

# **Parcelles**

000-BO-123 / 000-BO-236

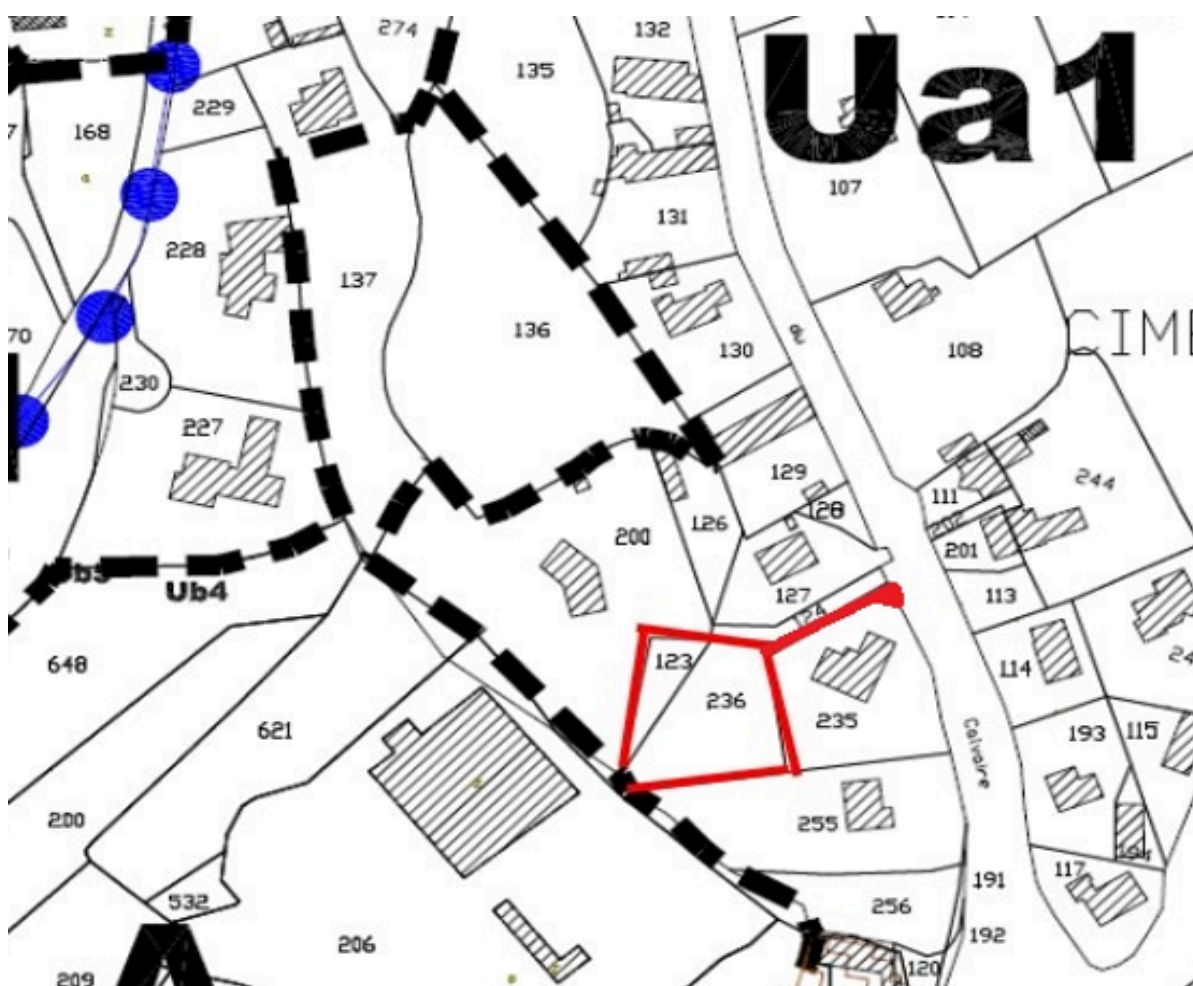
Route du calvaire  
22730 Trégastel

Faisant suite à l'élaboration du PLUi-H, je viens vers vous pour vous adresser une réclamation concernant le déclassement en zone « NI : zone naturelle » de mon terrain, situé sur la commune de Trégastel, composé des parcelles **000-BO-236** et **000-BO-123** (Annexe I Plan cadastral).

En effet, je découvre à l'occasion de l'édition du PLUi-H que celui-ci, qui était classé en zone « Ua1 : à urbaniser » jusqu'en 2017 (cf. Annexe II POS 1999 + Annexe III POS 2007), a été intégré à cette date, à la zone « A » frontalière sans aucune notification préalable (cf. Annexe IV POS 2017).

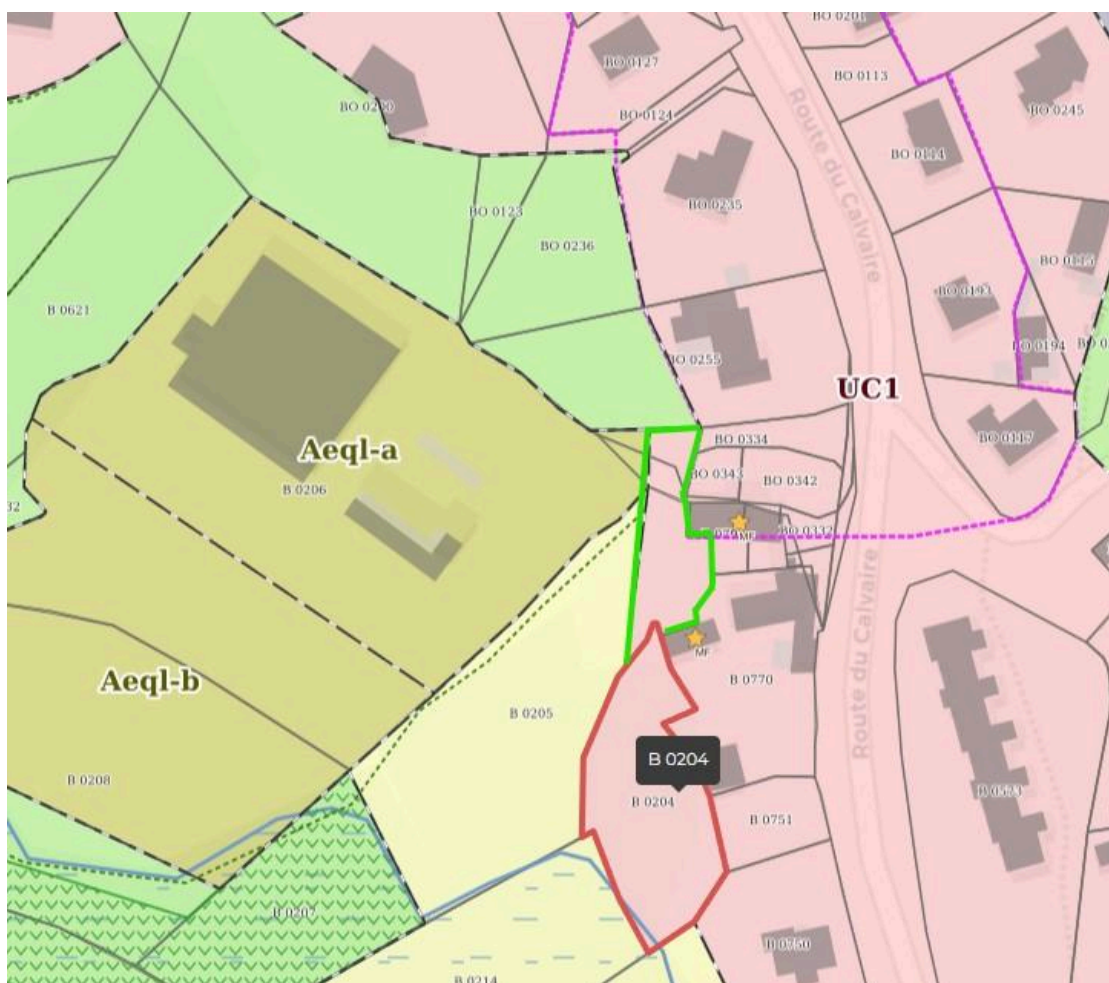
On m'explique que ce choix a probablement été motivé par le fait que le terrain soit en lisière de ladite zone « A », or je constate que :

1. Si l'on se place du point de vue des limites cadastrales, il est frontalier pour 96% de sa périphérie, avec les parcelles 000-BO-200, 000-BO-127, 000-BO-235 et 000-BO-255, qui sont toutes les 4 urbanisées, et, sur moins de 5 mètres avec la parcelle agricole 000-BO-206.



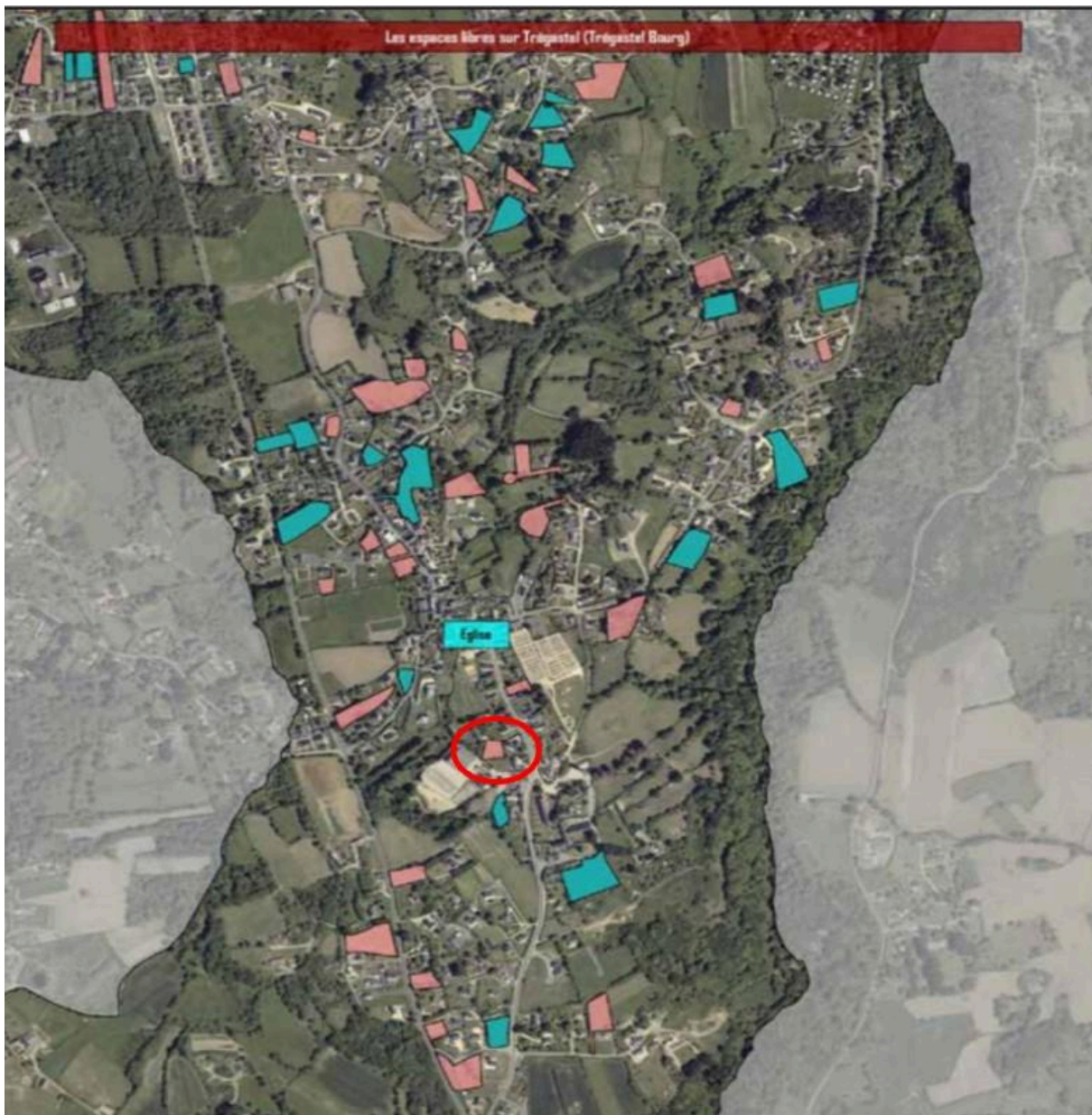
*Plan local jusqu'en 2017*

2. Cette règle ne semble pas générale puisqu'elle n'a pas été appliquée à toutes les parcelles dans la même situation. On pourrait citer plusieurs exemples dont l'un d'eux est celui de la parcelle 000-BO-204 qui, elle, a plus de 50% de ses limites cadastrales frontalières avec la même zone "A" sans avoir subi le même déclassement. Elle n'a non seulement pas été déclassée mais a en plus été désenclavée par la promotion d'une partie de la parcelle voisine (en vert sur le plan ci-dessous) de « AI : Zone agricole » en « UC1 : Habitat individuel mixte » ce qui, à ce titre constitue une rupture d'égalité devant les charges publiques.



**PLUi-H : Désenclavement parcelle B 0204**

Par ailleurs, déclasser mon terrain va à l'encontre du rapport "Etude de densification dans le PLU" édité en 2014 et du "Projet d'aménagement et de développement durables" ([https://www.tregastel.fr/IMG/pdf/22353\\_1rapport\\_de\\_presentation23032017essai.pdf](https://www.tregastel.fr/IMG/pdf/22353_1rapport_de_presentation23032017essai.pdf)) approuvé en 2017 qui l'identifie (p.146) comme "**dent creuse**" et "**projet potentiel d'habitat**" en lien avec "**le fait d'exploiter le potentiel résiduel en zone agglomérée**" et la volonté de "**développer l'attractivité du quartier du Bourg**" (p.122) ainsi que "**densifier le quartier du Bourg**" (p.100). La problématique de la densification du quartier du bourg avait d'ailleurs été considérée comme un objectif dans ce rapport pour atteindre une densité minimale de 20 logements par hectare.



**PADD 2017 : Identification des "dents creuses"**

Ce terrain n'a aucune vocation agricole. Il est actuellement utilisé comme jardin d'habitation comme en témoignent les photos ci-dessous. Il ne présente aucun caractère "Espaces Naturels Remarquables" (ENR) : aucune biodiversité rare, aucune zone humide, aucun élément patrimonial qui justifierait son classement en zone N (Naturelle).



***Vues du jardin***



Le thème du logement à Trégastel a été central lors de la campagne des élections municipales de 2026. La liste « Trégastel, Vivre Ensemble » a mis explicitement en avant la problématique du logement dans son programme et ses communications. Ils soulignent que « ***l'absence de logements pour les nouvelles familles menace, entre autres, l'avenir de l'école*** », argumentant que ***“le manque d'offres pour les jeunes actifs et les familles est un frein majeur au dynamisme de la ville, risquant de transformer Trégastel en une « cité-dortoir » ou une station balnéaire sans vie permanente”***. De la même manière, la liste “Le Nouvel Élan” insiste sur une approche pragmatique et propose de ***“mobiliser les “dents creuses” (terrains constructibles isolés dans le bâti existant) pour créer du logement sans trop artificialiser”***. Leur objectif affiché dans leur tract de mars est de ***“maintenir l'équilibre démographique en favorisant l'accession à la propriété pour les jeunes Trégastellois”*** face au constat que ***“les jeunes actifs ne peuvent plus acheter à Trégastel”***.

Cette problématique du logement pose à moyen terme la question du maintien des services publics comme l'école sur la commune. 52.1% des logements sont des résidences secondaires (données Insee au 01/01/2025) et ce chiffre est en augmentation puisqu'il était de 49% en 2015 (cf. Rapport du bureau d'étude en aménagement et en urbanisme du 30/04/2015). Comment enrayer ce phénomène si même les personnes qui y possèdent un terrain se voient contrariées pour y installer leurs enfants ?

J'ai quatre enfants : Lucie, Nathan, Justin et Maxime auront respectivement 21, 18, 18 et 15 ans cette année. Lucie est actuellement en études supérieures. Elle a pour but d'obtenir un emploi dans l'enseignement avec l'espoir de s'installer à son tour sur la commune mais la pression immobilière imposée par les locations saisonnières et les résidences secondaires ne lui permettra malheureusement pas d'y arriver, en témoigne le nouveau projet immobilier de la rue du Général de Gaulle qui proposera 23 logements du T1 au T5 pour un prix de départ de 268 000€ ou celui de Toul-al-Lann avec des terrains à bâtir vendus en moyenne 320€ le mètre carré. Aucun primo-accédant ne pourra acquérir ces biens ainsi le taux de résidences secondaires continuera d'augmenter.

Mon terrain est issu d'une parcelle, découpée en deux en 2001, qui a été achetée par mes parents en 1998 dans l'espoir de permettre à leurs enfants et petits enfants de vivre comme eux sur la commune. Cet investissement m'a ainsi permis de m'installer à mon tour (sur la parcelle 000-BO-235) et d'y fonder ma famille, mais le déclassement de la moitié restante prive mes quatre enfants du bénéfice de l'investissement réalisé par leurs grands-parents.

Enfin, je comprends l'adhésion de l'intercommunalité au programme "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN) mais cet engagement n'est-il pas en contradiction avec l'arrêté préfectoral publié pour autoriser par dérogation la société Belambra à construire 45 logements dans l'extension de son village vacances dans le quartier du Coz-Pors ?

Nous l'évoquions dans notre édition du 8 novembre. Le groupe Belambra sollicitait une dérogation préfectorale pour entamer son projet d'extension du village vacances à Trégastel. C'est chose faite.

La dérogation lui permet de passer outre « la protection stricte d'espèces protégées animales et végétales », sous conditions et avec des

mesures de réduction et de compensation.

L'arrêté préfectoral autorisant cette dérogation a été publié hier. Le projet qui prévoit la construction de 45 logements répartis dans deux bâtiments est lancé depuis 2018 mais n'a pas démarré à ce jour, en raison de contestations en justice.



*Ouest-France 25 novembre 2025*

Je constate de la même manière que ce programme n'empêche pas la création de 20 logements sur le terrain de 1ha de l'ancienne ferme de Toull-al-Lann, qui lui n'était pas identifié comme "dent creuse" en 2017, ou de 48 logements sur celui de 2ha rue Maezou Gwenn. Comment le programme ZAN peut-il justifier l'urbanisation de terres agricoles en dehors du bourg en même temps que le déclassement d'un autre qui se situe en plein centre du bourg historique de Trégastel et qui a toujours été urbanisable ?

Le programme ZAN privilégie la construction sur des terrains déjà insérés dans le tissu bâti pour éviter de grignoter les terres agricoles. Mon terrain s'inscrit totalement dans cette philosophie de même que dans celle de la Loi Climat et Résilience de 2021, car il privilégie le recyclage foncier au sein de l'enveloppe urbaine existante plutôt que l'extension urbaine sur des espaces naturels vierges.

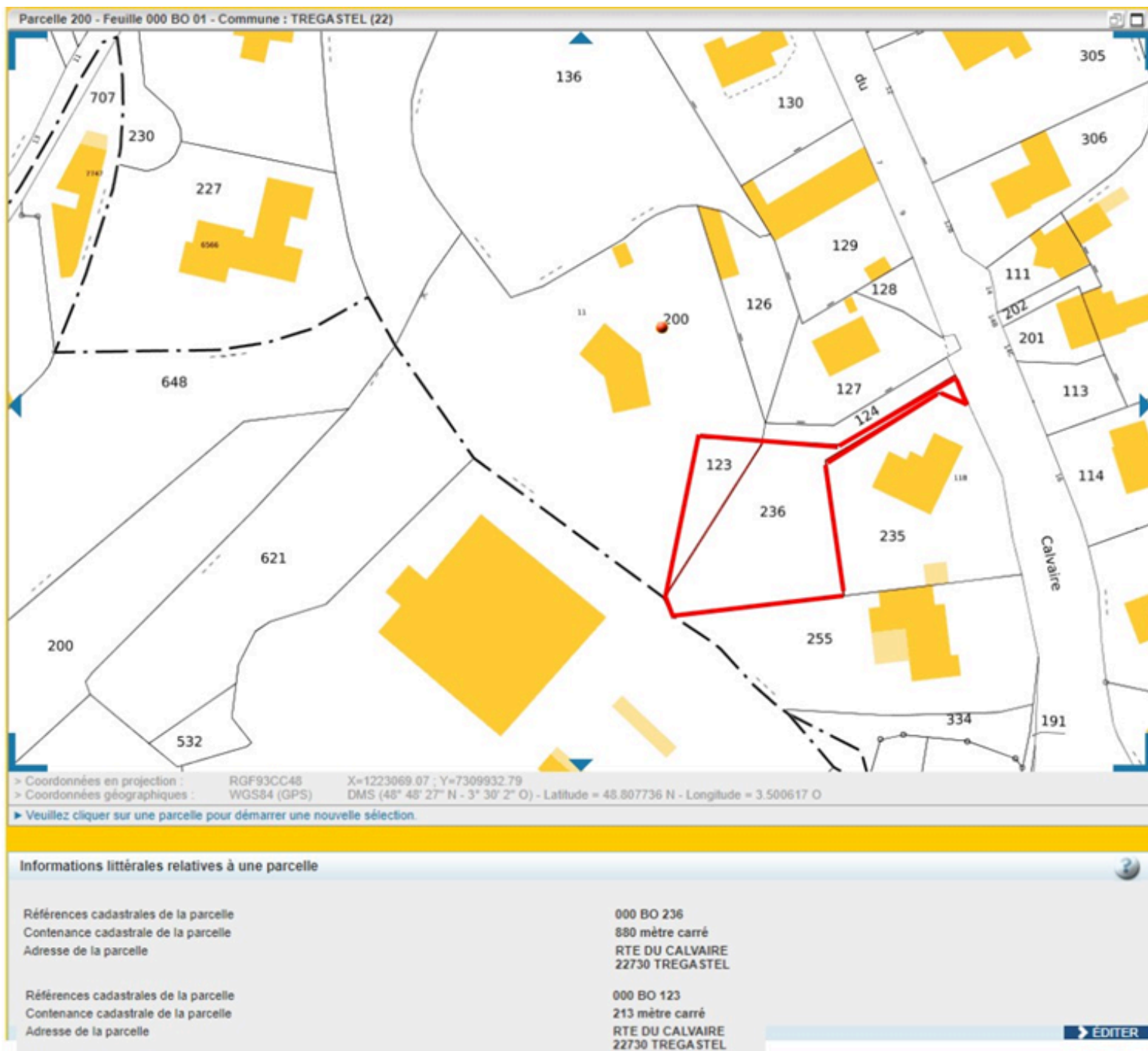
Au regard de ces éléments, je sollicite la révision du classement des parcelles 000-BO-123 et 000-BO-236 afin de les rétablir en zone urbaine constructible. Ce reclassement permettrait de mettre en cohérence le PLUi-H avec la réalité du terrain, les objectifs de densification du PADD et les nécessités de logement pour les jeunes actifs de la commune.

Je me tiens à votre entière disposition pour une visite sur site ou pour vous apporter toute précision complémentaire lors de vos permanences.

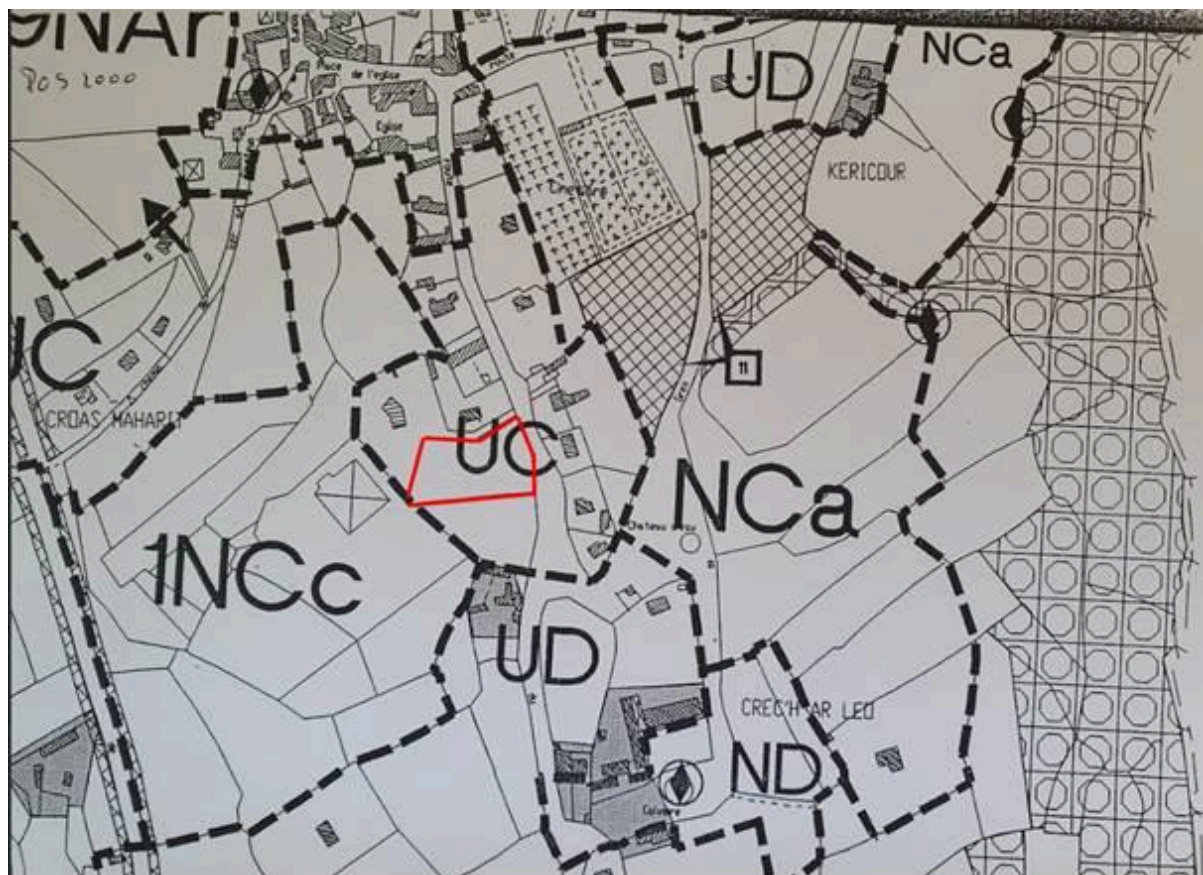
Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, mes sincères salutations.

Jérôme LE GUYADER

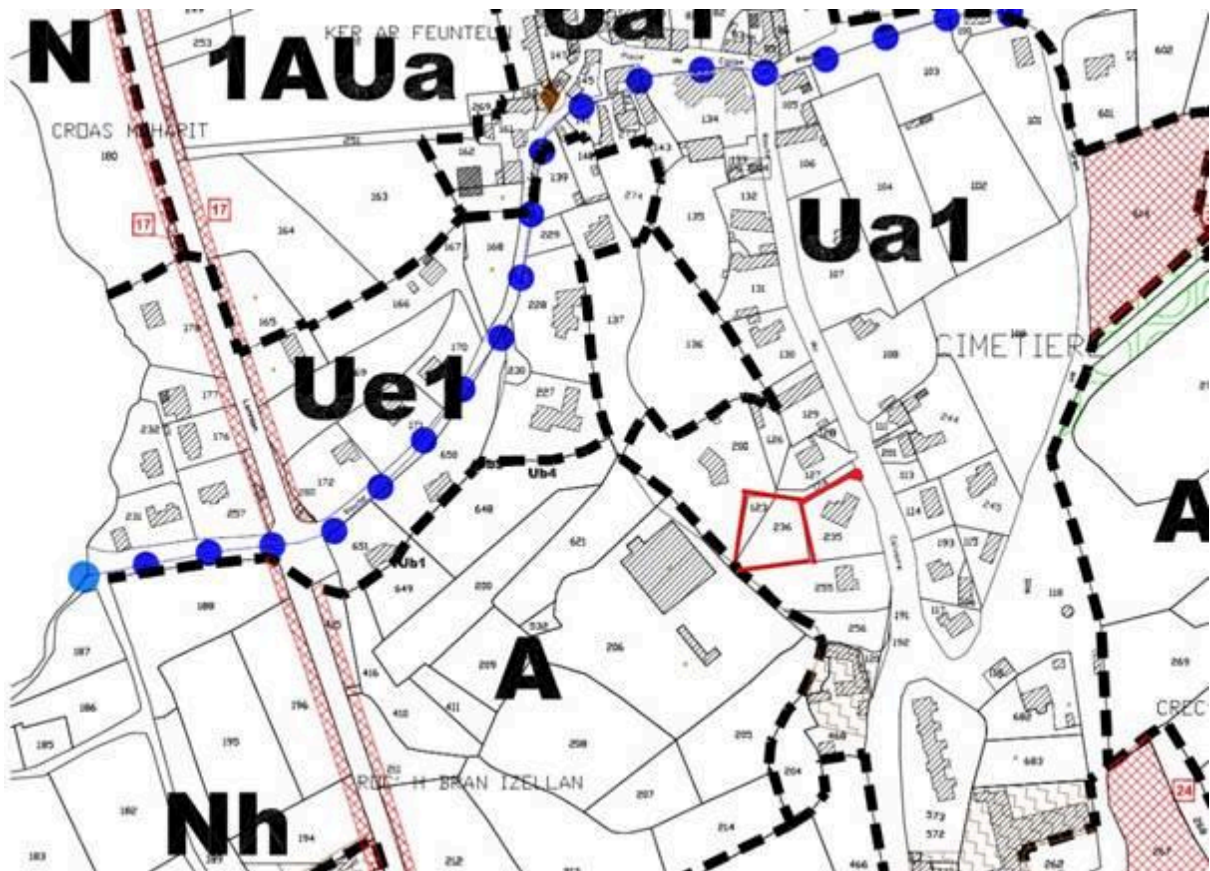
# Annexe I. Plan cadastral



## Annexe II. POS 1999



# Annexe III. POS 2007



# Annexe IV. POS 2017

