

**Suite à l'arrêt PLUi-H du 24/06/2025 : synthèse des observations émises
par délibération du conseil municipal de PLEUMEUR-BODOU
en date du 25/09/2025
et propositions de réponses de Lannion-Trégor Communauté**

Observations PLEUMEUR-BODOU :

Règlement graphique :

> Zonage :

- o le nord de la parcelle ZN38 fait l'objet d'un classement UE à tort. Cet espace n'étant pas urbanisé, il conviendrait de modifier cette partie de zonage en 1AUe ou NI. Il conviendra de s'assurer que les limites du zonage 1AUe correspondent au projet d'aménagement du cimetière tout en restant en adéquation avec les comptes fonciers définis.
- o Le planétarium ainsi que le Domespace sis sur les parcelles BH 426 , BH 425 et 429 ne font pas l'objet d'un zonage NTI-a prévoyant des extensions limitées notamment. Il s'agit d'un oubli à corriger ;
- o La zone Nel du centre de loisirs « Crec'h Labo » paraît trop limité. Il conviendrait d'augmenter l'emprise sur l'ensemble des bâtiments existants ;
- o La zone Nyl de la parcelle BH 590 ne correspond pas aux emprises bâtimementaires existantes, il conviendrait de l'augmenter.
- o Il convient de s'assurer que les limites du zonage Nel (Base nautique de l'Île Grande) relatif aux parcelles AD 806, 690, 691 correspondent bien à l'autorisation d'urbanisme en cours d'instruction
- o Il convient de modifier le zonage Uy en UC2 sur les maisons d'habitations situées sur les parcelles D1257 et D327
- o Le zonage UY sur la parcelle D 1041 paraît trop limité, il conviendrait de l'étendre, conformément à la méthodologie mise en place.
- o Etendre le zonage UE sur les parcelles D 1760, D 1763, D 1764, D 1765, D 1767, D 1769, D 1770, D 1772, D 1773, D 1778, D1792, D 1793, D 1794 (Espace d'activités Tachen an Askol).

Prescriptions :

> Les espaces Paysagers Protégés

- o le classement en espaces paysagers protégés des boisements situés sur les périmètres des OAP parcelles ZN38 et BA423 n'a pas d'intérêt, ces boisements ayant déjà été intégrés aux projets d'OAP, il est donc souhaitable de ne plus faire figurer cette prescription.
- o La délimitation des espaces paysagers protégés sur la parcelle AE 163 ne semble pas correspondre aux boisements existants, il conviendrait de délimiter au mieux cette prescription conformément aux boisements existants.

Linéaire protection de rez de chaussée commercial :

- > Linéaire commercial : Il conviendrait de rajouter une protection du rez de chaussée commercial sur la parcelle AB 338, correspondant à un restaurant existant (le Bout'l'île à l'Île Grande).
- > Emplacements réservés : Des erreurs sont observées concernant les emplacements réservés identifiés. Il y a des erreurs sur les bénéficiaires dans la liste des emplacements réservés. Il s'agit notamment de mettre à jour les bénéficiaires (ex : indiquer comme bénéficiaire le Conseil départemental des Côtes d'Armor à la place de la commune pour les emplacements réservés situés sur les départementales D 21 et D 6) et de mettre à jour cette liste.
- > Inventaire du patrimoine à protéger : l'inventaire comporte des erreurs tels que des points mal positionnés sur le bâti (exemple : parcelle ZC 3). L'inventaire est incomplet et plusieurs éléments doivent être identifiés (exemples : ferme sur la parcelle ZA 82, ancienne école sur la parcelle AH 660, puits sur la parcelle ZE 168, etc.). L'inventaire mériterait d'être revu sur l'ensemble du territoire de la commune pour rectifier ces erreurs et s'assurer de son exhaustivité.

Règlement écrit :

> Certains sites de loisirs de Pleumeur-Bodou (Village Gaulois, Golf et Eco-centre) sont situés en zone Ntl du projet de PLUi-H. Les règles liées à ce zonage ne permettent pas l'évolution de ces parcs de loisirs. Il conviendrait d'autoriser sous conditions pour le zonage Nt/Ntl la sous-destination "Centre de congrès et d'exposition" - correspondant à ces activités - dans Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire" afin de pouvoir autoriser des extensions mesurées des bâtiments existants de ces parcs de loisirs.

Annexes :

> Plan Servitudes d'Utilité Publique : Supprimer le débord du périmètre des abords (PDA) de la Chapelle de Penvern car ce dernier n'existe pas juridiquement. Il manque également la localisation de monuments historiques (croix écotée, chapelle Saint-Samson) ainsi que le rayon monument historique autour du château de Kerduel.

> Bois et forêts exposés au risque d'incendie : il convient d'intégrer au titre des articles L 132-1 et L 133-1 du code forestier, et identifiant les "forêts de Granit Rose" sur les territoires communaux de Pleumeur-Bodou et Trébeurden au titre de l'article L132-1.

Réponses LTC aux observations de la commune :

Avis favorable aux observations communales car conformes à la méthodologie d'élaboration du PLUi-H sur le zonage, le règlement écrit, les prescriptions graphiques etc.

Sauf : l'observation sur l'extension de la zone Nyl de la parcelle BH 590 car le zonage correspond aux emprises bâtimementaires existantes et permet une extension des bâtiments existants.

L'arrêté ministériel du 20/05/2025 modifiant le classement des bois et forêts exposés au risque d'incendie sera intégré aux annexes informatives.

Concernant l'observation sur la parcelle ZN38 (cimetière et projet d'extension), celle-ci a été prise en compte en fonction des études menées sur le projet et de sa compatibilité avec le compte foncier.