

SCI DOMAINE DE CHARBERT
« Pont Plouzen » LEZARDRIEUX
Représentée par Aude HELBERT
56 Rue Georges Clemenceau
76530 GRAND COURONNE
aude0912@hotmail.fr
te 1 : 06,95,89,93,05

OBJET : Requête aux fins de changement de destination de deux bâtiments agricoles au PLUi-H dans le cadre de l'enquête publique en cours sur la commune de LEZARDRIEUX

Notre requête intervient à ce stade, étant précisé que notre acquisition sur la commune de LEZARDRIEUX est récente (novembre 2025) et que l'élaboration du projet ne nous a pas permis de participer à temps aux réunions publiques organisées.

I. Présentation du projet :

Étant actuellement magistrat judiciaire en Seine Maritime, et dans le cadre d'une volonté de reconversion professionnelle, nous avons créé, avec mon partenaire, une SCI dénommée « Domaine de Charbert » pour développer une activité de tourisme.

D'origine bretonne et âgée de 48 ans, mon voeu est de revenir m'installer en Bretagne durablement, ma profession actuelle m'ayant imposé des mutations géographiques régulières. Je souhaiterais ainsi débiter une deuxième vie professionnelle, dans un cadre d'activité totalement différent.

Le projet consiste à s'installer à LEZARDRIEUX où nous avons déjà acquis le 17/11/2025, par le biais de la SCI, un ensemble immobilier pour développer une activité de tourisme de bien être dans un esprit proche de la nature.

L'ensemble immobilier, situé dans les terres au lieu dit « Pont Plouzen », à égale distance de LEZARDRIEUX, PLEUBIAN, PLEUMEUR GAUTIER et LANMODEZ, est constitué d'une habitation (ancien corps de ferme en pierres, transformé en deux gîtes indépendants par les anciens propriétaires depuis 1997-date de délivrance du permis de construire) d'une ancienne étable en pierre, laissée en désuétude et qui se délabre, d'un vaste hangar fermé et de plusieurs parcelles de terrain, le tout sur 1ha48 environ (cf cadastre joint).

Cet ensemble, après redécoupage antérieur à l'acte de vente, est constitué de 8 parcelles numérotées 654,655,914,981,995, 997, 999 et 1001.

Les deux gîtes existants sont déjà régulièrement loués tout au long de l'année et le positionnement géographique des lieux : au milieu de la presqu'île, non loin de la côte, et directement accessible au GR 34, est très propice au tourisme.

Actuellement et depuis l'acquisition en novembre 2025, une conciergerie sise à PAIMPOL se charge de la gestion locative des deux gîtes. Mon but, est à terme, de créer une société dont la forme juridique reste à déterminer avec le cabinet comptable, me permettant de gérer moi même ces locations et de développer sur le site, des activités de loisirs.

Pour ce faire, nous avons entamé des études (projet d'assainissement en cours, devis auprès de différents corps de métier) aux fins de réhabiliter l'ancienne étable pour en faire deux autres gîtes indépendants pouvant accueillir 3 à 4 personnes chacun.

Dans le hangar fermé, d'une superficie d'environ 150 mètres carrés, il est projeté de réaliser un espace détente comprenant une piscine hors sol, un espace jacuzzi, quelques éléments pour la pratique du sport, ainsi qu'un espace de mise à disposition de livres et de jeux de société. Il est prévu également une location de vélos électriques et VTT.

Pour les extérieurs, il est envisagé :

- Parcelles 995 et 997 : terrain pour deux poneys
- En face : un espace herbeux permettant la mise en place de jeux d'enfants (balançoire, toboggan)
- De l'autre côté : parcelle 1001 : espace prévu pour accueillir deux chèvres naines et trois poules.

- Parcelle 914 : espace prévu pour l'installation d'un terrain de pétanque et un mini golf 9 trous.
- Un autre espace de la parcelle sera consacré à un jardin potager, à libre disposition des touristes.

II. Implantation du projet dans l'environnement et son impact économique

Le projet s'inscrit dans un ensemble immobilier déjà existant avec des bâtiments construits :

- une habitation transformée en deux gîtes depuis plusieurs années par les anciens propriétaires, désormais à la retraite,
- une ancienne étable que nous voulons réhabiliter en conservant une harmonie avec l'habitation principale
- un hangar fermé qui servait uniquement à l'entrepôt de matériel et de garage.

La volonté de s'inscrire dans un projet de « tourisme vert » est pour moi fondamentale et se concrétise par la conservation de prés pour les animaux, la plantation d'arbres fruitiers, de haies, la création d'un potager pour offrir des produits faits maisons (confitures, œufs, légumes, etc).

J'ai déjà pu rencontrer les agriculteurs voisins exploitant les parcelles jouxtant notre terrain. La délimitation des parcelles a été réalisée par des talus. Il a été évoqué avec eux que la plantation des haies se ferait en contre-bas des talus et de notre côté pour ne pas impacter leurs cultures.

Le site, déjà largement paysagé par les anciens propriétaires, ne pourra donc que bénéficier de la poursuite de plantations de haies et de quelques arbres fruitiers.

Des devis ont également été réalisés concernant le hangar pour envisager un embellissement des façades extérieures en bardage bois et installer des panneaux solaires sur le toit, outre l'aménagement intérieur évoqué.

Dans notre projet de développer l'utilisation des énergies renouvelables, une borne de recharge pour véhicules électriques sera installée à proximité du hangar.

La proposition d'un « tourisme vert » offrant toutes les commodités et une variété d'activités n'existe pas à l'heure actuelle sur la commune de LEZARDRIEUX. Cette nouvelle offre permettrait de développer le tourisme et de fidéliser une clientèle pouvant se projeter sur une location de plus longue durée. Ceci aura un impact positif certain sur le développement économique des communes environnantes et de leurs commerces (restaurants, commerces, producteurs locaux ...).

III. Aspect financier du projet

Le projet décrit est d'ores et déjà bien avancé et des investissements ont été réalisés en ce sens. Les devis reçus confirment la faisabilité des travaux. Toutefois, sa viabilité économique repose, au regard du business plan établi, sur la nécessité de proposer en location 4 gîtes toute l'année.

Il n'est pas envisagé plus de logements, l'équilibre budgétaire étant atteint avec la gestion de 4 gîtes dans le cadre d'une activité que je gérerai seule.

Nous avons pu confirmer au cours de cette année que les deux gîtes (TY RUZ et TY GLAS) sont rapidement loués et que la demande en ce sens est réelle. Les deux autres gîtes à venir seraient donc une réponse à une demande existante.

Il est donc essentiel que les deux bâtiments (étable et hangar), actuellement sur le PLU mais en zone agricole et ce, malgré l'absence de toute activité agricole effective depuis déjà de nombreuses années, puissent changer de destination.

Une modification du PLUi-H intervenant en ce sens est donc nécessaire. En cas contraire, le projet de reconversion professionnelle présenté n'étant pas viable, il ne pourra aboutir en l'état actuel des choses.

REQUETE :

- **Modification de la destination de l'étable de bâtiment à usage agricole à bâtiment à usage d'habitation: parcelle 654**
- **Modification de la destination du hangar de bâtiment à usage agricole pour y permettre un aménagement d'activités de loisirs : parcelle 995**

Vous trouverez en pièce jointe :
Extrait du plan cadastral
Photos de l'étable et du hangar

Je reste à votre disposition pour toute demande complémentaire ou précision.

Dans l'espoir d'une réponse favorable de votre part, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



