

LANDUDEC le 26 août 2025

Mme et M Henri LE GOFF et leurs enfants
1 Rue de Kerascoët
29710 LANDUDEC
Tél : 02 98 91 55 84
Mail : henrilegoff@yahoo.fr

A

Monsieur Didier COULOMBEL
Commissaire Enquêteur
Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden
2 A rue de la Mer
29710 POULDREUZIC

OBJET : Enquête publique – Observations sur la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de LANDUDEC pour la parcelle D1365.

P. JOINTES : a) Courrier du 8 mars 2022 à M. Le Maire de LANDUDEC - PLU ;
b) Copie de l'arrêté accordant le permis d'aménager sur la parcelle D1222 ;
c) Extrait du bulletin municipal de janvier 2022.

COPIE : Mme la Présidente de la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden ;
M. le Maire de LANDUDEC.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Au Plan Local d'Urbanisme de notre commune de LANDUDEC actuellement en vigueur, les parcelles dont nous sommes propriétaires ont été classées de la façon suivante :

- Parcelle D1222 bâtie d'une superficie de 4092 m2 en zone Uhb urbanisable ;
- Parcelle D1365 non bâtie d'une superficie de 3645 m2 en zone naturelle.

A la lecture du nouveau projet de plan de zonage d'assainissement soumis à l'enquête publique en objet, nous constatons que seule la moitié Est de la parcelle D1222 a été incluse dans le périmètre de zonage d'assainissement collectif et pour cause, notre habitation y est déjà raccordée.

Sur la partie Ouest de la parcelle D1222, nous avons obtenu par arrêté de M. le Maire de LANDUDEC en date du 28 février 2025, un permis d'aménager PA 29108240002 afin de créer deux lots à bâtir. Ces deux lots étant situés hors du zonage d'assainissement collectif,

ils seront munis d'un système d'assainissement individuel validé après étude de sol et avis favorable de l'Agence Régionale de Santé (ARS), du fait que le terrain est situé en périphérie de la zone B (cad la zone « éloignée ») du périmètre de protection du captage d'eau potable de Kergamet.

Les travaux de viabilisation et de voirie pour l'accès à ces lots ont pu commencer en mars et devraient s'achever à l'automne 2025.

Pour ce qui concerne la parcelle cadastrée D1365 de 3645 m², elle constitue le surplus de notre propriété bâtie. Elle est entretenue régulièrement mais n'a aucun usage actuellement. Elle est notamment trop petite et jugée sans intérêt pour un usage agricole.

Elle est située entre notre propriété bâtie et la propriété bâtie de Mme LE CLECH et forme par conséquent une « dent creuse » entre nos propriétés.

Elle est délimitée :

- à l'est par la route départementale RD 143 le long de laquelle nous avons planté une haie de rhododendrons ;
- au nord par notre propriété bâtie ;
- à l'ouest par une parcelle agricole appartenant à M MARZIN, laquelle est séparée par un talus bocagé ;
- au sud par la propriété bâtie de Mme LE CLECH.

Si l'on se réfère à l'emplacement des panneaux d'entrée et sortie de l'agglomération de LANDUDEC, cette parcelle est incluse dans l'agglomération.

De surcroît, elle est desservie par tous les réseaux (eau potable, assainissement collectif, électricité, téléphone et internet) et est accessible par le chemin de l'ex-ferme de Kerascoët.

C'est la raison pour laquelle nous avons sollicité, par le courrier du 8 mars 2022 en pièce jointe déposé en mairie le 17 mars 2022, Monsieur le Maire de LANDUDEC pour que, lors d'une prochaine révision du plan local d'urbanisme, il puisse revoir son classement en zone urbanisable immédiatement, et que si cette modification est agréée, nous aurions pour projet supplémentaire l'aménagement de 4 à 5 lots à bâtir. Il est à noter que l'accès à ces lots à bâtir envisagés sur la parcelle D1365 se ferait par la route de l'ex ferme de Kerascoët, sans travaux supplémentaires de voirie car profitant de la voirie d'accès réalisée pour les deux lots nouvellement créés et viabilisés sur l'arrière de la parcelle D1222.

La réponse reçue verbalement par M. Le Maire de LANDUDEC est que cette demande semble raisonnable et légitime, car elle s'accorde à la réflexion stratégique définie dans son bulletin municipal de janvier 2022 (extrait en PJ. c) ainsi qu'à la loi climat de 2024 (rendre possible l'ouverture à l'urbanisation des « dents creuses » en préservant les espaces agricoles). Cette demande portant sur l'aménagement de lots à bâtir sur la parcelle D1365 pourra donc être étudiée dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUIH de l'ensemble de la communauté de communes.

L'élaboration de ce nouveau PLUIH a été prescrite et mis à l'étude le 22 mai 2025.

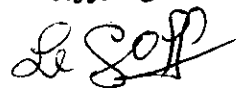
Cette parcelle D1365 de faible superficie incluse dans l'agglomération de LANDUDEC, sans intérêt pour un usage agricole et considérée comme « dent creuse », semble donc avoir vocation à être bâtie à l'avenir.

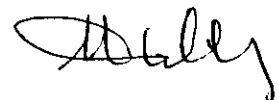
C'est pourquoi, afin d'assurer la cohérence du classement du zonage d'assainissement de cette parcelle D1365 dans le cadre d'un développement de l'urbanisation de la commune en ce sens, il serait souhaitable et prudent qu'elle soit incluse dans le nouveau périmètre du zonage d'assainissement collectif, d'autant que le raccordement est très facile à réaliser puisque le réseau se situe le long de la parcelle, sous l'accotement de la route départementale RD143.

Si le zonage d'assainissement est étendu à cette parcelle D1365, la CCHPB pourra alors apprécier de l'opportunité de classer ce terrain en zone constructible lors de l'élaboration du prochain PLUIH.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte ces observations dans le cadre de votre travail d'enquête publique afin que le zonage d'assainissement soit modifié pour intégrer la parcelle D1365 dans le périmètre d'assainissement collectif.

Nous restons à votre disposition pour toute demande de renseignement complémentaire que vous jugeriez nécessaire et nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre haute considération.

Liliane Le Goff


HENRI LE GOFF


Anne Le Goff

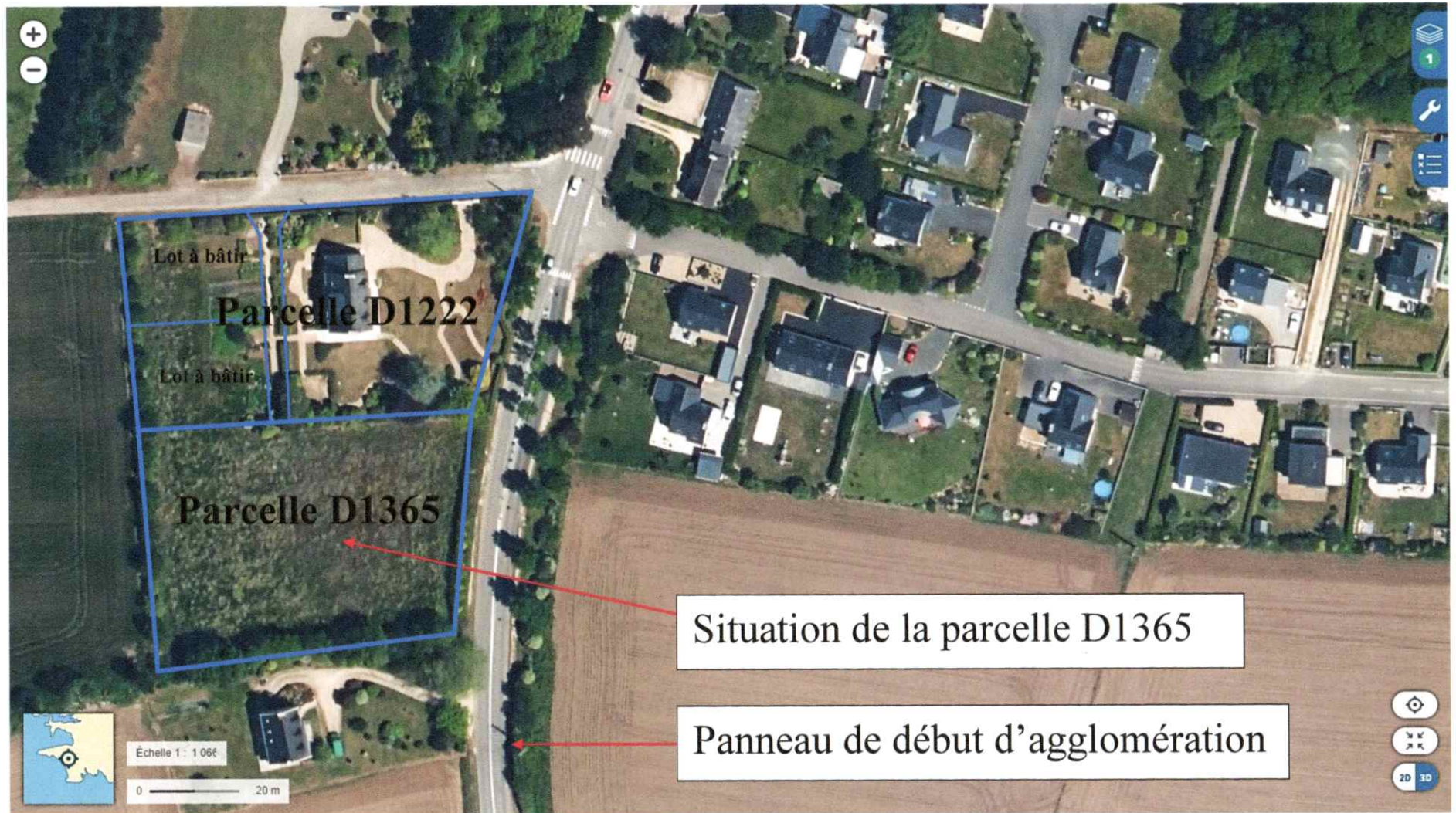

Stéphane Le Goff


Philippe LE GOFF

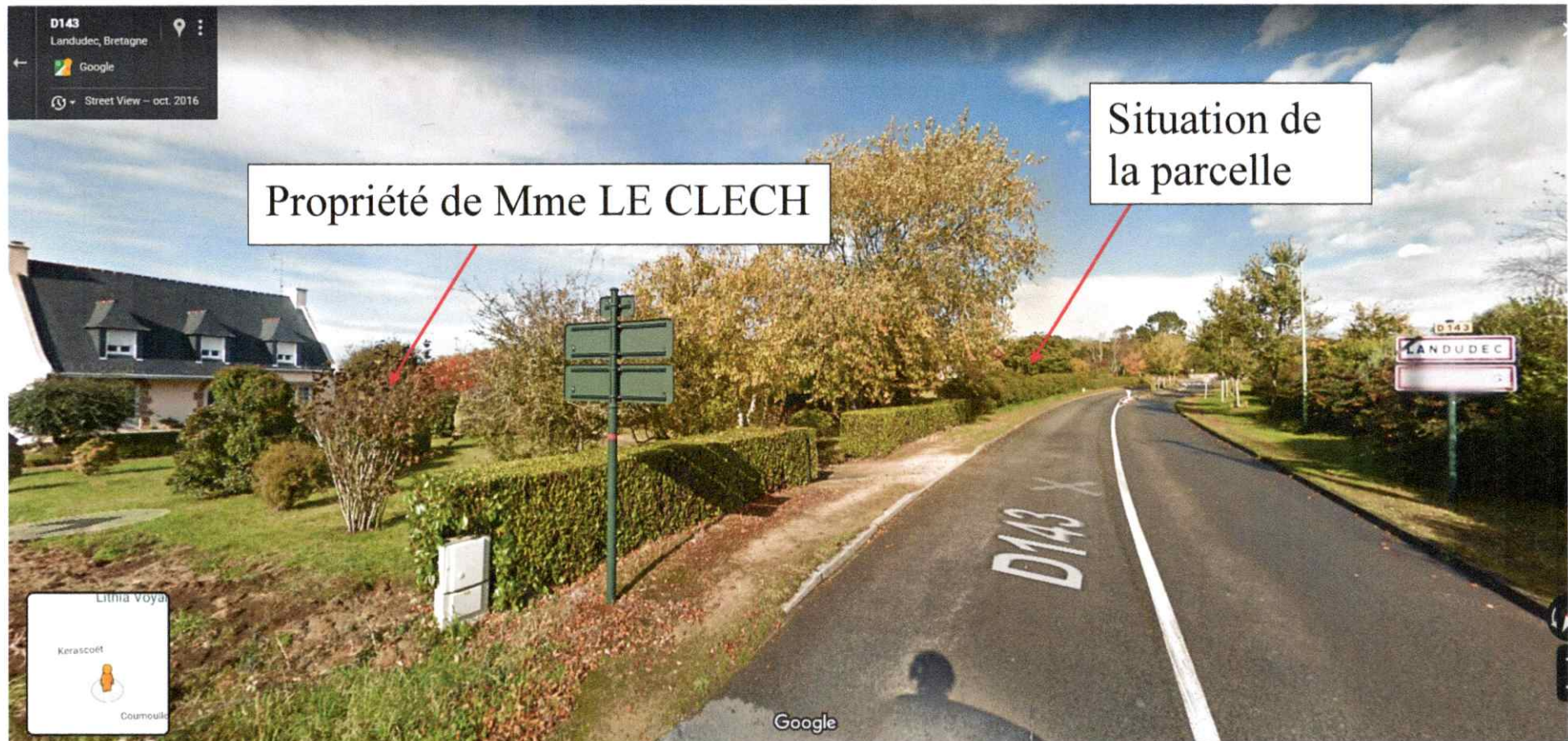

NOTA : Par acte notarié du 25 août 2023 de Me Mathieu LACOURT à PONT L'ABBE, mon épouse Liliane et moi-même sommes usufruitiers de cette propriété, nos trois enfants en étant devenus nu propriétaires :

- Mme Anne LE GOFF demeurant Via Campari 3, 20142 MILANO - ITALIA
- M. Philippe LE GOFF demeurant 141 rue Georges Méliès, 29200 BREST
- M. Stéphane LE GOFF demeurant 25 allée des narcisses, 29280 PLOUZANE

Situation de la parcelle D1365



Vue de l'entrée de l'agglomération par la D143 en provenance de POULDREUZIC



Vue de la parcelle D1365 depuis la route de l'ex-ferme de Kerascoët



Zonage de parcelle D1365 au PLU

LEGENDE

U	zone Urbaine	UHa	Zone d'habitat, densité forte
		Uhb	Zone d'habitat, densité moyenne
		Ui	Zone à vocation d'activités
		UL	Zone à vocation d'accueil touristique
		ULs	Zone d'équipements publics, sportive et de loisirs
AU	zone A Urbaniser	1AUha	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat (court terme)
		1AUhb	
		1AULs	Zone à vocation de sports et de loisirs
		2AU	Zone d'urbanisation future (long terme)
		2AUi	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités (long terme)
A	zone Agricole	2AUL	Zone à vocation d'accueil touristique (long terme)
		A	Zone à vocation agricole
			♦ Bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pour lesquels le changement de destination peut être autorisé s'il ne compromet pas l'exploitation agricole (Art.L123-3 du C.U.)
N	zone Naturelle	N	Zone naturelle
		Neq	Zone naturelle à vocation d'hébergement et de loisirs équestres



Espace boisé classé



Site archéologique



Emplacement réservé



Tracé indicatif de voirie



Talus planté à conserver ou à créer

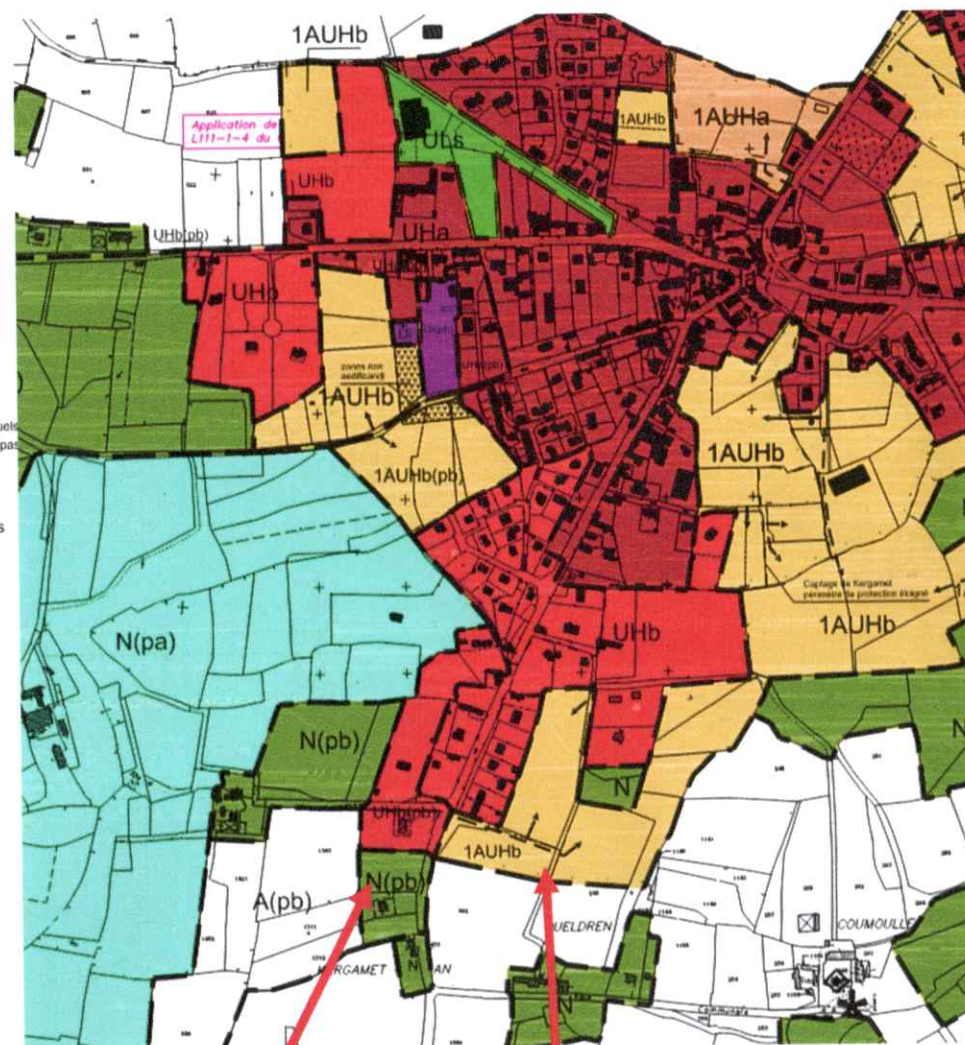


Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés au titre de l'Art. L.123-1-7 du C.U.

indices :

(pa) : Zones comprises dans le périmètre de protection rapproché A des captages de Kergamet ou de Saint-Renan

(pb) : Zones comprises dans le périmètre de protection rapproché B des captages de Kergamet ou de Saint-Renan



Parcelle D1365

Zone 1AUhb déjà urbanisée depuis l'édition du dernier PLU

LANDUDEC le 8 mars 2022

Mme et M Henri LE GOFF
Rue de Kerascoët
29710 LANDUDEC
Tél : 02 98 91 55 84
Mail : henrilegoff@yahoo.fr

A

Monsieur le Maire de LANDUDEC

- OBJET** : Demande de modification de classement de parcelle au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de LANDUDEC.
- P. JOINTES** : Un extrait du plan cadastral ;
Photographies de l'entrée sud de l'agglomération de LANDUDEC ;
Une ébauche de projet de création de lots à bâtir.

Monsieur le Maire,

Au Plan Local d'Urbanisme de notre commune, élaboré par votre prédécesseur, la parcelle dont nous sommes propriétaires, cadastrée n°1365 section D, d'une superficie de 3645 m². a été classée en zone naturelle.

Ce terrain qui constitue le surplus de notre propriété bâtie est enherbée et entretenue régulièrement. Il est situé entre notre propriété bâtie et la propriété bâtie de Mme LE CLECH et forme par conséquent une « dent creuse » entre nos propriétés.

Il est délimité :

- à l'est par la route départementale RD 143 le long de laquelle nous avons planté une haie de rhododendrons ;
- au nord par notre propriété bâtie ;
- à l'ouest par une parcelle agricole appartenant à M Marzin, laquelle est séparée par un talus bocagé ;
- au sud par la propriété bâtie de Mme LE CLECH.

Si l'on se réfère à l'emplacement des panneaux d'entrée et sortie de l'agglomération de LANDUDEC, cette parcelle est incluse dans l'agglomération.

De surcroît, elle est desservie par tous les réseaux (eau potable, assainissement collectif, électricité, téléphone et internet) et est accessible par le chemin de l'ex-ferme de Kerascoët.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, nous considérons que cette parcelle n'a rien de naturel et que son classement a fait l'objet, nous semble-t-il, d'une erreur manifeste d'appréciation.

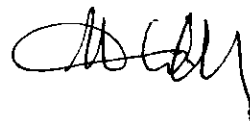
C'est la raison pour laquelle nous vous sollicitons pour que, lors de la prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme, vous puissiez revoir son classement en zone urbaine urbanisable immédiatement.

Si vous acceptiez cette modification, nous aurions pour projet l'aménagement de 6 lots à bâtir, selon l'exemple ci-joint, en utilisant également l'arrière de notre propriété bâtie (parcelle D1222), déjà classé en zone urbaine. La desserte de ces lots se ferait bien entendu par la route de l'ex-ferme de Kerascoët.

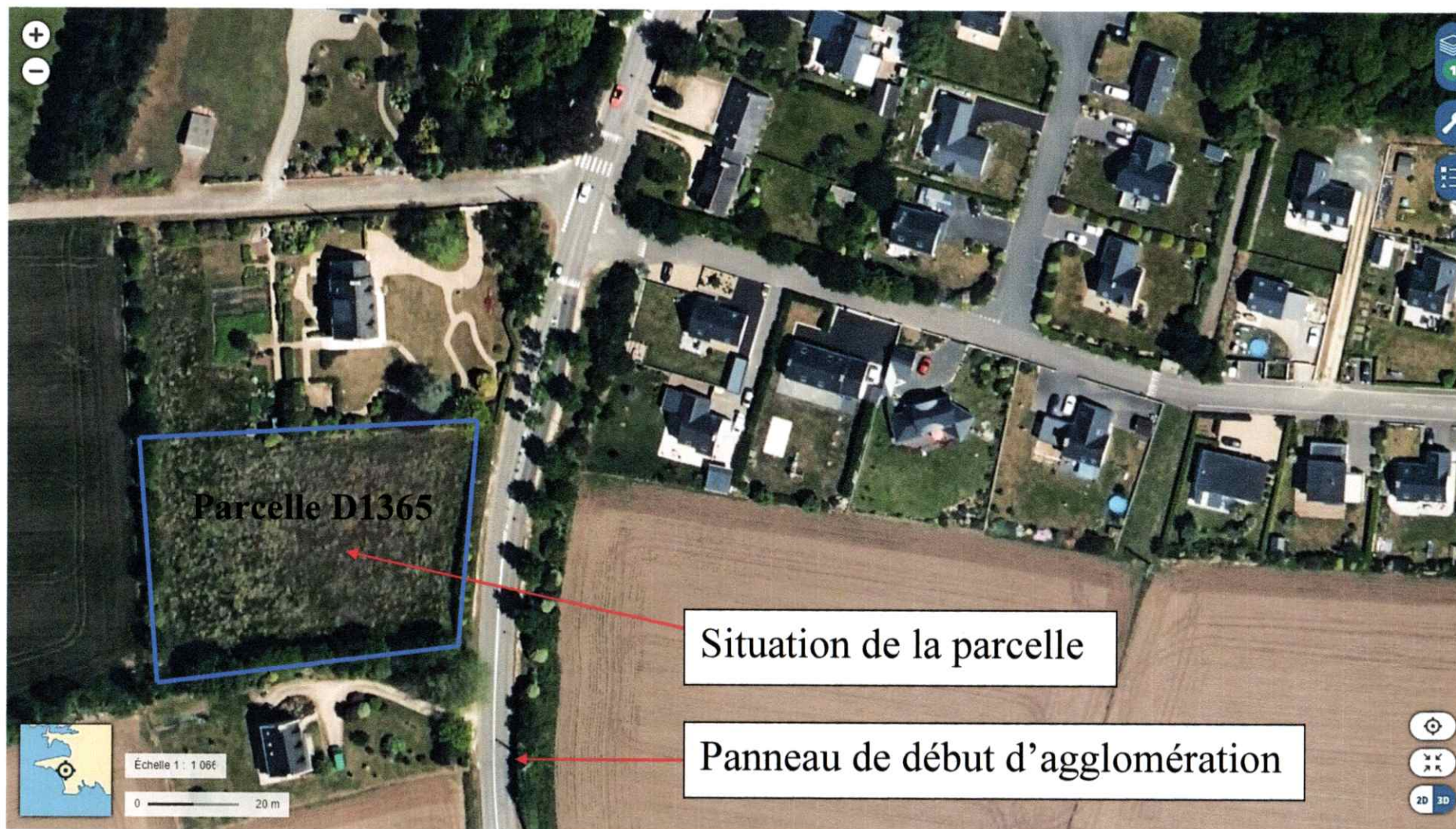
Nous vous remercions vivement pour l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande. Elle nous semble en effet s'accorder à la réflexion stratégique définie dans votre dernier bulletin municipal, ainsi qu'à la loi Climat de 2021 (rendre possible l'ouverture à l'urbanisation des dents creuses en préservant les espaces agricoles), cette parcelle de faible surface n'ayant aucun intérêt pour l'économie agricole.

Nous restons à votre disposition pour vous fournir toutes informations complémentaires que vous souhaiteriez sur ce projet.

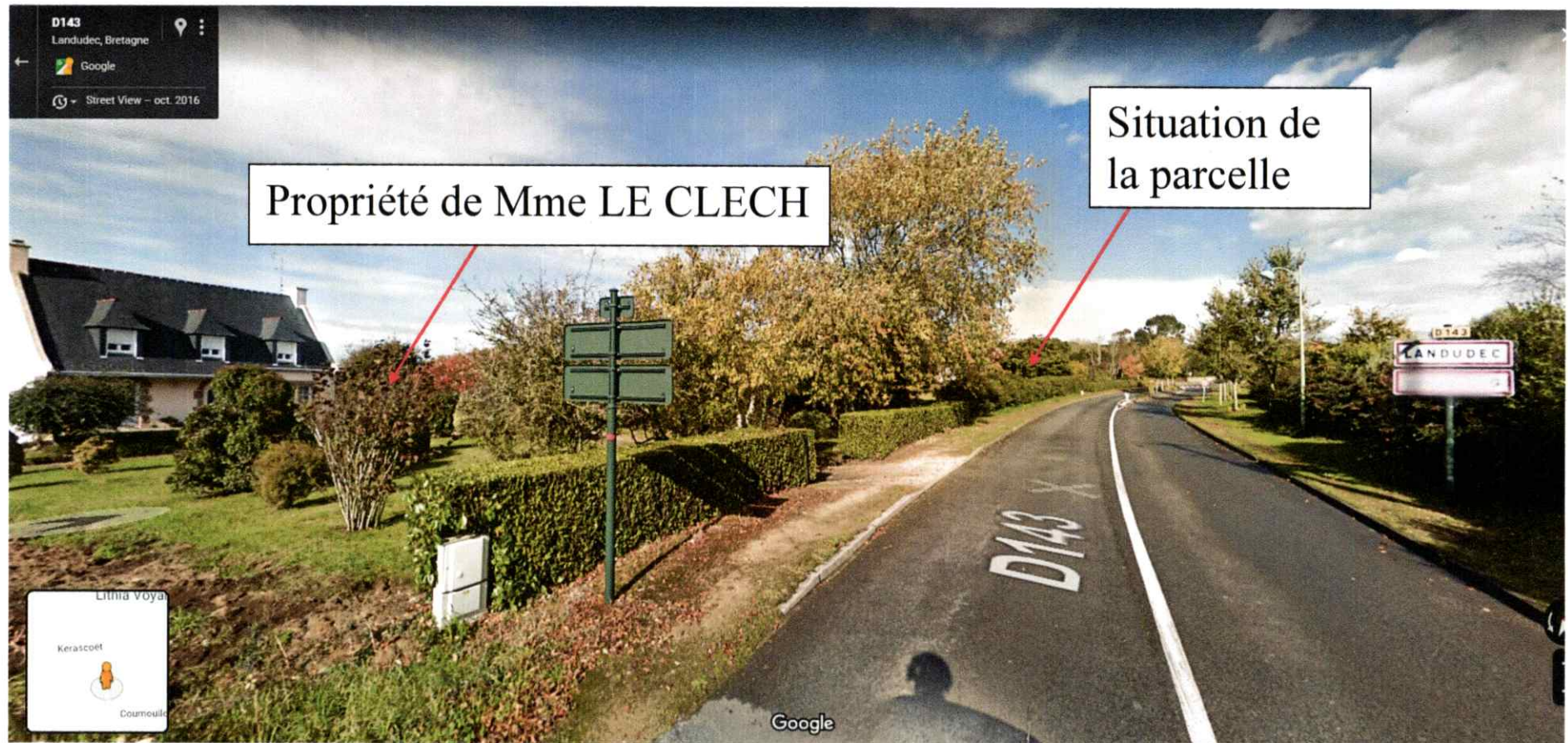
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre plus haute considération.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. G. M.' or similar, written in a cursive style.

Situation de la parcelle D1365



Vue de l'entrée de l'agglomération par la D143 en provenance de POULDREUZIC



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de LANDUDEC

dossier n° PA 29108 24 00002

date de dépôt : 22/09/2024

demandeur : Monsieur Henri LE GOFF

pour : Création d'un lotissement à usage principal
d'habitation de 2 lots libres de constructeurs

adresse terrain : 1 Kerascoet 29710 Landudec

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager avec prescriptions
au nom de la commune de LANDUDEC

Le maire de LANDUDEC,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 22/09/2024 par Monsieur Henri LE GOFF demeurant 1 Kerascoet 29710 LANDUDEC ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement à usage principal d'habitation de 3 lots libres de constructeurs ;
- sur un terrain situé 1 Kerascoet, dont les références cadastrales sont D1222 et D1365, d'une contenance de 7 737,00 m² ;
- pour un maximum de 2 lots créés ;
- pour une superficie du terrain à aménager de 1 697 m² ;
- pour une surface de plancher maximale envisagée de 600,00 m² ;
- pour une puissance électrique de raccordement de 12 kVA monophasé ;

Vu le courrier portant demande de pièces complémentaires en date du 25/10/2024, présenté par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception le 25/10/2024 ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 10/12/2024 et le 21/12/2024 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.332-15, L.442-1 et suivants, R.442-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16/09/2005 et modifié les 28/09/2007, 29/01/2009, 10/11/2011, 26/09/2013, 29/04/2015 et 09/11/2017 et notamment les dispositions afférentes aux zones Uhb(pb) et N(pb) ;

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n°CU029 108 24 00023 délivré le 15/07/2024 et présenté à l'appui de la demande ;

Vu l'avis ENEDIS en date du 21/10/2024 annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis-type relatif aux lotissements du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de Quimper en date du 16 février 2015, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis du service chargé de la collecte des déchets de la Communauté de Communes du Haut Pays Bigouden en date du 20/01/2025, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 13/01/2025, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Agence Régionale de Santé en date du 17/01/2025, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis du Service Public de l'Assainissement Non Collectif, en date du 10/12/2024, annexé au présent arrêté ;

Considérant que l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme précise que : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. »

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain d'une superficie de 7 737,00 m², situé 1 Kerascoet, dont les références cadastrales sont D1222 et D1365, en la création d'un lotissement à usage principal d'habitation de 2 lots libres de constructeurs présentant une surface de plancher maximale envisagée de 600,00 m² ;

Considérant que les lots projetés sont strictement en zone Uhb (pb) ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 9.

ARTICLE 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 2 lots.

ARTICLE 3

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 600,00 m².

Conformément à l'article R.442-10 du Code de l'Urbanisme, la répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée ainsi que prévu par le tableau de répartition fixant la constructibilité par lot qui figure au règlement du lotissement.

ARTICLE 4

Conformément à l'avis de l'ARS annexé au présent arrêté, le pétitionnaire devra strictement respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95-1580 du 19/07/1995 relatif au périmètre de protection des eaux de captage de Kergamet ainsi que les prescriptions de l'étude de sol relative à la réalisation du système d'assainissement individuel

ARTICLE 5

Le bénéficiaire de la présente autorisation devra respecter les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Quimper, conformément à l'avis type susvisé et annexé à la présente décision.

Conformément à l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme, tout besoin identifié par les services de secours en application de l'avis type susvisé sera à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 6

Conformément à l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme et à l'avis du d'ENEDIS, en date du 21/10/2024, l'extension du réseau nécessaire pour alimenter le projet sera à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 7

Conformément à l'avis de SAUR annexé au présent arrêté, le regard compteur devra être installé en limite du domaine public et une servitude de tréfond devra être accordée pour la traversée des réseaux enterrés.

ARTICLE 8

Conformément à l'article UH.4 du règlement du PLU susvisé, les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées (voirie) devront être traitées et évacuées sur le terrain (parcelle D1365).

ARTICLE 9

Conformément à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, l'édification des constructions comprises dans le lotissement ne pourra être autorisée que :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme ;
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés ;
- soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

LANDUDEC, le

Le Maire,
Yves LE GUELLEC



N.B. : Pour l'application des dispositions prévues par l'article R.424-5 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire est informé que la date d'affichage de l'avis de dépôt en mairie est le **27/09/2024**

N.B. : Pour l'application des dispositions prévues par l'article R.424-12 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire est informé que la date de transmission du présent arrêté au préfet ou à son délégué (contrôle de légalité), dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales, est le **28 FEV. 2025**

N.B. : La présente autorisation est délivrée sans préjudice de l'observation et de l'application d'autres législations ou réglementations ne relevant pas de l'urbanisme et auxquelles le pétitionnaire devra se conformer.

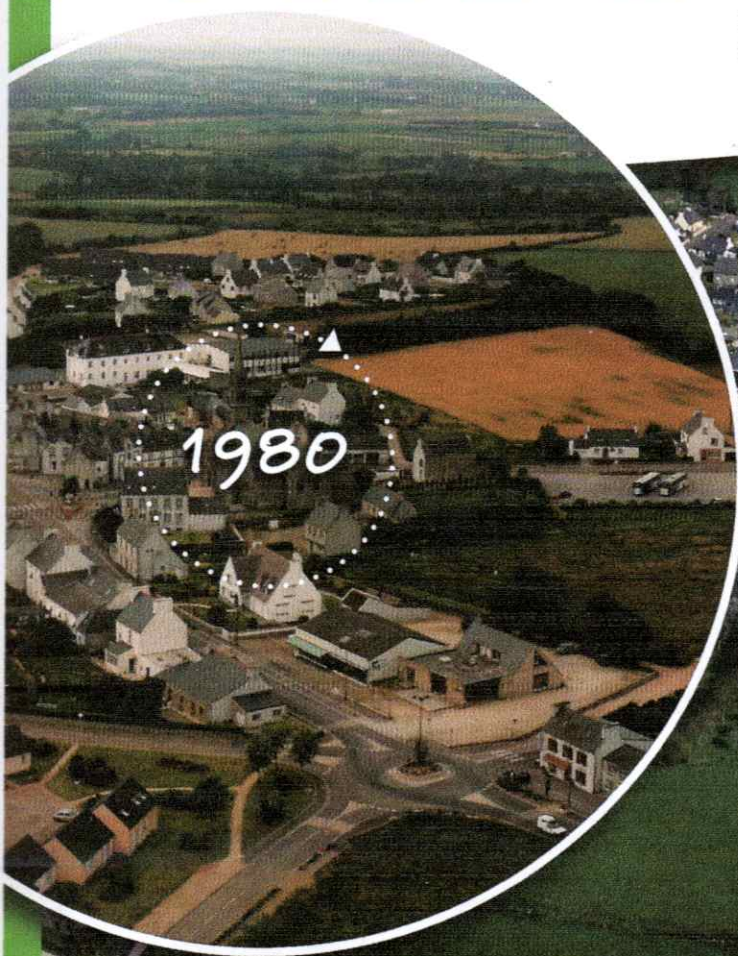
N.B. : L'attention du bénéficiaire de la présente autorisation est attirée sur le fait que la réalisation du projet donne lieu au versement de la Taxe d'Aménagement (TA) et de la Taxe d'Archéologie Préventive (TAP) dont les montants lui seront notifiés ultérieurement par les services du Trésor Public.

N.B. : La Déclaration attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux sera déposée à l'achèvement de la totalité des travaux et aménagements prévus, autorisés et prescrits par la présente autorisation.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Landudec

Un Art de Vivre



1980



2021

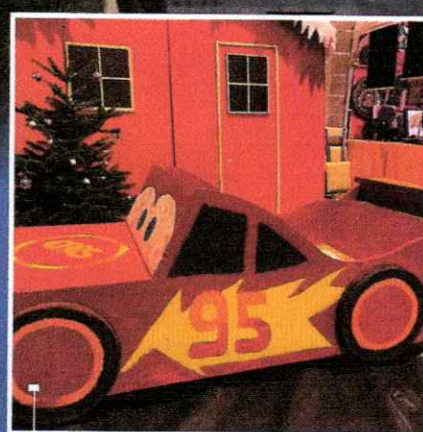
Évolution de notre commune



Travaux :
La Résidence du Vieux Puits



Aménagement :
Le jardin de l'école



Événement :
Le marché de Noël

1^{ère} tranche du Hameau de la Vallée : 26 lots de 328 m² à 543 m²



Concernant l'aménagement du bourg :

Il s'agit de poursuivre l'aménagement réalisé rue André FOY. Notre objectif est d'élaborer un avant-projet de l'espace central des Trois Ormes s'étendant jusqu'aux deux giratoires.

Cette étude pourrait être lancée courant 2022. Elle associera les riverains et permettra d'évaluer les conditions techniques et financières de la réalisation du projet.

Concernant les quartiers anciens :

Une étude sera engagée sur le secteur situé au nord de la rue des Ecoles, dénommé « cité Bernard » afin d'y apporter des aménagements de sécurité et d'embellissement simples.

Elle associera les riverains du quartier et devrait être menée courant 2022.

Enfin, une réflexion stratégique sur l'avenir de Landudec sera poursuivie avec le triple objectif :

- d'actualiser le diagnostic réalisé en 2017 sur l'urbanisation autour de l'axe principal de la Commune ;
 - de mener une réflexion sur les « dents creuses » du bourg, afin de rendre possible leur ouverture à l'urbanisation ;
 - de prendre en compte les dispositions de la loi « climat » du 22 août 2021 qui restreint fortement l'extension de l'urbanisation.
- Là aussi, les Landudécois seront associés à cette réflexion.