

**Modification N° 4
du Plan Local d'Urbanisme de PLOGONNEC**

ENQUETE PUBLIQUE du 8 Décembre 2025 au 9 Janvier 2026

**OBSERVATIONS de M. et Mme COADOU, propriétaires de la parcelle AA 174
portées à la connaissance de Mme ABIVEN-SPARFEL, Commissaire-Enquêtrice**

Pièces jointes (7) :

- P.J. N°1 : Extrait de l'Acte de Vente à l'OPAC du 3 Mai 2012 (6 feuillets, dont l'extrait du plan cadastral)
- P.J. N°2 : Attestation autorisation rejet eaux pluviales du 8 Mai 2012 (2 pages, dont Plan OPAC joint)
- P.J. N°3 : Plan de l'OPAC de Septembre 2012 (raccordement R 22 au réseau d'assainissement)
- P.J. N°4 : Plan bornage AA 174 du 4 Juillet 2013 par Géomètre TERRAGONE
- P.J. N°5 : Lettre de M. COADOU à la SAUR en date du 21 Octobre 2019
- P.J. N°6 : Facture de la SAUR (Branchement assainissement) du 21 Octobre 2019
- P.J. N°7 : Recours gracieux de M. et Mme COADOU en date du 10 Décembre 2025

Nous, soussignés, Madame COADOU, née JARRET Monique, née le 30 Septembre 1949 à BEAULIEU SUR LOIRE (Loiret), et Monsieur COADOU Jean Ronan, né le 17 Octobre 1946 à PLOGONNEC (Finistère), mariés sous le régime de la communauté universelle, demeurant 1, Chemin de Kergaradec, à PLOGONNEC, formulons les observations suivantes sur le projet de Modification de droit commun N° 4 du Plan Local d'Urbanisme de PLOGONNEC, tel que nous avons pu le consulter par internet.

Avant de développer nos observations, nous tenons à remercier M. le Maire de PLOGONNEC de nous avoir informés de l'ouverture de l'enquête publique concernant la Modification N° 4 du PLU : par lettre en date du 6 Août 2025 ; puis lors de la réunion du 1er Septembre 2025 en Mairie ; et enfin au cours de la visite sur place, à Kergaradec, de M. l'Adjoint chargé de l'Urbanisme.

Nos observations se réfèrent à plusieurs pièces du Dossier d'Enquête publique consulté par internet le 14 Décembre 2025, notamment les pièces suivantes :

- pièce N° 1 : Arrêté du 30 Juillet 2025 portant prescription de la procédure de modification N°4 du PLU
- pièce N° 2 : Délibération du Conseil Municipal du 7 Novembre 2025 (DCM N° 2025-047)
- pièce N° 6 : Avis MRAe du 26 Septembre 2025
- pièce N° 9 : Avis QBO du 25 Septembre 2025
- pièce N° 11 : Avis SYMESCOTO du 30 Septembre 2025 (pages 1, 2 et 6)
- pièce N° 13 : Notice de présentation (pages 4, 37 à 39, 49, et 52 à 54), et pièce N°13bis
- pièce N° 14 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (pages 4/73 ; 42 à 44/73)

Remarque préalable :
historique et statut actuel de la parcelle AA 174

- La parcelle AA 174 est un **bien de famille**, issu d'un ancien corps de ferme, et conservé depuis le décès des parents de Monsieur COADOU (père décédé le 29 Décembre 1970 ; mère décédée le 20 Février 1994) ;
- Vu les coûts trop élevés de rénovation de la longère insalubre et inhabitable, située sur les parcelles YV 117 et YV 31, une construction neuve s'est avérée nécessaire.
- Différents projets de construction ont été envisagés sur la parcelle AA 174 : le dernier projet a été préparé en 1994 par l'entreprise PHILIPPE de QUIMPER ; il visait à récupérer une partie des pierres de taille de la longère. Mais ce projet a reçu un avis défavorable du Service Départemental de l'Architecture.
- La longère étant inhabitée, les bâtiments ont été squattés et vandalisés (plainte déposée à la Gendarmerie de DOUARNENEZ le 30 Décembre 2011)
- Un permis de démolir les bâtiments de l'ancien corps de ferme a été accordé le 28 Juillet 2016 ; les bâtiments ont été effectivement détruits **à l'exception du mur Nord de l'ancienne longère**, maintenu en raison des risques d'effondrement du terrain au Sud-Ouest de la parcelle AA 174.
- Une construction neuve a pu être enfin réalisée en 2019.
- La parcelle AA 174, conservée depuis 2012 par M. COADOU, est destinée à nos enfants.

- 1 -

Observations d'ordre méthodologique
(portant sur la forme et la procédure du Dossier d'enquête publique)

La Délibération du Conseil Municipal N° 25-047 du 7 Novembre 2025 concernant la décision de réaliser ou non une **évaluation environnementale** s'appuie sur l'avis conforme N°2025-012597 du 26 Septembre 2025 de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) qui prévoit que la Modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme de PLOGONNEC n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Le Conseil Municipal est **tenu par cet avis**.

Mais l'Arrêté du Maire de PLOGONNEC en date du 30 Juillet 2025, portant prescription de la procédure de Modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme précise, en son article 3 ("*Demande d'examen au cas par cas*"), que "*le projet de modification N°4 fera l'objet d'un examen au cas par cas auprès de la MRAe de Bretagne afin de savoir si le projet doit faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale*".

Sauf erreur de notre part, il n'y a eu, jusqu'à ce jour, aucune étude spécifique sur la parcelle AA 174 ni concernant la gestion des eaux usées et la gestion des eaux pluviales, ni concernant le paysage et l'environnement (voir observations N° 3 ci-dessous).

S'agissant des **eaux pluviales**, nous signalons qu'il a fallu créer un bassin de rétention des eaux lors de la réalisation du lotissement de Kergaradec (Lotissement 1 et Lotissement 2). Ci-joint l'attestation d'autorisation de rejet des eaux pluviales que M. COADOU a dû signer le 8 Mai 2012.

Dans l'OAP (page 44/73 : "Principes d'aménagement"), il est écrit : "*Eaux pluviales : rechercher en priorité l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie ainsi que des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie ...). Si l'infiltration est jugée impossible ou insuffisamment efficace, un ouvrage de rétention sera aménagé*". Ce principe d'aménagement nous paraît inapplicable en cas de densification de la parcelle AA 174 : quelle que soit la solution retenue, elle sera source de désordres. Une étude préalable de la déclivité et de la pente du terrain s'impose.

De plus, la zone en contrebas, qui comprend les parcelles YV 196 (à l'Est) et YV 197 (parcelle classée autrefois en "prairie"), est une zone humide, voire très humide. Avant le remembrement des années 1960, il existait une fontaine sur la parcelle YV 197 : cette fontaine a servi pour l'alimentation de la famille en eau potable. La destruction systématique des haies lors des opérations de remembrement des années 1960 a eu des incidences défavorables voire néfastes sur l'environnement. L'ensemble de cette zone est devenue encore plus humide qu'auparavant : d'ailleurs tous les travaux de drainage des terres agricoles sur cet espace ont échoué.

Dans le Dossier de l'Enquête publique, la parcelle AA 174 paraît assimilée à une surface plane. Aucune étude approfondie n'a été faite ni auprès des propriétaires actuels de la parcelle AA 174, ni dans le voisinage pour se renseigner sur la façon dont les eaux pluviales s'écoulent dans la parcelle YV 196. A titre d'exemple, nous signalons que, contre toute attente, lors des travaux de terrassement de la maison construite sur la parcelle AA 191, au 3 Impasse Max Jacob, parcelle située à un niveau inférieur à celui du Chemin de Kergaradec, des ruissellements d'eau sont apparus et se sont déversés dans notre parcelle YV 196, en longeant la haie de griseline sur une longueur de plus de 50 mètres. Des témoignages peuvent attester de cette réalité de terrain.

S'agissant des **eaux usées**, aucune vérification n'a été faite de la façon dont les eaux usées de notre maison d'habitation sont évacuées, ni du lieu précis de raccordement au réseau des eaux usées, situé à l'intérieur de **notre propriété** (parcelle YV 196), en face de la station de relevage du lotissement de Kergaradec 2. Ci-joint un plan de l'OPAC de Septembre 2012. Sur le plan technique, le raccordement des 6 logements prévus au R 22 est inenvisageable, puisque les conduites d'assainissement devraient passer sur notre propriété.

Enfin, s'agissant du **paysage** et de **l'environnement**, les grands arbres signalés à juste titre en page 52/79 de la pièce N° 13 semblent ne poser aucun problème à la MRAe, alors que nous avons dû nous-mêmes être particulièrement vigilants lors de l'implantation de notre propre maison d'habitation, pour éviter tout chute d'arbre ultérieure sur notre maison.

En résumé, l'avis conforme de la MRAe **auquel le Maire est tenu** semble tout ignorer des **risques spécifiques de la densification** sur la parcelle AA 174. Par conséquent, nous demandons une **étude technique préalable sur le cas particulier de la parcelle AA 174**.

Le **principe de précaution** implique que l'on vérifie les incidences de la construction de 6 nouveaux logements sur la parcelle AA 174 elle-même, sur le chemin de Kergaradec, et sur la parcelle YV 196, au Sud du Chemin de Kergaradec.

Cet avis de la MRAe est **incomplet** et **insuffisamment motivé** : pour cette simple raison, il est tout-à-fait contestable.

**Observations d'ordre administratif et juridique
(portant sur un oubli majeur dans le Dossier de l'Enquête publique)**

A plusieurs reprises, le dossier de la Modification N° 4 qualifie de "**dent creuse**" la parcelle AA 174 :

- "création de deux OAP visant à encadrer les densités minimales sur des secteurs en dent creuse" (pièce N° 13, pages 4/79 et 37/79)
- "une parcelle enherbée, laissée en dent creuse au sein du tissu urbain du Bourg" (pièce N° 13, page 52/79).
- la pièce N°9 (Avis Quimper Bretagne Occidentale du 25 Septembre 2025), reprend cette expression "dent creuse" en page 1 et en page 2, et estime que "la densité devra probablement être réévaluée à la hausse".

Cette qualification de *dent creuse* est erronée, et elle est due vraisemblablement à une lacune dans le dossier.

En effet, le **3 Mai 2012**, lors de la vente directe à l'OPAC des parcelles YV 185, YV 186 et YV 187 (vente destinée à l'aménagement du lotissement de Kergaradec 1 et 2 par l'OPAC), des conditions particulières ont été posées (Acte de vente, page 4).

Voici ces conditions :

"**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'égoût) la parcelle cadastrée 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."*

Ci-joint un extrait de l'Acte de vente du 3 Mai 2012 (pages 1 à 4, et extrait du plan cadastral joint).

A noter que la parcelle **AA N° 174** visée dans l'enquête publique sur la Modification N°4 du P.L.U. correspond à la parcelle **YV N° 187** citée dans l'Acte de vente du 3 Mai 2012.

Ces conditions particulières avaient pour but de permettre la réalisation ultérieure de **deux constructions** : une construction pour chacun de nos enfants (Mikaël, né le 3 Avril 1977, et Yannik, né le 16 Mars 1980).

Les branchements d'eau, d'électricité, et de téléphone ont été effectivement réalisés : ils se trouvent près du pilier Nord-Est, à l'entrée de l'enclos de Kergaradec par le Chemin de Kergaradec. Deux raccordements supplémentaires au tout-à-l'égoût ont été effectués par la SAUR en Novembre 2019, lors du branchement de notre maison au réseau des eaux usées : ces branchements se situent à **l'intérieur de notre propriété**, au Sud-Est de la parcelle YV 196, en face de la station de relevage. On se référera aux pièces jointes suivantes :

- le plan de l'OPAC en date du 9 Décembre 2012 (Branchement "R 22" concernant notre maison d'habitation) ;
- la lettre de M. COADOU du 21 Octobre 2019
- le DEVIS-FACTURE de la SAUR du 21 Octobre 2019

Par ailleurs, il existe une borne d'incendie posée au débouché du chemin d'exploitation sur la CD 39.

Enfin, chacune des deux parcelles peut être desservie sans travaux supplémentaires :

- à l'**Ouest**, par le chemin d'exploitation qui mène à la CD 39 (chemin dénommé à tort "Chemin de Kergornec"). Il existe 2 entrées possibles par ce chemin : la première au Nord-Ouest (voir le plan TERRAGONE du 4 Juillet 2013, sur lequel apparaît une trouée dans la haie bocagère, entrée utilisée dans les années précédentes par des camions pour des constructions en limite de la parcelle AA 174), la seconde au Sud-Ouest par la parcelle actuellement cadastrée YV 118. Ce chemin d'exploitation a été emprunté par des camions au moment où ont été commis des actes de vandalisme, puis au moment de la démolition des bâtiments de l'ancien corps de ferme.

- à l'**Est**, par le chemin rural qui mène à la CD 56 ("Chemin de Kergaradec") ;

Nous ignorons pour quelle(s) raison(s) **la Mairie de PLOGONNEC n'a pas été destinataire de cet Acte de Vente**, il y a maintenant plus de 10 ans. Nous insistons sur le fait que cet Acte de vente est bien antérieur à l'engagement de la procédure de Modification N°4 du P.L.U., et qu'il doit en être tenu compte.

Cette lacune incompréhensible est fort regrettable. La présente Enquête publique nous offre l'opportunité de remédier à cet oubli officiellement. Une mise au point est indispensable de façon urgente pour éviter tout litige ultérieur.

Nous refusons donc que la parcelle AA 174 soit qualifiée de "dent creuse", puisqu'elle a toujours été destinée à la **construction de 2 maisons**.

Cette qualification doit donc être retirée du dossier de présentation.

Le dossier de présentation de l'Enquête publique présente une LACUNE MAJEURE, et doit être totalement **rectifié** sur ce point.

- 3 -

Observations d'ordre technique liées à la densification

Les observations qui suivent reprennent pour l'essentiel le contenu du recours gracieux en date du 10 Décembre 2025 contre la Délibération N° 2025-47 du Conseil Municipal du 7 Novembre 2025. Ce recours gracieux a été transmis à M. le Maire de PLOGONNEC par lettre recommandée. M. le Maire en a accusé réception le 12 Décembre 2025.

Elles sont complétées par deux informations que nous portons aussi à la connaissance de Madame la Commissaire-Enquêtrice.

"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 démolie, 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-Est** 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 de Kergaradec**, 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 préventifs 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."

Nous complétons les arguments contenus dans le recours gracieux du 10 Décembre 2025 par deux observations :

- **1ère observation** complémentaire relative au paysage et à l'environnement : le Dossier de l'Enquête publique ne fait pas état du **mur de l'ancienne longère** qui s'étend sur une longueur de 40 mètres, et qui n'a pas pu être démolie en raison des risques d'éboulement. Ce mur ancien commence à s'écrouler à l'Ouest. Toute construction nouvelle au Nord de ce mur nécessite une démolition pure et simple du mur et une **reconstruction renforcée** de ce mur. Cette contrainte doit être prise en considération dans tout nouveau projet d'aménagement. Rien n'est prévu à ce sujet dans le document 13bis pourtant très documenté. Une étude topographique sera nécessaire, ainsi que le recueil de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.
- **2ème observation** concernant le paysage et l'environnement : il existe une **erreur** dans le plan de la parcelle AA 174 présenté en page 43/73 de la pièce N°14 du Dossier de l'Enquête Publique. La "**haie bocagère à conserver**" est présentée de façon continue, alors qu'il existe une discontinuité (c'est-à-dire une "trouée" dans le talus) : cette discontinuité est correctement représentée dans le Plan de bornage TERRAGONE ci-joint du 4 Juillet 2013.

CONCLUSION : notre position sur la Modification N° 4 du PLU

Nous sommes opposés au projet de densification de la parcelle AA 174 tel qu'il est présenté dans le projet soumis à l'Enquête publique pour toutes les raisons de forme et de fond exposées ci-dessus.

L'ensemble du Dossier concernant la parcelle AA 174 et soumis à l'Enquête publique repose sur l'oubli d'une pièce essentielle : l'Acte de Vente à l'OPAC du 3 Mai 2012.

Nous ne sommes pas vendeurs de cette parcelle AA 174.

La parcelle AA 174 est un bien de famille destiné à rester dans la succession familiale.

Nous prévoyons une division de cette parcelle en deux lots.

Une demande de permis de construire sera déposée en 2026 pour la construction d'une maison située à l'Ouest de la parcelle AA 174.

Nous sollicitons de votre bienveillance que nos observations soient versées au dossier de l'Enquête publique sur la Modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme et qu'elles soient prises en considération en vue d'un aménagement durable du Bourg de la Commune de PLOGONNEC.

A PLOGONNEC, le 14 Décembre 2025,

Monique COADOU

Jean Ronan COADOU

Mairie de PLOGONNEC
(à l'attention de Mme Charlotte ABIVEN-SPARFEL, Commissaire-Enquêtrice)
4, Rue de la Mairie
29180 PLOGONNEC