Zone UA2 : 9 m à l'égout / 14 m au faîtage ou 12 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+2 ou R+2+C)

Zone UA3 : 12 m à l'égout / 17 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+3+C). Les toitures de forme mono-pente et 4 pans sont interdites pour les constructions principales.

Zone UA4 : 12 m à l'égout / 15 m au faîtage (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+3+C). Les toitures de forme mono-pente et 4 pans sont interdites pour les constructions principales.

Zone UA5 : 9 m à l'égout / 14 m au faîtage ou 12 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+2 ou R+2+C). Les toitures de forme mono-pente et 4 pans sont interdites pour les constructions principales.

Zone UAat : 9 m à l'égout / 14 m au faîtage ou 12 m à l'acrotère ou point haut d'une toiture mono-pente (Nombre de niveaux à titre indicatif : R+2+C).

En cas de toiture terrasse, pour une meilleure insertion, il pourra être exigé que le dernier niveau soit traité en attique.

La hauteur des annexes est fixée à 2.50 m à l'égout / 4 m au faîtage ou 3 m à l'acrotère.

Aussi, compte tenu de la vocation similaire de cet ensemble de parcelles, il convient de mettre en place un zonage unique (et non pas deux zonages UAt et Uj), avec des règles de constructibilité permettant la rénovation des bâtis existants et la construction de bâtiments de gabarit similaire.

Cela s'intégrerait dans le cadre d'une harmonisation de la zone en prévoyant une zone aux activités touristiques.

En outre, conformément aux objectifs du PADD, des règles de constructibilité plus souples, sur les parcelles cadastrées section AN 0325-0326-0328-0332-0411, permettraient de rénover la structure de loisirs existante dans un souci de valoriser de l'activité économique et de l'attrait touristiques dans le respect d'une intégration paysagère.

Il convient de souligner que selon le PADD du PLUiH,

« Améliorer la qualité globale des espaces d'activités économiques et des zones d'activités économiques communautaires en agissant notamment sur :

- Les espaces publics et les infrastructures*
- La qualité perçue (intégration paysagère, entretien y compris des parcelles privées bâties...) »*

Le projet de ma cliente assurerait un maintien d'une activité économique de loisirs et touristique, essentiel pour la commune en bordure de plage.

Il s'agit d'un lieu particulier à la vue de tous qui pourrait donner une plus belle image touristique que ce qu'il donne actuellement.

Par conséquent, il est demandé à la commission d'enquête de solliciter auprès de Lannion-Trégor Communauté une modification du classement des parcelles en cause et les intégrer dans le même zonage que les parcelles jouxtant sa propriété, pour une harmonie architecturale en front de mer.

B- A titre subsidiaire, demande de modification du règlement de la zone Uj du PLUiH

Dans l'hypothèse où un classement global en zone UAt ne serait pas accepté, il est demandé de procéder à une modification du règlement écrit de la zone Uj du PLUiH afin d'intégrer les demandes de constructibilité suivantes :

- Hauteur faîtage : 8 mètres, pour les parties les plus hautes, représentant 5% de l'unité foncière (sur 5863m² => 293,15 m²), et 6 mètres pour le reste de l'emprise

- Emprise au sol : 20% de l'unité foncière en bâti (sur 5863 m² => 1172,60m²) + 20 % pour les terrasses => 586,30 m²

Avec en sus les possibilités d'installer :

- des installations de loisirs, (en dur, démontables, sur roues,...)
- des bâtiments techniques liés à ces loisirs.

- Doublement des terrasses

- Autoriser la pose sur cales ou sur roues - motorisés ou non, de plusieurs « modules », à usage libre, à l'année (et non pas 3 mois maximum), d'une surface de plancher chacun de - ou + de 20 m².

- Autoriser une ouverture technique derrière le calvaire (la largeur d'une place de parking)

- Autorisation d'ouvrir et de vendre au niveau du rond-point, sur les 2 côtés de l'angle des rues.

A titre subsidiaire, Madame Tania de Beaumont vous demande de bien vouloir soumettre ses demandes à Lannion Trégor Communauté en vue de la modification du règlement de la zone UJ lors de l'approbation dans du projet de PLUiH.

Je vous remercie de bien vouloir intégrer la présente demande au dossier soumis à l'enquête publique du PLUiH de Lannion-Trégor Communauté afin qu'elle soit consignée par la commission d'enquête dans le registre d'enquête.

En espérant que vous répondiez favorablement à notre demande,

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Marjorie Bocquet



Pièce annexée au présent courrier :

1. Règlement écrit de la zone Uj projeté