



OPAC de QUIMPER CORNOUAILLE

85 rue de Kergestin – 29334 QUIMPER Cédex

DEPARTEMENT DU FINISTERE

PLOGONNEC
Kergaradec

VENTES de TERRAINS

Le 3 mai 2012

Par

Les consorts COADOU

Au profit de

**L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT OPAC
DE QUIMPER CORNOUAILLE**

Aimée DIASCORN
Inspectrice des Finances Publiques

DEPARTEMENT du FINISTERE

COMMUNE DE PLOGONNEC

VENTE de TERRAIN

L'AN DEUX MILLE DOUZE

Le Trois Mai

Monsieur Gildas LE GRAND, Directeur Général Adjoint de L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT OPAC DE QUIMPER CORNOUAILLE, ci-après dénommé,

Agissant, en l'absence de Monsieur Serge RONDIER, Directeur Général, en vertu de la délégation de pouvoirs à son profit résultant d'une délibération du conseil d'administration en date du 10 juillet 2008, ainsi qu'il résulte de l'extrait reçu en Préfecture du Finistère le 17 juillet 2008,

Et, en vertu de l'alinéa 1 de l'article 9 de la loi n° 2011-331 du 28 mars 2011, et de l'article R 421-18 du code de la construction et de l'habitation,

A reçu le présent acte en la forme administrative contenant **VENTE** à la requête des personnes ci-après identifiées :

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes, parties au présent acte, sont :

VENDEUR

1ent

1/ **Madame Anne Marie Yvonne COADOU** – née à PLOGONNEC (29) le 19 juin 1938 – épouse de Monsieur Jean Hervé Marie ROIGNANT, demeurant à PLONEVEZ-PORZAY (29550), lieudit Kervéo-Beuz.

AMC RB.
666

Les époux ROIGNANT/COADOU mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de PLONEVEZ-PORZAY le 5 septembre 1965.

2/ Monsieur Jean Ronan COADOU – né à PLOGONNEC le 17 octobre 1946 – époux de Madame Monique Juliette JARRET, demeurant à LE MOULE (97160), lieudit Bois David, 499, route de Sainte-Marie d'Arles.

Les époux COADOU/JARRET mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de GIEN (45) le 28 juillet 1972.

vendeurs de première part

2ent

Monsieur Jean Ronan COADOU – né à PLOGONNEC le 17 octobre 1946 – époux de Madame Monique Juliette JARRET, demeurant à LE MOULE (97160), lieudit Bois David, 499, route de Sainte-Marie d'Arles.

Les époux COADOU/JARRET mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée en la mairie de GIEN (45) le 28 juillet 1972.

vendeur de seconde part

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte « LE VENDEUR ».

ACQUEREUR

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT OPAC DE QUIMPER CORNOUAILLE, établissement public local à caractère industriel et commercial, ayant son siège social à QUIMPER – 85, rue de Kergestin, identifié sous le N° SIREN 389 244 492, et inscrit au registre du commerce et des sociétés de QUIMPER.

La ou les personnes identifiées ci-dessus étant dénommées dans le corps du présent acte « L'ACQUEREUR ».

Il est ici précisé que, dans le cas de pluralité de VENDEURS ou d'ACQUEREURS, il y aura solidarité entre toutes les personnes physiques ou morales formant l'une des parties contractantes, lesquelles obligeront également leurs héritiers et ayants cause, solidairement entre eux.

DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile au siège de l'OPAC DE QUIMPER CORNOUAILLE.

PRESENCE ou REPRESENTATION

- **Madame ROIGNANT, co-vendeur de première part**, présente, agissant tant en son nom personnel qu'au nom et comme mandataire, de :

AMC

RB

66

. **Monsieur COADOU, co-vendeur de première part et vendeur de seconde part**, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés, aux termes d'une procuration sous seings privés en date à QUIMPER du 13 avril 2012, demeurée jointe et annexée après mention.

- **L'OPAC de QUIMPER-CORNOUAILLE, dénommé ci-dessus sous le vocable « L'ACQUEREUR »**, est représenté par :

Monsieur Stéphane BRIEC, Directeur du Développement, domicilié en cette qualité audit siège et reconduit à cette fonction par délibération du conseil d'administration dudit OPAC en sa séance du 10 juillet 2008, ainsi qu'il résulte de l'extrait reçu en Préfecture du Finistère le 17 juillet 2008, dont une copie conforme est demeurée jointe et annexée après mention,

Ladite délibération valant délégation de signature à son profit par Monsieur Serge RONDIER, Directeur Général dudit OPAC, lui même nommé à cette fonction par délibération du Conseil d'administration en sa séance du 30 octobre 1992, ainsi qu'il résulte de l'extrait reçu en Préfecture du Finistère le 3 novembre 1992 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération du conseil d'administration en sa séance du 18 mai 2011, ainsi qu'il résulte de l'extrait reçu en Préfecture du Finistère le 20 mai 2011, dont une copie conforme est demeurée jointe et annexée après mention.

OBJET DU CONTRAT

Le VENDEUR vend par ces présentes à l'ACQUEREUR qui accepte, les biens ci-après désignés sous le vocable « L'IMMEUBLE », tel que celui-ci existe avec toutes ses dépendances, tous immeubles par destination qui en dépendent et tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

L'ACQUEREUR déclare parfaitement connaître lesdits biens pour les avoir visités en vue des présentes, et s'être entouré de tous les éléments d'informations nécessaires à tous égards.

DESIGNATION

En la Commune de PLOGONNEC
Lieudit Kergaradec

1ent – IMMEUBLE vendu par les vendeurs de première part

Un terrain sis audit lieu, figurant au cadastre de la manière suivante :

| SECTION | NUMERO | CONTENANCE |
|--------------|--------|----------------------|
| YV | 114 | 01ha 87a 25ca |
| YV | 120 | 01ha 46a 07ca |
| TOTAL | | 03ha 33a 32ca |

AHC

2ent – IMMEUBLE vendu par le vendeur de seconde part

Un terrain sis audit lieu, figurant au cadastre à la section YV :

- sous le numéro 185, pour une contenance de 18 ares 22 centiares
- et sous le numéro 186, pour une contenance de 45 ares,

³ 66 AHC SB.

Soit ensemble, une contenance de 63 ares 22 centiares.

DOCUMENT D'ARPENTAGE

Le terrain cadastré section YV n° 185 et YV n° 186 objet des présentes, provient de la division du terrain cadastré section YV n° 119 pour une contenance de 01ha 00a 00ca, en trois (3) nouvelles parcelles :

| <i>Section</i> | <i>Numéro</i> | <i>Contenance</i> | <i>Propriétaire</i> |
|----------------|---------------|-------------------|---------------------|
| YV | 185 | 18a 22ca | OPAC |
| YV | 186 | 45a 00ca | OPAC |
| YV | 187 | 36a 55ca | Ronan COADOU |
| TOTAL | | 99a 77ca | |

Ainsi qu'il résulte du document d'arpentage établi par la SARL TERRAGONE, géomètre-expert à LORIENT, le 30 mars 2012 sous le n° 1482H, lequel sera publié en même temps que les présentes au 1^{er} bureau des Hypothèques de QUIMPER.

CONDITIONS PARTICULIERES

L'ACQUEREUR s'engage :

. A maintenir la desserte en voirie et réseaux de l'ancien corps de ferme cadastré section YV 31 (06a 26ca) et 117 (23a 82ca), appartenant en propre à Monsieur COADOU, d'une part

. Et à viabiliser (coffrets de branchement électricité, eau, téléphone, tout à l'égout) la parcelle cadastrée section YV n° 187, restant la propriété de Monsieur COADOU, d'autre part.

La propriété cadastrée section YV numéros 31 et 117 et la parcelle cadastrée section YV numéro 187 appartiennent en propre à Monsieur COADOU, conformément à l'origine de propriété ci-après relatée en son paragraphe 2ent.

Pour les besoins de la publicité foncière uniquement, les présentes obligations à la charge de L'ACQUEREUR sont évaluées à la somme de 150 €.

EFFET RELATIF

Immeuble figurant sous le 1ent de la désignation :

Terrain appartenant conjointement et indivisément en propre à chacun des consorts COADOU, vendeurs de première part, pour l'avoir recueilli, en nue-propriété, avec d'autres biens, dans la succession de Monsieur Jean René Marie COADOU – né à PLOGONNEC le 12 janvier 1900, époux de Madame Aline Céline Marie FILY, leur père, décédé à PLOGONNEC le 29 décembre 1970 ; attestation immobilière dressée par Me Paul LE MER, notaire à PLOGONNEC le 30 juin 1971 dont une expédition a été publiée au 1^{er} bureau des Hypothèques de QUIMPER le 26 juillet 1971 volume 163 n° 35.

L'usufruit profitant à Madame veuve COADOU s'est éteint par suite de son décès survenu à PLONEVEZ-PORZAY le 20 février 1994.

Immeuble figurant sous le 2ent de la désignation :

Terrain appartenant en propre à Monsieur COADOU, vendeur de seconde part, pour lui avoir été attribué, avec une plus grande propriété, aux termes d'un

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL INFORMATISE

The map displays several land parcels with specific details:

- Parcel 187 C:** Located in the center-left, measuring 36055ca, owned by M. COADOU Jean.
- Parcel 186 b:** Located in the center-right, measuring 4500m², owned by DPAC Guimper Cornouaille A.
- Parcel 185 b:** Located in the upper right, measuring 1822m², owned by DPAC Guimper Cornouaille A.

Infrastructure and other features include:

- Chemin d'exploitation:** A path running along the top left boundary.
- Chemin forestier:** A path running horizontally across the middle of the parcels.
- Ker-tanguy:** A road or path located at the bottom right corner.
- Buildings:** Several structures are shown, particularly near parcel 187 C and along the bottom edge.
- Measurements:** Various distances are noted between points on the boundaries, such as 127.31, 106.79, 29.53, 50.05, 23.77, 64.87, and 92.69.
- Stamp:** A circular official stamp is present in the top right corner, featuring a house icon and the text "OPAC de CORNOUAILLE".
- Handwritten:** The letters "AYC" are handwritten in the top right area of the map.

ATTESTATION D'AUTORISATION DE REJET

Je soussigné Monsieur COADOU JEAN RENAN

BOIS DAVID, 499, Route de Saint-Marie d'Arles 97460-LEMOULE

Atteste :

- Avoir pris connaissance du projet de lotissement au lieu dit « Kergaradec » à PLOGONNEC porté par l'OPAC QUIMPER CORNOUAILLE sur les parcelles n°114, 119 et 120, section YV du cadastre communal,
- Connaître l'existence d'un futur rejet d'eaux pluviales provenant d'un bassin de rétention dirigé vers le fossé d'eaux pluviales situé au point de la parcelle n° **115**, section YV,

Et autorise par la présente le rejet des eaux pluviales du projet dans ce fossé.

Fait à Le Morlec, Le 8 mai 2012

Signature



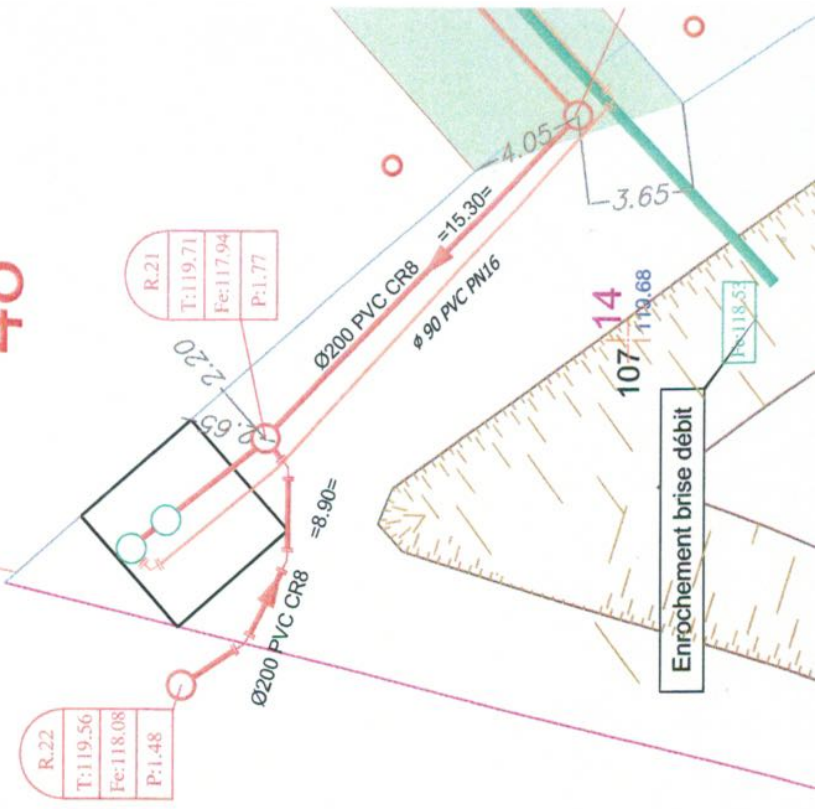
+ Section YV
n° 115

Bassin
V=602 m³
Qf=6.97 l/s

Section YV
n° 104

49

48





Terragone

SOCIÉTÉ DE GÉOMÈTRES EXPERTS

Anciennement Lenoir et Associés

AGENCE DE LORIENT

30, rue de la Belle Fontaine

56100 - LORIENT

Tél. 02 97 21 06 21 Fax 02 97 21 81 96

lorient@terragone.fr

FINISTERE (29)

COMMUNE : PLOGONNEC

Kergaradec

PLAN DE BORNAGE

PROPRIETAIRES :

O.P.A.C. Quimper Cornouaille

Monsieur COADOU Jean Ronan

Dossier : 130146/FA

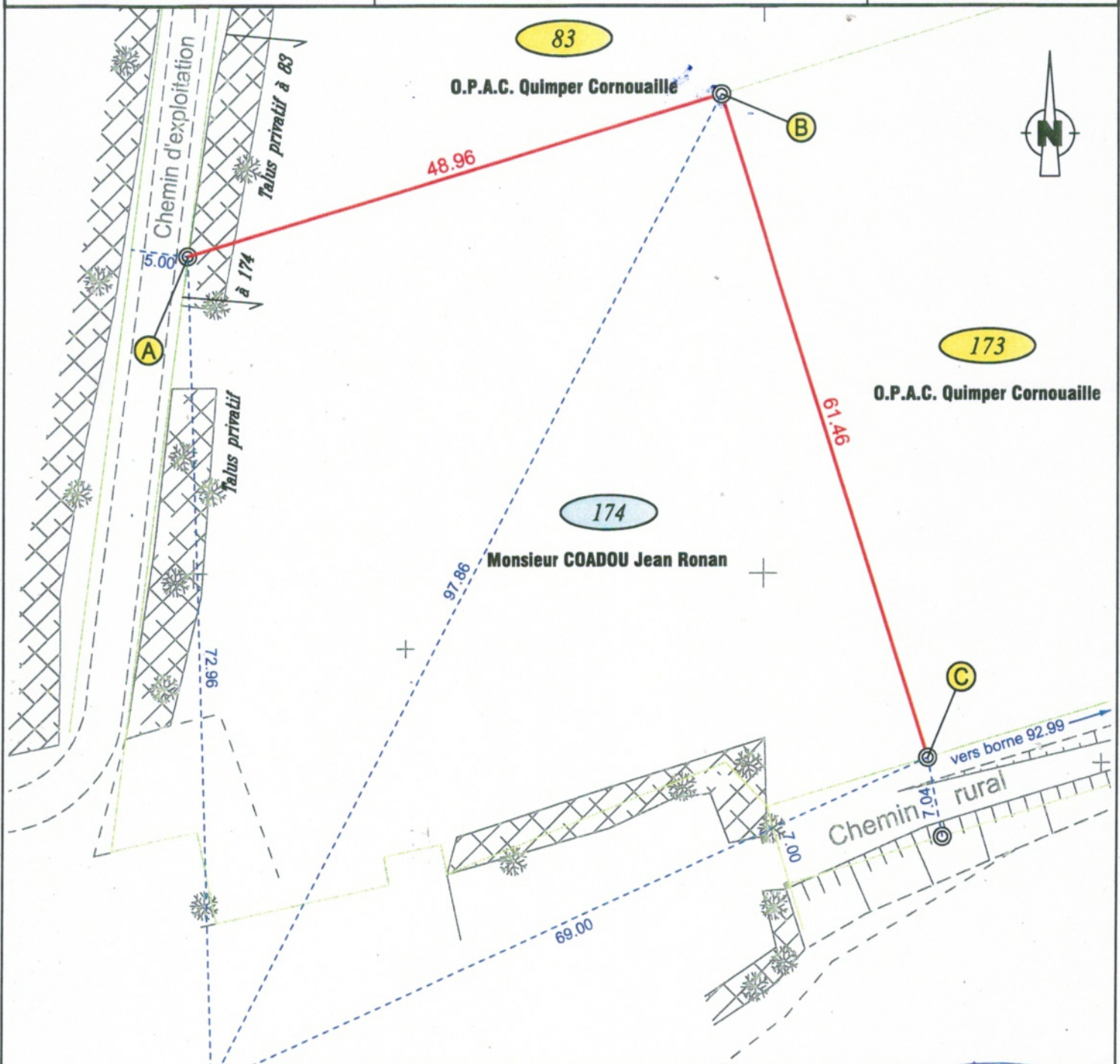
Date : 04/07/2013

Echelle : 1/500

Section cadastrale : AA

Légende :

- ⊙ Borne
- Piquet
- + Broche
- Limite cadastrale
- Limite de Propriété



O.P.A.C. Quimper Cornouaille

Faire précéder la signature par "Lu et Approuvé"

[Signature]

Date : 24 SEP. 2013

Monsieur COADOU Jean Ronan

Faire précéder la signature par "Lu et Approuvé"

[Signature]

Date : le 3 Septembre 2013

Pour la Sté TERRAGONE
Géomètres-Experts

[Signature]
Antoine LADAME
Géomètre-Expert
30 rue de la Belle Fontaine
56100 LORIENT
ORDRE DES GÉOMÈTRES EXPERTS - N° 061473

Monsieur COADOU Jean Ronan
32, Rue de Goarem Creis
29700 PLUGUFFAN

Pluguffan, le 21 Octobre 2019,

Téléphone : 02 98 94 06 00 / 07 81 54 74 37
E-mail : ronan.coadou@yahoo.fr

V/Réf : 0430060979
Référence à rappeler avec le règlement : D431190033723

Lettre MAX N° 1H 003 780 7884 7

OBJET : Branchement Assainissement

Monsieur le Directeur,

J'ai bien reçu aujourd'hui, par courriel, le devis-facture concernant le branchement assainissement à Kergaradec, 29180 - PLOGONNEC.

Ce devis-facture fait suite à la réunion qui s'est tenue sur place, à Kergaradec, le 10 Octobre 2019, en présence de Monsieur FAVENNEC (OPAC) et de Monsieur ALLANOU (SAUR).

Je vous fais parvenir par "Lettre MAX" ce devis accepté, daté, signé, et accompagné d'un chèque bancaire du Crédit Mutuel de Bretagne (N° 3414509), en règlement des travaux indiqués, d'un montant de 1639,54 euros.

Sur le descriptif des travaux, il est écrit que la réfection de chaussée est en sus : je tiens à préciser qu'à l'endroit où se fera le branchement il n'y a pas de chaussée. Le branchement s'effectue dans une parcelle de terrain qui m'appartient (parcelle YV 115), dans les conditions que M. ALLANOU connaît (je me réfère à l'acte de vente du 3 Mai 2012 à l'OPAC, et aux plans que l'OPAC m'a remis le 2 Novembre 2015).

Comme je l'ai signalé à M. ALLANOU le 10 Octobre, il s'agit d'une situation d'urgence : je dois emménager vers le 15 Novembre 2019. Le raccordement à l'assainissement aurait dû être réalisé correctement en 2013-2014 lorsque le lotissement de Kergaradec a été créé. C'est le Jeudi 3 Octobre 2019 que j'ai découvert que le raccordement ne pouvait se faire en l'état, lorsque le terrassier, M. BILIEN, a constaté qu'il manquait un équipement et qu'il ne pouvait pas se mettre dans une situation irrégulière.

Croyez bien que je suis désolé de cette situation qui n'est pas de mon fait.

Je compte sur votre diligence pour que le raccordement à l'assainissement puisse être terminé avant la mi-Novembre, et vous en remercie par avance.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de ma considération très distinguée,

Ronan COADOU

SAUR
Z.A. Sequer Nevez
Rue Teilhard de Chardin
29120 PONT-L'ABBE

Votre interlocuteur :

Service Clientèle

Pour nous écrire :

**ZA Sequer nevez
Rue Teilhard de Chardin-
29120 PONT L ABBE**

Tél. 02 77 62 40 00

Tlc. 02 98 60 79 87

**M. COADOU JEAN RONAN
32 RUE DE GOAREM CREIS
29700 PLUGUFFAN**

N/Réf. 0430060979

PONT L ABBE, le 21 octobre 2019

Objet : ASSAINISSEMENT

Titulaire : COADOU JEAN RONAN

**Lieu des travaux : RUE DE KERGADEDEC
29180 PLOGONNEC**

Monsieur,

Pour donner suite à la demande d'un branchement assainissement faite auprès de nos services, veuillez trouver ci-joint un devis d'un montant de 1 639,54 EUR TTC établi en double exemplaire.

En cas d'accord, nous vous prions de nous retourner, dûment accepté, daté et signé, un exemplaire de ce devis accompagné de son règlement pour un montant de 1 639,54 EUR TTC.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos sentiments dévoués.

Le Service Clientèle

**Votre interlocuteur :**

Service Clientèle

Pour nous écrire :

ZA Sequer nevez
Rue Teilhard de Chardin-
29120 PONT L ABBE

Tél. 02 77 62 40 00

Tlc. 02 98 60 79 87

M. COADOU JEAN RONAN
32 RUE DE GOAREM CREIS
29700 PLUGUFFAN

N/Réf. 0430060979

DEVIS FACTURE

Lieu des travaux : RUE DE KERGADEDEC
29180 PLOGONNEC

Le 21 Octobre 2019

Exploitation : QUIMPER BRETAGNE OCCIDENTALE

Référence devis : D431190033723

Référence Contrat : 297002/02

| DESCRIPTIF DES TRAVAUX | Qté | P.U. | Prix Total |
|--|------|--------|------------------|
| Forfait pour finition de branchement Assainissement dans lotissement. (réfection de chaussée en sus) (u) | 2,00 | 653,31 | 1 306,62 |
| Recollement x y z (u) | 1,00 | 59,67 | 59,67 |
| TOTAL HORS TAXE | | | 1 366,29 |
| TVA : 20,00% | | | 273,25 |
| MONTANT TTC | | | 1 639,54 |
| Référence à rappeler avec votre règlement : D431190033723 | | | TTC 1 639,54 EUR |

Délai d'option : 90 Jours

Délai d'exécution : 35 Jours

Date :

Bon pour accord

Signature :

M. COADOU Jean Ronan et Mme COADOU Monique
1, Chemin de Kergaradec
29180 PLOGONNEC

Plogonnec, le 10 Décembre 2025,

Téléphone : 07 81 54 74 37

E-mail : ronan.coadou@yahoo.fr

OBJET : Recours gracieux contre Délibération N° 2025-47 :
Modification N°4 du PLU : décision de réaliser ou non une
évaluation environnementale

Monsieur le Maire,

Au cours de sa séance du 7 Novembre 2025,
"le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité,
Décide de poursuivre la procédure de modification de droit commun n°4 du PLU de la commune de Plogonnec sans la réalisation d'une évaluation environnementale conformément à l'avis de l'autorité environnementale" (Décision en date du 10 Novembre 2025).

La délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Rennes. L'auteur de la décision peut être également saisi d'un recours gracieux dans un délai de 2 mois.

Nous formons un **recours gracieux** contre la décision de poursuivre la procédure de modification de droit commun N°4 du PLU de la commune de Plogonnec **sans la réalisation d'une évaluation environnementale conformément à l'avis de l'autorité environnementale.**

Nous rappelons le contexte : il s'agit du projet de **densification** de la parcelle AA 174 concernée par l'OAP N° 19. Nous nous référons plus particulièrement à la pièce N° 13 (Notice de présentation de la Modification de droit commun N° 4 du Plan Local d'Urbanisme, Commune de PLOGONNEC, pages 52 à 54/79, du Dossier d'enquête publique relatif à la Modification N°4 du Plan d'urbanisme).

La surface de cette parcelle AA 174, classée en zone Uhb, est de 0,35 ha.

La densité moyenne étant de 18 logements par hectare, 6 logements au minimum sont prévus (page 49/79).

Le motif principal du recours gracieux porte sur la gestion des **eaux pluviales** (Pièce N° 13, "Principes d'aménagement", page 54/79).

Notre maison d'habitation, construite en 2019, après démolition partielle des bâtiments de l'ancien corps de ferme, est située **en contrebas de la parcelle AA 174** (la différence de niveau est de 2 mètres au minimum entre le Sud de la parcelle AA 174 et le niveau du plancher de notre maison). L'ancien mur de la longère, d'une longueur de 40 mètres, n'a pas pu être démoli, afin de retenir la terre en surplomb.

Etant donné que la densité minimale, selon le projet de Modification N°4, est de 6 logements à réaliser, et que l'on prévoit pour la **desserte automobile** un accès au Sud de la zone, depuis le chemin de Kergaradec, il est évident que **la parcelle AA 174 ne pourra pas absorber les eaux de pluie** par infiltration. Les eaux pluviales se déverseront tout naturellement sur le chemin rural situé au Sud-Est, puis elles déborderont sur la **parcelle YV 196, située elle-même en contrebas du chemin rural**, et sur les parcelles YV 31 et YV 117 sur lesquelles est édifiée notre maison d'habitation.

Ces observations sont de pur bon sens (la réalité du terrain ne se réduit pas à la planéité d'un plan cadastral) ; elles sont vérifiables sur place, et, de surcroît, elles sont fondées sur la connaissance et l'expérience qui sont les nôtres du site et de l'enclos de Kergaradec.

En conséquence, nous demandons qu'il soit procédé à une **étude technique** sur les incidences de l'écoulement des eaux pluviales en provenance de la parcelle AA 174 avant de poursuivre le projet d'aménagement tel qu'il est présenté, et que toutes les garanties soient prises pour éviter les risques d'inondation dûs aux ruissellements. A titre d'exemple, une étude des courbes de niveau nous paraît indispensable.

Le second motif du recours gracieux porte sur le **paysage et l'environnement** (pages 53-54/79).

Dans le projet d'OAP (page 54/79), il est prévu de :

- *"préserver la haie bocagère en façade Ouest de la zone*
- *conserver autant que possible les arbres situés au Sud de la zone"*.

Ces deux objectifs ne peuvent être atteints qu'à la condition de réduire la densification et de diminuer la surface des lots dans l'hypothèse d'un aménagement en 6 lots. La hauteur actuelle de certains arbres, à l'Ouest et au Sud, est telle qu'aucune construction n'est possible à moins de 20 mètres de la limite Ouest et de la limite Sud de la parcelle.

D'ailleurs, il faut rappeler que, lors de la tempête CIARAN de Novembre 2023, et malgré les travaux antérieurs d'élagage, une branche d'arbre en limite Sud-Est de la parcelle AA 174 est tombée sur la clôture du 6, Impasse Chateaubriand, pourtant distante de plus de 15 mètres, et a détruit une partie de cette clôture.

En résumé, dans le projet de Modification N° 4 du PLU de PLOGONNEC, il existe des **risques réels** tant au niveau de la gestion des eaux pluviales qu'au niveau du paysage et de l'environnement, des risques dont il convient de prendre la mesure avant que ne se produisent des dégâts irréversibles.

Par conséquent, nous demandons qu'il soit procédé à une **évaluation environnementale** avant de poursuivre l'étude du projet de Modification N°4 du PLU de PLOGONNEC.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération très distinguée,



Monique COADOU



Jean Ronan COADOU