

Axel de VILLARTAY
Sébastien COLLET
Jérôme STEPHAN
Mathilde LE GUEN

Monsieur le Commissaire Enquêteur

Lauranne CANTIN-NYITRAY
Morgane LEDUC
Emma VERMANDEL
Claire STREHAIANO

**Observations déposées sur le registre
dématérialisé**

Conseil & Contentieux

Rennes, le 21 mai 2026

**OBSERVATIONS DE MONSIEUR JEAN-MARIE GENTRIC DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PLU1-H DE
LANNION-TREGOR COMMUNAUTE**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Monsieur Jean-Marie GENTRIC est propriétaire d'une parcelle sise 6B route de Krec'h ar Gant à Trégastel cadastré section BN n°79 d'une superficie d'environ 3 061m².

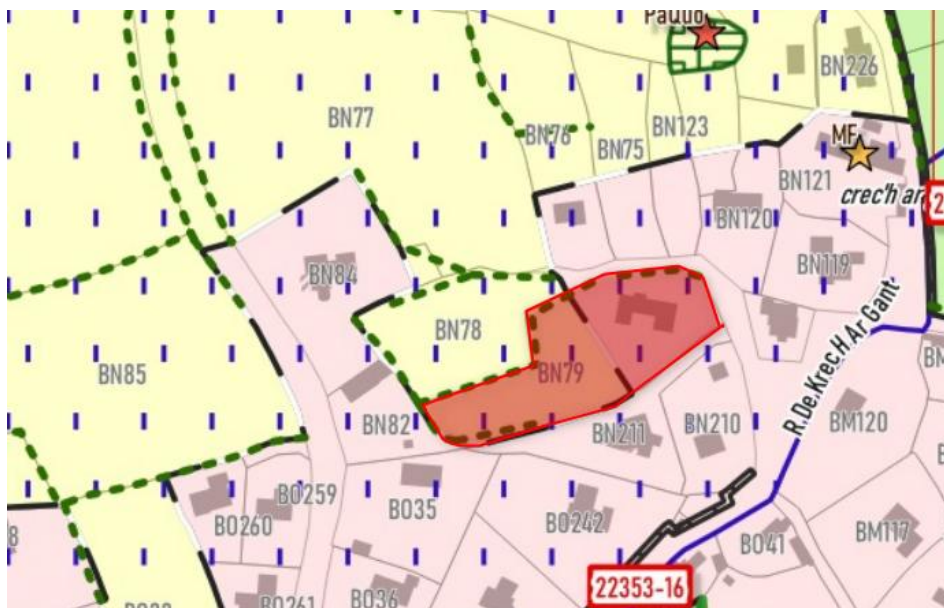
Cette parcelle, qui supporte une maison d'habitation, se situe actuellement en zone Aa du Plan local d'urbanisme de TREGASTEL encore en vigueur aujourd'hui.

La configuration est la suivante :



Cette évolution de classement, d'un terrain intégralement constructible sous le POS à un classement agricole puis partiellement A1 / partiellement UC2, interroge sur la cohérence de l'appréciation portée sur la vocation réelle de ce terrain.

Or, à l'analyse des documents soumis à la présente enquête publique, il est prévu que le terrain se situera désormais à cheval entre les zones A1 et UC2 comme suit :



Compte tenu de la modification proposée, qui résulte selon lui d'une erreur manifeste d'appréciation, mon client souhaiterait émettre les remarques suivantes :

En droit,

L'article R. 151-22 du code de l'urbanisme dispose que : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

En application de ces dispositions, est donc considéré comme illégal un classement en zone A d'une parcelle qui, par sa localisation et ses caractéristiques, ne constitue pas elle-même un espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles¹.

Ainsi, par un arrêt du 4 mars 2016, n°384795 qui concernait une parcelle située dans une partie urbanisée de la commune, sans exploitation agricole ni potentiel particulier, le Conseil d'État juge que, « *alors même que la commune entendait préserver la vocation agricole de la plaine environnante* », le classement en zone agricole est entaché d'erreur manifeste d'appréciation.

Encore, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a pu considérer par un arrêt du 1^{er} juil. 2025, n°23BX00624, que le classement d'une parcelle en A mais située « *au sein des tissus urbains constitués* », enclavée dans un secteur urbanisé, entourée de parcelles construites est illégal.

Concernant la zone A1, le projet de règlement écrit décrit la zone A1 comme « *zone agricole générale en commune littorale* » laquelle suppose une utilisation du sol très restreinte.

¹ Tribunal administratif de Nantes, 28 mars 2024, n°2002986

En effet, ce classement permet uniquement la réalisation de projets en lien avec une exploitation agricole ou forestière.

Ainsi la réalisation de logements y est autorisée sous condition de création d'un logement de fonction agricole.

Enfin, aux termes du **projet de PADD**, il est prévu de limiter la consommation des espaces agricoles, de renforcer la qualité écologique des espaces agricoles et sylvicoles.

En substance, l'esprit de ce document sera de conforter et favoriser le maintien des exploitations agricoles existantes sur le territoire.

Cela étant, il est également précisé la nécessité de « *Mobiliser les friches urbaines et certains gisements fonciers non bâtis (dents creuses de taille importante et grands fonds de jardins contigus) disponibles au sein des espaces urbanisés.* » (page 20/37).

On retrouve encore cette notion de comblement des dents creuses au sein des espaces construits page 20/37 du PADD.

Le document entend donc *in fine* valoriser les dents creuses ne répondant pas à la qualification donnée par l'article R. 151-22 du code de l'urbanisme.

En l'occurrence, Monsieur GENTRIC conteste le fait que sa parcelle se situera à cheval entre les zones UC2 et A1.

En effet, la parcelle de Monsieur GENTRIC - dans sa partie Ouest qui doit être classée en zone A1 par le futur PLUi-H - revêt des caractéristiques qui sont éloignées des objectifs de la zone agricole, dès lors qu'elle ne représente aucun potentiel agricole et s'avère en réalité être le jardin d'une résidence privée :



Cf. : photographie prise depuis l'habitation vers la future zone A1.

Enfin, lors de l'acquisition de cette parcelle en 2022, la SAFER n'a pas jugé utile d'exercer son pouvoir de préemption, ce qui corrobore l'absence d'enjeu agricole spécifique à cet endroit.

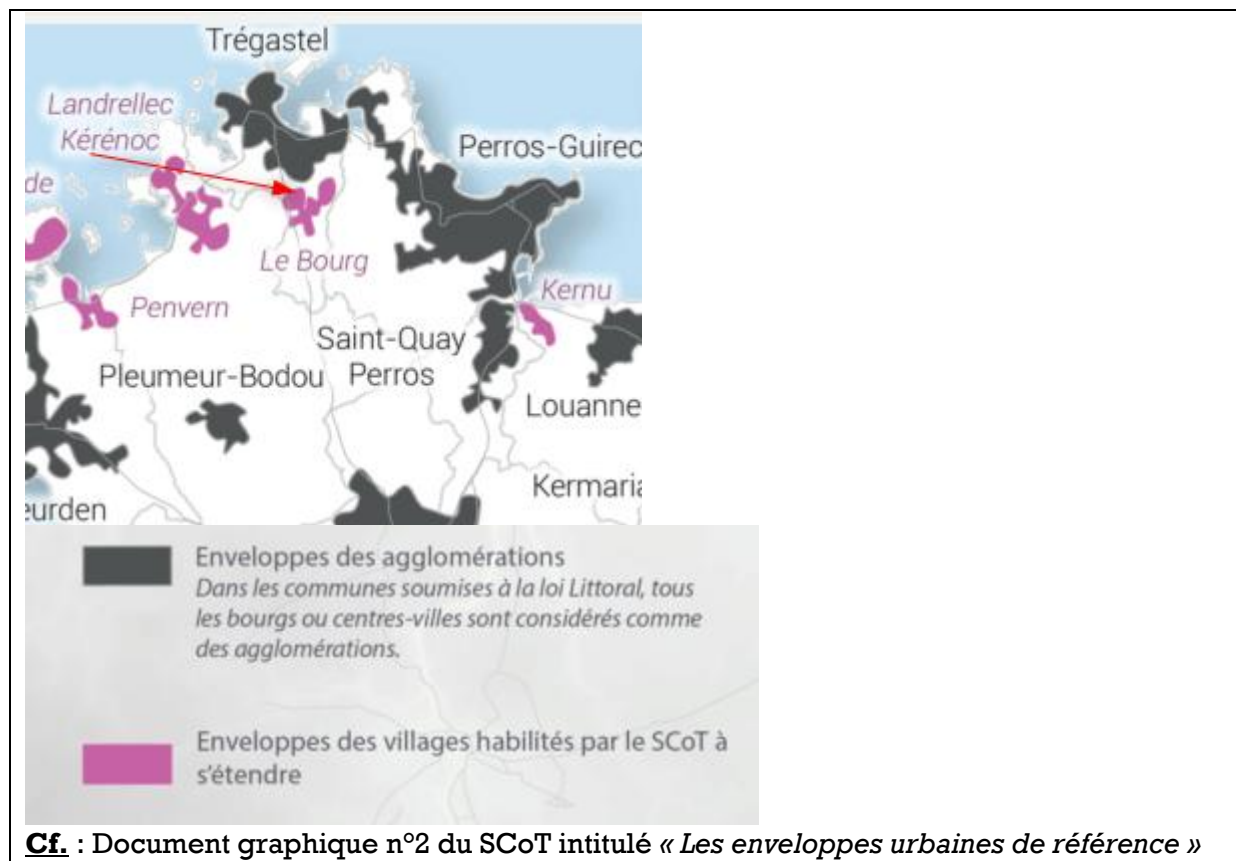
D'ailleurs, Monsieur GENTRIC a déjà été amené à attirer votre attention sur le fait que la limite projetée entre les zones UC2 et A1 traverse le dispositif d'assainissement non collectif existant (fosse toutes eaux et tranchées d'épandage) de la parcelle BN 79.

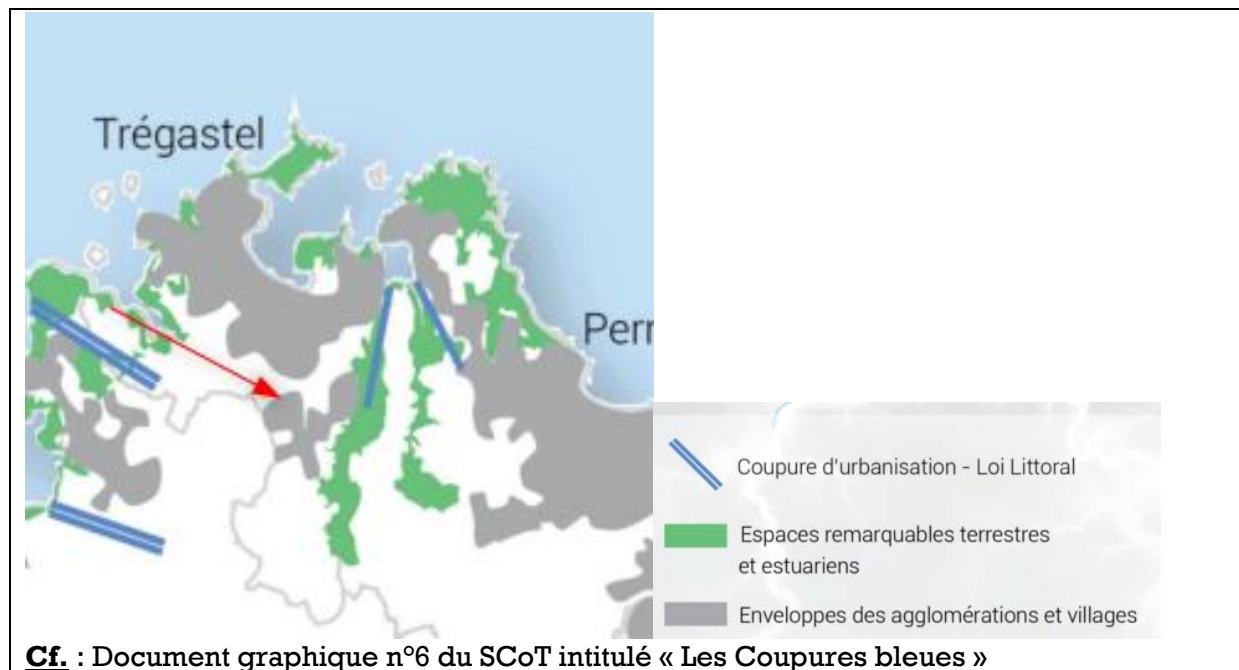
Or cette installation, réalisée en 2018, a fait l'objet d'un contrôle par le SPANC de Lannion-Trégor Communauté le 8 septembre 2022, qui a conclu à une installation complète, correctement dimensionnée et en bon fonctionnement, seuls quelques défauts d'entretien mineurs (couvercles de regards à remplacer) ayant été relevés.

Dans ces conditions, le classement en zone A1 de la partie de terrain supportant l'ouvrage d'épandage est particulièrement incohérent : il conduit à qualifier d'«agricole» un secteur qui n'a aucune vocation agronomique, puisqu'il est matériellement occupé par un équipement sanitaire au service d'une habitation, et il est de nature à créer de nombreuses difficultés pour l'entretien, la réfection ou l'évolution de cette installation pourtant validée par la collectivité.

Ce zonage envisagé ne répond donc ni à la logique de protection des terres agricoles visée par l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, ni à l'objectif de cohérence et de sécurité des équipements desservant l'habitat existant

Mais ça n'est pas tout, il y a lieu d'ajouter que le SCoT du Trégor approuvé en février 2020 confirme que cette partie du territoire est un espace urbanisé qui a vocation à être densifié.





En conclusion, le classement d'une partie du terrain appartenant à Monsieur GENTRIC en zone A1 n'est pas pertinent dans la mesure où la parcelle se situe en dent creuse d'une enveloppe bâtie faisant partie du lieudit le Bourg identifié en tant que village au sein du SCoT et du futur PLUi-H.

Par ailleurs, cette partie du terrain cadastré section BN n°79 ne constitue pas en elle-même un espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans ces conditions, le classement partiel de ce terrain en zone A1 apparaît entaché d'une erreur susceptible d'être censurée par le juge administratif en cas de recours.

Au regard notamment de tout ce qui précède, vous ne pourrez que formuler un avis défavorable, ou, à tout le moins une réserve, concernant le classement partiel en zone A1 de la parcelle BN n°79 ce qui conduira, en définitive à un classement total de celle-ci en secteur UC2

Veillez croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'assurance de mes sentiments respectueux et dévoués.

Mathilde LE GUEN