



Pays d'Iroise Communauté
ZA de Kerdrioual
BP 10078
29290 LANRIVOARE

QUIMPER, le 10 septembre 2026

Nos Réf : 26029 KERHOAS / PLOUARZEL

Objet : zonage PLUih

Envoi par courriel : concertation-plui@ccpi.bzh

Monsieur le Président,

Je viens vers vous en qualité de Conseil de Madame et Monsieur KERHOAS.

Madame Myriam KERHOAS née MICHEL est propriétaire de la parcelle cadastrée YP 372 et son frère Monsieur Ronan MICHEL est propriétaire de la parcelle cadastrée YP 721, toutes deux situées au Trezien sur le territoire de la Commune de PLOUARZEL.

Dans le cadre de la concertation préalable sur le futur PLUih, Madame et Monsieur KERHOAS sollicitent le classement de ces parcelles en zone constructible UHc.

En effet, ce zonage s'inscrirait en cohérence avec la situation actuelle de ces parcelles et le zonage applicable sur les parcelles voisines.

I. L'article R. 151-18 du Code de l'urbanisme dispose que :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

L'article L. 121-8 du code de l'urbanisme précise que :

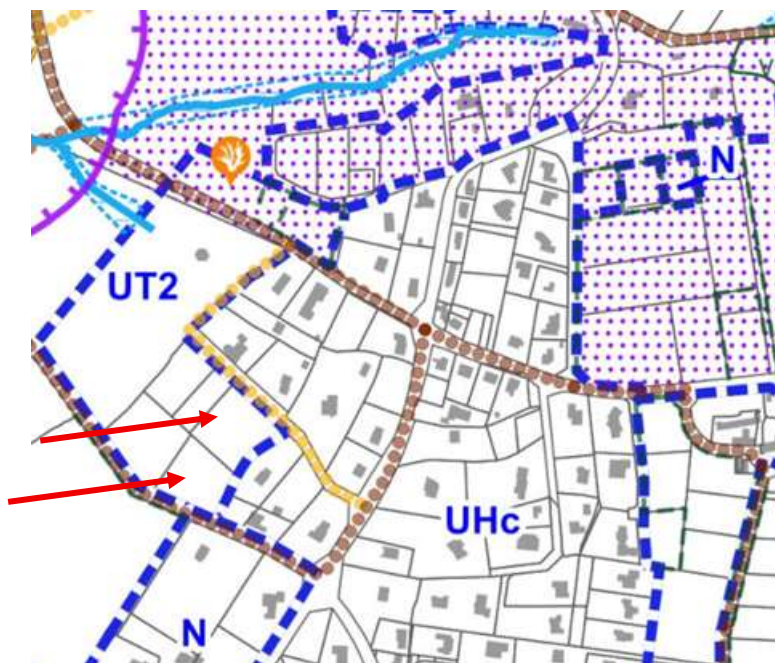
« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

II. En l'espèce, le SCOT du Pays de Brest identifie le secteur du Trezien comme un village au sens de la loi littoral.

Ainsi, l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme autorise l'extension de l'urbanisation en continuité de ce secteur.

Le projet de PLUIh du Pays d'Iroise prévoit le classement desdites parcelles en zone UT 2 correspondante à la « zone urbaine à vocation d'équipements de loisirs et touristiques (PRL) ».



Or, Madame et Monsieur KERHOAS n'ont aucunement l'intention de céder ces parcelles ou de développer une activité de loisirs et de tourisme sur celles-ci.

En effet, les parcelles YP 372 et 721 sont entourées au Nord, à l'Est et au Sud par des constructions à usage d'habitation.

Ces parcelles se situent au sein d'un secteur urbanisé composé de maisons individuelles.

Elles sont desservies par la route des Fourches et l'impasse du Gweltoc'h, ainsi que par l'ensemble des réseaux.





Compte tenu de leurs caractéristiques et de leur localisation, elles devraient, à l'instar des parcelles voisines, bénéficier d'un classement en zone UHc correspondante à « *la zone urbaine à vocation d'habitat des villages* »

Le classement des parcelles de Madame et Monsieur KERHOAS en zone UHc s'inscrit précisément dans le cadre de l'objectif fixé dans le PADD du futur PLUih visant à « *maintenir l'attractivité du pays d'Iroise en confortant sa dynamique résidentielle et en prenant en compte ses évolutions démographiques* ».

Cela permettrait d'accroître l'offre de logements sur la Commune de PLOUARZEL tout en respectant les contraintes législatives et réglementaires en vigueur.

Espérant que vous réserverez une suite favorable à cette demande.

Je reste bien entendu à votre disposition pour échanger sur ces éléments.

Vous souhaitant bonne réception de la présente.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de mes sentiments dévoués.

Estelle DOUERIN
Avocat