

# Demande d'étude.

Dossier relatif à une demande adressée à Lannion-Trégor Communauté visant à réévaluer un terrain situé en zone agricole, limitrophe d'une zone urbanisée, afin de le rendre constructible.

Monsieur & Madame Le Stephan  
Mai 2026  
À Plouaret.

# Sommaire

## **I . Preamble.**

(p.1)

## **II . Présentation de la parcelle.**

(p.2 à p.4)

## **III . Arguments avancés.**

(p.5 et 6)

## **IV . Arguments pour la commune.**

(p.7 à 8)

# Préambule

Monsieur Le Stephan a hérité de ce terrain en 2000.

Depuis cette acquisition, Monsieur Le Stephan a entrepris plusieurs démarches auprès de la mairie et des services administratifs afin d'obtenir le reclassement de ce terrain agricole en terrain constructible.

Une première demande a été déposée en 2008, dans le but de faire évoluer le dossier de modification de destination de cette parcelle située en zone agricole vers une classification constructible. Ces demandes n'ont jamais obtenu de réponse favorable, ni même permis d'apporter des éléments justificatifs susceptibles d'entraîner une réévaluation de la décision.

En 2024 et 2025, Monsieur Le Stephan s'est rendu à Plestin-les-Grèves dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, engagée par Lannion-Trégor Communauté afin de revoir les réglementations en vigueur sur le territoire du Trégor.

Lors de cet échange, aucune solution n'a permis de faire évoluer le dossier relatif à cette demande, qui s'est une nouvelle fois soldée par un avis défavorable.

En 2026, dans le cadre de l'enquête publique lancée par Lannion-Trégor Communauté, visant à permettre aux citoyens de soumettre et faire réétudier leurs demandes dans la perspective d'un avis favorable, Monsieur Le Stephan, s'est rendu dans les locaux de Lannion-Trégor Communauté lors de la permanence du jeudi 16 avril.

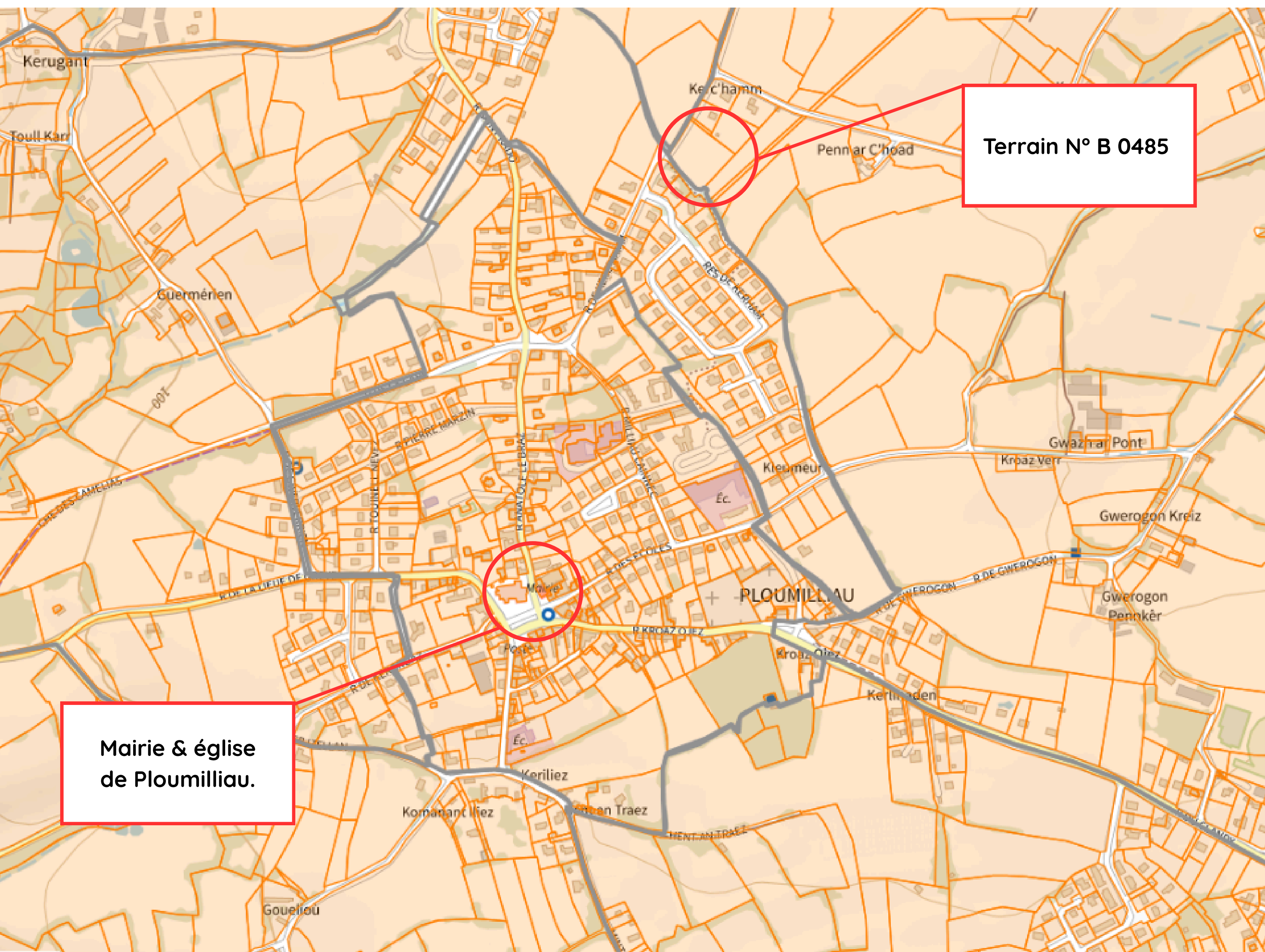
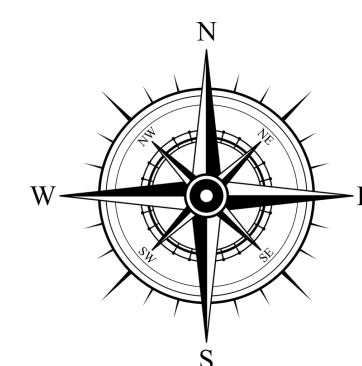
Au cours de cet entretien, il a pu échanger avec l'un des enquêteurs présents ce jour-là, lequel lui a conseillé de déposer une nouvelle demande argumentée concernant la parcelle cadastrée B 0485, afin de faire valoir une demande de changement de destination et ainsi bénéficier de la mise en application du futur PLUi-H dans l'espoir d'obtenir une issue favorable.

# Présentation du terrain.

Le terrain de Monsieur Le Stephan se situe dans la commune de Ploumilliau, au sein du secteur de Lannion Trégor Communauté. Il est **référéncé B 0485** au cadastre, en limite de la zone urbanisé du centre bourg qui lui donne la distinction de terrain en zone agricole. Pourtant, cette localisation est idéale notamment puisqu'elle se trouve non loin du littoral avec la commune de Saint-Michel-en-Grève mais également proche de Lannion, accessible par la Route de Morlaix ou se trouve de nombreux commerces, écoles et lieux administratifs, également pôle central de LTC.

Comme indiqué ci-dessous, voici la localisation de celui-ci :

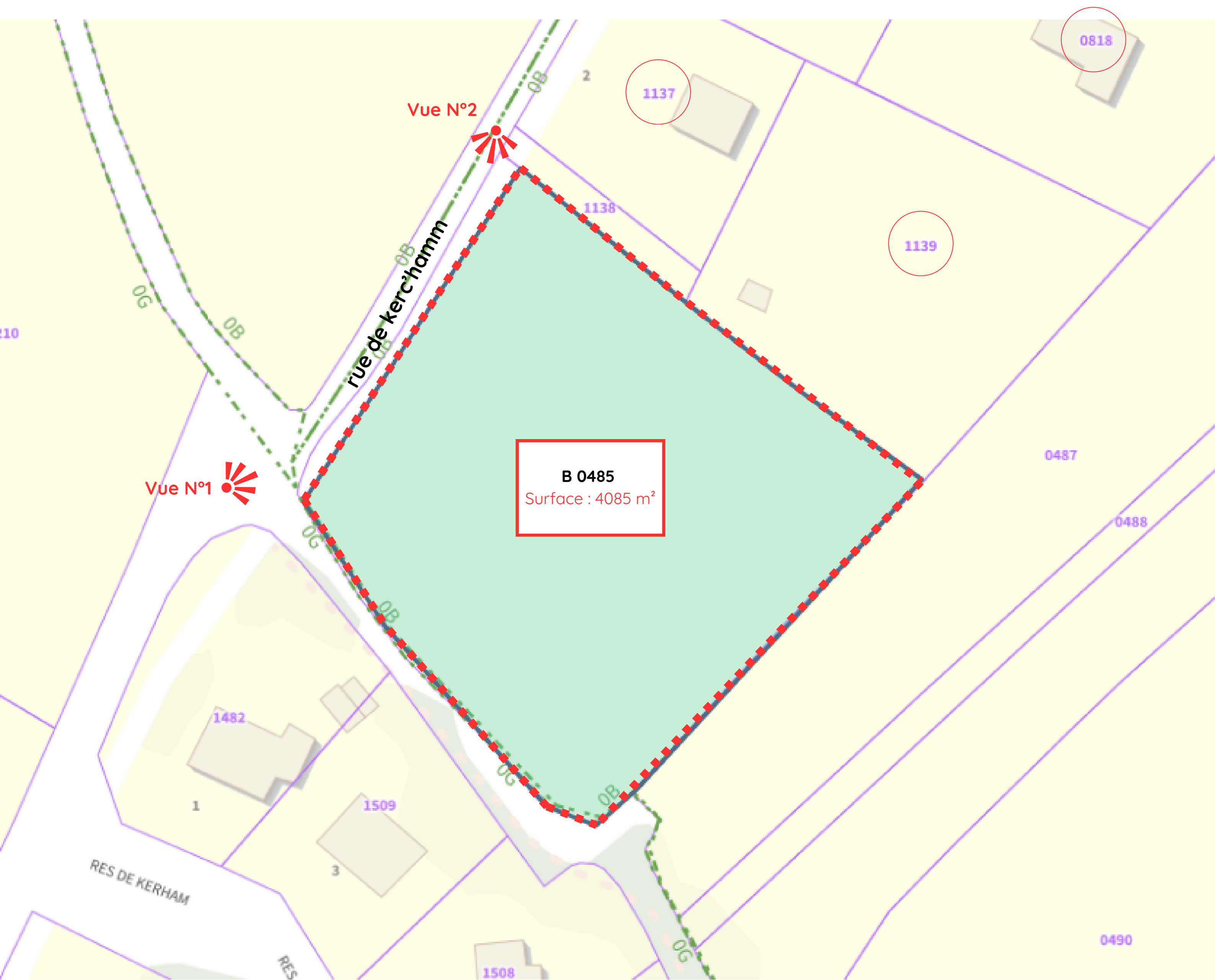
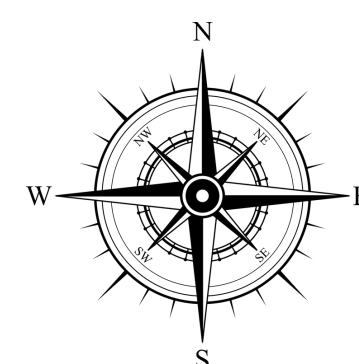
Le terrain cadastré B 0485 situé rue de kerc'hamm, à proximité immédiate du centre bourg de Ploumilliau, notamment accessible par la rue anatole le braz qui donne directement sur la place de l'église ou se trouve également la mairie.



La parcelle, d'une superficie de **4 085 m<sup>2</sup>**, comme indiqué sur le plan cadastrale ci-dessous, est directement accessible depuis la voirie nommée **rue de kerc'hamm** au nord-ouest.

De part et d'autre des limites de propriété nord-est et sud-ouest, ce trouve des parcelles dites urbanisée comportant des habitation plus ou moins récentes.

Au **sud-ouest** ce trouve dans un premier temps un chemin communal puis la **résidence kerham** en zone urbanisée, au **nord-est**, ce trouve trois **parcelles d'habitation situées en zone agricole cadastrées 1137, 0818 et 0819**, déclarées constructible ou les habitations ont été réalisées entre **1977 et 1978**.



Voici deux photographies prises de la rue de Kerc'hamm, où se trouve la parcelle cadastrée B 0485.

La première photographie permet d'observer le chemin communal sur la droite de la photo ainsi que le panneau de Ploumilliau, démontrant la proximité de la parcelle avec le centre bourg de la commune.

Nous observons également dans le fond de celle-ci, dominée par quelques arbres, une première parcelle en zone agricole, où a été construite une maison d'habitation dans les années **1977**.

Photographie vue N°1



La deuxième photographie permet quant à elle de situer la résidence de Kerham, où se trouvent plusieurs parcelles habitables.

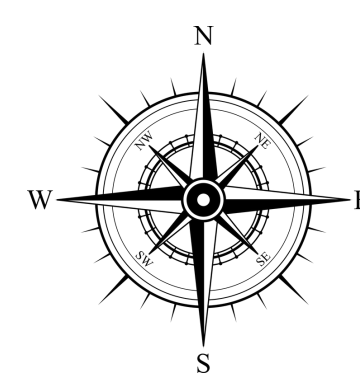
Photographie vue N°2



# Arguments techniques.

Il apparaît que plusieurs parcelles situées à proximité immédiate du terrain concerné, et présentant des caractéristiques similaires en matière de **desserte, d'implantation et de continuité avec les zones urbanisées**, ont pu bénéficier d'une classification différente permettant leur constructibilité, pourtant situées en zone agricole.

Dans ce contexte, la présente demande vise à solliciter une réévaluation objective de la parcelle cadastrée B 0485, au regard de son environnement direct et de son intégration dans le tissu déjà urbanisé.



La configuration actuelle de la parcelle ainsi que la définition de **ses limites foncières** représentent également un avantage dans l'hypothèse d'une division en plusieurs lots distincts. Un **accès principal** pourrait aisément être aménagé afin de desservir des parcelles aux dimensions et aux formes harmonieuses, susceptibles de répondre aux attentes de futurs acquéreurs et de faciliter la réalisation de projets de construction.

À l'inverse, sa superficie et sa localisation apparaissent **peu adaptées à une exploitation agricole pérenne**. Le terrain présente un potentiel de rendement limité et ne permet pas l'installation de bétail dans des conditions optimales, en raison de la proximité immédiate de nombreuses habitations, situation pouvant engendrer des nuisances pour le voisinage et limitant de fait les possibilités d'exploitation agricole cohérente et durable.

Situé à proximité immédiate du centre-bourg de la commune de Ploumilliau et de ses commodités (commerces, écoles primaires, services et autres équipements), ce terrain bénéficie d'un emplacement privilégié. Environ **800 mètres** séparent la parcelle de la mairie, soit près de **2 minutes en voiture** dans le respect des limitations de vitesse et environ **10 minutes à pied**, comme illustré ci-dessous par le relevé GPS.

Par ailleurs, entouré de parcelles déjà habitées, ce terrain s'inscrit dans une **continuité** directe avec le **développement urbain** existant de la commune.



Terrain N°B 0485

Lieu marqué  
d'un repère

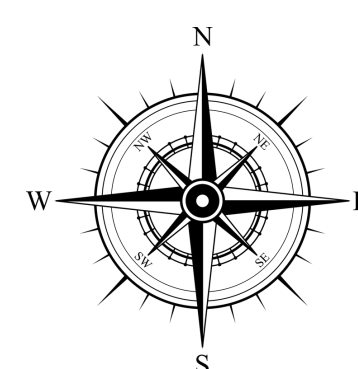
10 min

D 88

Pharmacie  
des Bruyères

Restaurant  
Le Doyen

Mairie & église  
de Ploumilliau.



# Arguments pour la commune.

Dans une démarche de développement urbain portée par les communes de Lannion-Trégor Communauté, et dans une volonté commune de valoriser l'attractivité du territoire tout en garantissant une cohérence d'aménagement, ce terrain présente l'ensemble des caractéristiques requises pour prétendre à une réévaluation de son classement en vue de le rendre constructible.

**Par sa localisation**, son intégration dans l'environnement bâti existant et son potentiel d'aménagement, cette parcelle apparaît en adéquation avec les objectifs de développement harmonieux et maîtrisé du territoire.

Avec une superficie de 4 085 m<sup>2</sup>, le terrain offre la possibilité d'envisager la création de plusieurs lots, permettant ainsi l'accueil de différents projets de construction et favorisant l'implantation de nouveaux habitants au sein de la commune de Ploumilliau.

Sa situation géographique constitue également un atout majeur pour la **valorisation du secteur et l'attractivité de la commune**. Situé à proximité immédiate d'un bourg disposant de l'ensemble des commodités essentielles et recherchées – boulangerie, commerces de proximité, services, écoles et autres équipements – ce terrain est susceptible de **répondre aux attentes de profils variés**. Il pourrait ainsi convenir aussi bien à des personnes en fin de carrière ou retraitées, recherchant un cadre de vie accessible et proche des services sans dépendance systématique à la voiture, qu'à de jeunes acquéreurs, couples ou familles souhaitant s'installer dans une commune disposant d'une école primaire et bénéficiant d'une proximité directe avec les principaux bassins d'emploi du secteur. La commune de Ploumilliau bénéficie en effet d'un accès rapide et agréable vers Lannion, située à moins de 15 kilomètres, soit environ une dizaine de minutes en voiture.

Enfin, **la proximité du littoral** et des plages représente un avantage supplémentaire. Cet environnement privilégié, à la fois proche des services et des espaces naturels, constitue un cadre de vie attractif pour des acquéreurs en recherche d'un lieu de résidence agréable, conciliant qualité de vie, dynamisme territorial et accès aux activités de loisirs et familiales.

En conclusion, la parcelle cadastrée B 0485 présente aujourd'hui l'ensemble des caractéristiques permettant d'envisager favorablement une réévaluation de son classement dans le cadre du futur PLUi-H de Lannion-Trégor Communauté.

Par sa proximité immédiate avec le centre-bourg de Ploumilliau, son intégration naturelle au sein d'un environnement déjà urbanisé, sa desserte aisée ainsi que sa cohérence avec le développement existant de la commune, ce terrain apparaît comme une continuité logique de l'urbanisation actuelle.

Sa superficie de 4 085 m<sup>2</sup> offre également un réel potentiel d'aménagement raisonné, permettant la création de plusieurs lots constructibles susceptibles d'accueillir différents profils d'acquéreurs et de participer au dynamisme résidentiel de la commune. Cette possibilité s'inscrit pleinement dans une logique de développement maîtrisé, cohérent et adapté aux besoins du territoire.

Par ailleurs, les différentes démarches engagées depuis plusieurs années par Monsieur Le Stephan témoigne d'une volonté constante d'obtenir un réexamen objectif de cette parcelle.

Dans un contexte d'évolution du territoire et de révision des documents d'urbanisme, la présente demande vise ainsi à permettre une nouvelle étude du dossier au regard de la situation actuelle du secteur et des perspectives d'aménagement portées par Lannion-Trégor Communauté.

Au regard de l'ensemble des éléments exposés, Monsieur Le Stephan sollicite le reclassement de cette parcelle en terrain constructible, dans une volonté d'équité de traitement entre les citoyens et de cohérence avec les décisions prises sur des situations comparables, tout en restant en adéquation avec les enjeux de développement harmonieux du territoire communal.

Monsieur et Madame Le Stephan vous remercient de l'attention portée à cette demande dans le cadre de son étude et espèrent pouvoir obtenir un avis favorable à l'issue de son évaluation.

Dans l'attente de votre retour,