

DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR

ARRONDISSEMENT DE LANNION

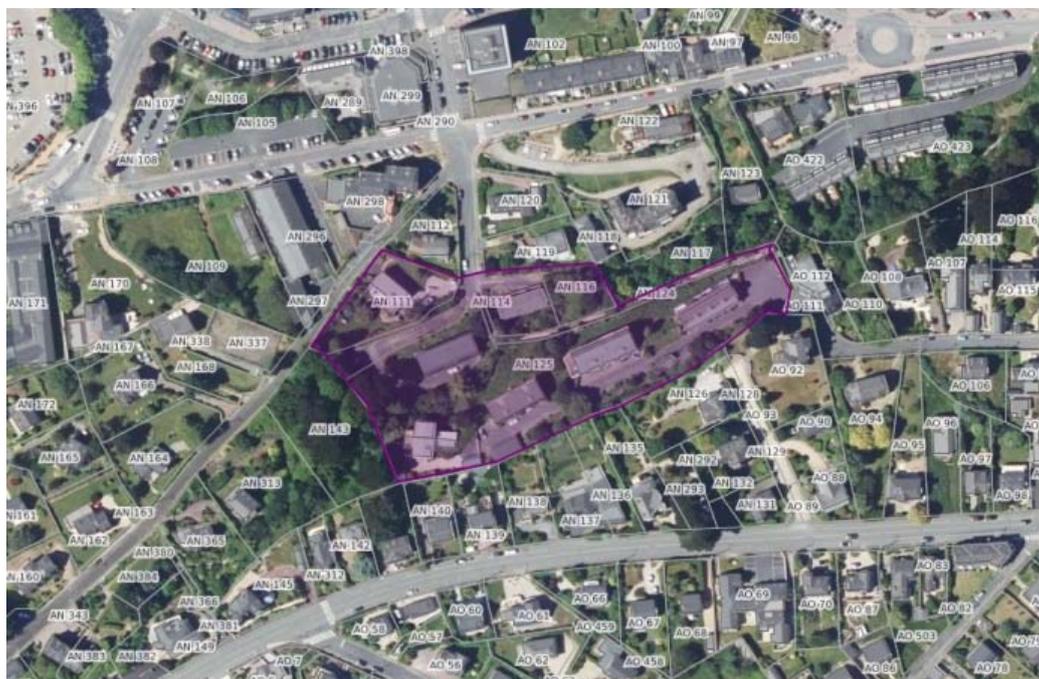
Commune de PERROS-GUIREC

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

Relative au projet de mise en concordance du document dénommé

« Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou »

Avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)



*Localisation et périmètre du lotissement «Nouveau de Roch'ellou»*

**Enquête publique n°230068/35**

**Du jeudi 22 juin au lundi 10 juillet 2023**

**RAPPORT I**

**Commissaire enquêteur :**

**Martine VIART**

## SOMMAIRE

### 1. CONTEXTE GÉNÉRAL

1.1 Localisation du projet	p.2
1.2 Historique du projet	p.2
1.3 Cadre juridique et réglementaire	p.3
1.4 Le choix de la procédure	p.3
1.5 L'intérêt général du projet	p.3

### 2. PRESENTATION DU PROJET

2.1 Situation du projet : délimitation du lotissement	p.4
2.2 Classement du lotissement dans le PLU en vigueur	p.4
2.3 Objet de l'enquête	p.4
2.4 Prise en compte de l'environnement par le projet	p.13

### 3. DISPOSITIONS PRÉPARATOIRES A L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Organisation de l'enquête publique	p.13
3.2 Réunion préparatoire	p.14
3.3 Arrêté d'organisation de l'enquête publique	p.14
3.4 Dossier soumis à l'enquête publique	p.14
3.5 Publicité de l'enquête publique	p.14

### 4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 Dates / durée / lieu de l'enquête	p.16
4.2. Moyens mis à la disposition du public pour consigner ses observations	p.16
4.3. Permanences du commissaire enquêteur	p.16
4.4. Clôture de l'enquête publique	p.
4.5. Procès-verbal de synthèse des observations du public	p.
4.6. Mémoire en réponse	p.
4.7 Remise du Rapport I et Conclusions et avis de la C.E	p.

### 5. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

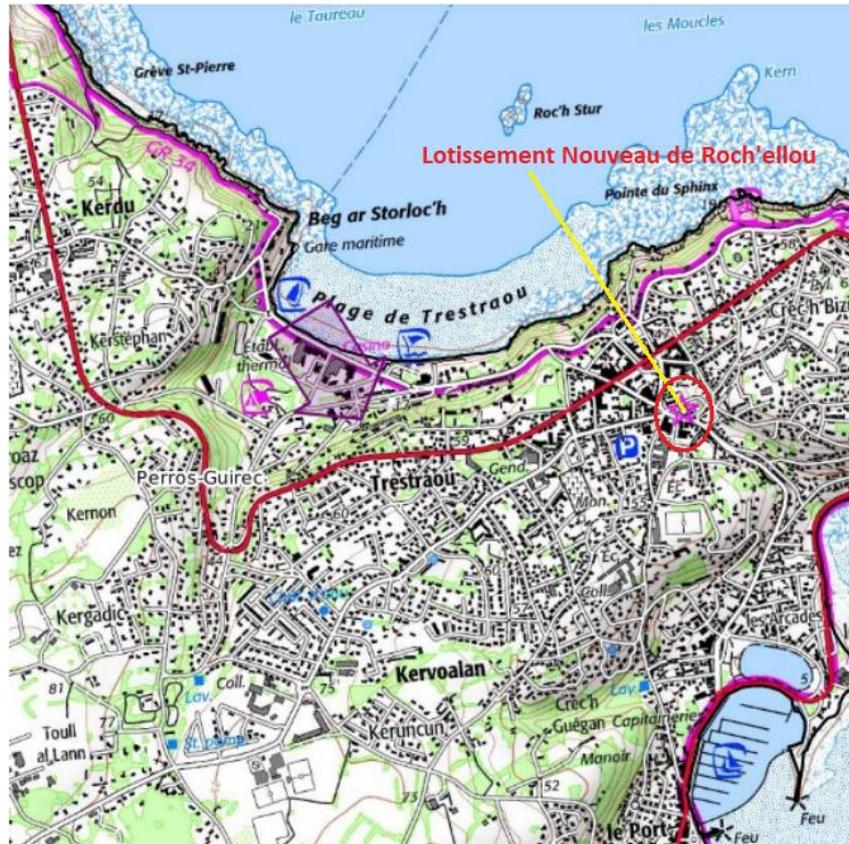
1.1 Bilan des observations déposées
5.2 Analyse de la participation du public

### 6. BILAN DE L'ENQUÊTE

## 1. CONTEXTE GÉNÉRAL

### 1.1. Localisation du projet

Le lotissement dit « *Nouveau de Roch'Ellou* », sur la commune de Perros-Guirec, se situe sur les hauteurs du quartier de Trestraou, de part et d'autre de l'allée des Hortensias.



### 1.2. Historique du projet

Le lotissement dénommé « *Nouveau lotissement de Roch'Ellou* », composé de 3 lots, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 octobre 1962. Il vient en extension du lotissement initial de Roch'Ellou, composé de 13 lots et autorisé le 14 janvier 1954.

Lors de la création d'un lotissement, les décrets de 1958 et 1959 imposaient que le dossier administratif comporte un règlement fixant les « *règles et servitudes d'intérêt général* » applicables dans le lotissement. Celui de ce lotissement est daté du 27 mars 1962, publié le 22 juillet 1963 et n'a fait l'objet d'aucune évolution depuis sa création.

Lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges) deviennent caduques au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien. (Article L.442-9 du Code de l'urbanisme). Le PLU constitue le principal document de planification de l'urbanisme d'une commune. Il définit le projet d'aménagement du territoire à court et long terme dans un souci de respect du développement durable dans le cadre du PADD et dans le respect des politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacement urbain.

Il est donc nécessaire de mettre en concordance les règles du lotissement avec le PLU, conformément à l'application de l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme, c'est la raison pour laquelle le Conseil municipal de Perros-Guirec a pris une délibération le 9 février 2023 pour lancer une procédure d'enquête publique afin « *de modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.* »

**Projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général du lotissement « Nouveau Roch'ellou » avec le Plan Local d'Urbanisme – TA de Rennes – E.P n°230068 / 35 – Rapport I**

### 1.3 Cadre juridique et réglementaire

La présente enquête est régie par :

- Le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-2 et suivants,
- Le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.442-11,
- Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 7/11/2017, modifié le 28/09/2021,
- La délibération du Conseil Municipal du 9 février 2023,
- La décision E.P n°230068 / 35 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Martine Viart, en qualité de commissaire enquêteur,
- L'arrêté municipal, signé par monsieur le Maire de Perros-Guirec le 1<sup>er</sup> juin 2023, prescrivant l'ouverture d'une enquête publique en vue de la mise en concordance du règlement et du cahier des charges du « *Nouveau lotissement de Roch'Ellou* » avec le Plan Local d'Urbanisme.

### 1.4 Le choix de la procédure

La procédure est conduite par la commune de Perros-Guirec, selon les modalités suivantes :

- Constitution du dossier d'enquête publique,
- Organisation de l'enquête publique avec la commissaire enquêteur,
- A l'issue de l'enquête publique, si l'avis est favorable à la mise en concordance du règlement et du cahier des charges du lotissement avec le PLU, le Conseil municipal devra rendre un avis motivé pour que le Maire puisse prendre un arrêté de mise en concordance,
- Les modifications apportées au règlement et au cahier des charges seront opposables aux colotis dès publication de l'arrêté de mise en concordance.

### 1.5 L'intérêt général du projet

Au terme des 10 années à compter de la délivrance d'un lotissement, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement et / ou le cahier des charges deviennent caduques si le lotissement est à cette date couvert par un PLU, d'où la mise en concordance des règles du lotissement avec les règles du PLU.

## 2. PRÉSENTATION DU PROJET

### 2.1 Situation du projet : délimitation du lotissement (marquée par le trait rouge).



## 2.2 Classement du lotissement « Nouveau Roch'Ellou » dans le PLU en vigueur

Ce lotissement est situé en zone UBa du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

Dans le règlement du PLU, la zone UB « *correspond à des espaces urbains moyennement denses où les constructions sont édifiées, pour la plupart, en ordre continu. Les zones UB comprennent des zones UBa. Celles-ci sont soumises aux mêmes règles à l'exception des dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, à l'emprise au sol et à la hauteur des constructions.* »

## 2.3 Objet de l'enquête

L'enquête publique et les pièces constitutives du dossier mises à la disposition du public ont pour objectif de mettre en concordance les « *Règles et servitudes d'intérêt général* » du lotissement dénommé « *Nouveau lotissement de Roch'Ellou* » avec les dispositions réglementaires du PLU.

Il est donc nécessaire de modifier les articles ci-dessous désignés du document « *règles et servitudes d'intérêt général* » : les dispositions réglementaires du PLU sont inscrites en **couleur marron clair**.

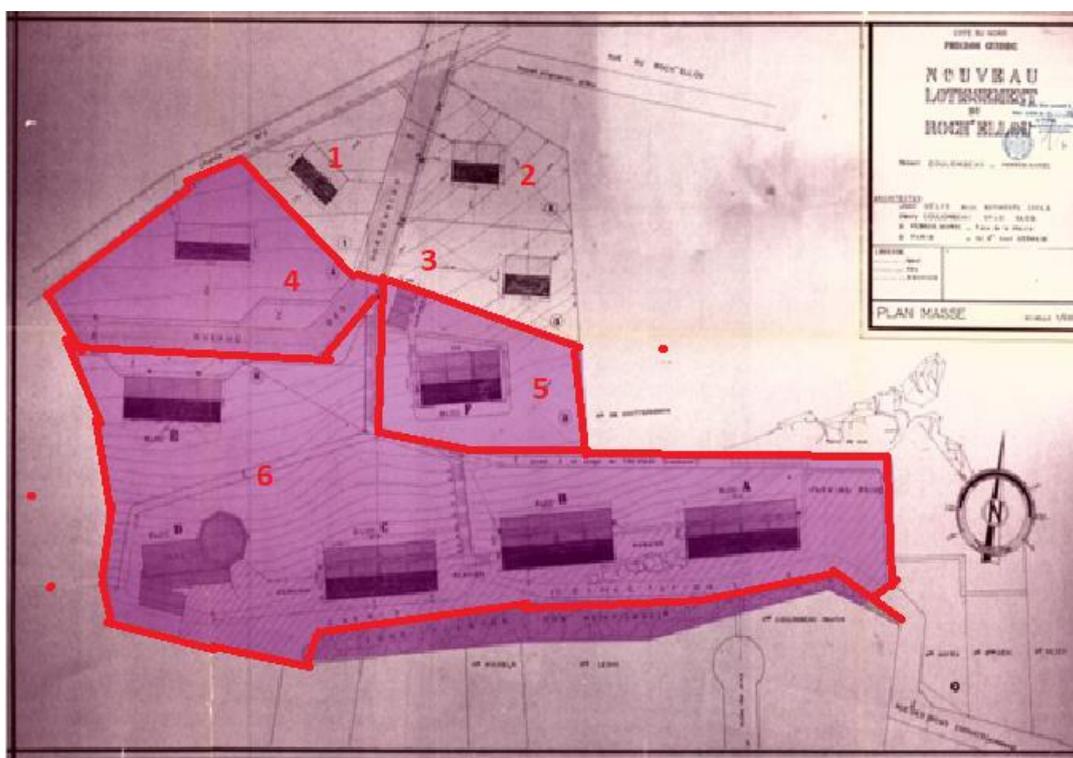
- **Article 4** : Division du terrain

~~L'ensemble des terrains sera divisé dans les conditions indiquées au plan au 1/250<sup>e</sup> annexé aux présentes. Toute division ou morcellement des lots tels qu'ils ont été délimités au présent projet est interdite.~~

**Cette disposition est supprimée afin que soient expressément autorisées les subdivisions de lot pour répondre aux objectifs de densité du PLU.**

**Nouvelle rédaction : « Toute division ou morcellement des lots est autorisée. »**

Il est précisé que l'ensemble des terrains ainsi divisé restant appartenir à Monsieur COULOMBEAU, porte audit plan de masse sous les numéros 4, 5 & 6 - les lots portant au même plan les numéros 1, 2 & 3 appartiennent respectivement à Messieurs LE CARRERES, CLECH & CORNILY & restent par conséquent soumis aux charges, clauses et conditions du Lotissement approuvé le 11 août 1954 & dont il est parlé en l'exposé qui précède.



Plan du « Lotissement du Roch'Ellou » (lots 4-5-6 en « violet ») -annexé à l'arrêté préfectoral du 15/10/1962

- **Article 5** : Nature du lotissement

~~Les lots résultant de la division du terrain seront construits conformément aux prescriptions portées au plan de masse annexé aux présentes.~~

**Projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général du lotissement « Nouveau Roch'ellou » avec le Plan Local d'Urbanisme – TA de Rennes – E.P n°230068 / 35 – Rapport I**

~~La parcelle formant le lot numéro 4 sera construite en ordre discontinu.~~

~~Le lot numéro 6 est réservé à la co-propriété horizontale pour la construction de 17 logements maximum en cinq blocs désignés audit plan sous les lettres A B C D E.~~

~~Le lot numéro 5 est également destiné à la co-propriété horizontale pour la construction d'un bloc de 3 logements, à moins qu'une seule personne ne désire l'acquérir pour n'en faire qu'un seul logement.~~

~~Tous ces lots sont destinés exclusivement à l'habitation.~~

Ces dispositions ainsi que l'obligation de se conformer aux prescriptions du plan de masse sont supprimées.

Un règlement de copropriété sera établi conformément à la loi du 28 Juin 1938 pour définir les droits & obligations respectifs des co-proprétaires des lots réservés à la copropriété horizontale.

- **Article 6** : Implantation des constructions principales

~~L'implantation des constructions s'effectuera conformément aux prescriptions portées au plan établi à cet effet et annexé au dossier de lotissement.~~

~~Les indications relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies devant être rigoureusement respectées. Les autres côtés des bâtiments et distances aux limites séparatives pourront varier dans les limites maximums ci-dessous.~~

~~– Pour la grande dimension = 5 %~~

~~– Pour la petite dimension = 20 %~~

~~– Pour les distances aux limites séparatives = jamais moins de 6 mètres.~~

Nouvelle rédaction :

Se référer aux dispositions des articles UB5 et UB6 (zone UBa) du règlement du PLU.

### **UB5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé.

Lorsque les marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

#### **Règle générale :**

**1.** Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre 0 et 7 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places. En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de l'emprise, la continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur respectant les règles détaillées à l'article UB10.

**2.** Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les installations et ouvrages de faible importance d'intérêt collectif (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abris voyageurs, ...) qui pourront être implantés à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place,

- pour les extensions des constructions existantes, dans ce cas, l'extension devra être réalisée suivant le même alignement que la construction existante,

- pour les annexes aux constructions existantes qui pourront être implantées à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place,

- pour préserver un ensemble végétal de caractère (EBC, Haie ou talus identifiés au titre de la loi Paysage — article L151-23 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, la construction devra être implantée à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place.

**3.** Lorsque la façade sur rue est bâtie, l'implantation d'une construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, la construction sera :

- soit accolée à la construction existante,

- soit distante de cette construction de 2 m minimum.

### **UB6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1. Zone UB :** Dans la bande des 15 m à compter de l'alignement des voies ou places, la construction doit s'implanter sur une des limites séparatives.

Au-delà, soit la construction s'implante sur une limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

La continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur respectant les règles détaillées à l'article UB10.

- Zone UBa** : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90m.

Cependant, les extensions des constructions existantes et les annexes qui ne respectent pas la règle ci-dessus, peuvent joindre la limite séparative.

La continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur en pierres maçonnées respectant les règles détaillées de l'article UB10.

- Article 7** : Hauteur des constructions – nombre d'étages

~~La hauteur des façades, aussi bien principale que secondaire, ne pourra mesurer à la sablière plus de 5 mètres.~~

~~Les cotes seront prises au milieu des façades à partir du niveau du sol naturel en amont.~~

~~Tous les bâtiments ne pourront dépasser au faîtage une hauteur maximum de 8 mètres.~~

~~Toutefois est autorisée une tolérance de 5% sur ces deux dimensions, hauteur prise en amont.~~

~~L'ensemble des constructions est prévu à un seul niveau surélevé avec combles aménagés.~~

~~Les zones réservées à la co-propriété horizontale seront étudiées au stade du permis de construire. Le lotisseur se réserve le droit d'y édifier ce que bon lui semblera en accord avec les Services compétents de la Ville de Perros-Guirec et de L'Urbanisme, sans que les acquéreurs des lots du Lotissement ou leurs ayants-droits et ayants-causes aient la possibilité de s'y opposer de quelque manière que ce soit. En aucun cas, il ne sera construit sur ces zones d'immeubles de plus de un niveau sur rez-de-chaussée plus combles aménagés.~~

~~Le plan de masse pourra toutefois être modifié avec seulement l'accord de la Direction Départementale du permis de construire, l'appréciation de cette dérogation étant exclusivement réservée à ladite Direction.~~

Se référer aux dispositions de l'article UBa9 du règlement du PLU.

#### **UB9 : Hauteur maximale des constructions**

- La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel, avant exécution des fouilles ou remblais doit respecter les dimensions suivantes :

<b>Zone</b>	<b>Sablière*</b>	<b>Sommet / acrotère</b>	<b>Faîtage **</b>
<b>UB</b>	<b>8.00m</b>	<b>12.00m</b>	<b>13.00m</b>
<b>UBa</b>	<b>9.00m</b>	<b>12.50m</b>	<b>13.50m</b>

\* : à la sablière, par extension à la ligne de bris (comble à la mansart)  
\*\* : au faîtage (antennes, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues, ouvrages techniques d'ascenseurs exclus...)

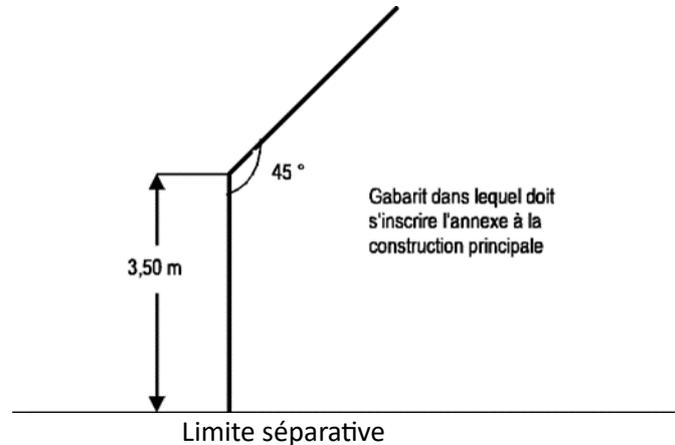
- En cas d'affouillement, les hauteurs de construction visibles hors sol ne pourront excéder les dispositions de hauteurs exprimées ci-dessus ;
- Les ouvrages techniques tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres, réservoirs d'eau potable,... ne sont pas pris en compte dans le calcul des règles de hauteurs maximales définies ci-avant.
- Les constructions pour équipements sportifs, scolaires ou culturels accueillant du public devront respecter les hauteurs imposées par les réglementations qui les régissent.
- Dans la zone UBa, ces dispositions ne concernent pas les éléments architecturaux ponctuels : tourelles, balcons...
- Règle particulière :  
Lorsque l'architecture ou le contexte bâti environnant le justifie, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée pour se raccrocher aux constructions existantes sur la parcelle ou sur les parcelles contiguës, selon les règles générales définies dans les secteurs correspondant du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

Dans ce cas, la hauteur de l'égout et du faîtage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas.

#### 7. Annexes :

Lorsque les annexes séparées de la construction principale sont implantées sur la limite séparative, elles doivent s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit défini par un plan vertical de 3,50 m de hauteur maximale, prolongé par un plan oblique à 45°.

La hauteur maximale des annexes sera de 4,50 m pour celles présentant des toitures à 2 ou 1 pente et de 3,50 m pour celles présentant des toitures terrasses.



- **Article 9 :** Couvertures et pentes des toitures

~~En principe, les couvertures seront en ardoises et leur pente sera comprise entre 30 & 60 degrés. Elles pourront être en toiture terrasse aménagée en jardin, ou en toiture plate en matériaux divers à l'exclusion de la tôle ondulée et de l'amiante ciment gris naturel.~~

~~En tout état de cause, le type de matériau utilisé devra avoir l'assentiment de l'architecte du lotissement.~~

~~Se référer aux dispositions de l'article UB10 du règlement du PLU.~~

### **UB10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Généralités :**

a - La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

b - Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.

c - L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.

d - Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :

- dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
- dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

**En conséquence,**

#### **2. Volumétries :**

a- L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

b- Pour les constructions dont la longueur excède 10 m, il sera recherché une solution architecturale assurant les ruptures de façade et de toiture.

c- Les constructions d'habitat individuel et les annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local (simplicité et hiérarchie des volumes).

Celles d'expression contemporaine répondront à un souci de simplicité et de clarté de l'architecture.

d- Les vérandas rapportées à un bâtiment existant devront s'intégrer par leur volume et leurs pentes à l'architecture de la construction

### **3. Toitures :**

#### **A- Corps principal de la construction :**

a - Les toitures des constructions d'expression traditionnelle, devront présenter deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°).

b - Pour les constructions d'expression contemporaine (constructions neuves ou extension de constructions existantes) et à condition que celles-ci s'intègrent dans leur environnement urbain et naturel, sont autorisées :

- les toitures terrasses,
- les toitures de plus de 2 pentes à condition qu'elles présentent un faîtage.

c - Les autres types de toitures ne sont pas autorisés, hormis les toitures mono-pentes pour les annexes accolées ou non au corps de la construction principale et les extensions (voir ci-dessous).

#### **B- Constructions annexes :**

Les annexes accolées ou non au corps principal de la construction peuvent présenter :

- des toitures deux pentes respectant une inclinaison conforme aux pentes locales traditionnelles (comprises entre 40 et 50°),
- des toitures mono-pentes et des toitures terrasses. Dans ces deux cas et quand l'annexe est accolée à la construction principale, le sommet de la toiture ne devra pas dépasser la sablière ou l'acrotère de la construction principale.
- tout autre type de toiture est interdit.

#### **C- Fenêtres de toit :**

a- Les ouvertures de toiture devront présenter une intégration architecturale soignée et en rapport avec la construction.

b - Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.

c - Les volets roulants seront posés à l'intérieur de la construction. En cas d'impossibilité technique, des lambrequins seront installés pour dissimuler les coffres.

#### **D- Systèmes individuels de production d'énergie implantés en toiture :**

a - Pour une bonne intégration des systèmes de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou équipements thermiques), leurs implantations sur les toitures présentant une pente devront respecter certaines règles (voir document PLU)

b - Sur les toitures terrasses, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être implantés en retrait de l'acrotère de façon à ne pas être visibles depuis le sol.

c - Les panneaux peuvent également s'inscrire dans la construction en étant apposés sur un élément existant ou à créer : marquise, pergola, auvent, véranda,...

### **4. Façades**

a - Les couleurs des matériaux de parement (pierres, enduits, bardages...) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Voir en annexe l'étude de coloration pour le ravalement des façades.

b - Afin de valoriser les constructions et en référence à la spécificité de la commune, sur le territoire de laquelle est extrait le granit rose, les façades devront obligatoirement comporter un traitement partiel réalisé en pierres du pays (granit rose mais également, granit gris, schiste,...) ou dans un matériau en ayant l'aspect.

Cette surface devra représenter un minimum de 5 % de la façade-principale du bâtiment.

Il pourra être admis ou imposé un pourcentage différent en fonction du contexte bâti environnant et de l'importance de l'espace public. Dans ce cas, le pourcentage pourra être porté jusqu'à 100 %.

Dans le cas de constructions conçues en bois ou entièrement recouvertes d'un bardage, les éléments en pierres de pays pourront être externes au corps principal de la construction.

## 5. Clôtures et murs :

A - La clôture assure la transition entre l'espace public et l'espace privé et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux et des couleurs,
- en évitant les formes trop opaques,
- en recherchant la simplicité des formes et des volumes,
- en tenant compte du bâti implanté sur la parcelle, des clôtures adjacentes et du site environnant.

B - Les coffrets de comptage, boîtes aux lettres, etc... doivent être intégrés à la clôture.

C - Les plaques ayant l'aspect du béton et l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

D - Hauteur des clôtures :

Des adaptations mineures de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

a - en limite de voie ou place :

Les clôtures situées en retrait de l'espace public mais visibles de l'espace public devront respecter les règles définies pour les clôtures implantées en limite de voie ou place.

La hauteur des clôtures par rapport au terrain naturel ne pourra excéder :

- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en pierres maçonnées ou dans un matériau en ayant l'aspect,
- 1,50 m lorsqu'elles sont constituées d'un mur bahut de 1 m maximum surmonté d'une grille éventuellement doublée d'une haie ou d'un barreaudage vertical ou horizontal, à clairevoie,
- 1 m lorsqu'elles sont réalisées en matériaux enduits,
- 1,60 m pour un grillage, de couleur sombre, doublé d'une haie (voir en annexe la liste des essences interdites et recommandées)

Pour préserver le caractère traditionnel du paysage urbain et pour une bonne harmonie avec le bâti traditionnel, les clôtures et brise-vue ayant l'aspect du PVC seront évitées.

b - en limite séparative :

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

c - Clôtures et murs de soutènement :

En cas de clôture surplombant un mur de soutènement d'une hauteur supérieur à 1,50 m, la hauteur maximale de la clôture sera d'1 mètre quel que soit le type de clôture. Il sera préférable d'implanter la clôture en retrait du mur de soutènement.

d - Les prescriptions de hauteurs des clôtures sur voie ou en limite séparative pourront être dépassées pour des motifs liés à des réglementations spécifiques (sports, sécurité des établissements ou des activités, protection des personnes...).

e - Une hauteur supérieure pourra être admise lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation.

f - Les éléments de barreaudage des clôtures ne devront en aucun cas être plus hauts que les piliers les soutenant.

g - La liaison entre la clôture sur voie et la clôture en limite séparative devra être traitée harmonieusement en termes de matériaux et de hauteurs.

h - Les portails devront présenter une harmonie avec la clôture aussi bien en termes de hauteur que de matériaux.

i - Les murs de soutènement et les murs de terrasses soumis à déclaration préalable ou autorisation d'urbanisme devront obligatoirement comporter un traitement au moins partiel réalisé en pierres du pays ou en matériaux en présentant l'aspect.

J - L'implantation et le type de clôture devront tenir compte des distances de visibilité à respecter le long des routes départementales. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer certaines prescriptions pour des motifs de sécurité routière.

6 . L'édification de bâtiments annexes sans relation esthétique avec le bâtiment principal est interdite. En aucun cas les matériaux de fortune ne seront autorisés.

7 . Les bardages en ardoise de pignons, flèches, souches de cheminée, ..., sont interdits.

8 . Les cuves de stockage, coffrets techniques, antennes et stockages divers (matériaux)... ne doivent pas porter atteinte au caractère urbain environnant.

Des prescriptions pourront être imposées pour améliorer leur insertion dans le site urbain (teinte adaptée, nouvelle implantation...).

- **Article 10** : Aspect des constructions

~~Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale du lotissement et l'harmonie des paysages.~~

~~Avant tout dépôt de permis de construire les plans devront être visés par l'un des architectes du Lotissement ou toute autre personne habilitée par eux à le faire.~~

~~Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de mâchefer ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions. Ils seront revêtus d'un enduit uniforme de tonalité claire.~~

~~5 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales et en harmonie avec elles.~~

~~Les façades et sens des faitages sont portés au plan masse du lotissement.~~

~~Sont interdites toutes imitations de matériaux, tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, faux marbre, etc.....~~

~~Les constructions légères en bois ou matériaux préfabriqués, même agréés par le Ministère de la Construction, sont particulièrement interdites, de même que les "LOGECO".~~

~~Se référer aux dispositions de l'article UB10 du règlement du PLU.~~

**UB10 : voir détails ci-dessus article 9**

- **Article 11** : Bâtiments annexes

~~Les annexes des habitations tels que garages, buanderies, celliers, etc ..... seront composés avec le volume principal et s'ils ne sont pas dans le même volume, mais alors adossés, ils devront être couverts soit par une dalle en béton armé avec débordement sur tout le périmètre, soit par un toit de même nature que celui du logement.~~

~~Sur le lot 5 les garages pourront être implantés aux endroits portés au plan de masse au 1/250<sup>e</sup> joint au dossier. Mais dans ce cas, ils devront être couverts uniquement par une dalle en béton armé avec débordement sur tout le périmètre.~~

~~Se référer aux dispositions des articles UB2, UB6 (zone Uba), UB7 et UB10 du règlement du PLU.~~

## **UB2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**A - Sont admis sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone, le milieu et le tissu urbain environnant :**

1. Les constructions à usage :

- d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'équipement collectif (sanitaires, scolaires, sportifs, culturels, cultuels, ...),
- de commerce et d'artisanat,
- de bureaux et services,
- de stationnement de véhicules.

2. Les annexes d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les locaux techniques liées aux constructions précitées.

3. La création de sous-sol aux immeubles à condition que cela n'impacte pas la circulation des eaux souterraines.

4. **Sont admis les commerces et les commerces de détail** sous réserve de respecter l'article 11 des dispositions générales du présent règlement.

5. **Au sein des « périmètres de centralité renforcée »**, dans les cas de création d'un immeuble de logements collectifs, il peut être imposé de créer des cellules commerciales en rez-de-chaussée.

6. Pour les terrains non concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute nouvelle construction à usage de logement individuel située sur une unité foncière de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, devra consommer une surface maximale de 700 m<sup>2</sup> de cette unité foncière par logement.

Une surface supérieure pourra être autorisée en fonction de la configuration parcellaire : forme, taille et topographie particulière,...

Pour être admis tout projet de construction et toute division devront donc :

- Prendre en compte la nécessité d'assurer, à terme, cette densité minimale, par une division parcellaire permettant un redécoupage ultérieur ou par une implantation des constructions ne faisant pas obstacle à une densification ultérieure.

- Prévoir l'emprise nécessaire à la desserte des terrains situés à l'arrière ou à proximité immédiate, lorsque ces derniers ne possèdent pas d'autres accès.

- Rechercher la mutualisation des accès dans un souci d'économie de foncier.

7. Les clôtures.

8. Les aires de jeux, de sports et de stationnement.

9. Les ouvrages d'intérêt général ainsi que les exhaussement et affouillements de sol nécessaires à leur réalisation

10. Les exhaussements ou affouillements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et des équipements admis dans la zone.

11. Les installations de panneaux photovoltaïques sont autorisées en toiture ou en exploitant les emprises de parking.

**B - Sont admises les installations classées, sous réserve des conditions fixées ci-après :**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, ne sont admises qu'à la condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2. L'aménagement ou la transformation des installations classées existantes dont la création serait, normalement, interdite dans la zone, peut être autorisée à condition que les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.

**UB6 (zone UBa) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**2. Zone UBa :**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Cependant, les extensions des constructions existantes et les annexes qui ne respectent pas la règle ci-dessus, peuvent joindre la limite séparative.

La continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur en pierres maçonnées respectant les règles détaillées à l'article UB10.

**UB7 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**UB10 : aspect extérieur des constructions (voir détail article 9)**

• **Article 12 :** Les clôtures établies à l'alignement et dans la marge de recul

a) ~~Soit par un mur bahut de 0,60 m maximum (hauteur prise du côté du terrain en surplomb) surmontées de grilles ou de palissades en bois résistant et à claire-voie, comportant 2/3 de vide, 1/3 de plein au maximum. La hauteur totale (mur bahut compris) ne pourra dépasser 1,50 m.~~

b) ~~Soit par un grillage convenablement fixé et tendu doublé ou non d'une haie vive régulièrement taillée et dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 m.~~

c) ~~A chaque extrémité au raccordement des limites séparatives avec l'alignement, il sera établi une pile en maçonnerie de 0,50 x 0,50 minimum et de 1,60 m. de haut. Celle-ci pourra être établie à cheval sur la limite séparative et mitoyenne.~~

~~— Les portes et portails sur voies et chemins, seront exécutés à claire-voie et traités simplement. Leur hauteur ne dépassera pas sensiblement celle de la clôture (10 cm au maxima). Les clôtures établies sur les limites séparatives seront exécutées par un grillage convenablement fixé et tendu doublé ou non d'une haie vive dont la hauteur n'excédera pas 1,50 m. (exécutées ou non sur socle en béton).~~

Se référer aux dispositions de l'article UB10 du règlement du PLU.

### **UB10 : aspect extérieur des constructions (voir détail article 9)**

- **Article 13** : Tenue des propriétés foncières et des constructions

~~Les marges de reculement et d'isolement, les terrains, bâtiments principaux ou annexes quel que soit leur destination doivent être aménagés et entretenus de façon à ne créer aucun préjudice, ni aucune gêne notamment en ce qui concerne l'hygiène et l'aspect du lotissement ou des paysages.~~

~~Les jardins en bordure de rue établis dans les marges de reculement devront être affectés aux fleurs, aux plantes ou arbustes d'ornement, à l'exclusion de toute culture potagère. Le séchage du linge y est interdit~~

~~• Aucune construction ne pourra être édifée dans les marges d'isolement ni adossée à la façade postérieure du bâtiment principal, sauf ce qui est dit ci-dessus pour les bâtiments annexes.~~

~~La pose de tous panneaux publicitaires ou d'affichage sur tout ou partie des lots, clôtures, constructions est interdite.~~

Se référer aux dispositions des articles UB5 et UB6 (zone UBa) du règlement du PLU.

### **UB5 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

L'implantation des constructions devra respecter le caractère du tissu urbain existant dont la spécificité est celle d'un habitat groupé.

Lorsque les marges de recul sont prévues au plan, les constructions doivent être édifiées à un recul au moins égal à celui qui y figure.

#### **Règle générale :**

1. Les constructions doivent être implantées suivant un recul compris entre 0 et 7 m de la limite de l'emprise (ou de l'alignement futur) des voies ou places. En cas d'implantation en retrait par rapport à la limite de l'emprise, la continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur respectant les règles détaillées à l'article UB10.

2. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées :

- pour les installations et ouvrages de faible importance d'intérêt collectif (WC, cabines téléphonique, poste de transformation, abri voyageurs, ...) qui pourront être implantés à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place,

- pour les extensions des constructions existantes, dans ce cas, l'extension devra être réalisée suivant le même alignement que la construction existante,

- pour les annexes aux constructions existantes qui pourront être implantées à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place.

- pour préserver un ensemble végétal de caractère (EBC, Haie ou talus identifiés au titre de la loi Paysage - article L151-23 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, la construction devra être implantée à 1 m minimum de la limite d'emprise de la voie ou de la place.

3. Lorsque la façade sur rue est bâtie, l'implantation d'une construction en arrière des constructions existantes est possible. Dans ce cas, la construction sera :

- soit accolée à la construction existante,
- soit distante de cette construction de 2 m minimum.

### **Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1. Zones UB :**

**Dans la bande des 15 m à compter de l'alignement des voies ou places,** la construction doit s'implanter sur une des limites séparatives.

**Au-delà,** soit la construction s'implante sur une limite séparative, soit la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale au quart de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

La continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur respectant les règles détaillées à l'article UB10.

#### **2. Zone UBa**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 1,90 m.

Cependant, les extensions des constructions existantes et les annexes qui ne respectent pas la règle ci-dessus, peuvent joindre la limite séparative.

La continuité sur rue devra être assurée par un portail et / ou un mur en pierres maçonnées respectant les règles détaillées à l'article UB10.

- **Article 14** : Les plantations

~~Le terrain loti est soumis à une servitude de boisement.~~

~~Chaque acquéreur sera tenu de planter dans les marges de reculement et d'isolement des arbres forestiers ou d'ornement de grande taille en respectant toutefois les servitudes de droit privé pouvant exister et en ménageant la vue de tout le lotissement sur la mer.~~

~~En outre il devra en être référé aux distances prévues par le Code civil (article 671).~~

~~Se référer aux dispositions de l'article UB12 du règlement du PLU.~~

### **UB12 : Espaces libres, aires de jeux et plantations**

1 . Les plantations devront respecter les prescriptions de la liste des espèces interdites et recommandées détaillée en annexe n°2 du présent règlement.

2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux. Il sera imposé un arbre pour 5 places de stationnement aménagées.

3. La conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigée.

4. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme

5. Dans le cadre d'une parfaite application du volet paysager, toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de déclaration préalable devra tenir compte des chaos et affleurements rocheux existants sur l'unité foncière. Leur conservation et leur protection pourront être imposées.

6. Les éléments paysagers repérés sur les documents graphiques sont régis par les dispositions des articles R.421-17 et R.421-23 du code de l'urbanisme (déclaration préalable).

7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est préconisé que les cours et les voies d'accès soient revêtues de matériaux perméables.

## **2.4 Prise en compte de l'environnement par le projet**

La procédure de mise en concordance du règlement/cahier des charges d'un lotissement avec un PLU est dispensée d'évaluation environnementale.

L'article R.123-8 du Code de l'environnement dispose qu'en l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, le dossier d'enquête publique comprend un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu.

## **3. DISPOSITIONS PRÉPARATOIRES A L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **3.1. Organisation de l'enquête publique**

En date du 2 mai 2023, le tribunal administratif de Rennes a désigné Martine VIART en qualité de commissaire enquêteur pour assurer le bon déroulement de l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Dès réception de cette notification, j'ai pris contact avec Magalie BOURREAU - Responsable Pôle Urbanisme afin d'organiser une 1<sup>ère</sup> réunion pour prévoir les modalités de déroulement de l'enquête, le calendrier prévisionnel et effectuer une reconnaissance terrain.

### **3.2. Réunion préparatoire**

Le 23 mai je me suis rendue à la mairie de Perros-Guirec, pour prendre connaissance du dossier, fixer les dates de l'enquête et des permanences. J'ai vu les deux possibilités de salles pour accueillir le public. Les projets d'arrêté, d'avis d'enquête et d'affiche ont fait l'objet d'échanges, en vue de leur élaboration. Il a également été convenu de ne pas avoir recours à la mise en place d'un registre dématérialisé, mais la création d'une boîte courriel dédiée.

### 3.3. Arrêté d'organisation de l'enquête publique

Le projet d'arrêté m'a été communiqué par voie électronique, pour relecture, avant signature par le Maire, le 1<sup>er</sup> juin 2023.

Cet arrêté a fixé les modalités d'organisation de la présente enquête notamment, sa durée, les règles de publicité, les modalités de consultation du dossier, les dates de permanences de la commissaire enquêteur et les différentes possibilités pour le public de déposer ses observations.

### 3.4. Dossier soumis à l'enquête publique

La composition du dossier d'enquête est déterminée par l'article R.123-8 du Code de l'environnement et comprend :

- Une notice de présentation (27 pages) ;
- Les coordonnées de la personne publique responsable du projet ;
- L'objet de l'enquête publique et ses caractéristiques les plus importantes ;
- La présentation de la procédure et ses objectifs ;
- La mention des textes qui régissent l'enquête publique, la procédure dans laquelle s'inscrit la mise en concordance et les décisions prises par l'autorité compétente dans ce cadre ;
- La nature de la décision à prendre et l'autorité compétente ;
- Le document « Règles et servitudes d'intérêt général » existant avant modifications (4 pages)
- Le projet de document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement modifié et règlement de la zone UB/UBa du PLU (12 pages)
- Les pièces administratives afférentes à la procédure : délibération du 9/02/2023 ; arrêté de désignation de la commissaire enquêteur – tribunal administratif de Rennes ; arrêté municipal du 1<sup>er</sup> juin 2023 signé par le maire de Perros-Guirec ; avis d'enquête publique ; parutions : dans le Télégramme et le Ouest-France; affichages de l'avis ; site Internet de la Ville de Perros-Guirec ; pages Facebook ; panneaux d'affichage lumineux ;
- Annexes : pièces administratives afférentes à la procédure (Délibération du Conseil municipal, arrêté de Monsieur le Maire relatif à l'ouverture de l'enquête publique, avis d'enquête, photos des panneaux d'affichage, les parutions dans la presse, accès au site internet de la ville de Perros-Guirec.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, mis à la disposition du public à l'entrée de l'Hôtel de Ville, afin que des observations puissent y être déposées.

### 3.5. Publicité de l'enquête publique

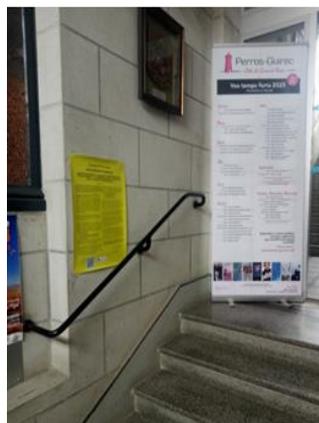
#### - Publication de l'avis d'enquête publique par voie de presse

L'avis d'ouverture d'enquête publique a été publié dans les délais réglementaires, par insertion dans la rubrique administrative des annonces légales des quotidiens régionaux Ouest-France et Télégramme :

- 1<sup>ère</sup> parution : le 6 juin 2023 dans le Télégramme et le 7 juin 2023 dans le Ouest-France
- 2<sup>ème</sup> parution : le vendredi 23 juin dans le Télégramme et le Ouest-France

#### - Publication de l'avis d'enquête par voie d'affichage

La publication de l'avis d'enquête publique a été effectuée quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée via 4 affiches, au format réglementaire (A2 sur fond jaune), réparties de la manière suivante : à la mairie, aux Services Techniques,



A l'entrée de l'allée des Hortensias et du Chemin H.Coulombeau ;



La vérification de l'affichage a été effectuée par la commissaire enquêteur le 22 juin 2023 ainsi qu'à l'occasion des trois permanences.

Sur les panneaux d'affichage lumineux : Rondpoint de Pont-Couënnec, rue E. Renan, place de l'Eglise, Trestraou, bd des Traouiéros, Place Saint-Guirec, Kérambram.



- Publication de l'avis d'enquête et mise à disposition du dossier sur internet

L'avis d'enquête et l'arrêté d'organisation ont fait l'objet d'une publication sur le site internet de la mairie de Perros-Guirec : <https://www.perros-guirec.com/ville/#pageSection-0>;  
<https://www.perros-guirec.com/ville/vie-municipale/enquetes-publiques/>

Le dossier d'enquête sous sa forme numérique était consultable sur le site internet de la commune dès le début de l'enquête et pendant toute sa durée. En outre, un ordinateur était en place à l'accueil de la mairie, pour permettre au public de consulter le dossier d'enquête.

L'avis d'enquête était également consultable sur la page Facebook de la Ville de Perros-Guirec

<https://www.facebook.com/VilledPerrosGuirec/>

#### 4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

##### 4.1. Dates / durée / lieu de l'enquête

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Perros-Guirec, Place de l'Hôtel de Ville, 22700 Perros-Guirec ; L'enquête publique s'est déroulée du **jeudi 22 juin au 10 juillet 2023** inclus, durant 19 jours consécutifs.

**Projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général du lotissement « Nouveau Roch'ellou » avec le Plan Local d'Urbanisme – TA de Rennes – E.P n°230068 / 35 – Rapport I**

## **4.2. Moyens mis à la disposition du public pour consigner ses observations**

Le public pouvait consigner ses observations :

- Sur le registre d'enquête mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Perros-Guirec ;
- Par voie postale à l'attention de madame la commissaire enquêteur, Enquête publique sur le projet de mise en concordance avec le PLU – « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou » Hôtel de Ville – BP 147 – 22700 – Perros-Guirec ;
- Par courriel, [ep.mec.ltrochelou@perros-guirec.com](mailto:ep.mec.ltrochelou@perros-guirec.com) ;

## **4.3. Permanences de la commissaire enquêteur**

La commissaire enquêteur s'est tenue à la disposition du public durant trois permanences en mairie de Perros-Guirec ;

- Jeudi 22 juin 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 6 juillet 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- Lundi 10 juillet 2023 de 14h00 à 17h15.

Durant toute l'enquête, la commissaire enquêteuse n'a relevé aucun problème particulier que ce soit à l'accueil de la mairie ou avec le public. L'enquête s'est donc déroulée dans de bonnes conditions.

## **4.4. Clôture de l'enquête publique**

Le jeudi 10 juillet 2023 à 17h15, je me suis assurée que plus aucune personne ne souhaitait inscrire des observations sur le registre papier. J'ai donc procédé à la clôture du registre d'enquête.

## **4.5. Procès-verbal de synthèse des observations du public**

Un procès-verbal de synthèse des observations a été établi et envoyé par courriel à la mairie de Perros-Guirec le lundi 17 juillet 2023, en fin de matinée.

J'ai pu présenter et commenter ce procès-verbal, par visio, à Monsieur le Maire, le Directeur des services, Madame BOURREAU dans l'après-midi à 16h00 ;

## **4.6. Mémoire en réponse**

Une réponse de la collectivité au procès-verbal m'a été expédié par courriel le vendredi 28 juillet 2023 à 14h34.

## **4.7. Remise du rapport et des conclusions et avis de la commissaire enquêteur**

Conformément à l'article 10 de l'arrêté municipal ordonnant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général du lotissement « Nouveau de Roch'Ellou » avec le Plan Local d'urbanisme », j'ai remis le « rapport I » et le rapport II « conclusions et avis » par voie électronique et par courrier en recommandé avec accusé de réception le vendredi 11 août 2023.

## **5. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **5.1. Bilan des observations déposées**

#### **Permanence du jeudi 22 juin 2023 de 9h00 à 12h00 :**

1 personne domiciliée dans un des bâtiments du lotissement Roch'Ellou, est venue se renseigner sur les modifications envisagées dans le cahier des charges et le projet de construction beaucoup plus important que le bâtiment actuel. Ses observations ont été faites oralement.

#### **Observations relevées sur le registre papier :**

#### **Permanence du jeudi 6 juillet 2023 de 9h00 à 12h00**

**R1 : Mme M.C NATIVEL**

« Je m'interroge sur la raison de la révision de ce document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement nouveau de Roch'ellou obsolète. Je suppose que c'est pour que la hauteur maximale au faitage de 13,50m de l'article UBa9 du règlement du PLU soit autorisée au lieu de 8 mètres, article 7 du document faisant l'objet de cette enquête. Je trouve dommage que l'on puisse laisser construire des bâtiments élevés dans l'environnement de Trestraou qui, hélas, en comporte déjà au lieu de rester à des tailles modérées surtout sur la pente, ces bâtiments étant très visibles de la mer. Par ailleurs, la densification si elle se fait par un étalement sur les parcelles risque de sacrifier les arbres importants situés en contre bas du chemin piéton. Il faudrait que les projets à venir préservent ces arbres majeurs : un chêne, deux châtaigniers. La sente piétonne doit être conservée et les projets futurs ne doivent pas la faire disparaître, ni l'endommager. »

**Permanence du jeudi 10 juillet 2023 de 14h00 à 17h15 :****R2 – M. Claude LEGRIX**

Alerté par la future construction d'un immeuble contigu à ma propriété « le Château de Trestraou », 69 rue de Rohellou à Perros-Guirec, en copropriété : 6 appartements +  $\frac{3}{4}$  du terrain-talus (942m<sup>2</sup>) constructible, en limite avec le projet.

Roch'hellou (signifie en breton : la Roche des Rivières) Pour ma part, je veille à entretenir l'espace nature, toile de fond à notre propriété de 1892. Ces terrains sont très humides, les arbres grâce à leurs racines me semblent retenir la terre et éviter tout éboulement mettant en péril les constructions.

A la lecture des différents courriers, je confirme les remarques quant aux nuisances des travaux, des problèmes « d'eaux usées », « eaux pluviales », canalisations. Depuis plusieurs années les parkings du haut (Est) 10 au total sont régulièrement inondés et nous n'en connaissons pas la cause. Ce petit paradis a nécessité 40 ans de contraintes pour ma famille et moi, nous avons connu les désastres MÉRULE du en partie à l'HUMIDITÉ.

**R3 – Maître Jean François ROUHAUD**

En ma qualité de Conseil du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Roc'Hellou, j'attire votre attention sur l'insuffisance du dossier d'enquête publique en ce qui concerne l'étude des incidences sur le projet sur l'environnement :

1/ Aucune analyse n'a été réalisée et ne porte sur l'écoulement des eaux dans le secteur concerné ;

2/ Aucune analyse n'a été réalisée et ne porte sur le défrichement de la partie boisée du lotissement, un tel défrichement est rendu possible par la modification du cahier des charges.

Les insuffisances et les omissions n'ont pas permis au public de formuler des observations éclairées sur le projet soumis à enquête.

Le dossier doit être complété sur ces points pour être de nouveau soumis à enquête publique.

La page 13/27 du dossier soumis à l'enquête est d'une indigence rare.

En l'état, l'autorité administrative ne peut valablement prendre une décision à partir d'un tel dossier laminaire.

AVIS DÉFAVORABLE

**Observations relevées sur la boîte courriel dédiée à l'enquête : [ep.mec.ltrochellou@perros-guirec.com](mailto:ep.mec.ltrochellou@perros-guirec.com)**

**07/07/2023 courriel 12h20****CI - 1 : François DALLERY - C1 voie privée - Rue des bons enfants - 22700 Perros Guirec**

J'habite Perros-Guirec dans un appartement de la rue des Bons Enfants dont je suis propriétaire.

Je tiens à vous faire part de mon opposition au projet de construction de deux immeubles, allée des Hortensias par le groupe Kaufman et Broad.

En effet, ce projet dénature totalement le site, il va créer une circulation importante dans une impasse piétonnière utilisée par des enfants pour aller à la plage. Sa hauteur est disproportionnée par rapport aux maisons voisines, toutes de deux étages maximums.

Il va amplifier la bétonnisation de Trestraou sans apport significatif pour les habitants car sa destination est certainement de pouvoir servir à des plateformes de location à la semaine.

Je demande l'arrêt de ce projet (...) et l'arrêt de la procédure de modification du cahier des charges du lotissement Roch Ellou.

**08/07/2023 courriel 10h10**

**CI - 2 : M. JAMMEL**

Des questionnements :

- Un immeuble de 3 logements T4 actuellement inutilisé doit être transformé ou réhabilité... OK là-dessus... mais qu'il devienne presque 5 fois plus gros dans un espace aussi réduit m'interroge... Car 17 logements dont 10 T3 et 4 T4 pour ne citer qu'eux...il faudra hauteur et largeur ??!!

Il viendra se mettre à côté du château (parcelle limitrophe) en étant plus haut ? plus gros... N'est-ce pas disproportionné et ne nuira-t-il pas à l'harmonie de ce côté de la baie de Trestraou ?

- Il se mettra en contrebas du sentier qui vient d'être refait avec brio en surface. Il y a 5 ou 7 ans, le sentier était fermé pour travaux, il menaçait de s'écrouler à un endroit... il n'y a pourtant que des piétons et animaux domestiques dessus... Les vibrations du chantier de démolition ne vont-elles pas menacer à nouveau ce sentier ? car s'il faut détruire des murets en plus de l'immeuble... et creuser un sous-sol pour les garages qui sont actuellement posés sur le sol... opération délicate ?

On a bien ressenti les vibrations lors des travaux du Kasino/Thalasso... On avait la sensation d'être sur un tremplino en marchant sur les rues avoisinantes, c'était impressionnant.

- Il semblerait que l'immeuble vienne gêner la vue sur mer que les piétons ont actuellement ainsi que la luminosité qui existe et qui rend ce sentier vraiment agréable et harmonieux grâce à de la végétation de chaque côté aussi... La photo de presse de l'inauguration du sentier montre bien les élus avec la mer dans le dos... qu'en sera-t-il ensuite ?

- Le terrain accidenté et surtout pentu a besoin de racines pour maintenir le sol... y aura-t-il arbres et arbustes pour tenir la terre ?

Autres questionnements :

Comment vont se passer les travaux ? l'entrée se fait par l'allée des hortensias.. , elle aurait aussi pu s'appeler Impasse, car elle ne débouche sur aucune autre rue, ni même un endroit pour faire demi-tour... en bout d'allée : l'escalier de 51 marches qui monte au centre-ville, à gauche, l'entrée du n°7 qui nous préoccupe et à sa droite celle du n°9 collée à celle du n°4.. Aucune capacité de retournement pour les véhicules... il faut faire beaucoup de manœuvres pour retourner les voitures... L'endroit est très exigü.

Lorsqu'on observe tous les chantiers, ils disposent de sécurités tout autour du chantier qui mangent la moitié de la route (voir l'immeuble en construction au port) ainsi que le trottoir... Comment vont-ils faire dans ce petit espace ? Depuis que le sentier est refait, il est très utilisé, très agréable... où vont passer les piétons en sécurité ? les résidents actuels vont sortir et entrer comment avec leurs véhicules ? l'allée est habitée toute l'année...

Et en été ?... car le chantier durera plusieurs années, il ne s'agit pas de quelques mois...à son entrée et jusqu'à l'escalier et les entrées 4,7,9. l'allée dispose d'un côté d'une ligne blanche pour permettre aux voitures de se garer et de l'autre côté d'une ligne jaune continue pour interdire le stationnement et permettre aux piétons d'avoir un bout de trottoir... Sauf que ça ne marche pas et surtout en été... les voitures sont garées des deux côtés dès que la baie se réveille et les piétons sont au milieu de la route... L'été tout est très dense... Où iront les engins de chantier, les véhicules des professionnels ? et comment bougeront les résidents ? les véhicules de soin, les pompiers passeront par où ?

Conclusion : les textes sont en rapport avec la loi, mais doit-on aller forcément dans les maximums de taille quitte à défigurer un endroit qui est classé remarquable ?

Pour les voisins très interrogatifs...

**08/07/2023 courriel 17h20**

**CI - 3 : Mme Mathilde NADAUD (habitante à l'année) - 76 rue de Kerangarou - Perros-Guirec**

J'ai pris connaissance des documents mis à disposition et j'ai évidemment fait immédiatement le lien avec le permis de construire qui a été accordé à la société Kaufmann & Braud en décembre dernier. La lecture du PV du Conseil municipal le confirme puisqu'il indique qu'il s'agit donc de « sécuriser » ce permis.

Ce projet détonnera dans le paysage par sa taille disproportionnée : il détiendra le record d'altitude sur ce site magnifique de la plage de Trestraou.. Comme chacun sait les Perrosiens qui habitent à l'année n'affectionnent pas cette zone et la grande majorité de ces logements sera très vraisemblablement constituée de résidences secondaires, inoccupées 11 mois sur 12.

**QUEL EST L'INTERÊT POUR LA COMMUNE ET SES VRAIS HABITANTS ?**

Très réduit et je vous prie donc de noter mon avis très défavorable à cette mise en conformité qui ne fait que satisfaire aux exigences d'un promoteur immobilier cherchant le profit maximal. Qu'il réduise donc ce projet !

**Projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général du lotissement « Nouveau Roch'ellou » avec le Plan Local d'Urbanisme – TA de Rennes – E.P n°230068 / 35 – Rapport I**

**09/07/2023 courriel 16h59**

**CI - 4 Sylvie GELDOLF - Rue des bons enfants - Perros-Guirec**

Je suis surprise que la mairie de Perros-Guirec ait le projet de modifier le cahier des charges du lotissement Roch Ellou limitant la hauteur des constructions sur la plage de Trestraou.

Nous avons la chance en Bretagne de ne pas voir nos littoraux défigurés comme dans le Sud.

La construction d'immeubles hauts pourrait déséquilibrer l'ensemble architectural de Trestraou et devenir un précédent pour de nouvelles constructions qui nous feraient perdre l'âme de Perros-Guirec.

Pourquoi faire exploser le nombre d'appartements alors que le site est déjà sous tension, cela va multiplier le nombre de voitures !

N'oublions pas nos personnes âgées à qui nous devons tout, qui n'habitent pas en bord de mer et qui ne peuvent déjà plus se garer à Trestraou pour regarder paisiblement les bateaux de l'école de voile.

Nos Anciens ont tenu ferme face au raz de marée des promoteurs c'est ce qui a fait de Perros un site remarquable ce serait les mépriser que d'autoriser des immeubles trop hauts.

Je plaide en faveur du respect des cahiers des charges qui ont été très bien pensés et qui nous protègent de constructions anarchiques.

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ma demande je vous prie de penser au bien pour notre ville.

**09/07/2023 courriel 18h28**

**CI - 5 : Marie Christine PERAULT POCHAT pour Michel PIRIOU, demeurant aux Jardins d'Arcadie, à Perros-Guirec**

Je transmets le message de mon oncle, un des descendants de la 3ème génération de PIRIOU à Perros-Guirec ; son filleul, le regretté Jean-Pierre PIRIOU, était actif au sein de la communauté perrosienne.

Attaché à Perros depuis sa plus tendre enfance, il venait régulièrement chez sa tante passer les étés à Pont-Couennec.

Aujourd'hui, retraité depuis plus de 25 ans à Perros, il descend dès 7h45 à Trestraou pour se promener le long de la plage.

Quand il a appris le projet de construction, il a selon ses mots exprimer un vif désespoir à l'idée que cette plage chère à son cœur soit encore dénaturée alors que la reconstruction du Grand Hotel à l'identique n'avait pas suscité chez lui autant de COLERE (...) Il est donc fermement opposé à ce projet (...)

**09/07/2023 courriel 19h05**

**CI - 6 : Marie Christine PERAULT POCHAT**

J'appartiens à ces personnes que mes cousines Le Manach' appellent les faux touristes.

Je ne vis pas à l'année à Perros mais depuis plus de 60 ans, il n'y a pas un été, un Noël, des vacances de Pâques ....où je ne suis pas venue à Perros.

Mes parents ont acheté un terrain à Trestrignel en 1959, ont fait construire leur maison 2 rue de Tomé en 1974, ma mère y a passé sa retraite, a fait construire la maison du secours catholique, 28 boulevard Aristide Briand et a œuvré avec la regrettée Me Andrée Kergall pour les personnes en situation précaire. Mes parents sont malheureusement au cimetière de Kerreut. C'est ma sœur qui dorénavant habite 2 rue de Tomé.

Dès que mon emploi du temps le permet, je viens à Perros, dans un appartement rue des Bons Enfants et j'ai l'intention de revenir dans le berceau familial à ma retraite.

Quand j'ai appris le projet de construction, j'étais médusée car à la différence de ce qui est fait le plus souvent, là ce n'est pas une construction à l'identique mais un projet pharaonique qui allait encore et toujours détruire un site remarquable. Le conseil municipal est obsédé par le béton, c'est hallucinant, il est prêt à dénaturer Trestraou pour plus toujours plus de logements. L'idée peut être audible quand le reste suit (eaux usées, électricité... bref les infrastructures indispensables) mais là c'est le saccage de la nature et non sa préservation face au site protégé des 7 îles.

A Trestraou, il est encore possible de voir le soir des chevreuils, je doute que cela perdure avec tout le béton prévu par K&B (...)

Aujourd'hui je dis NON à la destruction guidée par l'argent d'un site merveilleux. Réfléchir, s'adapter, progresser, ..... penser à nos enfants, tirer les leçons de nos erreurs, j'accepte.

**NON AU MASSACRE DE LA COTE BRETONNE**

**09/07/2023 courriel 19h55**

**CI - 7 : Madame Monique VAN DE WIELE rue des Bons Enfants**

J'ai pris connaissance d'un projet de construction de l'entreprise Kaufman & Broad près de la plage de Trestraou. Actuellement, il y a 3 appartements et il en est prévu 18 à la même place !! Je m'étonne qu'un tel projet puisse être envisagé et encore moins accepté. A l'heure actuelle, la plupart des communes françaises végétalisent les espaces et ici, à Perros-Guirec, il est envisagé de supprimer de la végétation (arbres, arbustes...) au profit de béton, à la fois au sol et en hauteur.

C'est un non-sens quand on sait que Perros-Guirec est une station touristique et qu'il faut privilégier le littoral.

Pourquoi construire aussi haut en privant la vue de la mer à de nombreuses maisons ?

Qu'en est-il des infrastructures telles que « eaux usées », « eaux pluviales » ? Les canalisations seraient-elles à la hauteur pour accueillir tant de nouvelles habitations ? Petit rappel de l'orage de juin 2018 : l'eau dévalait du boulevard vers la plage de Trestraou au travers de la colline. De nombreux dégâts ont été constatés et ma maison a d'ailleurs été inondée. Les canalisations débordaient. Encore du béton signifie encore plus d'eau que la terre n'absorbera pas.

Connaissant Perros depuis plus de 50 ans, il me paraît important de protéger l'environnement et de construire raisonnablement, sans donner la priorité au rendement financier.

De tout cœur, j'espère que le projet ne se réalisera pas ou s'il devait se réaliser, que les constructions resteront dans une hauteur qui n'impactera pas la vue que les anciennes maisons ont actuellement.

**09/07/2023 courriel 20h56**

**CI - 8 : Famille NADAUD-ANSQUER**

Nous déplorons la bétonisation les constructions incessantes de plus en plus haut dans un site remarquable comme Perros-Guirec, sa magnifique plage de Trestraou avec cette côte de granit rose merveilleuse. Nous sommes vivement opposés aux grosses constructions dans cet endroit

**09/07/2023 courriel 21H06**

**CI - 9 : Antoine et Martine SERVAIS**

Je me permets de vous envoyer ce mail pour vous faire part de ma grande tristesse de voir le projet KL et B sur le point de voir le jour.

Où est passée la volonté de protéger nos plages et nos côtes bretonnes ?

La mairie de Perros fait tout pour diminuer la présence des voitures sur le front de mer à Trestraou et est prête à le bétoniser en autorisant la construction d'un immeuble beaucoup trop haut qui sera une verrue dans cet écrin de verdure.

Je demande aux élus un sursaut de bon sens en modifiant le projet de cet ouvrage.

**10/07/2023 courriel 00h00 ;**

**CI - 10 Jean François BOISSEAU - 12 rue de Verdun - PERROS GUIREC**

Non à la défiguration du paysage

Non à la modification du PLU pour plaire à un promoteur. (...)

**10/07/2023 courriel 12h15**

**CI - 11 Jean-François ROUHAUD – avocat associé – Nombre de pièces jointes : 6** (Pièce n°1 : courrier adressé à la CE ; Pièce n°2 : requête introductive d'instance ; Pièce n°3 : PC complété et modifié ; Pièce n°4 : arrêté de permis de construire ; Pièce n°5 : carnet des pièces graphiques du projet Kauffmann & Broad ; Pièce n°6 : Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018. Ces pièces sont annexées au rapport I).

**Pièce n° 1 : Lettre adressée à la commissaire enquêteur**

A été saisi des intérêts du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Roch'Hellou, sis rue des Bons Enfants à Perros Guirec ainsi que des propriétaires suivants : Mr SERVAIS Arnaud (SCI JAMCO), Mme NADAUD-ANSQUER Véronique, Mr NADAUD Frédéric, Mr DALLERY François, Mr BOIZARD Christophe (SCI BOIZARD ROCH ELLOU), Mme DEIBOLT Marie-Laure, Mme GELDOLF Sylvie, Mr CLECH Philippe (SCI du ROCHELLOU), Mme VAN DE WIELE Monique (SCI ANGY) et Mr PERAULT Francis (ci-après désignés « Les colotis ») au sein du lotissement « Nouveau Lotissement de Roc'Hellou)

## **Observations :**

En 1er lieu : clarifier le cadre juridique (...) le dossier est volontairement taisant sur les conditions qui s'imposent à la commune dans le cadre de la mise en œuvre de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme.

1/ Article 1er de l'arrêté du 1er juin 2023 (...) évoque le document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau lotissement Roch'Hellou ».

↳ ce document doit être (...) qualifié de cahier des charges entendu comme un contrat entre les colotis. (cf. la rédaction de l'article 2 dudit cahier des charges) → (...) la commune de Perros-Guirec entend s'immiscer dans les relations de droit privé conclues entre le lotisseur et les colotis et modifier le contrat conclu entre eux ;

2/ La mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nouveau lotissement Roch'Hellou » est mise en œuvre non pas dans un but d'intérêt général mais uniquement à la demande et pour le compte d'un promoteur privé, la société KAUFMAN & BROAD GRETAGNE (SRLAU) qui mène un projet sur le lot n°5 de ce lotissement (...) qui ne respecte pas le contrat de droit privé conclu entre les colotis. (voir pièce jointe n° 2 Requête introductive d'instance que les exposants ont régularisée à l'encontre du permis de construire N°PAC22168 22 G0030 délivré le 1er/12/2022 (...) qui méconnaît certaines stipulations de ce cahier des charges. »)

## **Questions à l'attention de la commune :**

**N°1 : pouvez-vous transmettre la copie de la demande de la société KAUFMANN & BROAD BRETAGNE adressée à la commune, tendant à la mise en concordance avec le plan local d'urbanisme du cahier des charges « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau lotissement Roch'Hellou » ?**

**N°2 : pouvez-vous confirmer que c'est bien la société KAUFMANN & BROAD BRETAGNE qui a élaboré le dossier de mise en concordance soumis à la procédure d'enquête publique ?**

Le PLU de la commune de Perros-Guirec a été approuvé le 7/11/2017, si un quelconque motif d'intérêt général avait justifié la mise en concordance de ce cahier des charges avec le PLU, cette mise en concordance aurait été réalisée depuis plusieurs années → **c'est bien dans l'intérêt du promoteur privé que la commune agit aujourd'hui :**

**Enfin :** pour donner un relief plus juridique aux deux précédentes observations, il faut rappeler qu'il existe en droit français certains droits juridiquement protégés, tel le droit de propriété et le droit au maintien des conventions légalement conclues.

Pour citer le Conseil constitutionnel, « La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ». En l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi. » (Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018)

Par ailleurs, « Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi. Par ailleurs, le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789 » (Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018). »

Dans cette décision du 19 octobre 2018 qui se rapporte aux dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, et dont rien ne justifie qu'elle ne puisse pas s'appliquer à la procédure prévue par l'article L. 442-11 du même code, le Conseil Constitutionnel a expressément retenu que :

- « compte tenu de leur objet, ces dispositions autorisent uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme »,

- la « modification du cahier des charges ne saurait, sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété et au droit au maintien des conventions légalement conclues, aggraver les contraintes pesant sur les colotis sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur ».

→ (...) **ces exigences constitutionnelles (...) auraient dû être rappelées dans le dossier d'enquête publique pour la bonne information du public.**

**En second lieu** et sur le fond du dossier qui vous est soumis, après avoir rappelé que la procédure de modification des documents d'un lotissement prévue par l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme doit avoir pour seule objet de mettre ces documents en concordance avec le plan local d'urbanisme, il faut immédiatement souligner que cette faculté du maire ne doit pas être exclusivement utilisée en vue de régulariser des aménagements et des constructions effectués en violation du cahier des charges (CE, 19 février 1988, n° 61580 61581 ; CE, 8 avril 1998, n° 155357). En l'espèce, il ressort de la délibération du 9 février 2023 que la présente procédure de mise en concordance a été initiée afin de régulariser le permis de construire précité, délivré le 1er décembre 2022, en méconnaissance du cahier des charges du lotissement applicable, à savoir le cahier des charges « nouveau lotissement du Roc'Hellou » du 27 mars 1962, publié le 22 juillet 1963. La délibération en question indique en ce sens : « Ainsi, l'opération sera sécurisée juridiquement sur le plan du droit privé » :

Extrait : Guy MARECHAL informe l'Assemblée qu'un permis de construire a été délivré le 1er/12/2022 pour la construction d'un immeuble de 17 logements (dont 3 locatifs sociaux) allée des Hortensias.

Ce projet sera édifié dans le périmètre du lotissement dénommé « nouveau lotissement du Roc'ellou », approuvé par un arrêté préfectoral du 15/10/1962. Son règlement, analysé comme ayant valeur de cahier des charges est daté du 27 mars 1962.

Il est aujourd'hui envisagé de lancer la procédure fixée à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme permettant, à l'initiative du Maire, de modifier tout ou partie des documents d'un lotissement, notamment le cahier des charges, afin de le mettre en concordance avec le PLU. Ainsi, l'opération sera sécurisée juridiquement sur le plan du droit privé et le parti d'urbanisme souhaité par la Ville (privilégier la constructibilité dans les zones déjà urbanisées, densification de l'urbanisation) mis en œuvre.

**→ Dans ces circonstances, la modification projetée est entachée d'un détournement de pouvoir.**

CE, 8 avril 1998, n° 155357 : « Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la cave coopérative, propriétaire de plusieurs lots du lotissement "La Clairette" a procédé sur ces lots à des aménagements et des constructions en violation du cahier des charges du lotissement à raison desquels elle a fait l'objet de diverses condamnations par le juge judiciaire ; que l'arrêté du 13 septembre 1990 a en réalité pour unique objet de régulariser la situation de ces constructions et aménagements au regard des dispositions réglementaires en vigueur ; que, par suite, et alors même que le développement du potentiel viticole de la commune présenterait un caractère d'intérêt général, cet arrêté est entaché de détournement de pouvoir ».

Pour ce motif, il est demandé un avis défavorable au projet.

**En troisième lieu** : la procédure mise en œuvre par la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU), par l'intermédiaire de la commune de PERROS-GUIREC, porte sur des dispositions de nature contractuelle qui ne sont pas des règles d'urbanisme.

**→ Les règles d'urbanisme sont, par définition, celles que l'on peut trouver dans un document d'urbanisme, tel un plan local d'urbanisme.**

Or il a expressément été jugé par le Conseil d'Etat que les auteurs d'un règlement de PLU n'ont pas la compétence « pour interdire par principe ou pour limiter la faculté reconnue aux propriétaires de procéder, dans les conditions prévues au livre IV précité du code de l'urbanisme, à la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, faculté qui participe de l'exercice de leur droit à disposer de leurs biens, dont il appartient au seul législateur de fixer les limites » (CE, 27 juillet 2012, n° 342908).

La règle interdisant des divisions foncières ne peut se trouver dans un PLU. Il ne peut donc pas s'agir d'une règle d'urbanisme.

Dans notre affaire, la ville de PERROS-GUIREC entend supprimer purement et simplement la stipulation du cahier des charges interdisant toute division, tout morcellement de terrain (article 4 du cahier des charges).

Une telle stipulation ne peut pas être une règle d'urbanisme et ne peut donc pas valablement être modifiée sur le fondement de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme.

Pour ce motif il est demandé un avis défavorable au projet.

**En quatrième lieu**, comme indiqué plus haut, la modification des règles d'urbanisme du cahier des charges ne peut avoir lieu que dans la limite stricte autorisée par la loi, c'est-à-dire la mise en concordance avec le PLU. Etant précisé au surplus que le Conseil constitutionnel, statuant sur les droits des colotis au vu notamment du droit au maintien des conventions légalement conclues, a expressément encadré la possibilité de modifier un cahier des charges à la condition qu'une aggravation des contraintes pesant sur les colotis ne puisse avoir lieu « sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur ».

**Projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général du lotissement « Nouveau Roch'ellou » avec le Plan Local d'Urbanisme – TA de Rennes – E.P n°230068 / 35 – Rapport I**

En l'espèce, *d'une part*, le dossier de modification du cahier des charges soumis à enquête publique indique à plusieurs reprises que les modifications opérées sont effectuées :

- « pour répondre aux objectifs de densité du PLU »,
- « car en contradiction avec les règles du PLU »,
- car « devant être mise en concordance avec les règles du PLU ».

→ **Ces indications sont erronées.**

Aucune règle du PLU n'impose une densité minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

Aucune règle du PLU n'impose une hauteur minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

En aucun cas, le PLU en vigueur ne commande une modification des stipulations contractuelles du cahier des charges.

*D'autre part*, ces stipulations contractuelles, en ce qu'elles réglementent notamment les implantations ou la hauteur, ont été souhaitées et voulues par le lotisseur ainsi que par les colotis, afin que chaque acquéreur, chaque propriétaire, chaque occupant du lotissement, puisse jouir paisiblement de son bien dans l'environnement existant, sans gêner ses voisins et sans être gêné par ses voisins.

En particulier, les rédacteurs du cahier des charges ont porté une attention toute particulière, par l'édiction des règles en cause, au maintien des différentes vues sur mer s'offrant depuis les différents lots du lotissement. En atteste notamment l'article 14 du cahier des charges, relatif aux plantations, qui stipule expressément que chaque acquéreur pourra planter sur sa propriété « en ménageant la vue de tout le lotissement sur la mer ».

L'article 7 du cahier des charges poursuit la même finalité. En sollicitant la suppression de l'ensemble de ces garanties accordées à chacun des colotis, la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU) entend anéantir purement et simplement les conventions conclues entre les parties et ce, uniquement aux fins de satisfaire ses intérêts personnels.

→ **Une telle démarche est inacceptable et totalement contraire aux droits constitutionnellement protégés.**

Juridiquement, de telles évolutions du cahier des charges aggravent évidemment les contraintes pesant sur les colotis qui ne disposeront plus d'aucune garantie de bénéficier d'un cadre de vie agréable et de leur vue sur la mer. Une telle aggravation n'est nullement « commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur » ; comme il a été exposé, aucune disposition du PLU en vigueur ne commande une densification du quartier. Aucune règle du PLU ne commande une densité minimale de construction dans le périmètre du lotissement. Aucune règle du PLU ne commande une hauteur minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

Si le règlement du PLU donne la faculté aux constructions d'édifier des constructions plus imposantes que celles admises par le cahier des charges, en aucun cas le règlement du PLU n'exige, n'oblige, ne commande de telles constructions.

Les conditions fixées par le Conseil constitutionnel, afin d'autoriser de telles atteintes au droit au maintien des conventions légalement conclues, ne sont manifestement pas réunies en l'espèce.

Pour ce motif il est demandé un avis défavorable au projet.

**En dernier lieu**, le dossier de modification du cahier des charges se borne de façon lapidaire à indiquer que les différents articles sont supprimés « car en contradiction avec les règles du PLU », sans justifier en quoi chacune des règles énoncées dans chacun de ces articles, serait contraire aux dispositions du PLU en vigueur.

A titre d'exemple, les stipulations de l'article 14 du cahier des charges ne sont nullement en contradiction avec celles du PLU.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments de fait et de droit que le seul avis susceptible d'être formulé sur ce dossier soumis à enquête est un avis défavorable.

C'est la raison pour laquelle mes clients vous demandent de formuler un tel avis défavorable.

Je vous remercie de bien vouloir annexer la présente lettre à votre rapport d'enquête.

**10/07/2023 courriel 16h23**

**CI – 11 Sylvie BOURBIGOT – Présidente de l'association Citoyen à Perros – Nombre de pièce jointe : 1**

L'association "Citoyen A Perros" s'étonne que l'argent des contribuables soit utilisé pour une enquête publique réalisée sur ce point précis, puisqu'il semble que le document "Règles et Servitudes d'Intérêt Général" du lotissement nouveau Roch'ellou date du 27 mars 1962.

Ce document avait pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains et les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Ces règles constituent des règles d'urbanisme qui semblent devenues caduques en application de l'art. L. 442-9 du code de l'urbanisme, et il nous semble que ce sont bien les règles liées à la zone définie dans le PLU de la commune, à savoir UBa, qui s'appliquent dorénavant sur ces parcelles. Il est aussi à noter que le plan de masse proposé à l'époque n'a pas été respecté pour l'emplacement des immeubles parcelle non construire des lots 4 (maison), 5 (bloc F) et 6 (bloc E).

D'autre part, dans le document "1-Notice de présentation du LT Roch'ellou", il est souvent mentionné "L'ensemble de ces dispositions est supprimé car en contradiction avec les règles du PLU" : il nous semble que, si ce règlement était encore applicable, ce sont les règles les plus contraignantes entre le PLU et ce règlement qui seraient prises en compte. En aucun cas, il n'y aurait "contradiction".

Cependant, les membres de l'association s'interrogent sur la temporalité de cette enquête publique, et la concomitance avec le permis de construire PC 22168 22 G0030, délivré le 01/12/2022 et déposé par Kaufman & Broad Bretagne, qui transforme un immeuble de 3 appartements (lot 5 du lotissement initial) et une parcelle non construite en un immeuble de 17 appartements. Permis de construire qui fait l'objet d'une plainte, ainsi qu'annoncé par monsieur le Maire lors du conseil municipal du 6 juillet 2023.

Nous tenons aussi à souligner que l'ensemble des parcelles comme défini dans le second plan de masse (15/10/1962) est actuellement construit, en respectant les règles définies dans le document à mettre en concordance. Il y a donc une certaine unité que ce nouveau permis de construire, même conforme au PLU actuel, vient rompre complètement : destruction d'une parcelle boisée avec une artificialisation bien plus importante que sur le plan de masse initial (comment va-t-elle pouvoir être « compensée » dans le cadre de la ZAN ?), hauteur des immeubles bien plus élevée, avec impact non négligeable sur l'entourage (vue et perspectives complètement occultées à ce niveau pour les piétons empruntant le sentier qui relie la rue des Bons Enfants et l'Allée des Hortensias ; aucune harmonie avec le manoir qui jouxte la parcelle AN116 et qui se voit surplombé par une partie de cet nouvel immeuble).

Pourquoi ne pas privilégier, comme indiqué dans le PADD, un renouvellement de cet immeuble ?

Nous souhaitons aussi formuler des observations sur certains articles modifiés :

- Article 5 : qu'est-ce qui justifie la suppression de ces dispositions dans le cadre de la mise en concordance avec le PLU ?

- Article 6 : (UB5-a et UB6-a) les dispositions initiales ne sont pas en contradiction, elles sont plus restrictives (cela vaut pour les autres articles où cette mention est présente) ; leur conservation, voire une évolution de ces dispositions partagée par les co-propriétaires, permettrait de conserver une certaine harmonie dans ce lotissement.

Article 7 : (UB9-a) là encore, le fait de pouvoir augmenter la hauteur des constructions, d'autant plus sur un terrain en pente, va nuire grandement à l'harmonie du lieu. Il serait préférable de conserver les dispositions existantes. L'article UB9.6 et même si le lotissement est hors zone SPR (uniquement PDA), devrait être appliqué (« la hauteur de l'égout et du faitage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas »).

- Articles 9 et 10 : (UB10) : comment est garantie "l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels" ? nous rappelons qu'une des parcelles concernées par la construction d'un nouvel immeuble.

## 7. BILAN DE L'ENQUETE

Les contributions relevées durant la période de l'enquête publique émanent essentiellement de riverains du Nouveau Lotissement Roch'Ellou et d'un avocat qui a été saisi des intérêts du Syndicat ces copropriétaires de l'immeuble Roch'Ellou, sis rue des Bons Enfants à Perros-Guirrec ainsi que d'autres copropriétaires.

### Nombre d'observations :

Observations sur le registre papier : (3) R1, R2, R3 ;

Observations par voie électronique à l'adresse courriel : (11) CI-1, CI-2, CI-3, CI-4, CI-5, CI-6, CI-7, CI-8, CI-9, CI-10, CI-11 ;

Observation par courrier : 0

## **Conclusion du rapport I**

Cette première partie du rapport de l'enquête publique relate de façon factuelle et synthétique le projet de mise en concordance du document « *règles et servitudes d'intérêt général du lotissement Roch'Ellou avec le PLU de Perros-Guirec* », la composition du dossier, le déroulement de l'enquête publique et les observations du public.

Dans le rapport II « *Conclusions et avis* », j'analyserai l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'enquête, ainsi que le mémoire en réponse de la commune de Perros-Guirec, ce qui me permettra d'émettre des conclusions motivant mon avis final.

Sont annexés au Rapport I, le procès-verbal des observations ainsi que le mémoire en réponse de la commune de Perros-Guirec.

**Plérin le 10 août 2023**

**Martine VIART**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Viart', with a long horizontal flourish extending to the right.

**Commissaire enquêteur**

## **ANNEXES**

### 3/ Annexes

- 3.1 Arrêté municipal d'ouverture de l'E.P
- 3.2 Avis d'E.P
- 3.3 Procès-verbal des observations
  - 3.3.1 – Observations de maître ROUHAUD (pièces n°1, 2,3,4,5 6)
  - 3.3.2 – Contribution « Citoyen à Perros »
- 3.4 Mémoire en réponse de la commune de Perros-Guirec

Département des  
COTES-D'ARMOR

Commune de PERROS-GUIREC

Arrondissement de  
LANNION

**ARRETE MUNICIPAL ordonnant l'ouverture  
d'une enquête publique sur le projet de  
mise en concordance du document  
« Règles et servitudes d'intérêt général »  
du lotissement « Nouveau de  
Roch'ellou » avec le Plan Local  
d'Urbanisme (PLU)**

**Le Maire de la commune de PERROS-GUIREC,**

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.442-11 ;  
Vu le code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R.123-2 et suivants ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 7 novembre 2017 et modifié le 28 septembre 2021 ;  
Vu la décision n°E23000068/35 en date du 2 mai 2023 de Monsieur le président du Tribunal administratif de Rennes désignant Mme Martine VIART en qualité de commissaire enquêtrice ;  
Vu la délibération du Conseil municipal en date du 9 février 2023 relatif au lancement de cette procédure ;  
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

**ARRÊTE**

**Article 1 : Objet de l'enquête publique**

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de mise en concordance du document dénommé « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Perros-Guirec. Cette procédure aura pour finalité de modifier les dispositions de ce document qui ne sont plus concordantes avec les dispositions réglementaires de la zone UB/UBa du PLU en vigueur.

**Article 2 : Durée de l'enquête publique**

L'enquête publique se déroulera du 22 juin au 10 juillet 2023 pour une durée de 19 jours consécutifs.

**Article 3 : Désignation de la commissaire enquêtrice**

Par décision en date du 2 mai 2023, le président du Tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Martine VIART en qualité de commissaire enquêtrice.

**Article 4 : Composition du dossier d'enquête publique**

Le dossier d'enquête publique unique est constitué des pièces suivantes :

- une notice de présentation et ses annexes pour la mise en concordance avec le PLU du document « Règles et servitudes d'intérêt général » ;
- le document « Règles et servitudes d'intérêt général » existant, avant modifications ;
- le projet de document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement modifié suite à la procédure de mise en concordance, le règlement de la zone UB du PLU actuellement en vigueur ;
- les pièces administratives afférentes à la procédure (délibération, décision du Président du tribunal administratif de Rennes, arrêté de mise à l'enquête, avis au public, justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis, etc.).

#### **Article 5 : Personne responsable juridiquement du projet**

La Commune de Perros-Guirec est responsable juridiquement du projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou ».

#### **Article 6 : Lieu de l'enquête publique, modalités de consultation du dossier d'enquête publique et observations**

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Perros-Guirec, Place de l'Hôtel de Ville, 22 700 PERROS-GUIREC.

Les pièces du dossier (support papier et poste informatique) et un registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par Mme Martine VIART seront tenus à la disposition du public en Mairie de Perros-Guirec, du jeudi 22 juin 2023 (8h30) au lundi 10 juillet 2023 (17h), et pourront y être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit :

- lundi de 13h30 à 17h
- mardi à jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h
- vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30
- samedi de 9h à 12h

Il sera également disponible sur le site internet de la mairie de Perros-Guirec à l'adresse suivante : <https://www.perros-guirec.com/ville/vie-municipale/enquetes-publiques/>

A cet effet, un poste informatique sera mis à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture ci-dessus indiqués.

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre prévu à cet effet. Chacun pourra aussi les adresser par voie postale à Madame la commissaire enquêtrice, Enquête publique sur le projet de mise en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme du document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou » :

- par courrier à la mairie de Perros-Guirec, place de l'Hôtel de Ville - BP147 - 22 700 PERROS-GUIREC
- par courriel, [ep.mec.ltrochellou@perros-guirec.com](mailto:ep.mec.ltrochellou@perros-guirec.com)

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Perros-Guirec, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci conformément aux dispositions de l'article L. 123-11 du code de l'environnement.

#### **Article 7 : Permanences de la commissaire enquêtrice**

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition des personnes intéressées pour recevoir leurs observations écrites ou orales aux dates et heures suivantes :

- Jeudi 22 juin 2023 de 9h à 12h
- Jeudi 6 juillet 2023 de 9h à 12h
- Lundi 10 juillet 2023 de 14h à 17h

#### **Article 8 : Mesure de publicité**

Un avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les journaux ci-après désignés :

- « le Télégramme »
- « Ouest France »

Cet avis sera publié par voie d'affiche à la mairie de Perros-Guirec, sur les lieux concernés par le projet, allée des Hortensias et chemin Henri Coulombeau.

L'avis, ainsi que le présent arrêté, seront également publiés sur le site internet de la mairie : <https://www.perros-guirec.com/ville/vie-municipale/enquetes-publiques/>

L'information sera par ailleurs diffusée sur les panneaux d'affichage lumineux de la Ville.

### **Article 9 : Clôture de l'enquête publique**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera transmis à la commissaire enquêtrice et clos par elle.

Celle-ci adressera, dans un délai de 8 jours, après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'elle remettra au Maire de Perros-Guirec. Il disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

### **Article 10 : Rapport et conclusions de l'enquête publique**

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la Commissaire enquêtrice transmettra à Monsieur le Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Elle transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes.

### **Article 12 : Durée et lieux de consultation du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice**

Une copie du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant un an après la clôture de l'enquête à la mairie de Perros-Guirec aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnels, ainsi que sur le site internet de la mairie : <https://www.perros-guirec.com/ville/vie-municipale/enquetes-publiques/>  
Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au livre III du code des relations entre le public et l'administration en écrivant à la mairie de Perros-Guirec, place de l'Hôtel de Ville - BP147 - 22 700 PERROS-GUIREC.

### **Article 13 : Décision à prendre au terme de l'enquête**

A l'issue de l'enquête publique, le projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou » pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des observations du public, du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice. Il sera ensuite soumis pour avis au Conseil Municipal. La décision de mise en concordance du document du lotissement avec le règlement du PLU sera prise par un arrêté du Maire.

Toute information concernant ce projet pourra être obtenue auprès du Pôle urbanisme sur rendez-vous ou par courriel à l'adresse [urbanisme@perros-guirec.com](mailto:urbanisme@perros-guirec.com).

### **Article 14 : Exécution et notification de l'arrêté**

Une copie du présent arrêté sera transmise à :

- Monsieur le Sous-Préfet de Lannion ;
- Monsieur le Préfet des Côtes d'Armor ;
- Monsieur le Président du Tribunal administratif de Rennes ;
- Madame la Commissaire enquêtrice.

### **Article 15 : Délais et voies de recours**

Le présent arrêté peut être contesté :

- Soit par recours gracieux auprès du Maire de Perros-Guirec adressé par écrit dans un délai de deux mois. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de deux mois pour saisir le Tribunal administratif recommencera à courir en cas de rejet de ce recours de manière expresse ou implicite par l'administration ;
- Soit en saisissant le Tribunal administratif de Rennes d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la date de la dernière formalité le rendant exécutoire. Cette possibilité peut être exercée soit par voie postale, soit par l'application « Télérecours citoyens » ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).

A PERROS-GUIREC, le 1<sup>er</sup> juin 2023

Le Maire,



  
Erven LION

Envoyé en préfecture le 08/06/2023

Reçu en préfecture le 08/06/2023

Affiché le

ID : 022-212201685-20230601-ST202301-AR

# Commune de Perros-Guirec

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### MISE EN CONCORDANCE DU DOCUMENT « REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL » DU LOTISSEMENT NOUVEAU DE ROCH'ELLOU AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Par arrêté en date du 1<sup>er</sup> juin 2023, Monsieur le Maire de Perros-Guirec a ordonné l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de mise en concordance du document dénommé « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou » avec le Plan Local d'urbanisme (PLU).

Cette enquête se déroulera du 22 juin au 10 juillet 2023 (19 jours consécutifs), en mairie de Perros-Guirec.

Le dossier d'enquête publique est constitué d'une notice de présentation, du document « Règles et servitudes d'intérêt général » existant avant modifications, du projet de document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement modifié suite à la procédure de mise en concordance, du règlement de la zone UB/UBa du PLU actuellement en vigueur, de la décision du Président du tribunal administratif de Rennes, des pièces administratives afférentes à la procédure (délibération, arrêté de mise à l'enquête, avis au public, justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis, etc.).

Le dossier est communicable à toute personne, sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci, conformément aux dispositions de l'article L. 123-11 du code de l'environnement.

Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier (support papier ou sur poste informatique), ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice, seront tenus à la disposition du public en mairie de Perros-Guirec, du jeudi 22 juin 2023 (8h30) au lundi 10 juillet 2023 (17h) et pourront y être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie soit :

- **Lundi de 13h30 à 17h**
- **Mardi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h**
- **Vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30**
- **Samedi de 9h à 12h**

Le dossier sera également disponible sur le site internet de la mairie de Perros-Guirec à l'adresse suivante : <https://www.perros-guirec.com/ville/vie-municipale/enquetes-publiques/>.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre prévu à cet effet ou les adresser par correspondance à la commissaire enquêtrice à la mairie, Place de l'hôtel de ville BP 147- 22700 Perros-Guirec ou par voie électronique à l'adresse suivante : [ep.mec.ltrochellou@perros-guirec.com](mailto:ep.mec.ltrochellou@perros-guirec.com).

A été désignée par le Tribunal administratif de Rennes, le 2 mai 2023, Madame Martine VIART, comme commissaire enquêtrice. Elle se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales à la mairie de Perros-Guirec aux dates et heures suivantes :

- **Jeudi 22 juin 2023 de 9h à 12h ;**
- **Jeudi 6 juillet 2023 de 9h à 12h ;**
- **Lundi 10 juillet 2023 de 14h à 17h ;**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera transmis à la commissaire enquêtrice et clos par elle.

Celle-ci adressera, dans un délai de 8 jours, après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'elle remettra à M. le Maire de Perros-Guirec. Ce dernier disposera de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête, la Commissaire enquêtrice transmettra à Monsieur le Maire le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public pendant un an après la clôture de l'enquête à la mairie de Perros-Guirec aux jours et heures habituels d'ouverture, sauf jours fériés et jours de fermeture exceptionnels, ainsi que sur le site internet de la mairie : <https://www.perros-guirec.com/ville/vie-municipale/enquetes-publiques/>

A l'issue de l'enquête publique, le projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou » pourra éventuellement être modifié pour tenir compte des observations du public, du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice. Il sera ensuite soumis pour avis au Conseil Municipal. La décision de mise en concordance du document du lotissement avec le règlement du PLU sera prise par un arrêté du Maire.

**Toute information concernant ce projet pourra être obtenue auprès du Pôle urbanisme sur rendez-vous ou par courriel à l'adresse [urbanisme@perros-guirec.com](mailto:urbanisme@perros-guirec.com).**

PERROS-GUIREC, le 1<sup>er</sup> juin 2023

Le Maire, Erven LEON



**DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR**  
**ARRONDISSEMENT DE LANNION**  
**Commune de PERROS-GUIREC**

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**Relative au projet de mise en concordance du document dénommé**  
**« Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement**  
**« Nouveau de Roch'ellou » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

**Enquête publique n°230068/35**  
**Du jeudi 22 juin au lundi 10 juillet 2023**

**PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

**Commissaire enquêteur**

Martine VIART

## SOMMAIRE

- I – Rappel de l’objet de l’enquête publique
- II – Déroulement de l’enquête publique
- III – Participation du public – Observations
- IV – Questions de la commissaire enquêteur

## I – Rappel de l’objet de l’enquête publique

Le lotissement dénommé « *Nouveau lotissement de Roch’ellou* », composé de 3 lots, dans le quartier de Testraou à Perros-Guirec, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 15 octobre 1962. Il vient en extension du lotissement initial de Roch’hellou, composé de 13 lots et autorisé le 14 janvier 1954.

Conformément à l’application de l’article L.442-11 du Code de l’urbanisme, les règles internes au « *Nouveau lotissement de Roch’ellou* », doivent être mises en concordance avec le règlement du Plan Local Urbanisme, c’est la raison pour laquelle le Conseil municipal de Perros-Guirec a pris une délibération le 9 février 2023 pour lancer une procédure d’enquête publique afin « *de modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu’il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d’urbanisme ou le document d’urbanisme, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l’application de l’ensemble des règles du document d’urbanisme.* »

Pour se faire, il est donc proposé de modifier les articles suivants :

- 4 : Division du terrain
- 5 : Nature du lotissement
- 6 : Implantation des constructions principales
- 7 : Hauteur des constructions – nombre d’étages
- 9 : Couvertures et pentes des toitures
- 10 : Aspect des constructions
- 11 : Bâtiments annexes
- 12 : Les clôtures établies à l’alignement et dans la marge de recul
- 13 : Tenue des propriétés foncières et des constructions
- 14 : Les plantations.

## II – Déroulement de l’enquête publique

2 mai 2023, le tribunal administratif de Rennes désigne Martine VIART en qualité de commissaire enquêteur ;  
23 mai 2023 : première rencontre avec Mme BOURREAU, Responsable Pôle Urbanisme, pour une présentation du dossier ;

1<sup>er</sup> juin 2023 : arrêté municipal ordonnant l’ouverture d’une enquête publique sur le projet de mise en concordance du document « *règles et servitudes d’intérêt général du lotissement nouveau Roch’ellou* ».

L’enquête se déroule sur 19 jours entre le jeudi 22 juin et le lundi 10 juillet 2023, avec trois permanences.

## III – Participation du public – Observations

La publicité pour le déroulement de cette enquête a respecté l’article 8 de l’arrêté municipal du 1<sup>er</sup> juin 2023 et le dossier d’enquête a été mis à la disposition du public (durant les 19 jours de l’enquête publique) à l’accueil de la mairie de Perros-Guirec, siège de l’enquête.

Les observations du public émanent principalement de riverains, du Syndicat des copropriétaires de l’immeuble Roch’Hellou, sis rue des Bons Enfants à Perros-Guirec et des propriétaires du Nouveau lotissement Roch’Hellou représentés par maître ROUHAUD.

### Nombre d’observations :

Observations sur le registre papier : (3) R1, R2, R3 ;

Observations par voie électronique à l’adresse courriel : (11) Cl-1, Cl-2, Cl-3, Cl-4, Cl-5, Cl-6, Cl-7, Cl-8, Cl-9, Cl-10, Cl-11 ;

### Observations relevées sur le registre papier mis à disposition du public :

Projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d’intérêt général du lotissement « Nouveau Roch’ellou » avec le nouveau Plan Local d’Urbanisme – TA de Rennes – E.P n°230068 / 35

### **R1 - Mme NATIVEL :**

« Je m'interroge sur la raison de la révision de ce document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement nouveau de Roch'ellou obsolète. Je suppose que c'est pour que la hauteur maximale au faîtage de 13,50m de l'article UBa9 du règlement du PLU soit autorisée au lieu de 8 mètres, article 7 du document faisant l'objet de cette enquête.

Je trouve dommage que l'on puisse laisser construire des bâtiments élevés dans l'environnement de Trestraou qui, hélas, en comporte déjà au lieu de rester à des tailles modérées surtout sur la pente, ces bâtiments étant très visibles de la mer. Par ailleurs, la densification si elle se fait par un étalement sur les parcelles risque de sacrifier les arbres importants situés en contre bas du chemin piéton. Il faudrait que les projets à venir préservent ces arbres majeurs : un chêne, deux châtaigniers. La sente piétonne doit être conservée et les projets futurs ne doivent pas la faire disparaître, ni l'endommager. »

### **R2 – M. Claude LEGRIX**

Alerté par la future construction d'un immeuble contigu à ma propriété « le Château de Trestraou », 69 rue de Rohellou à Perros-Guirec, en copropriété : 6 appartements +  $\frac{1}{4}$  du terrain-talus (942m<sup>2</sup>) constructible, en limite avec le projet.

Roch'hellou (signifie en breton : la Roche des Rivières) Pour ma part, je veille à entretenir l'espace nature, toile de fond à notre propriété de 1892. Ces terrains sont très humides, les arbres grâce à leurs racines me semblent retenir la terre et éviter tout éboulement mettant en péril les constructions.

A la lecture des différents courriers, je confirme les remarques quant aux nuisances des travaux, des problèmes « d'eaux usées », « eaux pluviales », canalisations. Depuis plusieurs années les parkings du haut (Est) 10 au total sont régulièrement inondés et nous n'en connaissons pas la cause. Ce petit paradis a nécessité 40 ans de contraintes pour ma famille et moi, nous avons connu les désastres MÉRULE du en partie à l'HUMIDITÉ.

### **R3 – Maître Jean François ROUHAUD**

En ma qualité de Conseil du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Roc'Hellou, j'attire votre attention sur l'insuffisance du dossier d'enquête publique en ce qui concerne l'étude des incidences du projet sur l'environnement :

- 1/ Aucune analyse n'a été réalisée et ne porte sur l'écoulement des eaux dans le secteur concerné ;
- 2/ Aucune analyse n'a été réalisée et ne porte sur le défrichement de la partie boisée du lotissement, un tel défrichement est rendu possible par la modification du cahier des charges.

Les insuffisances et les omissions n'ont pas permis au public de formuler des observations éclairées sur le projet soumis à enquête.

Le dossier doit être complété sur ces points pour être de nouveau soumis à enquête publique.

La page 13/27 du dossier soumis à l'enquête est d'une indigence rare.

En l'état, l'autorité administrative ne peut valablement prendre une décision à partir d'un tel dossier laminaire.  
AVIS DÉFAVORABLE.

**Observations relevées sur la boîte courriel dédiée à l'enquête : [ep.mec.ltrochellou@perros-guirec.com](mailto:ep.mec.ltrochellou@perros-guirec.com)**

### **07/07/2023 courriel 12h20**

#### **CI - 1 : François DALLERY - C1 voie privée - Rue des Bons Enfants - 22700 Perros Guirec**

J'habite Perros-Guirec dans un appartement de la rue des Bons Enfants dont je suis propriétaire.

Je tiens à vous faire part de mon opposition au projet de construction de deux immeubles, allée des Hortensias par le groupe Kaufman et Broad.

En effet, ce projet dénature totalement le site, il va créer une circulation importante dans une impasse piétonnière utilisée par des enfants pour aller à la plage. Sa hauteur est disproportionnée par rapport aux maisons voisines, toutes de deux étages maximums.

Il va amplifier la bétonnisation de Trestraou sans apport significatif pour les habitants car sa destination est certainement de pouvoir servir à des plateformes de location à la semaine.

Je demande l'arrêt de ce projet (...) et l'arrêt de la procédure de modification du cahier des charges du lotissement Roch Ellou.

**08/07/2023 courriel 10H10**

**CI - 2 : M. JAMMEL**

Des questionnements :

- Un immeuble de 3 logements T4 actuellement inutilisé doit être transformé ou réhabilité... OK là-dessus... mais qu'il devienne presque 5 fois plus gros dans un espace aussi réduit m'interroge... Car 17 logements dont 10 T3 et 4 T4 pour ne citer qu'eux...il faudra hauteur et largeur ??!!

Il viendra se mettre à côté du château (parcelle limitrophe) en étant plus haut ? plus gros... N'est-ce pas disproportionné et ne nuira-t-il pas à l'harmonie de ce côté de la baie de Trestraou ?

- Il se mettra en contrebas du sentier qui vient d'être refait avec brio en surface. Il y a 5 ou 7 ans, le sentier était fermé pour travaux, il menaçait de s'écrouler à un endroit... il n'y a pourtant que des piétons et animaux domestiques dessus... Les vibrations du chantier de démolition ne vont-elles pas menacer à nouveau ce sentier ? car s'il faut détruire des murets en plus de l'immeuble... et creuser un sous-sol pour les garages qui sont actuellement posés sur le sol... opération délicate ?

On a bien ressenti les vibrations lors des travaux du Kasino/Thalasso... On avait la sensation d'être sur un trampoline en marchant sur les rues avoisinantes, c'était impressionnant.

- Il semblerait que l'immeuble vienne gêner la vue sur mer que les piétons ont actuellement ainsi que la luminosité qui existe et qui rend ce sentier vraiment agréable et harmonieux grâce à de la végétation de chaque côté aussi... La photo de presse de l'inauguration du sentier montre bien les élus avec la mer dans le dos... qu'en sera-t-il ensuite ?

- Le terrain accidenté et surtout pentu a besoin de racines pour maintenir le sol... y aura-t-il arbres et arbustes pour tenir la terre ?

Autres questionnements :

Comment vont se passer les travaux ? l'entrée se fait par l'allée des hortensias.. , elle aurait aussi pu s'appeler Impasse, car elle ne débouche sur aucune autre rue, ni même un endroit pour faire demi-tour... en bout d'allée : l'escalier de 51 marches qui monte au centre-ville, à gauche, l'entrée du n°7 qui nous préoccupe et à sa droite celle du n°9 collée à celle du n°4.. Aucune capacité de retournement pour les véhicules... il faut faire beaucoup de manœuvres pour retourner les voitures... L'endroit est très exigu...

Lorsqu'on observe tous les chantiers, ils disposent de sécurités tout autour du chantier qui mangent la moitié de la route (voir l'immeuble en construction au port) ainsi que le trottoir... Comment vont-ils faire dans ce petit espace ?

Depuis que le sentier est refait, il est très utilisé, très agréable... où vont passer les piétons en sécurité ? les résidents actuels vont sortir et entrer comment avec leurs véhicules ? l'allée est habitée toute l'année...

Et en été ?... car le chantier durera plusieurs années, il ne s'agit pas de quelques mois...à son entrée et jusqu'à l'escalier et les entrées 4,7,9. l'allée dispose, d'un côté une ligne blanche pour permettre aux voitures de se garer et de l'autre côté d'une ligne jaune continue pour interdire le stationnement et permettre aux piétons d'avoir un bout de trottoir... Sauf que ça ne marche pas et surtout en été... les voitures sont garées des deux côtés dès que la baie se réveille et les piétons sont au milieu de la route... L'été tout est très dense... Où iront les engins de chantier, les véhicules des professionnels ? et comment bougeront les résidents ? les véhicules de soin, les pompiers passeront par où ?

Conclusion : les textes sont en rapport avec la loi, mais doit-on aller forcément dans les maximums de taille quitte à défigurer un endroit qui est classé remarquable ?

Pour les voisins très interrogatifs...

**08/07/2023 courriel 17h20**

**CI - 3 : Mme Mathilde NADAUD (habitante à l'année) - 76 rue de Kerangarou - Perros-Guirec**

J'ai pris connaissance des documents mis à disposition et j'ai évidemment fait immédiatement le lien avec le permis de construire qui a été accordé à la société Kaufmann & Braud en décembre dernier. La lecture du PV du Conseil municipal le confirme puisqu'il indique qu'il s'agit donc de « sécuriser » ce permis.

Ce projet détonnera dans le paysage par sa taille disproportionnée : il détiendra le record d'altitude sur ce site magnifique de la plage de Trestraou.. Comme chacun sait les Perrosiens qui habitent à l'année n'affectionne pas cette zone et la grande majorité de ces logements sera très vraisemblablement constituée de résidences secondaires, inoccupées 11 mois sur 12.

#### **QUEL EST L'INTERÊT POUR LA COMMUNE ET SES VRAIS HABITANTS ?**

Très réduit et je vous prie donc de noter mon avis très défavorable à cette mise en conformité qui ne fait que satisfaire aux exigences d'un promoteur immobilier cherchant le profit maximal. Qu'il réduise donc ce projet !

#### **09/07/2023 courriel 16h59**

##### **CI - 4 Sylvie GELDORF - Rue des bons enfants - Perros-Guirec**

Je suis surprise que la mairie de Perros-Guirec ait le projet de modifier le cahier des charges du lotissement Roch Ellou limitant la hauteur des constructions sur la plage de Trestraou.

Nous avons la chance en Bretagne de ne pas voir nos littoraux défigurés comme dans le Sud.

La construction d'immeubles hauts pourrait déséquilibrer l'ensemble architectural de Trestraou et devenir un précédent pour de nouvelles constructions qui nous feraient perdre l'âme de Perros-Guirec.

Pourquoi faire exploser le nombre d'appartements alors que le site est déjà sous tension, cela va multiplier le nombre de voitures !

N'oublions pas nos personnes âgées à qui nous devons tout, qui n'habitent pas en bord de mer et qui ne peuvent déjà plus se garer à Trestraou pour regarder paisiblement les bateaux de l'école de voile.

Nos Anciens ont tenu ferme face au raz de marée des promoteurs c'est ce qui a fait de Perros un site remarquable ce serait les mépriser que d'autoriser des immeubles trop hauts.

Je plaide en faveur du respect des cahiers des charges qui ont été très bien pensés et qui nous protègent de constructions anarchiques.

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ma demande je vous prie de penser au bien pour notre ville.

#### **09/07/2023 courriel 18h28**

**CI - 5 : Marie Christine PERAULT POCHAT** pour Michel PIRIOU, demeurant aux Jardins d'Arcadie, à Perros-Guirec  
Je transmets le message de mon oncle, un des descendants de la 3ème génération de PIRIOU à Perros-Guirec ; son filleul, le regretté Jean-Pierre PIRIOU, était actif au sein de la communauté perrosienne.

Attaché à Perros depuis sa plus tendre enfance, il venait régulièrement chez sa tante passer les étés à Pont-Couennec.

Aujourd'hui, retraité depuis plus de 25 ans à Perros, il descend dès 7h45 à Trestraou pour se promener les long de la plage.

Quand il a appris le projet de construction, il a selon ses mots exprimer un vif désespoir à l'idée que cette plage chère à son cœur soit encore dénaturée alors que la reconstruction du Grand Hotel à l'identique n'avait pas suscité chez lui autant de COLERE (...) Il est donc fermement opposé à ce projet (...)

#### **09/07/2023 courriel 19h05**

##### **CI - 6 : Marie Christine PERAULT POCHAT**

J'appartiens à ces personnes que mes cousines Le Manach' appellent les faux touristes.

Je ne vis pas à l'année à Perros mais depuis plus de 60 ans, il n'y a pas un été, un Noël, des vacances de Pâques ....où je ne suis pas venue à Perros.

Mes parents ont acheté un terrain à Trestrignel en 1959, ont fait construire leur maison 2 rue de Tomé en 1974, ma mère y a passé sa retraite, a fait construire la maison du secours catholique, 28 boulevard Aristide Briand et a œuvré avec la regrettée Me Andrée Kergall pour les personnes en situation précaire. Mes parents sont malheureusement au cimetière de Kerreut. C'est ma sœur qui dorénavant habite 2 rue de Tomé.

Dès que mon emploi du temps le permet, je viens à Perros, dans un appartement rue des Bons Enfants et j'ai l'intention de revenir dans le berceau familial à ma retraite.

Quand j'ai appris le projet de construction, j'étais médusée car à la différence de ce qui est fait le plus souvent, là ce n'est pas une construction à l'identique mais un projet pharaonique qui allait encore et toujours détruire un site remarquable. Le conseil municipal est obsédé par le béton, c'est hallucinant, il est prêt à dénaturer

Projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général du lotissement « Nouveau Roch'ellou » avec le nouveau Plan Local d'Urbanisme – TA de Rennes – E.P n°230068 / 35

Trestraou pour plus toujours plus de logements. L'idée peut être audible quand le reste suit (eaux usées, électricité... bref les infrastructures indispensables) mais là c'est le saccage de la nature et non sa préservation face au site protégé des 7 îles.

A Trestraou, il est encore possible de voir le soir des chevreuils, je doute que cela perdure avec tout le béton prévu par K&B (...)

Aujourd'hui je dis NON à la destruction guidée par l'argent d'un site merveilleux. Réfléchir, s'adapter, progresser, ..... penser à nos enfants, tirer les leçons de nos erreurs, j'accepte.

NON AU MASSACRE DE LA COTE BRETONNE

**09/07/2023 courriel 19h55**

**CI - 7 : Madame Monique VAN DE WIELE - rue des Bons Enfants**

J'ai pris connaissance d'un projet de construction de l'entreprise Kaufman & Broad près de la plage de Trestraou. Actuellement, il y a 3 appartements et il en est prévu 18 à la même place !! Je m'étonne qu'un tel projet puisse être envisagé et encore moins accepté. A l'heure actuelle, la plupart des communes françaises végétalisent les espaces et ici, à Perros-Guirec, il est envisagé de supprimer de la végétation (arbres, arbustes...) au profit de béton, à la fois au sol et en hauteur.

C'est un non-sens quand on sait que Perros-Guirec est une station touristique et qu'il faut privilégier le littoral. Pourquoi construire aussi haut en privant la vue de la mer à de nombreuses maisons ?

Qu'en est-il des infrastructures telles que « eaux usées », « eaux pluviales » ? Les canalisations seraient-elles à la hauteur pour accueillir tant de nouvelles habitations ? Petit rappel de l'orage de juin 2018 : l'eau dévalait du boulevard vers la plage de Trestraou au travers de la colline. De nombreux dégâts ont été constatés et ma maison a d'ailleurs été inondée. Les canalisations débordaient. Encore du béton signifie encore plus d'eau que la terre n'absorbera pas.

Connaissant Perros depuis plus de 50 ans, il me paraît important de protéger l'environnement et de construire raisonnablement, sans donner la priorité au rendement financier.

De tout cœur, j'espère que le projet ne se réalisera pas ou s'il devait se réaliser, que les constructions resteront dans une hauteur qui n'impactera pas la vue que les anciennes maisons ont actuellement.

**09/07/2023 courriel 20h56**

**CI - 8 : Famille NADAUD-ANSQUER**

Nous déplorons la bétonisation les constructions incessantes de plus en plus haut dans un site remarquable comme Perros-Guirec, sa magnifique plage de Trestraou avec cette côte de granit rose merveilleuse. Nous sommes vivement opposés aux grosses constructions dans cet endroit

**09/07/2023 courriel 21H06**

**CI - 9 : Antoine et Martine SERVAIS**

Je me permets de vous envoyer ce mail pour vous faire part de ma grande tristesse de voir le projet KL et B sur le point de voir le jour.

Où est passée la volonté de protéger nos plages et nos côtes bretonnes ?

La mairie de Perros fait tout pour diminuer la présence des voitures sur le front de mer à Trestraou et est prête à le bétoniser en autorisant la construction d'un immeuble beaucoup trop haut qui sera une verrue dans cet écrin de verdure.

Je demande aux élus un sursaut de bon sens en modifiant le projet de cet ouvrage.

**10/07/2023 courriel 00h00 ;**

**CI - 10 Jean François BOISSEAU - 12 rue de Verdun - PERROS GUIREC**

Non à la défiguration du paysage

Non à la modification du PLU pour plaire à un promoteur. (...)

10/07/2023 courriel 12h15

CI - 11 Jean-François ROUHAUD – avocat associé – Nombre de pièces jointes : 6

(Pièce n°1 : courrier adressé à la CE ; Pièce n°2 : requête introductive d'instance ; Pièce n°3 : PC complété et modifié ; Pièce n°4 : arrêté de permis de construire ; Pièce n°5 : carnet des pièces graphiques du projet Kauffmann & Broad ; Pièce n°6 : Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018. Ces pièces sont annexées au rapport I).

#### **Pièce n° 1 : Lettre adressée à la commissaire enquêteur**

Maître ROUHAUD a été saisi des intérêts du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Roch'Hello, sis rue des Bons Enfants à Perros Guirec ainsi que des propriétaires suivants : Mr SERVAIS Arnaud (SCI JAMCO), Mme NADAUD-ANSQUER Véronique, Mr NADAUD Frédéric, Mr DALLERY François, Mr BOIZARD Christophe (SCI BOIZARD ROCH ELLOU), Mme DEIBOLT Marie-Laure, Mme GELDOF Sylvie, Mr CLECH Philippe (SCI du ROCHELLOU), Mme VAN DE WIELE Monique (SCI ANGY) et Mr PERAULT Francis (ci-après désignés « Les colotis ») au sein du lotissement « *Nouveau Lotissement de Roc'Hello* »

#### **Observations :**

**En 1<sup>er</sup> lieu** : clarifier le cadre juridique (...) le dossier est volontairement taisant sur les conditions qui s'imposent à la commune dans le cadre de la mise en œuvre de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme.

**1/** Article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 1<sup>er</sup> juin 2023 (...) évoque le document « *Règles et servitudes d'intérêt général* » du lotissement « *Nouveau lotissement Roch'Hello* ».

➤ ce document doit être (...) qualifié de cahier des charges, entendu comme un contrat entre les colotis. (cf. la rédaction de l'article 2 dudit cahier des charges) → **(...) la commune de Perros-Guirec entend s'immiscer dans les relations de droit privé conclues entre le lotisseur et les colotis et modifier le contrat conclu entre eux ;**

**2/** La mise en concordance du cahier des charges du lotissement « *Nouveau lotissement Roch'Hello* » est mise en œuvre non pas dans un but d'intérêt général mais uniquement à la demande et pour le compte d'un promoteur privé, la société KAUFMAN & BROAD GRETAGNE (SRLAU) qui mène un projet sur le lot n°5 de ce lotissement (...) qui ne respecte pas le contrat de droit privé conclu entre les colotis. (voir pièce jointe n° 2 Requête introductive d'instance que les exposants ont régularisée à l'encontre du permis de construire N°PAC22168 22 G0030 délivré le 1<sup>er</sup>/12/2022 (...) qui méconnaît certaines stipulations de ce cahier des charges. »)

#### **Questions à l'attention de la commune :**

**N°1 : pouvez-vous transmettre la copie de la demande de la société KAUFMANN & BROAD BRETAGNE adressée à la commune, tendant à la mise en concordance avec le plan local d'urbanisme du cahier des charges « *Règles et servitudes d'intérêt général* » du lotissement « *Nouveau lotissement Roch'Hello* » ?**

**N°2 : pouvez-vous confirmer que c'est bien la société KAUFMANN & BROAD BRETAGNE qui a élaboré le dossier de mise en concordance soumis à la procédure d'enquête publique ?**

Le PLU de la commune de Perros-Guirec a été approuvé le 7/11/2017, si un quelconque motif d'intérêt général avait justifié la mise en concordance de ce cahier des charges avec le PLU, cette mise en concordance aurait été réalisée depuis plusieurs années → **c'est bien dans l'intérêt du promoteur privé que la commune agit aujourd'hui ;**

**Enfin** : pour donner un relief plus juridique aux deux précédentes observations, il faut rappeler qu'il existe en droit français certains droits juridiquement protégés, tel le droit de propriété et le droit au maintien des conventions légalement conclues.

Pour citer le Conseil constitutionnel, « *La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».* En l'absence

de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi. » (Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018)

Par ailleurs, « Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi. Par ailleurs, le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789 » (Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018). »

Dans cette décision du 19 octobre 2018 qui se rapporte aux dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, et dont rien ne justifie qu'elle ne puisse pas s'appliquer à la procédure prévue par l'article L. 442-11 du même code, le Conseil Constitutionnel a expressément retenu que :

- « compte tenu de leur objet, ces dispositions autorisent uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme »,

- la « modification du cahier des charges ne saurait, sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété et au droit au maintien des conventions légalement conclues, aggraver les contraintes pesant sur les colotis sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur ».

→ (...) ces exigences constitutionnelles (...) auraient dû être rappelées dans le dossier d'enquête publique pour la bonne information du public.

**En second lieu** et sur le fond du dossier qui vous est soumis, après avoir rappelé que la procédure de modification des documents d'un lotissement prévue par l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme doit avoir pour seule objet de mettre ces documents en concordance avec le plan local d'urbanisme, il faut immédiatement souligner que cette faculté du maire ne doit pas être exclusivement utilisée en vue de régulariser des aménagements et des constructions effectués en violation du cahier des charges (CE, 19 février 1988, n° 61580 61581 ; CE, 8 avril 1998, n°155357). En l'espèce, il ressort de la délibération du 9 février 2023 que la présente procédure de mise en concordance a été initiée afin de régulariser le permis de construire précité, délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2022, en méconnaissance du cahier des charges du lotissement applicable, à savoir le cahier des charges « *nouveau lotissement du Roc'Hellou* » du 27 mars 1962, publié le 22 juillet 1963. La délibération en question indique en ce sens : « *Ainsi, l'opération sera sécurisée juridiquement sur le plan du droit privé* » :

**Extrait** : Guy MARECHAL informe l'Assemblée qu'un permis de construire a été délivré le 1<sup>er</sup>/12/2022 pour la construction d'un immeuble de 17 logements (dont 3 locatifs sociaux) allée des Hortensias.

Ce projet sera édifié dans le périmètre du lotissement dénommé « *nouveau lotissement du Roc'ellou* », approuvé par un arrêté préfectoral du 15/10/1962. Son règlement, analysé comme ayant valeur de cahier des charges est daté du 27 mars 1962.

Il est aujourd'hui envisagé de lancer la procédure fixée à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme permettant, à l'initiative du Maire, de modifier tout ou partie des documents d'un lotissement, notamment le cahier des charges, afin de le mettre en concordance avec le PLU. Ainsi, l'opération sera sécurisée juridiquement sur le plan du droit privé et le parti d'urbanisme souhaité par la Ville (privilegier la constructibilité dans les zones déjà urbanisées, densification de l'urbanisation) mis en œuvre.

→**Dans ces circonstances, la modification projetée est entachée d'un détournement de pouvoir.**

CE, 8 avril 1998, n° 155357 : « Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la cave coopérative, propriétaire de plusieurs lots du lotissement "La Clairette" a procédé sur ces lots à des aménagements et des constructions en violation du cahier des charges du lotissement à raison desquels elle a fait l'objet de diverses condamnations par le juge judiciaire ; que l'arrêté du 13 septembre 1990 a en réalité pour unique objet de régulariser la situation de ces constructions et aménagements au regard des dispositions réglementaires en vigueur ; que, par suite, et alors même que le développement du potentiel viticole de la commune présenterait un caractère d'intérêt général, cet arrêté est entaché de détournement de pouvoir ».

Pour ce motif, il est demandé un avis défavorable au projet.

**En troisième lieu** : la procédure mise en œuvre par la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU), par l'intermédiaire de la commune de PERROS-GUIREC, porte sur des dispositions de nature contractuelle qui ne sont pas des règles d'urbanisme.

→ **Les règles d'urbanisme sont, par définition, celles que l'on peut trouver dans un document d'urbanisme, tel un plan local d'urbanisme.**

Or, il a expressément été jugé par le Conseil d'Etat que les auteurs d'un règlement de PLU n'ont pas la compétence « *pour interdire par principe ou pour limiter la faculté reconnue aux propriétaires de procéder, dans les conditions prévues au livre IV précité du code de l'urbanisme, à la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, faculté qui participe de l'exercice de leur droit à disposer de leurs biens, dont il appartient au seul législateur de fixer les limites* » (CE, 27 juillet 2012, n° 342908).

La règle interdisant des divisions foncières ne peut se trouver dans un PLU. Il ne peut donc pas s'agir d'une règle d'urbanisme.

Dans notre affaire, la ville de PERROS-GUIREC entend supprimer purement et simplement la stipulation du cahier des charges interdisant toute division, tout morcellement de terrain (article 4 du cahier des charges).

Une telle stipulation ne peut pas être une règle d'urbanisme et ne peut donc pas valablement être modifiée sur le fondement de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme.

Pour ce motif il est demandé un avis défavorable au projet.

**En quatrième lieu**, comme indiqué plus haut, la modification des règles d'urbanisme du cahier des charges ne peut avoir lieu que dans la limite stricte autorisée par la loi, c'est-à-dire la mise en concordance avec le PLU. Etant précisé au surplus que le Conseil constitutionnel, statuant sur les droits des colotis au vu notamment du droit au maintien des conventions légalement conclues, a expressément encadré la possibilité de modifier un cahier des charges à la condition qu'une aggravation des contraintes pesant sur les colotis ne puisse avoir lieu « *sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur* ».

En l'espèce, *d'une part*, le dossier de modification du cahier des charges soumis à enquête publique indique à plusieurs reprises que les modifications opérées sont effectuées :

- « pour répondre aux objectifs de densité du PLU »,
- « car en contradiction avec les règles du PLU »,
- car « devant être mise en concordance avec les règles du PLU ».

→ **Ces indications sont erronées.**

Aucune règle du PLU n'impose une densité minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

Aucune règle du PLU n'impose une hauteur minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

En aucun cas, le PLU en vigueur ne commande une modification des stipulations contractuelles du cahier des charges.

*D'autre part*, ces stipulations contractuelles, en ce qu'elles réglementent notamment les implantations ou la hauteur, ont été souhaitées et voulues par le lotisseur ainsi que par les colotis, afin que chaque acquéreur, chaque propriétaire, chaque occupant du lotissement, puisse jouir paisiblement de son bien dans l'environnement existant, sans gêner ses voisins et sans être gêné par ses voisins.

En particulier, les rédacteurs du cahier des charges ont porté une attention toute particulière, par l'édition des règles en cause, au maintien des différentes vues sur mer s'offrant depuis les différents lots du lotissement. En atteste notamment l'article 14 du cahier des charges, relatif aux plantations, qui stipule expressément que chaque acquéreur pourra planter sur sa propriété « *en ménageant la vue de tout le lotissement sur la mer* ».

L'article 7 du cahier des charges poursuit la même finalité.

En sollicitant la suppression de l'ensemble de ces garanties accordées à chacun des colotis, la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU) entend anéantir purement et simplement les conventions conclues entre les parties et ce, uniquement aux fins de satisfaire ses intérêts personnels.

→ **Une telle démarche est inacceptable et totalement contraire aux droits constitutionnellement protégés.**

Juridiquement, de telles évolutions du cahier des charges aggravent évidemment les contraintes pesant sur les colotis qui ne disposeront plus d'aucune garantie de bénéficier d'un cadre de vie agréable et de leur vue sur la mer.

Une telle aggravation n'est nullement « *commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur* » ; comme il a été exposé, aucune disposition du PLU en vigueur ne commande une densification du quartier. Aucune règle du PLU ne commande une densité minimale de constructions dans le périmètre du lotissement. Aucune règle du PLU ne commande une hauteur minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

Si le règlement du PLU donne la faculté aux constructions d'édifier des constructions plus imposantes que celles admises par le cahier des charges, en aucun cas le règlement du PLU n'exige, n'oblige, ne commande de telles constructions.

Les conditions fixées par le Conseil constitutionnel, afin d'autoriser de telles atteintes au droit au maintien des conventions légalement conclues, ne sont manifestement pas réunies en l'espèce.

Pour ce motif il est demandé un avis défavorable au projet.

**En dernier lieu**, le dossier de modification du cahier des charges se borne de façon lapidaire à indiquer que les différents articles sont supprimés « *car en contradiction avec les règles du PLU* », sans justifier en quoi chacune des règles énoncées dans chacun de ces articles, serait contraire aux dispositions du PLU en vigueur.

A titre d'exemple, les stipulations de l'article 14 du cahier des charges ne sont nullement en contradiction avec celles du PLU.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments de fait et de droit que le seul avis susceptible d'être formulé sur ce dossier soumis à enquête est un avis défavorable.

C'est la raison pour laquelle mes clients vous demandent de formuler un tel avis défavorable.

Je vous remercie de bien vouloir annexer la présente lettre à votre rapport d'enquête.

**10/07/2023 courriel 16h23**

**CI – 12 Sylvie BOURBIGOT – Présidente de l'association Citoyen à Perros – Nombre de pièce jointe : 1**

L'association "Citoyen A Perros" s'étonne que l'argent des contribuables soit utilisé pour une enquête publique réalisée sur ce point précis, puisqu'il semble que le document "Règles et Servitudes d'Intérêt Général" du lotissement nouveau Roch'ellou date du 27 mars 1962.

Ce document avait pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains et les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Ces règles constituent des règles d'urbanisme qui semblent devenues caduques en application de l'art. L. 442-9 du code de l'urbanisme, et il nous semble que ce sont bien les règles liées à la zone définie dans le PLU de la commune, à savoir UBa, qui s'appliquent dorénavant sur ces parcelles. Il est aussi à noter que le plan de masse proposé à l'époque n'a pas été respecté pour l'emplacement des immeubles parcelle non construire des lots 4 (maison), 5 (bloc F) et 6 (bloc E).

D'autre part, dans le document "1-Notice de présentation du LT Roch'ellou", il est souvent mentionné "L'ensemble de ces dispositions est supprimé car en contradiction avec les règles du PLU" : il nous semble que, si ce règlement était encore applicable, ce sont les règles les plus contraignantes entre le PLU et ce règlement qui seraient prises en compte. En aucun cas, il n'y aurait "contradiction".

Cependant, les membres de l'association s'interrogent sur la temporalité de cette enquête publique, et la concomitance avec le permis de construire PC 22168 22 G0030, délivré le 01/12/2022 et déposé par Kaufman & Broad Bretagne, qui transforme un immeuble de 3 appartements (lot 5 du lotissement initial) et une parcelle non construite en un immeuble de 17 appartements. Permis de construire qui fait l'objet d'une plainte, ainsi qu'annoncé par monsieur le Maire lors du conseil municipal du 6 juillet 2023.

Nous tenons aussi à souligner que l'ensemble des parcelles comme défini dans le second plan de masse (15/10/1962) est actuellement construit, en respectant les règles définies dans le document à mettre en concordance. Il y a donc une certaine unité que ce nouveau permis de construire, même conforme au PLU actuel, vient rompre complètement : destruction d'une parcelle boisée avec une artificialisation bien plus importante que sur le plan de masse initial (comment va-t-elle pouvoir être « compensée » dans le cadre de la ZAN ?), hauteur des immeubles bien plus élevée, avec impact non négligeable sur l'entourage (vue et perspectives

Projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général du lotissement « Nouveau Roch'ellou » avec le nouveau Plan Local d'Urbanisme – TA de Rennes – E.P n°230068 / 35

complètement occultées à ce niveau pour les piétons empruntant le sentier qui relie la rue des Bons Enfants et l'Allée des Hortensias ; aucune harmonie avec le manoir qui jouxte la parcelle AN116 et qui se voit surplombé par une partie de cet nouvel immeuble).

Pourquoi ne pas privilégier, comme indiqué dans le PADD, un renouvellement de cet immeuble ?

**Nous souhaitons aussi formuler des observations sur certains articles modifiés :**

- Article 5 : qu'est-ce qui justifie la suppression de ces dispositions dans le cadre de la mise en concordance avec le PLU ?

- Article 6 : (UB5-a et UB6-a) les dispositions initiales ne sont pas en contradiction, elles sont plus restrictives (cela vaut pour les autres articles où cette mention est présente) ; leur conservation, voire une évolution de ces dispositions partagée par les co-proprétaires, permettrait de conserver une certaine harmonie dans ce lotissement.

Article 7 : (UB9-a) là encore, le fait de pouvoir augmenter la hauteur des constructions, d'autant plus sur un terrain en pente, va nuire grandement à l'harmonie du lieu. Il serait préférable de conserver les dispositions existantes. L'article UB9.6 et même si le lotissement est hors zone SPR (uniquement PDA), devrait être appliqué (« la hauteur de l'éégout et du faitage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas »).

- Articles 9 et 10 : (UB10) : comment est garantie "l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels" ? nous rappelons qu'une des parcelles concernées par la construction d'un nouvel immeuble est naturellement boisée actuellement et constitue un paysage naturel agréable aux personnes empruntant le chemin d'accès à la plage, sans parler de la biodiversité qui y existe. Cela pourrait constituer une atteinte à l'environnement. Nous demandons aussi que, selon l'avis MRAE sur le PVAP, une évaluation environnementale soit menée avant l'implantation du nouveau projet. De même, le « respect [...] du patrimoine » ne sera pas respecté (voisinage du manoir de Trestraou avec le nouvel immeuble).

- Article 14 : (UB12) : dans le PLU, l'article UB12.3 mentionne « la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigé » : la parcelle AN116 étant actuellement boisée, il serait indispensable de savoir ce qu'il est prévu sur ce point et si cet article a bien été pris en compte. De même, il existe des dénivelés rocheux : comment l'article UB12.5 sera-t-il appliqué ?

En complément des points du règlement modifiés, nous tenons à faire l'observation suivante, relative à l'article UB3 du PLU « desserte et voirie » : nous nous interrogeons sur la capacité de la voirie existante à accueillir au moins 17 véhicules supplémentaires sans « créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique ».

- De même, l'article UB11 du PLU stipule que « le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations » : a minima 17 voitures supplémentaires seront présentes au niveau du lotissement ; nous voudrions savoir si le parking de 18 places envisagé est suffisamment accessible pour être réellement utilisé ; savoir aussi où les voitures supplémentaires trouveront un stationnement puisque l'allée des Hortensias (impasse sans réelle possibilité de retournement) ne s'y prête guère.

- Enfin, nous sommes inquiets sur la phase travaux : en effet, cette future construction est enclavée dans le lotissement et nous nous posons des questions sur le chantier (stockage des déchets comme des matériaux, manœuvres des engins de chantiers, vibrations si excavation, ...) : quelles nuisances vont subir les riverains ? est-il prévu de fermer le sentier, sur quelles périodes ?

Cette construction est aussi limitrophe du chemin qui relie la rue des Bons Enfants à la rue des Hortensias, qui vient d'être refait par la commune. Nous souhaiterions savoir ce qui est prévu pour éviter tout effondrement ou détérioration de ce chemin.

En conclusion, l'association « Citoyen A Perros » émet de nombreuses réserves sur la façon dont cette mise en concordance est proposée et sur le fait qu'elle est corrélée à un permis de construire délivré le 01/12/2022, sans prendre en compte apparemment ni le règlement concerné ni les aspects « harmonie » et « environnement » des règles UB du PLU.

## IV – Questions de la commissaire enquêteur

### IV-1 Procédure de mise en concordance

L'article L442-11 du Code de l'urbanisme : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

**Question** : Pourquoi le conseil municipal n'a-t-il pas été saisi dès l'approbation du PLU (Novembre 2017) pour engager une procédure d'enquête publique afin d'effectuer la mise en concordance du règlement du «lotissement nouveau Roch'Hellou » avec le PLU ?

### IV-2 Qualité du dossier

• Dans le chapitre 4 – Incidences du projet sur l'environnement (page 13/27), vous rappelez que : « le dossier d'enquête comprend un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu » et de préciser que : « La présente procédure vise simplement à supprimer ou substituer certaines règles du cahier des charges par les règles de droit des sols du PLU en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a été étudié dans le cadre de la procédure de révision du PLU ».

**Question** : Les mesures Eviter, Réduire, Compenser étant insuffisamment développées dans votre argumentation pouvez-vous apporter des précisions ?

• Dans l'article 5 – Nature du lotissement – les trois premiers paragraphes sont annulés, seul le dernier n'est pas modifié : « Un règlement de co-propriété sera établi conformément à la loi du 28 Juin 1938 pour définir les droits & obligations respectifs des co-propriétaires des lots réservés à la co-propriété horizontale. »

**Question** : Pensez-vous contacter les co-propriétaires pour établir ce nouveau règlement ?

• Différents articles du règlement applicable aux zones de type UB ont été intégrés dans les « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou », alors que d'autres sont évoqués sans savoir sous quelle forme ils seront intégrés : les articles :

Article UB3 : Desserte et voirie ;

Article UB4 : Desserte par les réseaux ;

Article UB8 : Emprise au sol ;

Article UB11 : Aires de stationnement ;

Article UB13 : Performances énergétiques et environnementales ;

Article UB14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**Question** : Dans quel document pensez-vous les intégrer ?

### Les dates

• Dans la notice de présentation vous faites référence à la délibération du conseil municipal en date du 21 février 2023, or la délibération jointe au dossier d'enquête date du 9 février 2023.

**Question** : Quelle est la bonne date ?

### IV-3 Les servitudes

- La pièce du règlement annexée au dossier d'enquête évoque la servitude d'utilité publique (SPR) dont « *les dispositions complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres. En cas de contradiction entre le règlement du SPR et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent* ».

Questions : Le nouveau lotissement de Roc'Hellou est-il inclus dans la zone SPR ?

Si oui, quelles sont les contraintes qui s'appliquent ?

Dans ce procès-verbal sont reportées toutes les observations collectées durant la période de l'enquête publique. Certaines observations sont complétées par des questions et comme l'indique l'article 9 – Clôture de l'enquête dans l'arrêté municipal du 1<sup>er</sup> juin 2023, « *le Maire de Perros-Guirec disposera de 15 jours pour produire ces observations éventuelles* ».

Certaines observations sont accompagnées de pièces jointes que vous trouverez en annexes. (CI-11 et CI-12)

Plérin le 15/07/2023

**Martine VIART**



**Commissaire enquêteur**

## RENNES

Chloé Allain  
Marc Cazo  
Adrien Colas  
Didier Deru  
Marion Jaffrennou  
Vincent Lahalle  
Yann Le Carre  
Hugo Lévy  
Eurydice Messeant  
Myrième Queslati  
Jean-François Rouhaud  
Aurore Triguel

## JURISTE

Mona Benslimane

## DINAN

Didier Deru

## NANTES

Flavien Meunier  
Jeanne Renaud  
Raphaëlle Vautier

## ANGERS

Emilie Alexandre  
Sarah Bagault  
Katarzyna Barska-Alibert  
Sophie Beucher  
Reshmi Bui-Toura  
Thierry Baisnard  
Julia Brulay  
Clarisse Chevalier  
Sylvain Cianferani  
Pierre Cornet  
Bertrand Cren  
Amandine Diers  
Essi Astrid Fouché  
Paul Hugot  
David Humeau  
Pierre Laugery  
Nicolas Mariel  
Flavien Meunier  
Laurence Nossereau  
Antoine Pinçon  
Philippe Poirier  
Philippe Rangé  
Emilie Rimbart  
Amélie Rousselot  
Maryline Saquer-Deniau  
Aurélien Touzet  
Nathalie Valade

## JURISTES

Karen Sammler  
Nikodem Debski  
Mathilde Louis  
Maxime Parellada  
Zoé Robert  
Agnès Rouillier

## PARIS

Christophe Brachet  
Caroline Barnero  
Véronique Masson  
Stéphane Mainet  
Yacine Rizoug

## JURISTES

Christelle Girard  
Rihabe Lahdeb

## SAUMUR

Diane Baron  
Paul Hugot  
Maryline Saquer-Deniau

UNETR

Madame la Commissaire Enquêtrice  
Mairie de Perros-Guirec  
Place de l'Hôtel de Ville  
22700 PERROS-GUIREC

A Rennes le 7 juillet 2023

**Envoi par Lettre recommandée + AR**

**N/Réf :** ROC'HELLOU / PERROS GUIREC (CNE)  
23R00380 - JFR/EM

**Objet :** Enquête publique sur le projet de mise en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme du document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau lotissement de Roc'Hellou »

Madame la Commissaire Enquêtrice,

J'ai été saisi des intérêts du Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble ROC'HELLOU sis rue des Bons Enfants à PERROS-GUIREC (22700), ainsi que des copropriétaires suivants : Monsieur SERVAIS Arnaud représentant la SCI JAMCO, Madame NADAUD-ANSQUER Véronique, Monsieur NADAUD Frédéric, Monsieur DALLERY François, Monsieur BOIZARD Christophe représentant la SCI BOIZARD ROCH ELLOU, Madame DIEBOLT Marie-Laure, Madame GELDOLF Sylvie, Monsieur CLECH Philippe représentant la SCI du ROCHELLOU, Madame VAN DE WIELE Monique représentant la SCI ANGY et Monsieur PERAULT Francis (ci-après désignés « Les colotis ») au sein du lotissement « Nouveau lotissement de Roc'Hellou ».

Vous êtes chargée de la procédure d'enquête publique relative au projet de mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau lotissement de Roc'Hellou » avec le plan local d'urbanisme de la commune de PERROS-GUIREC.

Mes clients me chargent de formuler à ce sujet les observations suivantes.

[www.lexcap-avocats.com](http://www.lexcap-avocats.com)

## RENNES

## NANTES

## ANGERS

## PARIS

## SAUMUR

## DINAN

Immeuble le Papyrus – 29 rue de Loriet – 35000 RENNES

7 Bis rue du Gresset – 44000 Nantes

4, rue du Quinconce - B.P. 60429 - 49104 Angers Cedex 02

51 bis, rue de Miromesnil - 75008 Paris

17, avenue David d'Angers - 49400 Saumur

14, place du Marchix – 22100 Dinan

T. +33 (0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59

T. +33 (0)2 23 20 90 50 – F. +33 (0)2 23 20 90 59

T. +33 (0)2 41 25 32 60 – F. +33 (0)2 41 25 32 70

T. +33 (0)1 44 71 92 92 – F. +33 (0)1 44 71 94 02

T. +33 (0)2 41 51 02 21 – F. +33 (0)2 41 67 65 98

T. +33 (0)2 96 87 30 70

[rennes@lexcap-avocats.com](mailto:rennes@lexcap-avocats.com)

[nantes@lexcap-avocats.com](mailto:nantes@lexcap-avocats.com)

[angers@lexcap-avocats.com](mailto:angers@lexcap-avocats.com)

[paris@lexcap-avocats.com](mailto:paris@lexcap-avocats.com)

[saumur@lexcap-avocats.com](mailto:saumur@lexcap-avocats.com)

[dinan@lexcap-avocats.com](mailto:dinan@lexcap-avocats.com)

En premier lieu, il est particulièrement important de clarifier le cadre juridique dans lequel a lieu la mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau lotissement de Roc'Hellou ».

En effet, le dossier soumis à enquête publique est volontairement taisant sur les conditions qui s'imposent à la commune dans le cadre de la mise en œuvre de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme.

D'une part, l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 1<sup>er</sup> juin 2023 ordonnant l'ouverture de l'enquête publique évoque le « document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau lotissement de Roc'Hellou » ».

Ce document doit être systématiquement qualifié de cahier des charges, entendu comme un contrat entre les colotis.

En atteste la rédaction de l'article 2 dudit cahier des charges :

ARTICLE 2 = QUALIFICATION = Le présent Règlement est imposable, non seulement au vendeur et aux acquéreurs mais encore à leurs héritiers ou ayants-droits à quelque titre que ce soit . Il doit être fait mention dudit Règlement dans tous les actes de vente, de cession ou de limitation des droits de propriété ou de jouissance soit par reproduction du texte complet, soit tout-au-moins par voie de référence précise .

Ainsi, en procédant à la mise en concordance de ce cahier des charges, la commune de PERROS-GUIREC entend s'immiscer dans les relations de droit privé conclues entre le lotisseur et les colotis. La commune de PERROS-GUIREC entend modifier le contrat conclu entre eux.

D'autre part, la mise en concordance du cahier des charges du lotissement « Nouveau lotissement de Roc'Hellou » est mise en œuvre non pas dans un but d'intérêt général mais uniquement à la demande et pour le compte d'un promoteur privé, la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU), qui mène un projet sur le lot n° 5 de ce lotissement dont elle s'est aperçue tardivement qu'il ne respecte pas le contrat de droit privé conclu entre les colotis.

Vous trouverez sous ce pli la copie de la requête introductive d'instance que les exposants ont régularisée à l'encontre du permis de construire N° PC 22168 22 G0030, délivré le 1er décembre 2022, par Monsieur le Maire de PERROS-GUIREC, à cette société. En page 4 de cette requête, il est expressément exposé que « l'immeuble sur lequel le Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble ROC'HELLOU exerce ses prérogatives, tout comme le projet envisagé par la société KAUFMAN & BROAD, sont situés dans le périmètre du « Nouveau lotissement du Roc'Hellou » approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 1962. Un cahier des charges relatif à ce lotissement a été établi le 19 juillet 1963 en l'étude de Me INIZAN. Ce cahier des charges fait partie des documents approuvés par arrêté du 15 octobre 1962. Il a fait l'objet d'une publicité foncière le 17 septembre 1963. Le projet de la société KAUFMAN & BROAD méconnaît certaines stipulations de ce cahier des charges. ».

Eu égard aux conditions dans lesquelles peut être mise en œuvre la procédure prévue par l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme, il est important que vous sollicitiez auprès de la commune :

- qu'elle vous transmette la copie de la demande la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU), adressée à la commune, tendant à la mise en concordance avec le plan local d'urbanisme du cahier des charges « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau lotissement de Roc'Hellou »
- qu'elle vous confirme que c'est bien la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU) qui a élaboré le dossier de mise en concordance soumis à la procédure d'enquête publique.

Le PLU de la commune de PERROS-GUIREC ayant été approuvé le 7 novembre 2017, si un quelconque motif d'intérêt général avait justifié la mise en concordance de ce cahier des charges avec le PLU, cette mise en concordance aurait été réalisée depuis plusieurs années.

C'est bien pour satisfaire uniquement les appétits d'un promoteur privé que la commune de PERROS-GUIREC agit aujourd'hui.

*Enfin*, et pour donner un relief plus juridique aux deux précédentes observations, il faut rappeler qu'il existe en droit français certains droits juridiquement protégés, tels le droit de propriété et le droit au maintien des conventions légalement conclues.

Pour citer le Conseil constitutionnel, « *La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».* En l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi. » (Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018).

Par ailleurs, « *Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi. Par ailleurs, le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789* » (Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018).

Dans cette décision du 19 octobre 2018 qui se rapporte aux dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, et dont rien ne justifie qu'elle ne puisse pas s'appliquer à la procédure prévue par l'article L. 442-11 du même code, le Conseil Constitutionnel a expressément retenu que :

- « *compte tenu de leur objet, ces dispositions autorisent uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme* »,

- la « *modification du cahier des charges ne saurait, sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété et au droit au maintien des conventions légalement conclues, aggraver les contraintes pesant sur les colotis sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur* ».

Il est indispensable que votre avis éclairé sur ce dossier puisse être formulé à l'aune de ces exigences constitutionnelles qui, au demeurant, auraient dues être rappelées dans le dossier d'enquête publique pour la bonne information du public.

**En second lieu** et sur le fond du dossier qui vous est soumis, après avoir rappelé que la procédure de modification des documents d'un lotissement prévue par l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme doit avoir pour seule objet de mettre ces documents en concordance avec le plan local d'urbanisme, il faut immédiatement souligner que cette faculté du maire ne doit pas être exclusivement utilisée en vue de régulariser des aménagements et des constructions effectués en violation du cahier des charges (CE, 19 février 1988, n° 61580 61581 ; CE, 8 avril 1998, n° 155357).

En l'espèce, il ressort de la délibération du 9 février 2023 que la présente procédure de mise en concordance a été initiée afin de régulariser le permis de construire précité, délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2022, en méconnaissance du cahier des charges du lotissement applicable, à savoir le cahier des charges « nouveau lotissement du Roc'Hellou » du 27 mars 1962, publié le 22 juillet 1963.

La délibération en question indique en ce sens : « *Ainsi, l'opération sera sécurisée juridiquement sur le plan du droit privé* » :

Guy MARECHAL informe l'Assemblée qu'un permis de construire a été délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2022 pour la construction d'un immeuble de 17 logements (dont 3 locatifs sociaux), allée des Hortensias.

Ce projet sera édifié dans le périmètre du lotissement dénommé « Nouveau Lotissement de Roch'ellou », approuvé par un arrêté préfectoral du 15 octobre 1962. Son règlement, analysé comme ayant valeur de cahier des charges, est daté du 27 mars 1962.

Il est aujourd'hui envisagé de lancer la procédure fixée à l'article L442-11 du Code de l'Urbanisme permettant, à l'initiative du Maire, de modifier tout ou partie des documents d'un lotissement, notamment le cahier des charges, afin de les mettre en concordance avec le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, l'opération sera sécurisée juridiquement sur le plan du droit privé et le parti d'urbanisme souhaité par la Ville (privilégier la constructibilité dans les zones déjà urbanisées, densification de l'urbanisation) mis en œuvre.

Dans ces circonstances, la modification projetée est entachée d'un détournement de pouvoir.

> CE, 8 avril 1998, n° 155357 : « *Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la cave coopérative, propriétaire de plusieurs lots du lotissement "La Clairette" a procédé sur ces lots à des aménagements et des constructions en violation du cahier des charges du lotissement à raison desquels elle a fait l'objet de diverses condamnations par le juge judiciaire ; que l'arrêté du 13 septembre 1990 a en réalité pour unique objet de régulariser la situation de ces constructions et aménagements au regard des dispositions réglementaires en vigueur ; que, par suite, et alors même que le développement du potentiel viticole de la commune présenterait un caractère d'intérêt général, cet arrêté est entaché de détournement de pouvoir* »

Pour ce seul motif, les exposants vous demandent de formuler un avis défavorable au projet soumis à l'enquête publique dont vous assurez la conduite.

**En troisième lieu**, il ne pourra pas vous échapper que la procédure mise en œuvre par la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU), par l'intermédiaire de la commune de PERROS-GUIREC, porte sur des dispositions de nature contractuelle qui ne sont pas des règles d'urbanisme.

Les règles d'urbanisme sont, par définition, celles que l'on peut trouver dans un document d'urbanisme, tel un plan local d'urbanisme.

Or il a expressément été jugé par le Conseil d'Etat que les auteurs d'un règlement de PLU n'ont pas la compétence « *pour interdire par principe ou pour limiter la faculté reconnue aux propriétaires de procéder, dans les conditions prévues au livre IV précité du code de l'urbanisme, à la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, faculté qui participe de l'exercice de leur droit à disposer de leurs biens, dont il appartient au seul législateur de fixer les limites* » (CE, 27 juillet 2012, n° 342908).

La règle interdisant des divisions foncières ne peut se trouver dans un PLU. Il ne peut donc pas s'agir d'une règle d'urbanisme.

Dans notre affaire, la ville de PERROS-GUIREC entend supprimer purement et simplement la stipulation du cahier des charges interdisant toute division, tout morcellement de terrain (article 4 du cahier des charges).

Une telle stipulation ne peut pas être une règle d'urbanisme et ne peut donc pas valablement être modifiée sur le fondement de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme.

Pour ce motif, les exposants vous demandent de formuler un avis défavorable au projet soumis à l'enquête publique dont vous assurez la conduite.

**En quatrième lieu**, comme indiqué plus haut, la modification des règles d'urbanisme du cahier des charges ne peut avoir lieu que dans la limite stricte autorisée par la loi, c'est-à-dire la mise en concordance avec le PLU. Etant précisé au surplus que le Conseil constitutionnel, statuant sur les droits des colotis au vu notamment du droit au maintien des conventions légalement conclues, a expressément encadré la possibilité de modifier un cahier des charges à la condition qu'une aggravation des contraintes pesant sur les colotis ne puisse avoir lieu « *sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur* ».

En l'espèce, *d'une part*, le dossier de modification du cahier des charges soumis à enquête publique indique à plusieurs reprises que les modifications opérées sont effectuées :

- « *pour répondre aux objectifs de densité du PLU* »,
- « *car en contradiction avec les règles du PLU* »,
- car « *devant être mise en concordance avec les règles du PLU* ».

Ces indications sont erronées.

Aucune règle du PLU n'impose une densité minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

Aucune règle du PLU n'impose une hauteur minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

En aucun cas, le PLU en vigueur ne commande une modification des stipulations contractuelles du cahier des charges.

*D'autre part*, ces stipulations contractuelles, en ce qu'elles réglementent notamment les implantations ou la hauteur, ont été souhaitées et voulues par le lotisseur ainsi que par les colotis, afin de chaque acquéreur, chaque propriétaire, chaque occupant du lotissement, puisse jouir paisiblement de son bien dans l'environnement existant, sans gêner ses voisins et sans être gêné par ses voisins.

En particulier, les rédacteurs du cahier des charges ont porté une attention toute particulière, par l'édiction des règles en cause, au maintien des différentes vues sur mer s'offrant depuis les différents lots du lotissement. En atteste notamment l'article 14 du cahier des charges, relatif aux plantations, qui stipule expressément que chaque acquéreur pourra planter sur sa propriété « *en ménageant la vue de tout le lotissement sur la mer* ».

L'article 7 du cahier des charges poursuit la même finalité.

En sollicitant la suppression de l'ensemble de ces garanties accordées à chacun des colotis, la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU) entend anéantir purement et simplement les conventions conclues entre les parties et ce, uniquement aux fins de satisfaire ses intérêts personnels.

Une telle démarche est inacceptable et totalement contraire aux droits constitutionnellement protégés.

Juridiquement, de telles évolutions du cahier des charges aggravent évidemment les contraintes pesant sur les colotis qui ne disposeront plus d'aucune garantie de bénéficier d'un cadre de vie agréable et de leur vue sur la mer.

Une telle aggravation n'est nullement « *commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur* » ; comme il a été exposé, aucune disposition du PLU en vigueur ne commande une densification du quartier. Aucune règle du PLU ne commande une densité minimale de construction dans le périmètre du lotissement. Aucune règle du PLU ne commande une hauteur minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

Si le règlement du PLU donne la faculté aux constructions d'édifier des constructions plus imposantes que celles admises par le cahier des charges, en aucun cas le règlement du PLU n'exige, n'oblige, ne commande de telles constructions.

Les conditions fixées par le Conseil constitutionnel, afin d'autoriser de telles atteintes au droit au maintien des conventions légalement conclues, ne sont manifestement pas réunies en l'espèce.

Pour cet autre motif, les exposants vous demandent de formuler un avis défavorable au projet soumis à l'enquête publique dont vous assurez la conduite.

**En dernier lieu**, le dossier de modification du cahier des charges se borne de façon lapidaire à indiquer que les différents articles sont supprimés « *car en contradiction avec les règles du PLU* », sans justifier en quoi chacune des règles énoncées dans chacun de ces articles, serait contraire aux dispositions du PLU en vigueur.

A titre d'exemple, les stipulations de l'article 14 du cahier des charges ne sont nullement en contradiction avec celles du PLU.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments de fait et de droit que le seul avis susceptible d'être formulé sur ce dossier soumis à enquête est un avis défavorable.

C'est la raison pour laquelle mes clients vous demandent de formuler un tel avis défavorable.

Je vous remercie de bien vouloir annexer la présente lettre à votre rapport d'enquête.

Je vous prie d'agréer, Madame la Commissaire Enquêtrice, l'assurance de mes sentiments distingués.



Jean-François ROUHAUD  
Avocat associé  
*Spécialiste en droit public*  
*Spécialiste en droit immobilier*  
jean-francois.rouhaud@lexcap-avocats.com

PJ : - requête introductive d'instance,  
- décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018,  
- extrait de la demande de permis de construire,

Références Cabinet :  
ROC'HELLOU/PERROS GUIREC (CNE)  
23R00380 - JFR/EM

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE RENNES

## REQUÊTE INTRODUCTIVE D'INSTANCE

*A Mesdames et Messieurs les Président & Conseillers composant le  
Tribunal administratif de RENNES*

### **POUR :**

- **Le Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble ROC'HELLOU**, représenté par son syndic, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité 6 rue Ernest Renan, 22300 LANNION
- **La SCI JAMCO** représentée par M. Arnaud SERVAIS, demeurant Immeuble ROC'HELLOU, Rue des Bons Enfants, 22700 PERROS-GUIREC
- **Madame Véronique NADAUD-ANSQUER**, demeurant Immeuble ROC'HELLOU, Rue des Bons Enfants, 22700 PERROS-GUIREC
- **Monsieur Frédéric NADAUD**, demeurant Immeuble ROC'HELLOU, Rue des Bons Enfants, 22700 PERROS-GUIREC
- **Monsieur François DALLERY**, demeurant Immeuble ROC'HELLOU, Rue des Bons Enfants, 22700 PERROS-GUIREC
- **La SCI BOIZARD ROCH ELLOU** représentée par Monsieur Christophe BOIZARD, demeurant Immeuble ROC'HELLOU, Rue des Bons Enfants, 22700 PERROS-GUIREC
- **Madame Marie-Laure DIEBOLT**, demeurant Immeuble ROC'HELLOU, Rue des Bons Enfants, 22700 PERROS-GUIREC
- **Madame Sylvie GELDOLF**, demeurant Immeuble ROC'HELLOU, Rue des Bons Enfants, 22700 PERROS-GUIREC
- **La SCI du ROCHELLOU** représentée par Monsieur Philippe CLECH, demeurant Immeuble ROC'HELLOU, Rue des Bons Enfants, 22700 PERROS-GUIREC
- **La SC ANGY** représentée par Madame Monique VAN DE WIELE, demeurant Immeuble ROC'HELLOU, Rue des Bons Enfants, 22700 PERROS-GUIREC
- **Monsieur Francis PERAULT**, demeurant Immeuble ROC'HELLOU, Rue des Bons Enfants, 22700 PERROS-GUIREC

### **Requérants**

Représentés par **Maître Jean-François ROUHAUD** membre de la SELARL LEXCAP, Société d'Avocats, Immeuble Le Papyrus, 29 rue de Lorient, 35000 RENNES - Tél. 02.23.20.90.50 – Fax. 02.23.20.90.59 - rennes@lexcap-avocats.com

**CONTRE :**

**La commune de PERROS-GUIREC**, représentée par son maire en exercice domicilié en Mairie, Place de l'Hôtel de ville, 22700 PERROS-GUIREC

**Défenderesse**

**DE LA CAUSE :**

**La société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU)**, représentée par Monsieur Michele LOBOSCO, n° SIRET 37795916800073, dont le siège social est 121 Rue du Temple de Blosne, 35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE

**Pétitionnaire**

Le Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble ROC'HELLOU, la SCI JAMCO, Madame Véronique NADAUD-ANSQUER, Monsieur Frédéric NADAUD, Monsieur François DALLERY, la SCI BOIZARD ROCH ELLOU, Madame Marie-Laure DIEBOLT, Madame Sylvie GELDOF, la SCI du ROCHELLOU, la SCI ANGY et Monsieur Francis PERAULT, qui se réservent en outre de faire présenter des observations orales à l'audience par l'intermédiaire de leur Conseil, Maître ROUHAUD, Avocat à la Cour d'Appel de RENNES, y demeurant Immeuble Le Papyrus, 29 rue de Lorient, 35000 RENNES,

## **ONT L'HONNEUR DE VOUS EXPOSER :**

### **I - RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE :**

1. Le 29 avril 2022, la SRLAU KAUFMAN&BROAD BRETAGNE a déposé en mairie de PRROS-GUIREC une demande de permis de construire un immeuble de 17 logements collectifs sur un terrain sis Allée des Hortensias, sur les parcelles AN n° 114, 115 et 116 :



Le projet développe 1 278 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur un terrain d'une superficie de 1 246 m<sup>2</sup>.

2. Par un arrêté du 1er décembre 2022 n° PC 22168 22 G0030, le permis de construire sollicité a été accordé.

3. Par un courrier du 31 janvier 2023, réceptionné en mairie le 2 février suivant, le Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble ROC'HELLOU, la SCI JAMCO, Madame Véronique NADAUD-ANSQUER, Monsieur Frédéric NADAUD, Monsieur François DALLERY, la SCI BOIZARD ROCH ELLOU, Madame Marie-Laure DIEBOLT, Madame Sylvie GELDOF, la SCI du ROCHELLOU, la SCI ANGY et Monsieur Francis PERAULT ont formé un recours gracieux tendant au retrait de cet arrêté.

4. Ce recours gracieux a été implicitement rejeté.

5. Dans ces circonstances, les requérants n'ont d'autre choix que de solliciter l'annulation tant de l'arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2022 que de la décision implicite rejetant leur recours gracieux.

Il sera précisé ici, pour la bonne information du Tribunal, que l'immeuble sur lequel le Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble ROC'HELLOU exerce ses prérogatives, tout comme le projet envisagé par la société KAUFMAN & BROAD, sont situés dans le périmètre du « Nouveau lotissement du Roc'Hello » approuvé par arrêté préfectoral du 15 octobre 1962. Un cahier des charges relatif à ce lotissement a été établi le 19 juillet 1963 en l'étude de Me INIZAN. Ce cahier des charges fait partie des documents approuvés par arrêté du 15 octobre 1962. Il a fait l'objet d'une publicité foncière le 17 septembre 1963. Le projet de la société KAUFMAN & BROAD méconnaît certaines stipulations de ce cahier des charges.

## **II – DISCUSSION :**

### **[A] – SUR LA RECEVABILITÉ DE LA REQUÊTE :**

**En premier lieu**, aux termes de l'article L. 600-1-2 du code de l'urbanisme : « *Une personne autre que l'Etat, les collectivités territoriales ou leurs groupements ou une association n'est recevable à former un recours pour excès de pouvoir contre une décision relative à l'occupation ou à l'utilisation du sol régie par le présent code que si la construction, l'aménagement ou le projet autorisé sont de nature à affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien qu'elle détient ou occupe régulièrement ou pour lequel elle bénéficie d'une promesse de vente, de bail, ou d'un contrat préliminaire mentionné à l'article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation.* ».

Sur le fondement de ces dispositions, le juge administratif considère : « *qu'il appartient, en particulier, à tout requérant qui saisit le juge administratif d'un recours pour excès de pouvoir tendant à l'annulation d'un permis de construire, de démolir ou d'aménager, de préciser l'atteinte qu'il invoque pour justifier d'un intérêt lui donnant qualité pour agir, en faisant état de tous éléments suffisamment précis et étayés de nature à établir que cette atteinte est susceptible d'affecter directement les conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance de son bien. Il appartient au défendeur, s'il entend contester l'intérêt à agir du requérant, d'apporter tous éléments de nature à établir que les atteintes alléguées sont dépourvues de réalité. Le juge de l'excès de pouvoir apprécie la recevabilité de la requête au vu des éléments ainsi versés au dossier par les parties, en écartant le cas échéant les allégations qu'il jugerait insuffisamment étayées mais sans pour autant exiger de l'auteur du recours qu'il apporte la preuve du caractère certain des atteintes qu'il invoque au soutien de la recevabilité de celui-ci. **Eu égard à sa situation particulière, le voisin immédiat justifie, en principe, d'un intérêt à agir lorsqu'il fait état devant le juge, qui statue au vu de l'ensemble des pièces du dossier, d'éléments relatifs à la nature, à l'importance ou à la localisation du projet de construction.*** » (CE, 27 janvier 2020, n° 423529 ; CE, 24 octobre 2019, n° 419646 ; CE, 13 avril 2016, n° 389801).

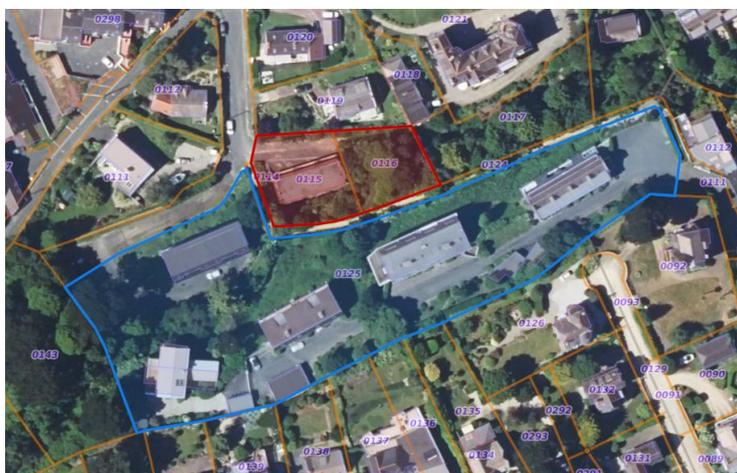
En application de ces principes, le Conseil d'Etat a récemment reconnu l'intérêt à agir d'un syndicat de copropriétaires d'une résidence située sur une parcelle jouxtant le terrain d'assiette du projet en litige :

> Conseil d'Etat, 24 février 2021, n° 432096 : « 7. Il résulte des termes mêmes du jugement attaqué que le tribunal a relevé que la résidence La Dauphine est située sur la parcelle jouxtant le terrain d'assiette du projet en litige et que le syndicat des copropriétaires de cette résidence faisait notamment état, pour justifier de son intérêt à demander l'annulation du permis de construire contesté, de l'importance du projet, conduisant à la construction de 74 logements en vis-à-vis de la résidence et entraînant un triplement de la surface bâtie existante sur la parcelle du terrain d'assiette du projet ainsi qu'à la création de 124 places de stationnement. Il résulte de ce qui a été dit au point précédent qu'en jugeant néanmoins que ces éléments ne suffisaient pas à justifier de l'intérêt pour agir du syndicat requérant, le tribunal a commis une erreur de droit ».

En l'espèce, d'une part, les requérants sont composés du syndicat de copropriétaires de « l'immeuble ROC'HELLOU » et des différents copropriétaires de cet immeuble.

L'« immeuble ROC'HELLOU » est un ensemble immobilier composé de cinq bâtiments principaux, édifié sur une parcelle cadastrée section AN n° 125 sise rue des Bons Enfants.

L'immeuble ROC'HELLOU est ainsi situé sur une parcelle à proximité immédiate du terrain d'assiette du projet litigieux, dont elle n'est séparée que par un escalier et un chemin piéton :



Les copropriétaires de l'immeuble ont ainsi la qualité de voisins immédiats du projet.

*D'autre part*, alors que le terrain d'assiette du projet supporte actuellement un bâtiment d'une hauteur R+1+comble, le projet autorisé par le permis litigieux porte sur la création d'un immeuble de 17 logements collectifs développant 1 278 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une hauteur allant jusqu'à 5 niveaux, sur un terrain d'une superficie de 1 246 m<sup>2</sup> :



Emprise du bâtiment démoli



Le projet va ainsi entraîner une densification significative du terrain par rapport à l'état actuel.

Il va en outre générer de nombreux vis-à-vis entre les immeubles existants et celui projeté, et entraîner de ce chef une perte d'intimité importante pour les occupants requérants.

De plus, compte-tenu de sa hauteur, le projet va impacter et gêner la vue existante sur la mer depuis l'immeuble ROC'HELLOU.

Compte-tenu de sa proximité avec l'immeuble ROC'HELLOU, il va également entraîner des nuisances sonores compte-tenu du nombre de logements projetés et des espaces extérieurs (terrasses, balcons) et du trafic généré par les 18 véhicules entrants et sortants régulièrement du terrain.

Ainsi, compte-tenu de sa localisation et de son importance, le projet va impacter significativement l'immeuble ROC'HELLOU et le cadre de vie des requérants en portant atteinte aux conditions d'occupation et de jouissance de leurs biens.

Dans ces circonstances, tant le syndicat des copropriétaires de l'immeuble que ses copropriétaires justifient d'un intérêt à agir à l'encontre du permis contesté.

**En deuxième lieu**, les copropriétaires joignent à la présente requête les justificatifs de propriété de leurs biens.

**En troisième lieu**, le syndic justifie de sa capacité à agir au nom du syndicat des copropriétaires.

**En dernier lieu**, les requérants justifient de la notification régulière du recours gracieux à la commune et au pétitionnaire.

Ils justifieront également de la notification de la présente requête à la commune et au pétitionnaire.

Dès lors, la requête est recevable.

## **[B] - SUR L'ILLÉGALITÉ DE L'ARRÊTÉ DU 1<sup>ER</sup> DECEMBRE 2022 :**

### **1°) SUR L'ILLÉGALITÉ EXTERNE :**

#### **Sur le vice de procédure tiré de l'illégalité de l'avis de l'Architecte des bâtiments de France :**

**En droit**, aux termes de l'article R. 423-54 du code de l'urbanisme : « *Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente recueille l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.* »

Aux termes de l'article L. 632-1 du code du patrimoine : « *Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.* »

L'article L. 632-2 de ce code prévoit pour sa part : « *I. – L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est, sous réserve de l'article L. 632-2-1, subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. A ce titre, ce dernier s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Il s'assure, le cas échéant, du respect des règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Tout avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France rendu dans le cadre de la procédure prévue au présent alinéa comporte une mention informative sur les possibilités de recours à son encontre et sur les modalités de ce recours.*

*Le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue à l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du présent code si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent I. »*

Sur le fondement de ces dispositions, lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, la délivrance du permis est subordonnée à l'accord préalable de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

Lorsque l'ABF émet un avis défavorable sur le projet, l'autorité administrative est tenue de refuser le permis de construire sollicité.

**En l'espèce**, l'Architecte des Bâtiments de France a été consulté à deux reprises sur le projet, compte-tenu de son emplacement dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de PERROS-GUIREC.

L'ABF a donné son accord sur le projet par un premier avis du 25 mai 2022 assorti de prescriptions, puis par un second avis du 26 août 2022 non assorti de prescriptions.

Toutefois, compte-tenu de la méconnaissance des règles applicables au Site Patrimonial Remarquable, l'ABF ne pouvait donner son accord sur ce projet.

S'agissant des constructions neuves à caractère contemporain, le règlement prévoit (p.39) :

**1) La volumétrie**

Elle doit être en harmonie avec la volumétrie et l'échelle urbaine environnante. Les constructions existantes en rupture d'échelle avec le tissu urbain ne pourront servir de référence.

Dans le cas d'un regroupement de parcelles, la volumétrie de l'opération d'ensemble doit laisser apparaître le découpage parcellaire primitif tant en lecture verticale qu'horizontale.

L'environnement urbain du projet est le suivant :

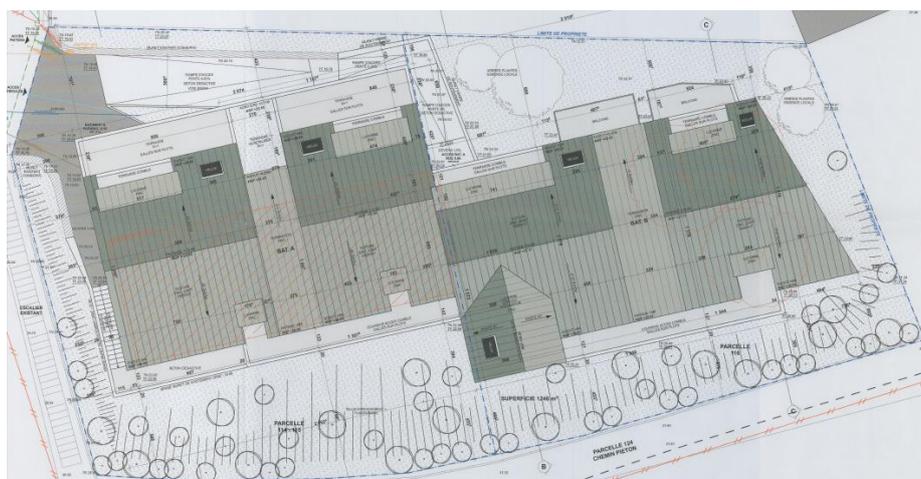


Le projet s'insère ainsi dans un environnement urbain aéré et arboré, comprenant des constructions individuelles de dimensions et hauteurs limitées (R+1+C) et des collectifs situés en arrière-plan dont seuls les derniers niveaux sont visibles depuis l'espace public.

Les volumes des constructions environnantes sont limités.

Or, compte-tenu de son gabarit, le projet ne respecte pas le volume et l'échelle urbaine environnante.

En effet, le bâtiment projeté se développe sur un linéaire de près de 50 m, sur une largeur d'environ 12 m et sur une hauteur de 5 niveaux.



Le projet présente ainsi un aspect massif dans le paysage.

Aucune des constructions environnantes ne présente un gabarit similaire.

Notamment, le volume du projet dépasse largement celui des constructions individuelles qu'il surplombe :



De plus, le bâtiment développe 1 278 m<sup>2</sup> de surface de plancher et présente un coefficient d'occupation des sols supérieur à 100 %.

Le projet entraîne donc une densification significative du terrain d'assiette du projet et de l'espace environnant, et rompt avec l'échelle urbaine environnante.

Les prescriptions du règlement applicable au Site Patrimonial Remarquable sont méconnues.

Plus globalement, compte-tenu tant de son volume que de ses caractéristiques et de son impact sur le paysage urbain environnant, le projet porte atteinte à son environnement.

Dans ces circonstances, l'ABF ne pouvait donner son accord sur le projet, et devait émettre un avis défavorable sur celui-ci.

L'avis émis étant un avis conforme, le maire aurait dû refuser le permis de construire.

L'illégalité de l'avis de l'ABF a donc nécessairement été de nature à influencer le sens de la décision finale et constitue un vice de procédure substantiel.

Dès lors, le permis de construire a été délivré au terme d'une procédure irrégulière et est illégal.

## **2°) SUR L'ILLÉGALITÉ INTERNE :**

### **1. Sur la composition du dossier de demande :**

Aux termes de l'article R. 431-10 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le projet architectural comprend également :*

- a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; (...)*
- c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ; ».*

Sur le fondement de ces dispositions, le juge administratif considère que les insuffisances, omissions et inexactitudes entachant le dossier de demande de permis de construire entachent d'illégalité le permis si elles ont été de nature à fausser l'appréciation portée par l'autorité administrative sur la conformité du projet à la réglementation applicable (> voir par exemple CE, 25 septembre 2019, n° 417870).

En l'espèce, les plans de façade et les documents graphiques joints au dossier ne permettent pas d'apprécier l'insertion réelle du projet dans son environnement et ont été de nature à fausser l'appréciation du service instructeur sur la consistance du projet.

D'une part, le plan des façades Nord représente de manière erronée les immeubles implantés au Sud du projet. Visuellement, ces immeubles n'émergent pas dans le paysage tel que représenté sur le plan :



Cette représentation erronée a pour effet de minimiser la hauteur du projet et son impact visuel par rapport au tissu urbain environnant.

*D'autre part*, les pièces graphiques ne représentent que partiellement le bâtiment, et ne permettent pas d'appréhender son impact sur le tissu environnant sur tout son linéaire, notamment par rapport aux constructions individuelles qu'il surplombe :



Les documents joints à la demande de permis n'ont donc pas permis d'apprécier de manière réaliste et complète l'insertion du projet dans son environnement.

Ces inexactitudes et insuffisances entachent d'illégalité le permis délivré.

## **2. Sur la méconnaissance de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme :**

Aux termes de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : « *Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.* »

Sur le fondement de ces dispositions, le juge administratif considère que : « *un projet faisant l'objet d'un permis de construire comme d'une déclaration préalable doit être refusé lorsque, d'une part, des travaux d'extension ou de renforcement de la capacité des réseaux publics sont nécessaires à la desserte de la construction projetée et, d'autre part, l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, après avoir, le cas échéant, accompli les diligences appropriées pour recueillir les informations nécessaires à son appréciation* » (voir en ce sens CAA Bordeaux, 28 novembre 2019, n° 17BX01950).

De plus, s'agissant de l'alimentation en électricité, il résulte de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme, que les équipements de raccordement empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques et excédant centre mètres ont le caractère d'ouvrage d'extension et constituent des équipements publics ne pouvant être mis à la charge du pétitionnaire (voir par exemple CAA Marseille, 8 décembre 2020, n°18MA05470 ; CE,30 décembre 2015, n° 377258).

Ainsi, lorsque le raccordement d'un projet au réseau existant implique une extension de ce réseau, et que l'administration n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés, le projet ne peut être regardé comme desservi et l'autorité administrative est tenue de refuser le permis de construire.

A cet égard, la circonstance selon laquelle l'avis d'ENEDIS mentionnerait que « *le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client au sujet des devis respectifs* » ne permet pas d'établir que l'autorité compétente serait en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux devraient être exécutés, en l'absence de décision communale en ce sens.

> voir par exemple CAA Marseille, 17 novembre 2022, n°20MA01803 : « *Or, il résulte des dispositions précitées que les ouvrages de branchement en basse tension ont le caractère d'équipements publics et qu'en l'absence d'un tel équipement, la parcelle ne peut être regardée comme desservie. Il ne ressort également d'aucun élément présent au dossier qu'une extension du réseau public de distribution d'électricité ait été envisagée dans ce secteur non urbanisé et que le maire de Gignac-la-Nerthe était en mesure d'indiquer dans quel délai ces travaux pourraient être exécutés. **La seule circonstance que l'opérateur ENEDIS soit en capacité de réaliser l'extension dans un délai de quatre à six mois ne peut, en l'absence de décision en ce sens de la commune qui en est le cofinanceur, être regardé comme un délai d'exécution des travaux. Dans ces conditions, au regard de l'absence de raccordement possible au réseau de distribution d'électricité, le maire de Gignac-la-Nerthe était tenu de refuser le permis de construire en litige sollicité par M. A.** »*

> TA de Clermont-Ferrand, Ord., 31 mai 2022, n° 2101037 : « Il est constant que, ainsi que le précise l'arrêté en litige, le projet est subordonné à une extension du réseau d'électricité de 160 mètres ainsi que du réseau collectif d'assainissement. D'une part, **s'agissant du réseau électrique, l'avis d'ENEDIS en date du 10 juin 2020 comporte les indications nécessaires concernant le coût des travaux à effectuer, s'élevant à 15 963,78 €, dont 60 % doivent être pris en charge par la collectivité publique, et concernant le délai de réalisation "de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client".** Toutefois, si l'avis du maire du 22 octobre 2020 joint au dossier indique : "RAS les extensions de réseaux (EU, EP, électrique) seront pris en compte par la mairie", et que la commune soutient qu'une somme de 16 000 € HT est prévue à son budget approuvé en avril 2021, **il ne résulte d'aucun document existant à la date de la décision attaquée que la collectivité ait effectivement délibéré sur la prise en charge de ces travaux d'extension. (...) Or, ces documents n'attestent pas davantage que la commune avait l'intention de réaliser ces travaux à date de délivrance du permis de construire. Par suite, les requérants sont fondés à soutenir que le permis de construire en litige a été délivré en méconnaissance de l'article L. 111 - 11 du code de l'urbanisme** ».

En l'espèce, d'une part, il ressort de l'avis d'ENEDIS du 22 septembre 2022 que le raccordement du projet au réseau électrique implique une extension du réseau de 160 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération sur le domaine public.

La desserte du projet par le réseau de distribution d'électricité implique donc une extension du réseau présentant le caractère d'un équipement public.

D'autre part, sur ce point, l'article 2 de l'arrêté du 1er décembre 2022 indique que « Les travaux de branchements aux réseaux électrique et téléphonique devront être réalisés en souterrain.

*Le demandeur devra tenir compte des observations émises par les services d'ENEDIS et du service Eau et Assainissement de Lannion Trégor Communauté, dont copies des avis sont jointes au présent arrêté. »*

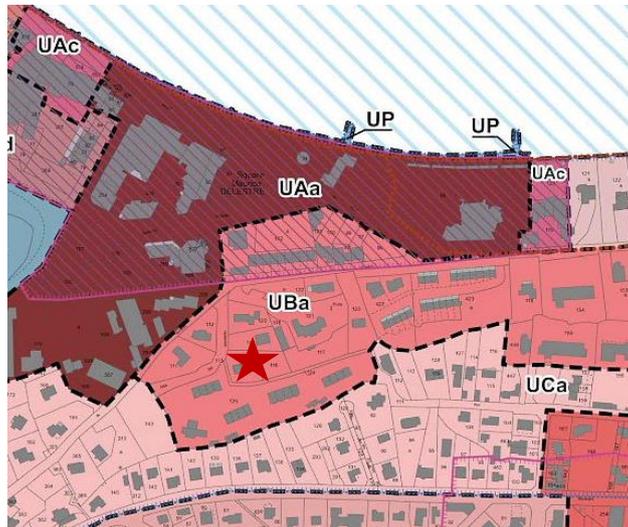
Il ne résulte ni de cet arrêté, ni d'aucun document du permis de construire que la collectivité aurait donné son accord au financement des travaux d'extension du réseau électrique nécessités par le projet et était en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux devraient être exécutés.

Dans ces circonstances, au regard de l'absence de raccordement possible au réseau de distribution d'électricité, l'autorité administrative était tenue de refuser le permis de construire sollicité.

Le permis de construire délivré est illégal.

### **3. Sur la méconnaissance des règles du Plan Local d'Urbanisme :**

Le terrain d'assiette du projet est classé en zone UBa du PLU, correspondant selon le règlement écrit « à des espaces urbains moyennement denses où les constructions sont édifiées, pour la plupart, en ordre continu » :



Toutefois, le projet méconnaît les règles applicables au sein de la zone.

### **Sur la méconnaissance de l'article UB 10 du règlement :**

Aux termes des dispositions générales de l'article UB.10 :

- b- Les constructions, bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, du fait de leur situation, de leur architecture, de leurs dimensions ou de l'aspect extérieur.
- c- L'unité architecturale sera recherchée sur un même espace urbain.
- d- Les projets devront présenter une harmonie dans les volumes, les proportions, le choix des matériaux et les couleurs. Quel que soit le projet architectural (restauration, expression traditionnelle ou contemporaine), une attention particulière sera apportée :
  - dans la composition des volumes et des éléments d'architecture qui les composent : harmonie des rythmes, choix des modénatures,
  - dans la liaison avec l'environnement : rupture ou continuité urbaine ou paysagère devra être justifiée lors de la présentation du projet.

En conséquence,

### **2. Volumétries :**

- a- L'implantation et le volume général des constructions à édifier ou des ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

En l'espèce, le projet méconnaît plusieurs de ces dispositions. Il ne présente ni une implantation, ni un volume, ni des caractéristiques architecturales lui permettant de s'insérer de manière harmonieuse dans son environnement.

**En premier lieu**, l'environnement urbain du projet est le suivant :



Selon le règlement du PLU, la zone UBa dans laquelle s'insère le projet correspond « **à des espaces urbains moyennement denses** où les constructions sont édifiées, pour la plupart, en ordre continu ».

Le projet s'insère ainsi dans un environnement urbain aéré et arboré, comprenant des constructions individuelles de dimensions et hauteurs limitées (R+1+C) et des collectifs situés en arrière-plan dont seuls les derniers niveaux sont visibles depuis l'espace public.

Les constructions individuelles implantées au Nord du projet présentent des caractéristiques architecturales environnementales traditionnelles : façades en pierres ou de tons clairs, toitures à pentes en ardoises.

Les collectifs implantés plus au Sud de l'opération s'insèrent de manière discrète dans cet environnement. En effet, compte tenu de la déclivité et de la végétation existante, seuls les derniers niveaux de ces immeubles sont visibles depuis l'espace public.

De plus, ces immeubles reprennent des caractéristiques de l'architecture traditionnelle avec l'utilisation de l'ardoise en couverture et en façade.

**En second lieu**, en méconnaissance des règles précitées, le projet ne s'insère pas de manière harmonieuse dans cet environnement.

Premièrement, compte-tenu de ses dimensions, le projet présente un aspect massif en rupture avec les constructions environnantes.

Visuellement, le projet développe une hauteur de 5 niveaux, sur un linéaire de près de 50 mètres :



Il présente ainsi un effet « barre », inexistant dans son environnement. Aucun des immeubles environnants ne présente un tel linéaire et un tel aspect massif.

Le projet ne présente ainsi pas un volume harmonieux avec le site urbain dans lequel il s'inscrit.

De plus, compte-tenu de ses dimensions et de son emprise, il entraîne une densification importante de l'espace dans lequel il s'insère.

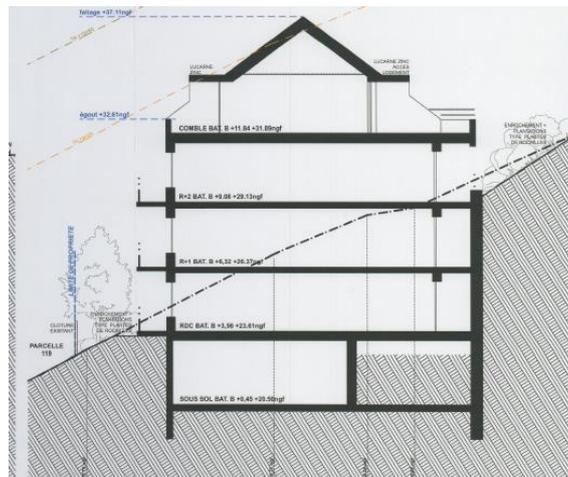
Le projet développe en effet 1278 m<sup>2</sup> de surface de plancher et présente ainsi un coefficient d'occupation des sols supérieur à 100%.

Le projet est ainsi particulièrement dense, au sein d'un environnement urbain aéré et végétalisé.

Ainsi, alors que le terrain d'assiette du projet supportait une seule construction de dimensions limitées et était en très grande partie arborée, le projet entraîne une densification significative du terrain d'assiette du projet et de l'espace environnant.

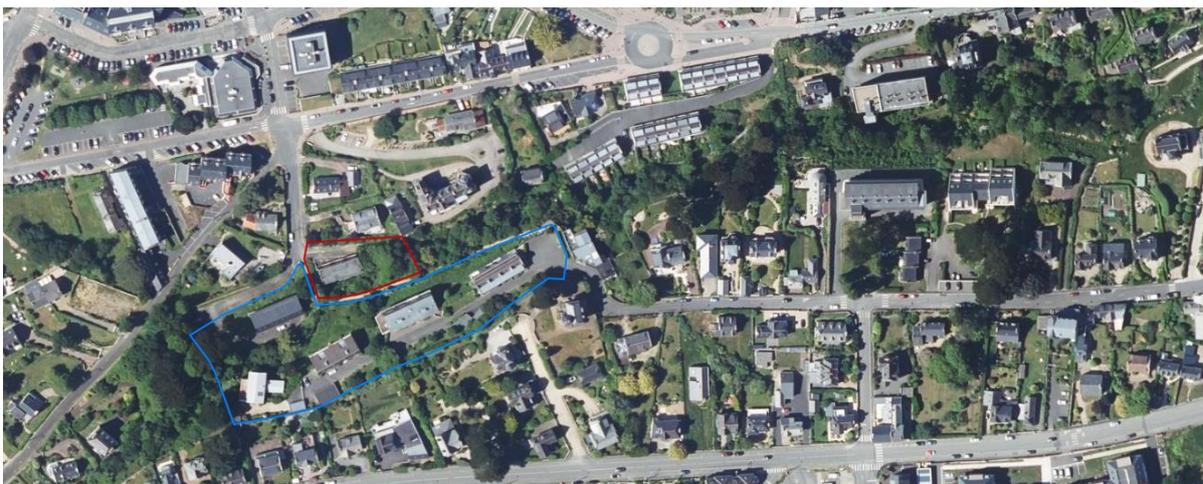
Deuxièmement, l'implantation retenue n'est pas traitée en relation avec le site naturel dans lequel s'inscrit la construction projetée.

En effet, la réalisation du projet implique un affouillement extrêmement important sur la parcelle 116, actuellement à l'état naturel et arborée, pour permettre l'implantation du bâtiment « B » :



Plan de coupe C

Le projet entraîne ainsi la suppression d'une végétation s'inscrivant en continuité d'un espace végétalisé important composant le paysage urbain, et porte ainsi atteinte à la qualité des lieux :



Troisièmement, alors que les couvertures des constructions environnantes sont en ardoises, le projet prévoit une couverture en zinc de type quartz, conférant à la construction un aspect résolument moderne et peu qualitatif, rompant manifestement avec les constructions environnantes et l'unité architecturale environnante.

Compte tenu de ces éléments, le projet ne s'insère pas de manière harmonieuse dans son environnement.

Les dispositions de l'article UB 10 sont méconnues.

Dès lors, le permis délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2022 est entaché d'illégalité.

★

★★★★★

Enfin, il serait inéquitable de laisser à la charge du Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble ROC'HELLOU, la SCI JAMCO, Madame Véronique NADAUD-ANSQUER, Monsieur Frédéric NADAUD, Monsieur François DALLERY, la SCI BOIZARD ROCH ELLOU, Madame Marie-Laure DIEBOLT, Madame Sylvie GELDOF, la SCI du ROCHELLOU, la SCI ANGY et Monsieur Francis PERAULT les frais qu'ils ont dû supporter pour faire valoir leurs droits. Il y a donc lieu de condamner la commune de PERROS-GUIREC au titre de l'article L. 761-1 CJA.

## **PAR CES MOTIFS,**

*Et sous réserves de tous autres à produire, déduire ou suppléer, même d'office, Syndicat des copropriétaires de l'Immeuble ROC'HELLOU, la SCI JAMCO, Madame Véronique NADAUD-ANSQUER, Monsieur Frédéric NADAUD, Monsieur François DALLERY, la SCI BOIZARD ROCH ELLOU, Madame Marie-Laure DIEBOLT, Madame Sylvie GELDOF, la SCI du ROCHELLOU, la SCI ANGY et Monsieur Francis PERAULT ont l'honneur de conclure à ce qu'il plaise au Tribunal administratif de RENNES de :*

- **ANNULER le permis de construire N° PC 22168 22 G0030, délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2022, ensemble de la décision implicite du 2 avril 2023 rejetant leur recours gracieux,**
- **Condamner la commune de PERROS-GUIREC à leur verser la somme de 4 000 € au titre de l'article L.761-1 du C.J.A.**

**Sous Toutes Réserves**

A Rennes, le 2 juin 2023

### **PRODUCTIONS :**

1. Arrêté du 1<sup>er</sup> décembre 2022 et avis
2. Formulaire CERFA
3. Plans de situations
4. Plan de masse
5. Plans de coupe
6. Notice descriptive
7. Plans de façade
8. Plan de toiture
9. Plan d'aménagement
10. Recours gracieux
11. Accusé réception + notification recours gracieux
12. AR Suivi postal
13. PV AG désignation du syndic
14. Contrat de syndic
15. PV AG autorisation du syndic à agir en justice
16. Règlement SPR/ZPPAUP Aspect extérieur
17. Règlement écrit PLU
18. Attestation propriété SC ANGY
19. Attestation propriété SCI DU ROCHELLOU
20. Attestation SCI BOIZARD ROCH ELLOU (lot n°1)
21. Attestation Madame Marie-Laure DIEBOLT
22. Attestation SCI BOIZARD ROCH ELLOU (lot n°3)



287 – ALLEE DES HORTENSIAS  
PC4 – PC10-1  
KAUFMANN & BROAD BRETAGNE  
Création de 17 logements  
Allée des Hortensias  
22 700 PERROS GUIREC

Complété et modifié  
le 04/08/2022

MHH  
Avril 2022

## Notice descriptive du terrain, du projet et des matériaux

### 1. ETAT INITIALE DU TERRAIN ET ABORDS

#### 1.1. LE TERRAIN

La présente demande porte sur les parcelles 114 115 et 116, située Allée des Hortensias à Perros Guirec. Elles sont situées en zone UBA du PLU, AC1 zone Palais des congrès et en zone SPR secteur III. Elles ont une surface cadastrée globale de 1246m<sup>2</sup>.



Le terrain comporte actuellement une construction sur la parcelle 115 accessible depuis la parcelle 114. Il s'agit d'une maison d'habitation de gabarit R+1 + comble. La parcelle 116, elle, est végétalisée (divers arbustes)

Le terrain possède un fort dénivelé entre son accès allée des Hortensias (19.25 ngf) et son angle SUD-EST (33.15 ngf). De plus il est actuellement scindé en deux parties, aux plateaux allométriques différents, par un muret de soutènement le long de la limite avec la parcelle 116.

L'accès au terrain se fait depuis l'allée des Hortensias, et un chemin piéton privé (ouvert au public) contourne notre terrain le long de ses limites ouest et sud. Ce chemin est en surplomb par rapport à notre parcelle.

L'article 8 du PLU fixe à 60% maximum l'emprise au sol de l'ensemble des constructions. Le terrain d'assiette couvrant 1246m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximum est donc de 747,60m<sup>2</sup>. L'emprise au sol réel de notre projet est de 625,50m<sup>2</sup>

# Ada

## 1.2. LES AVOISINANTS PROCHES :

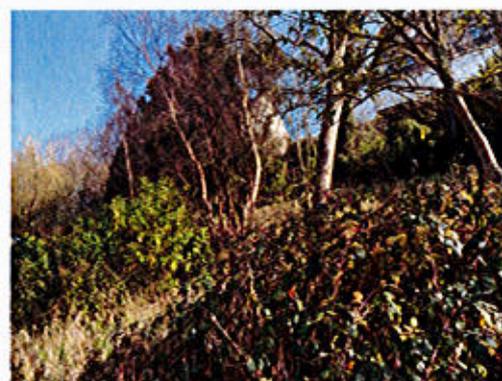
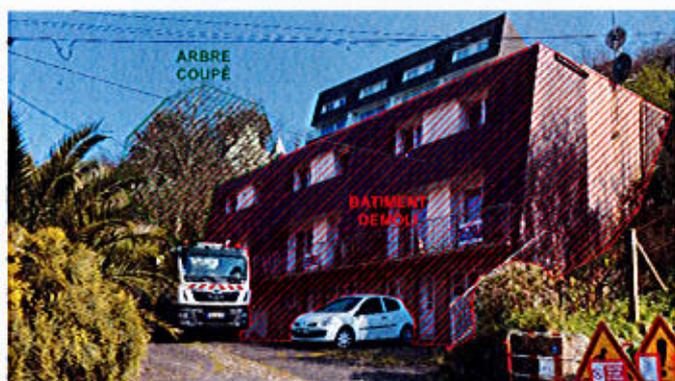
Le projet est implanté entre au bout de l'Allée des Hortensias. Les terrains situés à l'entrée de l'allée des Hortensias sont occupés par des maisons individuelles, pour la plupart RDC sur sous-sol + comble. Les bâtiments situés en bout de l'allée des Hortensias sont quant à eux de petites copropriétés de gabarit plus important construit sur pilotis. Il en est de même pour les constructions situées en surplomb de notre terrain possédant un accès rue des bons enfants.



## 1.3. LA DEMOLITION

Le projet prévoit la démolition du bâtiment et des murets présents sur le terrain ainsi que la coupe des végétaux pour permettre la construction du bâtiment futur. Les plantations et espaces végétalisés recréés répondront aux demandes du PLUI. Les végétaux présents en limite de propriété seront conservés dans la mesure du possible et les nouvelles plantations seront d'essence locales. Une attention particulière sera apportée au traitement des talus afin d'assurer leurs pérennités.

Trois arbres sont présents sur le site. Leurs troncs sont inférieurs à un diamètre de 20cm et ils ne sont pas d'essence remarquable. Ils seront coupés pour la nécessité du projet. Un défrichage de la parcelle est aussi prévu.



## 2. PARTI RETENU POUR ASSURER L'INSERTION DU PROJET

### 2.1. L'aménagement du terrain

#### 2.1.1. Teneur du projet

Le projet se compose d'un collectif de 17 logements desservis par des coursives extérieures en façade sud et un ascenseur. Afin de répondre à la topographie du terrain et au découpage parcellaire existant le bâtiment se compose de deux volumes principaux implantés en décalage et à des altimétries différentes.

#### 2.1.2. Implantation et organisation

Conformément au SPR le bâtiment est composé d'un RDC plus deux étages surmontés d'un comble aménageable, soit 9m à l'égout et 13,50m au faitage. La trace originelle du parcellaire se lit dans le décalage des deux volumes de bâtiment (A et B) à la jonction entre la parcelle 115 et la parcelle 116. Le bâtiment A est, pour des raisons techniques, implanté sur l'emprise du bâtiment existant. L'accès au parking, qui est commun aux deux volumes, se fait au plus près de l'accès à la parcelle à une altimétrie plus basse que le niveau de RDC du bâtiment A.

# Ada

Axonométries précisant les gabarits égouts (bleu) et faitages (jaune) en fonction du terrain naturel (rose).



L'accès piéton se fait quant à lui en partie centrale du bâtiment par un cheminement longeant la façade nord. Il est commun aux deux volumes. Le RDC du volume A étant quasi-équivalent au sous-sol du bâtiment B (sous-sol enterré de par la topographie de la parcelle 116).

Cette rampe n'est pas un élément bâti mais un aménagement paysagé. Elle vient s'implanter le long du muret pierre existant et respectera son implantation existante. Ce muret pierre existant sera prolonger afin d'assurer la continuité sur rue.

Un accès secondaire sera créer par un escalier le long du pignon ouest accédant directement au logement du R+1 du bâtiment A comme c'est déjà le cas pour le bâtiment existant sur la parcelle.

Un noyau centrale dessert par demi-niveau les coursives extérieures des bâtiments A et B en façade sud. Afin de positionner l'édicule ascenseur de façon discrète une lucarne est créé en toiture coté sud. Son écriture est traditionnelle et son faitage est inférieure au faitage du bâtiment B.

Afin de ne pas créer un ensemble trop monolithique depuis la mer et de conserver des vues mer depuis le chemin piéton surplombant le terrain les toitures ont été redivisées en trois volumes dont un plus bas permettant des percées visuelles.

Dans cette même optique de séquencer la façade, des lucarnes à l'expression contemporaine sont créées dans les toitures afin d'asseoir l'écriture des terrasses et d'animer l'ensemble de la façade nord de façon moderne.

Les logements sont traversant et des terrasses ou balcons sont créés en façade nord. Les balcon s maçonnés seront munis de claustra de teinte similaire au zinc venant animer la façade et permettant de créer un pare vue.

## 2.2. Traitement des aménagements en limite de terrain

Les murets existants accompagnant l'accès à la parcelle depuis l'allée des Hortensias sont conservés. La périphérie du terrain actuellement clôturé sera remis en état. Les limites séparatives ne possédant pas de muret seront traitées par un grillage de style simple fixé sur piquets métalliques.

Une attention particulière sera portée au fort talus côté sud de la parcelle. Un aménagement de type rocaille sera mis en œuvre et des plantations seront mise en place pour stabiliser les sols et gérer au maximum les infiltrations.

# Ada

## 2.3. Matériaux et couleurs

L'architecture propose une stratification :

- Sous bassement du bâtiment A en habillage pierre. La pierre sera de référence Saint Samson de Pleumeur Bodou de chez Bretagne Granit et son appareillage sera de type traditionnel pour s'accorder avec les murets pierre conservés. Cet habillage pierre représentera un minimum de 5% de la façade principale du bâtiment.



- Étage courant en enduit finition gratté fin de teinte claire – PRB Gibraltar
- Élément de façades en retrait et fond de terrasse de teinte plus sombre afin séquencer la façade – PRB Auvergne afin d'éviter un contraste trop fort dans les teintes d'enduit.
- Toiture et lucarne en zinc à joint debout – type quartz



Les menuiseries sont en PVC de teintes grises.

Les volumes plus bas permettant de séquencer les toitures seront de la teinte d'enduit la plus sombre et seront couvert de terrassons zinc de même finition que les toitures principales

Les garde-corps seront en acier peint de couleur grise, proche du zinc quartz, afin d'être en cohérence avec les lucarnes et la toiture zinc. Ils seront en tôle pleine sur une hauteur de 40cm + lisses afin de préserver au maximum les vues mer. Les chassis de toit seront intégrés à la toiture

## 2.4. Traitement des espaces libres

Une attention particulière sera apportée au traitement des talus afin d'assurer leurs pérennités. Un aménagement de type rocaille sera mis en œuvre et des plantations seront mise en place pour stabiliser les sols et gérer au maximum les infiltrations.

Les surfaces libres seront aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement de façon à garantir le bon aspect des lieux.

Des arbres de type feuillus seront plantés au nombre de 4 (1 pour 5 places de stationnements).

Les haies et les plantes grimpantes vives seront plantées sur la parcelle (un grillage vert de 1,20m de hauteur sert de support aux plantes grimpantes et les haies).

L'ensemble des plantations seront d'essence locale

## 2.5. Accès, aire de stationnements et répurgation

L'accès à la parcelle se fera depuis l'allée des Hortensias à l'altimétrie 19,25ngf.

Le stationnement deux roues clos couvert et sécurisé sera positionné à côté du hall d'entrée et aura une surface de 14,20 m<sup>2</sup> (réglementairement 17 logements x 0,75m<sup>2</sup> par logements).

Le stationnement véhicule se fera dans le bâtiment. 18 places de stationnements seront créées.

Les voiries seront traitées en enrobé.



# Ada

- Prise en compte des nuisances sonores, avec planification en accord avec les services de la ville
- Mise en place de mesures compensatoires éventuelles,

De plus, une étude de sol est en cours et que nous prendrons en compte les conclusions de cette étude de sol lors de la réalisation de nos travaux, et nous aurons une vigilance accru sur le fait que nos travaux ne portent pas atteinte à l'environnement du site.

AVRIL 2022  
Le Maître d'ouvrage,

KAUFMAN & BROAD BRETAGNE  
121 rue du Temple de Blois  
BP 2020  
35092 RENNES Cedex 9  
SARL au Capital de 1 000 000 €  
RCS RENNES 377 459 168

L'Architecte,



PC0221 6822 G0030



Complété

le

04/08/2022

## RECEPISSE DE DEPOT D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. Le délai d'instruction de votre dossier est de 2 mois et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**
  - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services...);
  - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier ;
  - soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.
- **Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**
- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de trois mois, vous pourrez commencer les travaux<sup>1</sup> après avoir :**
  - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : <http://www.service-public.fr>) ;
  - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
  - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française (<http://www.service-public.fr>) ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- **Attention : le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :**
  - dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu de vous en informer au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
  - dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

1 Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Cachet de la mairie :

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n° PD 22168 22 G0016

déposée à la mairie le 29/04/2022

par : KAUFMAN & BROAD

fera l'objet d'un permis tacite<sup>2</sup> à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

2) Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.



**Délais et voies de recours :** Le permis peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

**Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers :** Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.



# Ada

287 -ALLEE DES HORTENSIAS  
PC 17-2  
KAUFMANN & BROAD BRETAGNE  
Création de 17 logements  
Allée des Hortensias  
22 700 PERROS GUIREC

PC 0 2 2 1 6 8 2 2 6 0 0 3 0

MHH  
Juin 2022

## TABLEAU DE REPARTITIONS DES LOGEMENTS

Complété  
le 04/08/2022

SURFACE DE PLANCHER DE L'OPERATION : 1278 m2  
SURFACE TAXABLE DE L'PERATION : 1295 m2

NOMBRE DE LOGEMENTS : 17  
REPARTITION DES LOGEMENTS : 4 T2 - 10 T3 - 3 T4

### REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX :

3 LOGEMENTS SOCIAUX POUR UNE SURFACE TAXABLE DE 198m2  
- TYPOLOGIE : 1 T2 - 2 T3

14 LOGEMENTS EN VENTE POUR UNE SURFACE TAXABLE DE 1097 m2





**COMMUNE DE PERROS-GUIREC  
ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

si vous souhaitez obtenir des informations sur votre dossier, adressez-vous :

Mairie, Pôle Urbanisme de Perros-Guirec  
Route du Dolmen  
22730 TREGASTEL

Dossier : **PC 22168 22 G0030**

Déposé le 29/04/2022

Affiché le 06/05/2022

Complété le 04/08/2022

**Nature des travaux :** Immeuble de 17 logements collectifs

Destination : habitation

Surface de plancher créée : 1 278,00 m<sup>2</sup>

Adresse des travaux :

**Allée des Hortensias  
22700 PERROS GUIREC**

Demandeur :

**SRLAU KAUFMAN & BROAD BRETAGNE**

**Monsieur LOBOSCO Michele**

**121 Rue du Temple de Blosne**

**35136 SAINT JACQUES DE LA LANDE**

Demandeur(s)/co-titulaire(s) : 0

**TERRAIN DE LA DEMANDE :**

Références cadastrales : 168AN116, 168AN115, 168AN114

Superficie du terrain de la demande : 1 246,00 m<sup>2</sup>

Le Maire de la commune de PERROS-GUIREC,

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code du patrimoine ;

Vu le Site Patrimonial Remarquable ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 07/11/2017, modifié le 28/09/2021 ;

Vu la demande de permis de construire pour la construction d'un immeuble de logements collectifs, dont 3 logements sociaux ;

Vu le permis de démolir n°02216822G0016 accordé le 07/06/2022

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25/05/2022 ;

Vu les plans modifiés en date du 04/08/2022 ;

Vu l'avis favorable de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26/08/2022 ;

Vu l'avis des services d'ENEDIS en date du 22/09/2022 ;

Vu l'avis du service Eau et Assainissement de Lannion Trégor Communauté en date du 23/09/2022 ;

**ARRETE**

**Article 1 : Le permis de construire est accordé pour les travaux décrits dans la demande présentée sous réserves des prescriptions mentionnées aux articles suivants.**

**Article 2 : Les travaux de branchements aux réseaux électrique et téléphonique devront être réalisés en souterrain.**

**Le demandeur devra tenir compte des observations émises par les d'ENEDIS et du service Eau et Assainissement de Lannion Trégor Communauté, dont copies des avis sont jointes au présent arrêté.**

**Article 3 : Tous travaux de clôture (limites de voie et limites séparatives) devront faire l'objet d'une déclaration préalable (utilisation de plaques de béton préfabriquées interdite).**

**Article 4 : La présente décision entraînera le paiement de la taxe d'aménagement (parts intercommunale et départementale) et de la redevance d'archéologie préventive, dont les montants et les modalités de recouvrement vous seront communiqués ultérieurement.**

Le projet est également susceptible de générer la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) instaurée par délibération du Conseil Communautaire de Lannion-Trégor Communauté du 10/12/2019.

**Article 5 : Il est rappelé au demandeur qu'au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, une attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'article R.111-19-21 du code de la construction et de l'habitation (article R.462-3 du code de l'urbanisme) devra être fournie. Celle-ci doit être établie par un technicien agréé ou un architecte autre que l'auteur du projet.**

**Article 6 : Les abords du chantier (trottoirs, rues) seront nettoyés et entretenus quotidiennement. La réparation de toute dégradation pouvant être causée à la voirie et aux ouvrages communs pendant les travaux de construction sera à la charge du bénéficiaire du permis de construire.**

**Article 7 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la totalité du département est classée en zone de sismicité II (aléa faible) suite au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 ; des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments ressortant des catégories d'importance III et IV, conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite "à risque normal".**

<p>Certifié transmis ce jour au Préfet, Le 01 DEC 2022</p> <p><i>Le présent arrêté est exécutoire à dater de sa transmission et de sa notification</i></p>	<p>Fait à PERROS-GUIREC Le 01 DEC 2022</p> <p>Le Maire</p>  <p>Erven LEON</p> 
--	--

#### RAPPELS REGLEMENTAIRES

**La présente autorisation ne dispense pas de l'obtention préalable de l'autorisation de voirie exigée pour tous travaux à exécuter en bordure du Domaine Public ou pour l'occupation de celui-ci. Cette autorisation de voirie devra être sollicitée auprès de votre mairie préalablement à tout commencement de travaux.**

**Droits des tiers :** La présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

**Validité :** Conformément à l'article R. 424-17 du Code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. Toutefois, en application des dispositions de l'article R. 424-20, lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R. 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R. 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

**Affichage, délais et voies de recours :** Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

**Attention :** L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers devant le Tribunal administratif de Rennes (Hôtel de Bizien, 3 Contour de la Motte - CS 44416 - 35044 Rennes Cedex). Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de la déclaration au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

**Dommages ouvrages :** Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommages-ouvrages. A défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Côtes-d'Armor

Dossier suivi par : Véronique ANDRE

Objet : demande de permis de construire

**MAIRIE DE PERROS GUIREC**  
**SERVICE URBANISME**  
**B.P. 147**  
**22700 PERROS GUIREC**

A Saint-Brieuc, le 26/08/2022

numéro : pc16822g0030

adresse du projet : Allée des Hortensias 22700 PERROS GUIREC

nature du projet : Construction immeuble

déposé en mairie le : 29/04/2022

reçu au service le : 24/08/2022

servitudes liées au projet : LCAP - site patrimonial remarquable -

demandeur :

KAUFMAN & BROAD BRETAGNE -  
MME LOBOSCO  
121 rue du Temple de Blosne  
35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. Les articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

**Après examen de ce projet, l'architecte des Bâtiments de France donne son accord.**

L'architecte des Bâtiments de France

Véronique ANDRE

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du code de l'urbanisme.



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles de Bretagne  
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Côtes-d'Armor

**MAIRIE DE PERROS GUIREC**  
**SERVICE URBANISME**  
**B.P. 147**  
**22700 PERROS GUIREC**

Dossier suivi par : Véronique ANDRE

Objet : demande de permis de construire

A Saint-Brieuc, le 25/05/2022

numéro : pc16822g0030

adresse du projet : Allée des Hortensias 22700 PERROS GUIREC

nature du projet : Construction immeuble

déposé en mairie le : 29/04/2022

reçu au service le : 19/05/2022

servitudes liées au projet : LCAP - site patrimonial remarquable -

demandeur :

KAUFMAN & BROAD BRETAGNE -  
MME LOBOSCO  
121 rue du Temple de Blosne  
35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. Les articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce site patrimonial remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur. Il peut cependant y être remédié. **L'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

Prescriptions :

Afin de participer à la qualité du Site Patrimonial Remarquable de Perros-Guirec, une attention particulière sera portée sur les coursives arrière présentant une forte horizontalité.

Il sera réaliser un découpage plus affirmé en façade reprenant les quatre volumes bâti.

Les teintes d'enduit ne seront pas trop contrastées :

- . les couleurs claires se rapprocheront des teintes PRB 19/18/12/901/575 ;
  - . les plus soutenues des teintes PRB 10/39/41
- ou teintes similaires de marque différente.

La pierre sera validée sur échantillon et devra reprendre les dispositions des maçonneries traditionnelles rencontrées à Perros-Guirec.

L'architecte des Bâtiments de France



Véronique ANDRE

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du code de l'urbanisme.

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

SERVICE INSTRUCTEUR  
BOURG  
22700 PERROS-GUIREC

Téléphone :

Télécopie :

Courriel :

Interlocuteur :

bretagne-cuau@enedis.fr

BIOULAC Aurelie

Objet :

**Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

SAINT-BRIEUC, le 22/09/2022

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC02216822G0030 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	ALLEE DES HORTENSIAS 22700 PERROS-GUIREC
<u>Référence cadastrale :</u>	Section AN , Parcelle n° 114-115-116
<u>Nom du demandeur :</u>	LOBOSCO MICHELE

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un projet collectif immeuble, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 126 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, une contribution financière<sup>1</sup> est due par la CCU à Enedis, hors exception. Le montant de cette contribution, transmis en annexe, est réalisé selon le barème en vigueur.

Cette réponse est valable pendant la durée de validité de l'autorisation d'urbanisme et est susceptible d'être revue :

- en fonction des actualisations des prix des raccordements,
- en cas de non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires.
- si le bénéficiaire demande une puissance de raccordement différente de celle retenue par Enedis pour instruire la présente autorisation d'urbanisme, et si cette puissance de raccordement retenue n'est pas inscrite dans l'autorisation d'urbanisme.

Cette réponse ne précise pas la contribution due par le client à Enedis.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Aurelie BIOULAC**

**Votre conseiller**

PJ : Plan du réseau public de distribution d'électricité indiquant les travaux d'extension nécessaires

<sup>1</sup> Cette contribution financière est prévue à l'article L342-11 du code de l'énergie

**Annexe : Contribution due par la CCU**

Libellé	Quantité	Prix unitaire	Montant HT	Part./Refact.
Consultation guichet unique pour DT séparées	1	184.20 €	110.52 €	40 %
*Etude et constitution de dossier réseau > 100 m et	1	1 099.43 €	659.66 €	40 %
Consignation réseau BT (ou consignation de transfo HTA/BT)	1	269.97 €	161.98 €	40 %
*Mise en chantier réseau souterrain avec marquage piquetage	1	802.33 €	481.40 €	40 %
Tranchée sous chaussée urbaine légère (réfection enrobé)	160	115.89 €	11 125.44 €	40 %
*Raccordement câble BT dans un poste HTA BT existant	1	235.08 €	141.05 €	40 %
Fourniture et pose d'un départ monobloc 400 A pour TUR	1	152.60 €	91.56 €	40 %
*Fourniture et pose câble BT souterrain 240 mm <sup>2</sup> Alu	160	20.18 €	1 937.28 €	40 %
*Fourniture, pose et raccordement d'un ensemble REMBT G3 300	1	404.33 €	242.60 €	40 %
Montant total HT			14 951.49 €	

Pour votre information, en application de l'arrêté<sup>2</sup> du 17 juillet 2008, ce chiffrage intègre le fait qu'Enedis prend à sa charge 40 % du montant des travaux de l'opération de raccordement de référence définie dans l'arrêté<sup>3</sup> du 28 août 2007.

Nous vous précisons que le délai des travaux sera de 4 à 6 mois après l'ordre de service de la CCU et l'accord du client au sujet des devis respectifs.

A titre d'information, la longueur totale du raccordement<sup>4</sup> est de 160 mètres en incluant les ouvrages de branchement jusqu'au point de pénétration dans le bâti (la longueur totale du branchement incluant la colonne montante n'est pas déterminable à ce jour).

La longueur de l'extension, en ce qui concerne le réseau nouvellement créé, est de :

- 160 mètres en dehors du terrain d'assiette de l'opération

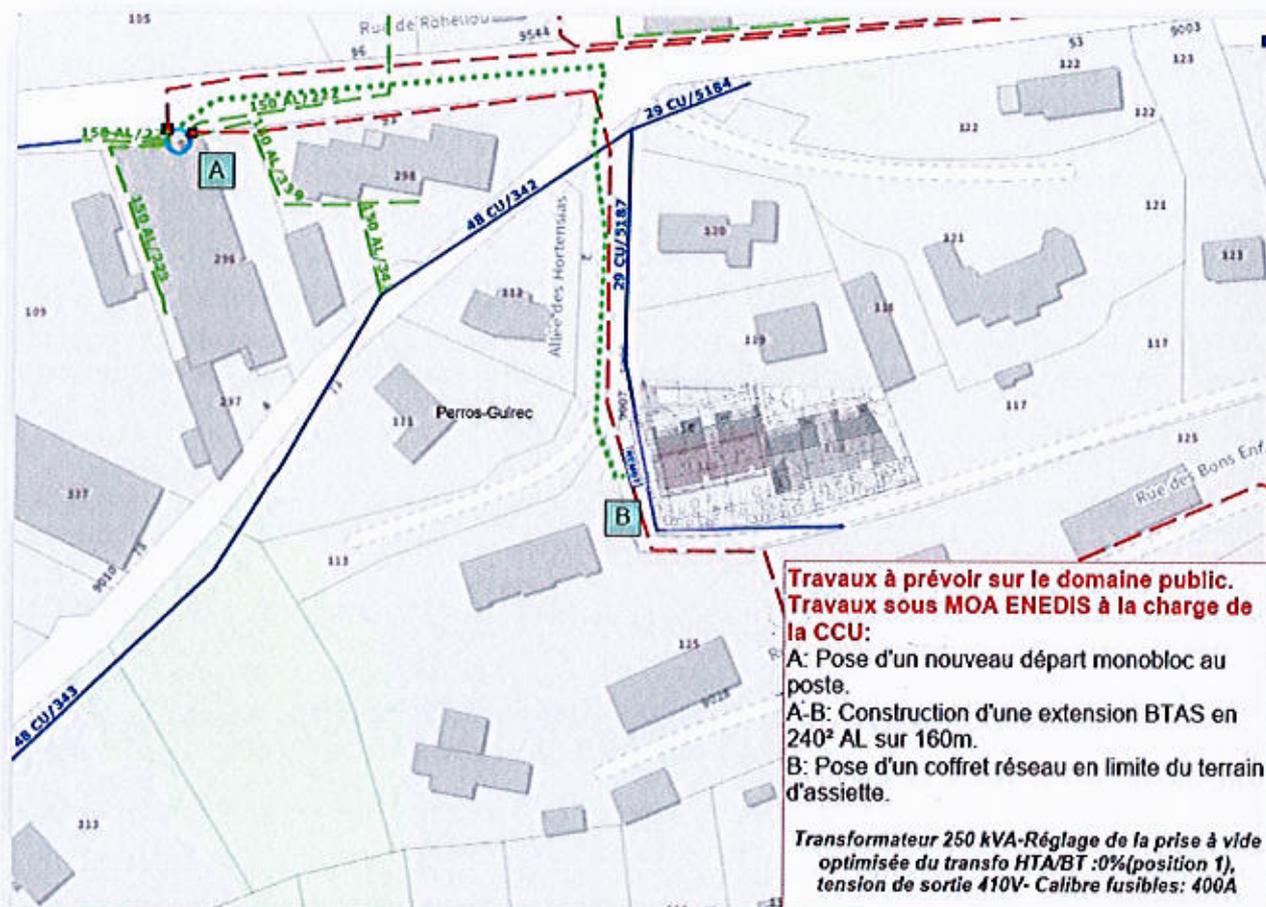
<sup>2</sup> Arrêté du 17 juillet 2008, publié au Journal Officiel le 20 novembre 2008, fixant les taux de réfaction mentionnés dans l'arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité.

NB : Désormais les articles 4 et 18 de la loi n° 2000-108 sont codifiés aux articles L342-6 et L342-11 du code de l'énergie.

<sup>3</sup> Arrêté du 28 août 2007 fixant les principes de calcul de la contribution mentionnée aux articles 4 et 18 de la loi no 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité

<sup>4</sup> total de la longueur du branchement et de la longueur de l'extension au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité, l'extension étant limitée au réseau nouvellement créé.

**Schéma de principe :**







Lannion, le 23 septembre 2022

**MAIRIE DE PERROS-GUIREC**  
Place de l'Hôtel de Ville - B.P. 197  
22700 PERROS-GUIREC

**N/Ref :** CS/CM/JB/SG  
**Direction :** Eau-Assainissement  
**Référence du dossier :** AGG233120  
**Affaire suivie par :** Cyndie GERARD  
**Ligne directe :** 02.96.05.01.89  
**Courriel :** cyndie.andre@lannion-tregor.com

**Objet :** Consultation de la Direction Eau et Assainissement pour avis.

Monsieur Le Maire,

La Direction Eau et Assainissement a reçu une demande d'avis pour le dossier référencé PC02216822G0030 déposé en mairie le 29 avril 2022 (référence cadastrale de la parcelle : AN114).

Après étude du dossier, Lannion-Trégor Communauté émet un avis favorable pour la réalisation du projet. En outre, je vous informe qu'un certain nombre de travaux devra être mis en œuvre :

- La rue est desservie en eau potable. Il n'existe pas de citerneau desservant la parcelle en eau potable. Il conviendrait que le pétitionnaire se rapproche de VEOLIA pour le chiffrage du branchement en eau potable de la parcelle.
- Les prescriptions techniques pour la réalisation des travaux d'eau potable doivent être respectées (cf document ci-joint).
- La rue est desservie par le réseau de collecte des eaux usées. Il n'existe pas de boîte de branchement d'assainissement pour la parcelle. Il conviendrait que le pétitionnaire se rapproche de la Direction Eau et Assainissement de Lannion-Trégor Communauté pour le chiffrage du raccordement de la parcelle au réseau de collecte des eaux usées.
- Les prescriptions techniques pour la réalisation des travaux d'assainissement doivent être respectées (cf document ci-joint).
- Commentaire du technicien : Le remplacement du branchement d'eau usées existant par un diamètre supérieur sera à prévoir.

Le projet est soumis à la facturation de la PFAC (Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif) qui concerne tous les propriétaires d'immeubles nouvellement raccordés au réseau d'assainissement collectif et s'applique aux (re)constructions, extensions, (ré)aménagements de tout ou partie d'un ou plusieurs immeubles. Elle est prévue pour tenir compte de l'économie réalisée par le propriétaire qui évite, du fait du réseau existant, le coût d'une installation d'assainissement individuel réglementaire (article L 1331-7 du code de la santé publique).

**SERVICE EAU ET ASSAINISSEMENT**

SERVIZIO D'ACQUA E FOGNARI  
LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ  
Espace administratif et social de Kermaria  
11 Boulevard Louis Gullou 22300 LANNION  
Tél : 02 96 05 01 89  
www.lannion-tregor.com

Tél/Fax : 02 96 05 60 90  
Fax/Fax : 02 96 05 09 01  
regie.eau.assainissement@lannion-tregor.com  
www.lannion-tregor.com

Il s'agit d'un droit d'accès au réseau public d'assainissement, qui se distingue des travaux de réalisation de la partie publique du branchement.

Lannion-Trégor Communauté a fixé le montant de la PFAC à **10,20 €** par m<sup>2</sup> de surface de plancher (tarif 2022).

Veillez agréer, Monsieur Le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Vice-Président  
En charge de l'Eau et de l'Assainissement,  
**Cédric SEUREAU**



**SERVICE EAU ET ASSAINISSEMENT**

SERVIZ DOUL HA YAC'RUSSAY  
LANNION-TRÉGOR COMMUNAUTÉ

Espace administratif et social de Kermaria

11 Boulevard Louis Guilloix 22300 LANNION

02 96 05 60 90 - 02 96 05 09 01  
11 Boulevard Louis Guilloix 22300 LANNION

Tel/Fax: 02 96 05 60 90

Fax/Fax: 02 96 05 09 01

[regie.eau.assainissement@lannion-tregor.com](mailto:regie.eau.assainissement@lannion-tregor.com)

[www.lannion-tregor.com](http://www.lannion-tregor.com)

## **PRESCRIPTIONS TECHNIQUES ASSAINISSEMENT**

### **A/ PRESCRIPTIONS TECHNIQUES EAUX USEES ASSIMILEES DOMESTIQUES**

### **B/ PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR LA REALISATION DES TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT :**

**1/ LOTISSEMENTS ET OPERATIONS D'URBANISME D'ENVERGURE**  
(dont les réseaux sont destinés à être rétrocédés)

**2/ LOTISSEMENTS PRIVES ET ZONES DE LOISIRS (campings, centre de vacances, ...)**

**3/ TRAVAUX DE RACCORDEMENT DES INSTALLATIONS PRIVEES AU RESEAU  
D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

# Table des matières

## **A/ PRESCRIPTIONS TECHNIQUES EAUX USEES ASSIMILEES DOMESTIQUES**

Généralités .....	4
Caractéristiques des prétraitements.....	5
Implantation et entretien.....	6

## **B/ PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR LA REALISATION DES TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT**

### **1/ LOTISSEMENTS ET OPERATIONS D'URBANISME D'ENVERGURE**

Généralités .....	8
Caractéristiques techniques du collecteur principal .....	8
Caractéristiques techniques des branchements .....	11
Poste de relevage .....	12
Contrôles et essais.....	12
Documents à fournir au service assainissement de LTC .....	12
Participation financière .....	13

### **2/ LOTISSEMENTS PRIVES ET ZONES DE LOISIRS**

Généralités .....	15
Caractéristiques techniques du collecteur principal .....	15
Caractéristiques techniques des branchements .....	17
Poste de relevage .....	18
Installations de prétraitement .....	18
Contrôles et essais.....	18
Documents à fournir au service assainissement de LTC .....	19

### **3/ TRAVAUX DE RACCORDEMENT DES INSTALLATIONS PRIVEES AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

Généralités.....	20
Caractéristiques techniques des raccordements privés .....	20
Poste de relevage.....	22
Installations de prétraitement .....	22
Cas particulier : eaux de piscine familiale .....	22
Contrôles.....	23

# **A/ PRESCRIPTIONS TECHNIQUES EAUX USEES ASSIMILEES DOMESTIQUES**

# Généralités

---

Les eaux usées domestiques et les eaux usées autre que domestiques doivent être collectées séparément. Ce qui signifie que l'établissement doit être pourvu de deux réseaux distincts jusqu'en aval du dispositif de contrôle des eaux usées autre que domestiques :

- un réseau d'eaux usées domestiques,
- un réseau d'eaux usées non domestiques,

## ***Regard de contrôle :***

---

Tout branchement d'eaux usées non domestiques doit être pourvu d'un regard dit de contrôle situé en aval du ou des prétraitements et en amont de la connexion avec le réseau d'eaux usées domestiques.

Le regard devra être parfaitement étanche (plutôt en PVC) et muni d'un tampon à fermeture hydraulique pour éviter les désagréments éventuels dus aux odeurs.

L'étanchéité entre la canalisation et les regards devra être parfaitement assurée par la mise en place d'éléments de fond de regard préfabriqués à cunette, banquettes et avec dispositif de raccordement souple et étanche ainsi que des pièces spéciales. Le recours aux regards coulés en place est proscrit.

Ce regard est exclusivement destiné à permettre le contrôle des effluents (prélèvements et mesures). Il doit être situé en dehors des bâtiments et hors voiries et zones de circulation. Il doit rester en permanence et à toute heure facilement accessible au service assainissement chargé d'effectuer ce contrôle.

Le cas échéant, l'établissement donne l'autorisation aux personnes habilitées par le service assainissement d'accéder aux installations selon des procédures de sécurité à définir.

Pour certains établissements, en fonction de l'importance des rejets, il peut être demandé la mise en place d'ouvrages nécessaires à l'autosurveillance des effluents, permettant notamment la mesure du débit en continu, et le prélèvement automatique d'échantillons. Dans ce cas, le dispositif spécifique d'autosurveillance peut faire office de regard de contrôle.

## ***Dispositif d'obturation***

---

En aval des zones de risques de déversements accidentels, un dispositif d'obturation, manuel ou automatique, doit être placé sur le réseau d'eaux usées non domestiques et rester à tout moment accessible.

## ***Installations de prétraitement***

---

L'établissement doit mettre en place les installations de prétraitement des eaux usées autre que domestiques nécessaires, afin de répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement collectif, et de manière générale à la réglementation en vigueur. Ces installations privatives ne doivent recevoir que les eaux usées autre que domestiques.

## Caractéristiques des prétraitements

L'arrêté ministériel du 21 décembre 2007, relatif aux modalités d'établissement des redevances pour pollution de l'eau et pour modernisation des réseaux de collecte, détermine la liste des activités dont les utilisations de l'eau sont assimilables à un usage domestique.

Activités issues de l'arrêté du 21/12/2007	Rejets	Polluants type	Prétraitement	Paramètres analytiques contrôlables
Restaurants, cuisines collectives ou d'entreprises, restaurants rapides, traiteurs, charcuteries, ...	Eaux de lavage (issues des éviers, machines à laver, siphons de sol de la cuisine et de la plonge, ...)	graisses	Séparateur à graisses	SEC (graisses), DCO, DBO, MES, pH, T°
	Eaux issues des épiliches de légumes	Matières en suspension (féculs)	Séparateur à féculs	
Laverie, dégraissage des textiles	Eaux issues des machines à laver traditionnelles à l'eau	Produits nettoyants, matières en suspension, T° élevée	Décantation, dégrillage-tamissage, dispositif de refroidissement	pH, T°, Perchloroéthylène
	Eaux de contact issues des machines de nettoyage à sec	solvant	Double séparateur à solvant	
Cabinets d'imageries	Prescriptions techniques établies au cas par cas selon la nature des activités (circulaire DGT/SASN du 21/04/2010 et art. R.4456-8-11 du code du travail)			
Cabinet dentaire	Effluents liquides contenant des résidus d'amalgames dentaires	mercure	Séparateur d'amalgame de façon à retenir 95% au moins, en poids, de l'amalgame contenu dans les eaux (Arrêté du 30/03/1998)	Mercure
Maisons de retraite	Prescriptions techniques établies au cas par cas selon la nature des activités potentielles exercées dans l'établissement telles que : blanchisserie, cuisine, ...			SEC (graisses), DCO, DBO, MES, pH, T°
Piscines à usage collectif	Eaux de vidange des bassins	chlore	Prescriptions techniques établies au cas par cas (art. R.1331-2 et art. R.1332-1 à 9 du CSP)	pH, T°, chloramine
	Eaux de vidange des pédiluves, de lavage des filtres, des bassins, des plages et des siphons des locaux techniques	Chlore	Neutralisation du chlore et des chloramines avant rejet au réseau EU	
Etablissements d'enseignement et d'éducation	Les éventuelles prescriptions techniques seront établies au cas par cas selon la nature des activités potentielles exercées dans l'établissement telles que : blanchisserie, cuisine, ...			
Centres de soins médicaux ou sociaux				
Activités de contrôle et d'analyse techniques				
Activité d'hôtellerie, camping ...				
Salons de coiffure, institut de beauté, bains douche				
Activités récréatives, culturelles d'édition et de production audio et vidéo				

# Implantation et entretien

---

Le dimensionnement des séparateurs à graisse (norme NF) utilisés par les fabricants et les distributeurs ne peut être effectué que par la seule méthode de calcul telle qu'elle est décrite dans la norme NF EN 1825-2 sur le dimensionnement des installations de séparation de graisses.

Les séparateurs à graisse et à féculé ou tout autre solution de prétraitement (dégrillage, tamisage, ...) doivent être accessibles pour permettre leur entretien.

Ces installations sont en permanence maintenues en bon état de fonctionnement et vidangées autant que nécessaire. Les justificatifs attestant du bon état d'entretien de ces installations ainsi que les justificatifs d'élimination des déchets (Bordereau de Suivi des Déchets) issus des opérations de vidange doivent être tenus à disposition du service assainissement. Les déchets collectés sont évacués selon une filière agréée.

**B/ PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR  
LA REALISATION DES TRAVAUX  
D'ASSAINISSEMENT**

# 1/ LOTISSEMENTS ET OPERATIONS D'URBANISME D'ENVERGURE

## Généralités

---

Ces prescriptions s'appliquent à toutes les opérations de lotissements, de permis groupés d'immeubles collectifs, de zones industrielles et des ZAC réalisées sur le territoire de Lannion-Trégor Communauté (LTC) et dont les réseaux de collecte des eaux usées sont destinés à être rétrocedés.

La collecte et l'évacuation des eaux pluviales (descentes de toiture, drains, eaux de voiries ou terrasses, vidange des piscines, ...) sont assurées par les réseaux d'eaux pluviales totalement distincts des réseaux d'eaux usées. Leurs destinations étant différentes, il est donc formellement interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales. Dans tous les cas, le réseau sera de type séparatif.

### Caractéristiques techniques générales des réseaux :

L'ensemble des recommandations concernant les démarches administratives à satisfaire avant tous travaux, la méthodologie à appliquer pour la bonne exécution, le respect des normes de sécurité, la définition de la qualité des matériaux employés ainsi que toutes les opérations liées au bon déroulement d'un chantier, tant par la méthode d'exécution que par la nature des prestations, sont décrites dans le fascicule 70 du CCTG.

La réalisation des ouvrages devra être conforme aux préconisations de ce document.

En complément, le service assainissement devra être prévenu au moins 15 jours avant le démarrage des travaux. Un représentant du service assistera aux réunions de chantier dont les comptes rendus seront envoyés au service assainissement de LTC. Il pourra formuler les observations qu'il jugera utiles ou demander des modifications techniques. Il pourra réaliser des contrôles inopinés ou demander des contrôles spécifiques complémentaires.

Pour faciliter son entretien et ses réparations, l'ensemble du réseau (collecteur et branchements) devra être réalisé et implanté de préférence sous des parties communes (voies). En cas d'impossibilité technique de respecter cette disposition, des conventions pour autorisation de passage en terrain privé, signées par les acquéreurs, ainsi qu'un acte notarié établissant un droit de servitude au profit de LANNION TREGOR COMMUNAUTE, devront être remises à LTC préalablement à toute reprise du réseau. Les frais d'inscription et d'enregistrement aux hypothèques seront à la charge de l'aménageur.

## Caractéristiques techniques du collecteur principal

---

L'ensemble des points suivants devra être validé par le service assainissement de LTC lors de l'étude et avant tout démarrage des travaux.

### ***Nature des canalisations :***

---

Les canalisations et leurs accessoires seront de même nature et choisis principalement dans la liste suivante :

- Polypropylène SN10 ou SN16
- Fonte ductile
- Grès
- Polyester Renforcé de Verre (PRV)

De manière générale, l'ensemble des canalisations et raccords ne pourra avoir une classe de résistance inférieure à SN10.

### ***Diamètre et pente :***

---

Le diamètre minimal sera de 160 mm.

La pente du collecteur ne pourra être inférieure à 5 mm/m.

La pente de collecteur ne pourra être supérieure à 150 mm/m sans l'utilisation de regard « brise débit » exception faite des chutes accompagnées.

### ***Pose en tranchée :***

---

#### *Exécution des fouilles :*

Toute fouille d'une hauteur de plus d'1,30m doit réglementairement faire l'objet d'un talutage approprié ou n'être exécuté qu'à l'aide de blindage. Selon la nature des terrains, un blindage pourra être disposé pour des profondeurs moindres afin d'assurer la sécurité du personnel d'exécution.

Le fond de forme de la tranchée sera soigneusement dressé et revêtu d'un lit de pose de 10 cm en sable compacté ou en gravillons (2/4, 4/6...). Des niches seront aménagées pour la réalisation des emboîtements et la confection des joints si la nature de la canalisation l'exige.

Si le fond de forme était noyé, les canalisations ne pourront être posées avant l'épuisement total de l'eau.

Les dimensions des tranchées et en particulier les largeurs doivent être conformes aux prescriptions du fascicule 70, y compris lors de la présence de plusieurs canalisations (ou câbles), avec une distance minimale à respecter entre les différentes conduites.

#### *Pose de la canalisation :*

Les canalisations doivent être posées en ligne droite et bien nivelées. La pente doit être constante entre les points de changements de pente prévus.

Les canalisations seront calées à l'aide de matériaux de même granulométrie que le lit de pose. L'enrobage de la canalisation sera réalisé jusqu'à 15 cm au-dessus de la génératrice supérieure.

#### *Remblaiement de tranchée :*

Le remblaiement de tranchée s'effectuera en GNT A ou B 0/31.5 en fonction de la position de la canalisation, du trafic et des prescriptions de l'arrêté ou de la permission de voirie.

Dans le cas où la tranchée est réalisée dans une zone d'espaces verts, un remblai avec matériaux du site sera toléré. A noter que les plantations d'arbres sont interdites sur les canalisations. Elles devront être implantées au minimum à 3 m de part et d'autre.

### ***Regards de visite sur collecteur :***

---

Les regards de visite seront posés aux changements de pentes, de diamètre, de direction des canalisations.

Ils ne pourront être distants de plus de 60 mètres les uns par rapport aux autres.

#### *Caractéristiques des regards de visite :*

La nature des regards de visite sera adaptée à celle des canalisations. Ils seront choisis dans la liste suivante :

- Polypropylène
- Béton
- Béton HP

-Grès

-PRV

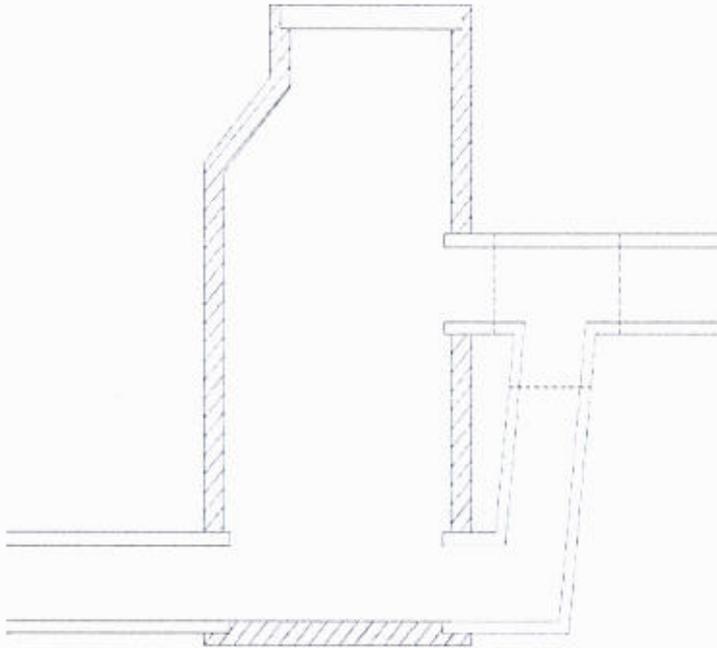
Les regards devront être parfaitement étanches. L'étanchéité entre les éléments sera assurée par un joint adapté à la nature du regard. L'étanchéité entre le collecteur et les regards devra être parfaitement assurée par la mise en place d'éléments de fond de regard préfabriqués à cunette, banquettes et avec dispositif de raccordement souple et étanche ainsi que des pièces spéciales. Le recours aux regards coulés en place est proscrit.

Le diamètre des regards sera de 1000 mm si les entrées ou sorties sont supérieures à 1 (2 entrées ou plus et 1 sortie...). Dans les autres cas, le regard pourra être de diamètre 600 mm à condition qu'il n'excède pas une profondeur de 2,00 m. Pour toute profondeur de regard supérieure à 2.00 m, le diamètre sera de 1000 mm.

#### *Raccordements sur regard :*

Tous les raccordements sur regard de visite seront réalisés par carottage (collecteur et branchement). Tout autre procédé est formellement interdit. Le raccordement se fera à l'aide d'un joint adapté à la nature du regard et de la canalisation et devra garantir une parfaite étanchéité.

Concernant les chutes, elles seront accompagnées jusqu'à la cunette et leur conception devra permettre la visite du réseau (hydrocurage, inspection télévisée, etc.). La chute sera donc réalisée à l'extérieur du regard de visite.



#### *Dispositifs de fermeture :*

Les dispositifs de fermeture des regards seront assurés par des tampons fonte DN400 série lourde type REXEL ou PAMREX, même si les regards sont situés sous trottoirs, accotements ou espaces verts.

Ils reposeront sur une dalle de répartition en béton de 20 cm d'épaisseur minimum (à l'exception des regards béton).

#### *Mise à la cote de regard en phase définitive :*

Les mises à la cote de regard à l'aide de béton sont proscrites et ce quel que soit son dosage. Elles doivent être réalisées à l'aide de mortier de scellement type celtrap ou similaire.

Dans le cas d'une mise à la cote supérieure ou égale à 20 cm, une réhausse adaptée à la nature du regard sera posée.

# Caractéristiques techniques des branchements

---

L'ensemble des points suivants devra être validé par le service assainissement de LTC lors de l'étude et avant tout démarrage des travaux.

Les branchements seront réalisés prioritairement par culotte de branchement ou éventuellement, le cas échéant, après validation du service assainissement de LTC, par l'aménagement d'une entrée dédiée à cet effet au niveau de la cunette.

## ***Nature des canalisations de branchement :***

---

Les canalisations et leurs accessoires seront de même nature et choisis principalement dans la liste suivante :

- Polypropylène SN10 ou SN16
- Fonte ductile
- Grès
- Polyester Renforcé de Verre (PRV)

Comme pour le collecteur, l'ensemble des canalisations et raccords ne pourra avoir une classe de résistance inférieure à SN10.

## ***Diamètre et pente :***

---

Le diamètre minimal sera de 125 mm.

La pente minimale du branchement sera de 2 cm/m.

Dans le cas de forte pente, le raccordement pourra se faire à l'aide de coudes de même nature et même diamètre que la canalisation de branchement. La mise en œuvre de coudes à 90° est formellement interdite.

## ***Pose en tranchée :***

---

Les prescriptions sont strictement les mêmes que celles énoncées dans le chapitre se rapportant au collecteur principal.

## ***Regards de branchement :***

---

Les regards de branchement seront situés sous domaine public au plus proche de la limite de propriété privée. Ils matérialisent la limite d'intervention de LTC pour l'entretien et l'exploitation des réseaux.

Les boîtes de branchement sont du type à passage direct et sont constituées d'éléments préfabriqués de même nature que la canalisation de branchement. Une attente d'environ 1,50 m sera posée côté propriété privée, Elle sera munie côté propriété privée d'un bouchon obturateur étanche. Le recours aux boîtes multifonctions est proscrit.

Le fût de la boîte de branchement aura un diamètre intérieur minimum de 250 mm et de classe de résistance supérieure ou égale à SN10. Il sera rendu étanche en son sommet par la pose d'un bouchon obturateur à poignée.

Les tampons de boîtes de branchement, tout fonte de type GE3522 de chez Fondatel ou similaire, devront résister à la rupture, à des charges minimales de 25 000 daN. Les dispositifs devront recevoir l'agrément préalable du Maître d'ouvrage.

## Poste de relevage

---

Dans les cas où l'aménagement nécessite l'installation d'un poste de relevage, ces derniers devront respecter toutes les prescriptions techniques générales relatives aux stations de refoulement des eaux usées imposées par le cahier des charges réalisé par le service assainissement. Ce document est à la disposition de tout aménageur au service assainissement de LTC.

## Contrôles et essais

---

L'aménageur sera tenu de réaliser à sa charge les essais correspondant au fascicule 70 et notamment :

- Les essais d'étanchéité à l'air ou à l'eau de l'ensemble des ouvrages posés. Ils seront conformes à la norme NF EN 1610 relative à la mise en œuvre et essai des branchements et collecteurs d'assainissement. Ainsi seront testés les canalisations du collecteur principal, les canalisations de branchement, les regards de visite du collecteur principal, les boîtes de branchement et le cas échéant les conduites de refoulement (à 1.5 fois la pression de service).
- L'inspection télévisée sur la totalité des tronçons traités (collecteur).

Les rapports remis au service de LTC concerneront les essais réalisés juste avant l'opération de rétrocession. Il appartient au promoteur de s'assurer du bon état du réseau tout au long de la vie du chantier par la réalisation d'essais complémentaires.

Le service assainissement de LTC se réserve toutefois le droit de faire ses propres contrôles préalablement au transfert.

Le réseau ne sera réceptionné que lorsque l'ensemble des essais sera satisfaisant.

## Documents à fournir au service assainissement de LTC

---

### *Phase étude :*

---

L'aménageur transmettra pour avis au service assainissement de LTC les plans précis de l'aménagement envisagé ainsi que les plans précis du réseau d'assainissement, échelle 1/200 à 1/500, les profils en long etc...

Seront joints à ces plans une nomenclature précise de tous les matériaux utilisés et des ouvrages à poser ainsi que les notes de calcul ayant permis le dimensionnement des ouvrages.

L'ensemble de ces documents seront déposés avant dépôt de permis d'aménager ou permis de construire.

### *Phase travaux :*

---

Avant travaux, l'aménageur transmettra au service assainissement de LTC l'ensemble des fiches techniques des matériaux que l'entreprise s'apprête à mettre en œuvre afin de vérifier le respect des prescriptions de la phase étude.

Après travaux, l'aménageur transmettra l'ensemble des rapports d'essais et d'inspection télévisée y compris le CD-Rom. Il fournira également les plans de récolement précis aux coordonnées RGF 93 / CC48 (x,y,z) en format papier (3 exemplaires) et informatique sous forme de CD-Rom incluant le fichier au format dwg. Ils comprendront les canalisations avec leur date de pose, leur nature et leur diamètre, les regards de visite et ouvrages annexes numérotés avec les cotes NGF du fil d'eau et du tampon, le repérage de tous les ouvrages visibles ou cachés avec les distances par rapport à des repères fixes, les

branchements avec leurs côtes et leurs repérages. Enfin l'aménageur fournira le cas échéant, les conventions pour autorisation de passage en terrain privé ainsi qu'une copie de ou des actes notariés établissant le droit de servitude.

## Participation financière

---

Il ne sera demandé aucune participation financière à l'aménageur concernant l'assistance et le suivi du projet par le service assainissement de LTC.

### ***Participation spéciale des établissements déversant des eaux usées non domestiques :***

---

Si le rejet d'eaux usées non domestiques entraîne pour le réseau ainsi que pour la station de traitement des sujétions spéciales d'équipement ou d'exploitation, l'autorisation de déversement pourra être subordonnée à l'installation d'équipements complémentaires en domaine privé et à la charge du lotisseur conformément au chapitre 4 du règlement de service d'assainissement.

### ***Participation spéciale pour renforcement ou extension de réseau :***

---

Dans le cas où la création d'une zone d'aménagement, ou d'un lotissement d'habitations, nécessite le renforcement ou l'extension des ouvrages existants, destinés à recevoir les eaux usées, ou si dans la construction de ces ouvrages, il est tenu compte des apports supplémentaires d'effluents d'eaux usées engendrés par la création future d'aménagement ou du lotissement, LTC pourra demander une participation financière au maître d'ouvrage de l'opération.

## SYNTHESE DE LA PROCEDURE

	Phase ETUDE	Phase CHANTIER	Phase TRANSFERT
Dépôt de permis d'aménager ou de construire	Remise du dossier technique "étude" à LTA pour validation : - Plans et profils - Notes de calcul - Matériaux		
	Consultation de LTA si nécessité d'un poste de relevage		
	Remise du dossier technique "travaux" à LTA pour validation		
	DICT à transmettre à LTA		
	Prévenir LTA 15 j avant le démarrage des travaux		
	Diffusion des compte-rendus de chantier et convocation aux réunions		
	Suivi du respect des prescriptions techniques de LTA		
	Réalisation des essais		
	Remise des rapports d'essais		
	Remise des plans de récolement		
Fin des travaux - Réception	Remise des copies des conventions éventuelles pour autorisation de passage en terrain privé		
	Remise des copies des actes notariés éventuels établissant le droit de servitude		
Opération de rétrocession			

# 2/ LOTISSEMENTS PRIVÉS ET ZONES DE LOISIRS

## Généralités

---

Ces prescriptions s'appliquent à toutes les opérations de lotissements privés et de zones de loisirs (campings, résidence de vacances, ...) réalisées sur le territoire de LTC dont les réseaux de collecte des eaux usées ne sont pas destinés à être rétrocedés.

La collecte et l'évacuation des eaux pluviales (descentes de toiture, drains, eaux de voiries ou terrasses, vidange des piscines, ...) sont assurées par les réseaux d'eaux pluviales totalement distincts des réseaux d'eaux usées. Leurs destinations étant différentes, il est donc formellement interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales. Dans tous les cas, le réseau sera de type séparatif.

### Caractéristiques techniques générales des réseaux :

La réalisation des ouvrages devra être conforme aux préconisations de ce document et sont à la charge exclusive du propriétaire.

Pour faciliter son entretien et ses réparations, l'ensemble du réseau (collecteur et branchements) devra être réalisé et implanté de préférence sous des parties communes (voies).

A l'achèvement des travaux, les rapports d'essais seront remis au service assainissement de LTC.

Pour les opérations de lotissements privés, chaque propriétaire d'immeuble devra ensuite prévenir le service assainissement au moins 48 heures avant la fin des travaux de raccordement de ses installations privées à la boîte de branchement afin qu'un rendez-vous soit programmé et qu'il procède au contrôle des ouvrages avant recouvrement.

Pour les aménagements de zones de loisirs (camping, ...), le service assainissement pourra demander des contrôles spécifiques complémentaires.

## Caractéristiques techniques du collecteur principal

---

### ***Nature des canalisations :***

---

Les canalisations et leurs accessoires seront de même nature et choisis principalement dans la liste suivante :

- Polypropylène SN10 ou SN16
- Fonte ductile
- Grès
- Polyester Renforcé de Verre (PRV)

De manière générale, l'ensemble des canalisations et raccords ne pourra avoir une classe de résistance inférieure à SN10.

### ***Diamètre et pente :***

---

Le diamètre minimal sera de 160 mm.

La pente du collecteur ne pourra être inférieure à 5 mm/m.

La pente de collecteur ne pourra être supérieure à 150 mm/m sans l'utilisation de regard « brise débit » exception faite des chutes accompagnées.

### ***Pose en tranchée :***

---

#### *Exécution des fouilles :*

Le fond de forme de la tranchée sera soigneusement dressé et revêtu d'un lit de pose de 10 cm en sable compacté ou en gravillons (2/4, 4/6...). Des niches seront aménagées pour la réalisation des emboîtements et la confection des joints si la nature de la canalisation l'exige.

Si le fond de forme était noyé, les canalisations ne pourront être posées avant l'épuisement total de l'eau.

Les dimensions des tranchées et en particulier les largeurs doivent être conformes aux prescriptions du fascicule 70, y compris lors de la présence de plusieurs canalisations (ou câbles), avec une distance minimale à respecter entre les différentes conduites.

#### *Pose de la canalisation :*

Les canalisations doivent être posées en ligne droite et bien nivelées. La pente doit être constante entre les points de changements de pente prévus.

Les canalisations seront calées à l'aide de matériaux de même granulométrie que le lit de pose. L'enrobage de la canalisation sera réalisé jusqu'à 15 cm au-dessus de la génératrice supérieure.

#### *Remblaiement de tranchée :*

Le remblaiement de tranchée s'effectuera en GNT A ou B 0/31.5 en fonction de la position de la canalisation et du trafic.

Dans le cas où la tranchée est réalisée dans une zone d'espaces verts, un remblai avec matériaux du site sera toléré. A noter que les plantations d'arbres sont interdites sur les canalisations. Elles devront être implantées au minimum à 3 m de part et d'autre.

### ***Regards de visite sur collecteur :***

---

Les regards de visite seront posés aux changements de pentes, de diamètre, de direction des canalisations. Ils ne pourront être distants de plus de 60 mètres les uns par rapport aux autres.

#### *Caractéristiques des regards de visite :*

La nature des regards de visite sera adaptée à celle des canalisations. Ils seront principalement choisis dans la liste suivante :

- Polypropylène
- Béton
- Béton HP
- Grès
- PRV

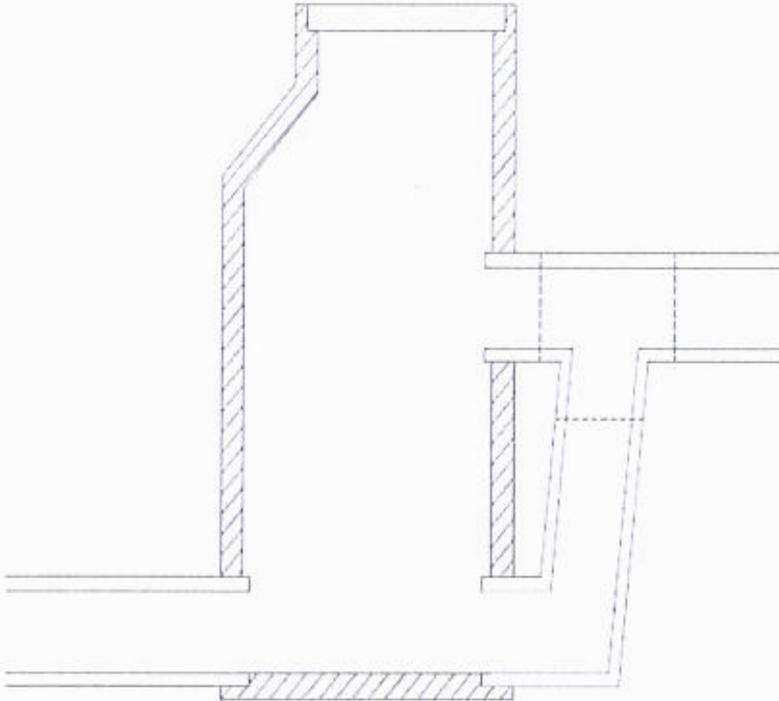
Les regards devront être parfaitement étanches. L'étanchéité entre les éléments sera assurée par un joint adapté à la nature du regard. L'étanchéité entre le collecteur et les regards devra être parfaitement assurée par la mise en place d'éléments de fond de regard préfabriqués à cunette, banquettes et avec dispositif de raccordement souple et étanche ainsi que des pièces spéciales. Le recours aux regards coulés en place est proscrit.

Le diamètre des regards sera de 1000 mm si les entrées ou sorties sont supérieures à 1 (2 entrées ou plus et 1 sortie...). Dans les autres cas, le regard pourra être de diamètre 600 mm à condition qu'il n'excède pas une profondeur de 2,00 m. Pour toute profondeur de regard supérieure à 2,00 m, le diamètre sera de 1000 mm.

### *Raccordements sur regard :*

Tous les raccordements sur regard de visite seront réalisés par carottage (collecteur et branchement). Tout autre procédé est formellement interdit. Le raccordement se fera à l'aide d'un joint adapté à la nature du regard et de la canalisation et devra garantir une parfaite étanchéité.

Concernant les chutes, elles seront accompagnées jusqu'à la cunette et leur conception devra permettre la visite du réseau (hydrocurage, inspection télévisée, etc.). La chute sera donc réalisée à l'extérieur du regard de visite.



### *Dispositifs de fermeture :*

Les dispositifs de fermeture des regards seront assurés par des tampons fonte DN400 série lourde type REXEL ou PAMREX, même si les regards sont situés sous trottoirs, accotements ou espaces verts.

Ils reposeront sur une dalle de répartition en béton de 20 cm d'épaisseur minimum (à l'exception des regards béton).

### *Mise à la cote de regard en phase définitive :*

Les mises à la cote de regard à l'aide de béton sont proscrites et ce quel que soit son dosage. Elles doivent être réalisées à l'aide de mortier de scellement type celtrap ou similaire.

Dans le cas d'une mise à la cote supérieure ou égale à 20 cm, une réhausse adaptée à la nature du regard sera posée.

## Caractéristiques techniques des branchements

---

Les branchements seront réalisés prioritairement par culotte de branchement ou éventuellement par l'aménagement d'une entrée dédiée à cet effet au niveau de la cunette.

### *Nature des canalisations de branchement :*

---

Les canalisations et leurs accessoires seront de même nature et choisis principalement dans la liste suivante :

- Polypropylène SN10 ou SN16
- Fonte ductile

- Grès
- Polyester Renforcé de Verre (PRV)

Comme pour le collecteur, l'ensemble des canalisations et raccords ne pourra avoir une classe de résistance inférieure à SN10.

### ***Diamètre et pente :***

---

Le diamètre minimal sera de 125 mm.

La pente minimale du branchement sera de 2 cm/m.

Dans le cas de forte pente, le raccordement pourra se faire à l'aide de coudes de même nature et même diamètre que la canalisation de branchement. La mise en œuvre de coudes à 90° est formellement interdite.

### ***Pose en tranchée :***

---

Les prescriptions sont strictement les mêmes que celles énoncées dans le chapitre se rapportant au collecteur principal.

### ***Regards de branchement :***

---

Les regards de branchement seront situés au plus proche de la limite de propriété privée et devront être réalisés et implantés de préférence sous des parties communes (voies).

Les boîtes de branchement sont du type à passage direct et sont constituées d'éléments préfabriqués de même nature que la canalisation de branchement. Une attente d'environ 1.50 m sera posée côté propriété privée. Elle sera munie côté propriété privée d'un bouchon obturateur étanche. Le recours aux boîtes multifonctions est pros crit.

Le fût de la boîte de branchement aura un diamètre intérieur minimum de 250 mm et de classe de résistance supérieure ou égale à SN10. Il sera rendu étanche en son sommet par la pose d'un bouchon obturateur à poignée.

Les tampons de boîtes de branchement, tout fonte de type GE3522 de chez Fondatel ou similaire, devront résister à la rupture, à des charges minimales de 25 000 daN. Les dispositifs devront recevoir l'agrément préalable de LTC.

## **Poste de relevage**

---

Dans les cas où l'aménagement nécessite l'installation d'un poste de relevage, ces derniers devront respecter toutes les prescriptions techniques générales relatives aux stations de refoulement des eaux usées imposées par le cahier des charges réalisé par le service assainissement. Ce document est à la disposition de tout aménageur au service assainissement de LTC.

## **Installations de prétraitement**

---

Pour certaines activités commerciales nécessitant l'installation d'un bac à graisse, ou séparateur à féculés ou séparateur à hydrocarbures, ce dernier sera placé sur la partie privée du branchement en amont de la boîte de branchement, son installation et son exploitation restant ainsi à la charge du propriétaire.

## **Contrôles et essais**

---

Le propriétaire sera tenu de réaliser à sa charge les essais correspondant au fascicule 70 et notamment :

- Les essais d'étanchéité à l'air ou à l'eau de l'ensemble des ouvrages posés en partie privée. Ils seront conformes à la norme NF EN 1610 relative à la mise en œuvre et essai des branchements et collecteurs d'assainissement. Ainsi seront testés les canalisations du collecteur principal, les canalisations de branchement des différents emplacements, les regards de visite du collecteur principal, les boîtes de branchement si elles existent et le cas échéant les conduites de refoulement (à 1.5 fois la pression de service).
- L'inspection télévisée sur la totalité des tronçons traités.

Il appartient au propriétaire de s'assurer du bon état du réseau tout au long de la vie du chantier par la réalisation d'essais complémentaires.

Les rapports d'essais seront remis au service assainissement de LTC. Le raccordement des installations à la boîte de branchement publique ne sera contrôlé par le service assainissement que lorsque l'ensemble des essais sera satisfaisant.

## Documents à fournir au service assainissement de LTC

---

Après travaux, le propriétaire transmettra l'ensemble des rapports d'essais et d'inspection télévisée y compris le CD-Rom. Il fournira également les plans de récolement précis aux coordonnées zone 7 CC48 (x,y,z) en format papier et informatique sous forme de CD-Rom incluant le fichier au format dwg.

Ils comprendront les canalisations, leur nature et leur diamètre, les regards de visite et ouvrages annexes avec les cotes NGF du fil d'eau et du tampon, le repérage de tous les ouvrages visibles ou cachés avec les distances par rapport à des repères fixes, les branchements avec leurs côtes et leurs repérages.

# 3/ TRAVAUX DE RACCORDEMENT DES INSTALLATIONS PRIVEES AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT PUBLIC

## Généralités

---

Ces prescriptions s'appliquent pour tous dispositifs privés permettant le raccordement des eaux usées domestiques et assimilées domestiques depuis la boîte de branchement public aux installations sanitaires intérieures, réalisées sur le territoire de LTC.

La collecte et l'évacuation des eaux pluviales (descentes de toiture, drains, eaux de voiries ou terrasses, vidange des bassins de piscines ...) sont assurées par les réseaux d'eaux pluviales totalement distincts des réseaux d'eaux usées. Leurs destinations étant différentes, il est donc formellement interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales. Dans tous les cas, le réseau privé sera de type séparatif.

### Caractéristiques techniques générales des réseaux :

La réalisation des ouvrages devra être conforme aux préconisations de ce document et sont à la charge exclusive du propriétaire.

En complément, le service assainissement devra être prévenu au moins 48 heures avant la fin des travaux afin qu'un rendez-vous soit programmé et qu'il procède au contrôle des ouvrages avant recouvrement. Le service assainissement pourra demander des contrôles spécifiques complémentaires notamment dans le cas d'aménagement de zones de loisirs (camping, ...).

Le contrôle avant recouvrement est gratuit pour le propriétaire s'il est effectué dans le délai réglementaire des deux ans (dans le cas des extensions de réseau ou lors de la pose d'une nouvelle boîte de branchement) et à condition que les ouvrages n'aient pas été recouverts.

Si l'une des deux conditions n'est pas respectée, le contrôle sera facturé au propriétaire au tarif en vigueur à la date du contrôle.

Si le propriétaire ou son représentant n'informe pas le service assainissement de l'achèvement des travaux de raccordement, le service assainissement diligentera de lui-même une vérification de l'achèvement des travaux afin de programmer le contrôle, le contrôle de raccordement sera alors facturé au tarif en vigueur.

## Caractéristiques techniques des raccordements privés

---

### *Liste non exhaustive des points d'eaux usées à raccorder :*

---

Les points d'eaux usées suivants sont à raccorder au réseau d'assainissement collectif :

- Eaux ménagères : cuisine, salle de bains, machine à laver ;
- Eaux vannes (WC) ;
- Siphon de sol des garages et locaux techniques couverts ;
- Evier et lavoir extérieur protégé des eaux de pluie ;
- Douche extérieure munie de réceptacle et protégée des eaux de pluie ;
- Piscine privée : Eaux de vidange des pédiluves, de lavage des filtres et des bassins ;

- Aires de lavage des véhicules et aire de distribution des carburants : eaux des aires couvertes, délimitées et protégées des eaux de ruissellement ;
- Aires de service pour camping-cars : eaux issues des aires de vidange des toilettes chimiques des camping-cars non couvertes mais délimitées et protégées des eaux de ruissellement ;
- Installations de prétraitement des eaux usées autre que domestiques.

### ***Nature des canalisations de raccordement :***

---

Les canalisations et leurs accessoires seront de même nature et choisis principalement dans la liste suivante :

- Polychlorure de vinyle (PVC) rigide CR8 ou CR4
- Polypropylène SN8 ou SN4
- Fonte ductile
- Grès

Ils sont conformes aux normes et doivent disposer d'un marquage N.F.

### ***Diamètre et pente :***

---

Le diamètre minimal sera de 100 mm. Le diamètre de la canalisation doit être inférieur ou égal au diamètre de la connexion de la boîte de branchement (125 mm ou 160 mm).

Une pente minimale du raccordement de 1,5 cm/m est conseillée. Dans le cas de forte pente, le raccordement pourra se faire à l'aide de coudes de même nature et même diamètre que la canalisation de branchement.

La mise en œuvre de coudes à 90° est formellement interdite (2 coudes successifs à 45°).

### ***Pose en tranchée :***

---

#### *Exécution des fouilles :*

Le fond de forme de la tranchée sera soigneusement dressé et revêtu d'un lit de pose de 10 cm en sable compacté ou en gravillons (2/4, 4/6...).

#### *Pose de la canalisation :*

Les canalisations doivent être posées en ligne droite et bien nivelées. La pente doit être constante entre les points de changements de pente prévus.

Les canalisations seront calées à l'aide de matériaux de même granulométrie que le lit de pose. L'enrobage de la canalisation sera réalisé jusqu'à 15 cm au-dessus de la génératrice supérieure.

#### *Remblaiement de tranchée :*

Le remblaiement de tranchée s'effectuera préférentiellement en matériau de carrière compacté sous passage circulé. A défaut, le remblaiement de tranchée s'effectuera en matériau du site ou en terre sous espace vert.

A noter que les plantations d'arbres sont interdites sur les canalisations. Elles devront être implantées au minimum à 3 m de part et d'autre.

### ***Té de visite / Regard de visite intermédiaire :***

---

Des tés de visite devront être posés lors des changements de pente, de diamètre et de direction des canalisations.

Dans le cas d'utilisation de regards, ceux-ci devront être parfaitement étanches (plutôt en PVC) et muni d'un tampon à fermeture hydraulique pour éviter les désagréments éventuels dus aux odeurs.

L'étanchéité entre la canalisation et les regards devra être parfaitement assurée par la mise en place d'éléments de fond de regard préfabriqués à cunette, banquettes et avec dispositif de raccordement souple et étanche ainsi que des pièces spéciales. Le recours aux regards coulés en place est proscrit.

### ***Dispositif de raccordement sur la boîte de branchement :***

---

Le branchement doit être réalisé en fond de boîte, le percement de la réhausse est strictement interdit. Pour assurer la parfaite étanchéité du raccordement à la boîte de branchement, la mise en place d'une réduction PVC Ø 160 mm – Ø 125 mm ou Ø 125 mm – Ø 100 mm est obligatoire.

## Poste de relevage

---

Dans les cas où l'aménagement nécessite l'installation d'un poste de relevage, ce dernier devra être conçu de manière à éviter toute stagnation d'eaux usées et d'accumulation de gaz, la pompe sera d'accès facile pour la maintenance et l'installation électrique conforme à la norme NF C 15-100. Le poste sera préfabriqué et équipé à minima :

- d'une pompe pour eaux chargées,
- d'un clapet anti-retour,
- d'un détecteur de niveau ou poire de niveau,
- d'une ventilation.

L'étanchéité des différents raccords sur le poste sera réalisée par la mise en place de joints hublots adaptés au niveau des points d'entrée du câble d'alimentation électrique, de la ventilation et de la canalisation de collecte. Le poste de relevage doit être alimenté électriquement par une ligne dédiée.

## Installations de prétraitement

---

Pour certaines activités commerciales nécessitant l'installation d'un bac à graisse, ou séparateur à fécules ou séparateur à hydrocarbures, ce dernier sera placé sur la partie privée du branchement en amont de la boîte de branchement, son installation et son exploitation restant ainsi à la charge du propriétaire.

## Cas particulier : eaux de piscine familiale

---

Les effluents de lavage de filtres doivent être évacués au réseau d'eaux usées par un dispositif fixe et permanent.

Les eaux de vidange de bassin de natation qui sont des eaux filtrées et désinfectées doivent être dirigées vers une zone enherbée pour infiltration.

Il est toutefois demandé que les vidanges soient réalisées après neutralisation du chlore, soit passivement (attendre que le chlore se soit dissipé après arrêt du traitement), soit par neutralisation rapide avec du thiosulfate de sodium.

# Contrôles

---

Le Service Assainissement a l'obligation de contrôler le raccordement de toutes nouvelles installations privées d'assainissement au réseau public de collecte conformément à l'article L1331-4 du Code de la Santé Publique.

Le propriétaire ou son représentant devra informer le service assainissement 48 heures avant l'achèvement des travaux afin que le contrôle de raccordement puisse être réalisé avant recouvrement des installations.

Lors de ce contrôle, l'ensemble des canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales doit être raccordé et un test d'écoulement doit être réalisable si l'habitation est alimentée par le réseau d'eau potable.

En présence d'un poste de relevage, un test de fonctionnement de la pompe sera effectué.

Le contrôle avant remblaiement est indispensable pour vérifier l'étanchéité de la boîte de branchement et l'étanchéité des ouvrages de collecte. Le contrôle de raccordement sera dans ce cas gratuit.

Chaque contrôle donne lieu à un rapport établi à partir des déclarations du propriétaire, ou de son représentant, et des éléments visibles le jour du contrôle. Le rapport est transmis au propriétaire, qui, le cas échéant, précise les travaux à réaliser, ainsi que le délai, pour mettre en conformité l'installation.





PRESCRIPTIONS TECHNIQUES POUR LA  
REALISATION DES TRAVAUX DE RESEAU D'EAU  
POTABLE

# GENERALITES

---

Ces prescriptions s'appliquent à toutes les opérations (y compris les extensions liées) de lotissements, de permis groupés d'immeubles collectifs, de zones industrielles et des ZAC réalisées sur le territoire de LANNION TREGOR COMMUNAUTE et dont les réseaux de distribution en eau potable sont destinés à être rétrocedés.

Caractéristiques techniques générales des réseaux :

L'ensemble des recommandations concernant les démarches administratives à satisfaire avant tous travaux, la méthodologie à appliquer pour la bonne exécution, le respect des normes de sécurité, la définition de la qualité des matériaux employés ainsi que toutes les opérations liées au bon déroulement d'un chantier, tant par la méthode d'exécution que par la nature des prestations, sont décrites dans le fascicule 71.

La réalisation des ouvrages devra être conforme aux préconisations de ce document.

En complément, le service eau et assainissement devra être prévenu au moins 15 jours avant le démarrage des travaux. Un représentant du service assistera aux réunions de chantier dont les comptes rendus lui seront envoyés. Il pourra formuler les observations qu'il jugera utiles ou demander des modifications techniques. Il pourra réaliser des contrôles inopinés ou demander des contrôles spécifiques complémentaires.

Pour faciliter son entretien et ses réparations, l'ensemble du réseau (canalisation principale et branchements) devra être réalisé et implanté de préférence sous des parties communes (voies). En cas d'impossibilité technique de respecter cette disposition, des conventions pour autorisation de passage en terrain privé, signées par les acquéreurs, ainsi qu'un acte notarié établissant un droit de servitude au profit de LANNION TREGOR COMMUNAUTE devront être remises à LANNION TREGOR COMMUNAUTE préalablement à toute reprise du réseau. Les frais d'inscription et d'enregistrement aux hypothèques seront à la charge de l'aménageur.

# Caractéristiques techniques de la canalisation principale :

---

L'ensemble des points suivants devra être validé par le service assainissement de LANNION TREGOR COMMUNAUTE lors de l'étude et avant tout démarrage des travaux.

## *Nature des canalisations :*

---

Les canalisations seront choisies principalement dans la liste suivante et seront toutes titulaires de la norme NF :

- PVC Pression 16 bars
- Fonte > ou = PN25
- PEHD >ou = 12,5 bars

## *Diamètre :*

---

Il conviendra de justifier le diamètre de la canalisation par une note de calcul remis à LTC pour approbation.

## *Pose en tranchée :*

---

### *Exécution des fouilles :*

Toute fouille d'une hauteur de plus d'1,30m doit réglementairement faire l'objet d'un talutage approprié ou n'être exécuté qu'à l'aide de blindage. Selon la nature des terrains, un blindage pourra être disposé pour des profondeurs moindres afin d'assurer la sécurité du personnel d'exécution.

Le fond de forme de la tranchée sera soigneusement dressé et revêtu d'un lit de pose de 10 cm en sable ou en gravillons (2/4, 4/6).

Si le fond de forme était noyé, les canalisations ne pourront être posées avant l'épuisement total de l'eau.

Les dimensions des tranchées et en particulier les largeurs doivent être conformes aux prescriptions du fascicule 71, y compris lors de la présence de plusieurs canalisations (ou câbles), avec une distance minimale à respecter entre les différentes conduites.

	Eaux pluviales usées	Eau potable	Electricité	Gaz	Téléphone	Chauffage
Eaux pluviales usées			20 cm			20 cm
Eau potable	20 cm		60 cm H.T. 20 cm B.T.	50 cm	20 cm	20 cm
Electricité	20 cm	20 cm			50 parallèle 20 croisement	
Gaz	20 cm	50 cm	50 cm			50 cm
Téléphone	40 cm	40 cm	30 cm	50 cm		50 cm

*Pose de la canalisation :*

Pour toutes les canalisations un grillage avertisseur bleu détectable sera déroulé dans le sens longitudinal à une hauteur de 20 cm au-dessus de la génératrice supérieure de la canalisation.

Les changements de direction ne peuvent être réalisés qu'au moyen de coudes ou de pièces spéciales à l'exception du PEHD où les courbures sont autorisées dans la limite des tolérances données par le fabricant.

Les canalisations seront calées à l'aide de matériaux de même granulométrie que le lit de pose. L'enrobage de la canalisation sera réalisé jusqu'à 15 cm au-dessus de la génératrice supérieure.

Les pièces de raccord doivent être de préférence verrouillées et capables de résister aux efforts qui s'exercent sur les coudes ou toutes les pièces ou appareils qui subissent des efforts tendant à les déboîter. Dans le cas où les pièces de raccord devraient être butées, chaque butée devra faire l'objet d'un contrôle de la part du représentant de Lannion Trégor Communauté.

*Remblaiement de tranchée :*

Le remblaiement de tranchée s'effectuera en GNT A ou B 0/31.5 en fonction de la position de la canalisation, du trafic et des prescriptions de l'arrêté ou de la permission de voirie.

Dans le cas où la tranchée est réalisée dans une zone d'espaces verts, un remblai avec matériaux du site sera toléré. A noter que les plantations d'arbres sont interdites sur les canalisations. Elles devront être implantées au minimum à 2 m de part et d'autre.

#### *Appareils de robinetteries et accessoires :*

---

A noter que pour les conduites en PEHD tous les raccords seront thermosoudés.

#### *Robinets vannes :*

Les robinets vannes seront à opercule série 16 bars. Ils auront un corps en fonte ductile revêtus intérieur et extérieur Epoxy. L'ensemble de la visserie et boulonnerie sera en acier galvanisé.

Les tabernacles sur robinets vannes seront en béton 300x300 à trous. Les tubes allonge seront en PVC. Les têtes de bouche à clé seront en fonte et hexagonales avec l'indication « EAU » extérieurement.

Pour la pose d'un robinet vanne sur une conduite PEHD, le robinet vanne sera équipé d'embouts PE permettant un raccordement par soudure.

#### *Ventouses :*

Les ventouses seront de dimension adaptée au diamètre de la canalisation et ne seront posées qu'après avis auprès de Lannion Trégor Communauté.

Elles doivent être posées dans un regard de dimension minimum 1000 sur un té et équipé d'un dispositif de fermeture de type REXEL ou similaire ou faire partie d'un ensemble préfabriqué.

#### *Vidanges :*

Elles seront d'un diamètre adapté à la canalisation et posées sous bouches à clé. Elles pourront être raccordées au fossé ou au caniveau de voirie.

#### *Appareils de régulation :*

Ces appareils seront dimensionnés en fonction des besoins de l'opération et des canalisations existantes. Les besoins et le dimensionnement seront effectués par un représentant de Lannion Trégor Communauté lors de l'étude.

*Pièces spéciales (Coudes, tés, adaptateur à bride etc... :*

Ces éléments figureront sur un plan détaillé remis à Lannion Trégor Communauté pour approbation lors de la phase étude.

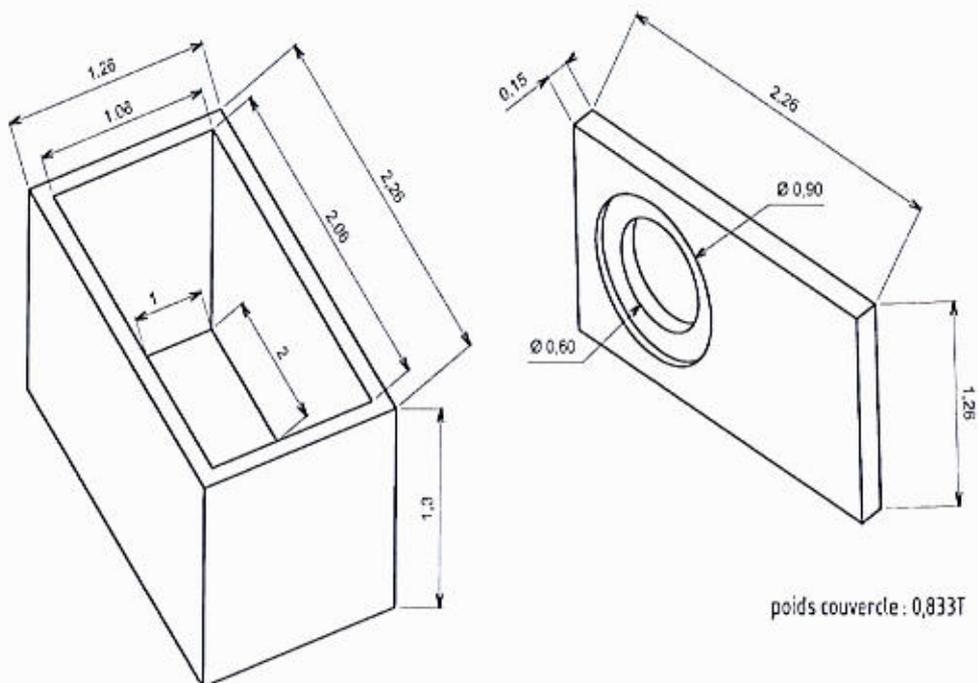
*Regards pour appareils de régulation :*

Les regards devront être parfaitement étanches. L'étanchéité entre les éléments sera assurée par un joint adapté à la nature du regard. Le recours aux regards coulés en place est proscrit.

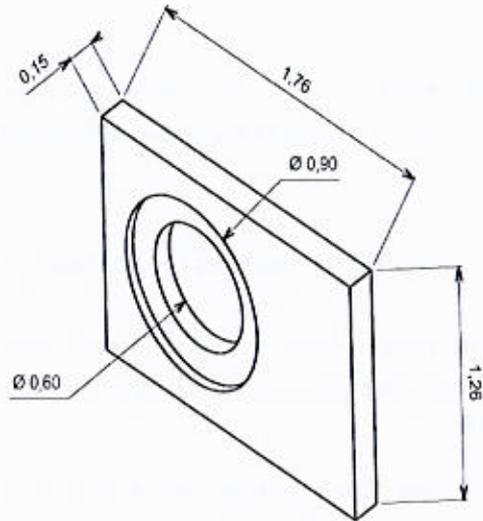
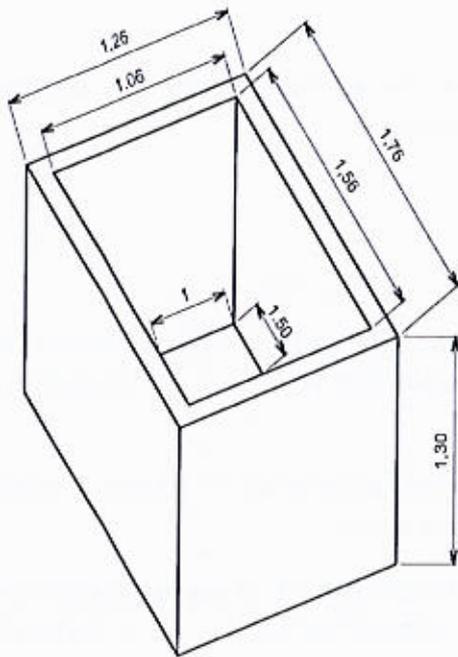
Leur mise à la cote en phase définitive à l'aide de béton est proscrite et ce quel que soit son dosage. Elle doit être réalisée à l'aide de mortier de scellement type celtrap ou similaire.

Les regards à poser seront choisis dans la liste ci-après en fonction des appareils à abriter :

Regard 1000x2000 :

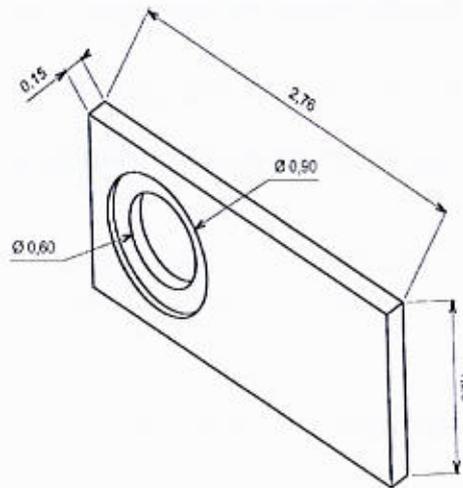
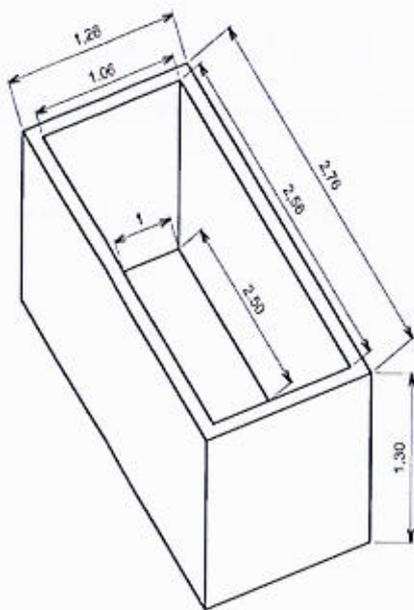


Regard 1000x1500 :



poids couvercle : 0,610T

Regard 1000x2500 :



poids couvercle : 1,056T

# Caractéristiques techniques des branchements :

---

L'ensemble des points suivants devra être validé par le service des eaux de LANNION TREGOR COMMUNAUTE lors de l'étude et avant tout démarrage des travaux.

## ***Dispositif de branchements sur conduites PE :***

---

Le dispositif de branchement sur conduites PE sera thermosoudé de type « module opéra ». Il comprendra l'ensemble de prise en charge monobloc, le robinet PE ¼ de tour, les 2 manchons électrosoudables.

L'ensemble sera rendu manipulable par la pose d'un ensemble comprenant un tabernacle fonte 30x30 sur briques, un tube allonge PVC et une tête de BAC fonte ronde.

Dans certains cas, LANNION-TREGOR COMMUNAUTE pourra demander à ce que le dispositif de branchement ne soit pas rendu manipulable. Dans ce cas, le dispositif de branchement se limitera à la pose de la prise en charge monobloc et d'un manchon électrosoudable.

## ***Dispositif de branchement sur conduites fonte et PVC :***

---

Le dispositif de branchement sur conduites fonte et PVC se fera verticalement ou latéralement.

Il sera constitué d'un collier de prise en charge mono-plage en fonte avec boulonnerie inox et d'un robinet ¼ de tour.

L'ensemble sera rendu manipulable par la pose d'un ensemble comprenant un tabernacle fonte 30x30 sur briques, un tube allonge PVC et une tête de BAC fonte ronde.

## ***Nature des canalisations de branchement :***

---

L'ensemble des canalisations de branchement sera en PEHD bandes bleues  $\geq 12.5$  bars.

La canalisation de branchement sera d'un seul tenant de la prise en charge jusqu'au système de comptage.

### ***Diamètre :***

---

Le diamètre de la canalisation de branchement sera adapté à la demande de l'abonné mais toujours au minimum de 25 mm.

Si une modification de l'usage d'un lot apparaissait (ex : semi-collectif ou collectif en lieu et place d'une maison d'habitation), les travaux liés à la modification (changement de diamètre de la canalisation de branchement) seront à la charge de l'acquéreur.

### ***Pose en tranchée :***

---

Les prescriptions sont strictement les mêmes que celles énoncées dans le chapitre se rapportant à la conduite principale.

### ***Citerneaux ou bornes de branchement :***

---

Les compteurs seront abrités prioritairement dans une borne hors-sol incongelable de type isocourt de chez Hydroméca ou similaire. Ces bornes seront posées en limite de propriété.

Lorsque la pose de bornes n'est pas envisageable, des citerneaux préfabriqués de type isocourt de chez Hydroméca ou similaires seront posés. Ils seront sous domaine public, au plus proche de la limite de propriété. Ils seront détectables.

Enfin, dans le cas où l'ouvrage devait abriter plusieurs compteurs, il sera posé un citerneau en PEHD équipé d'un système de fermeture en fonte. Celui-ci sera positionné de façon à éviter les sollicitations liées à la circulation.

Dans tous les cas le citerneau sera accessible du domaine public (sans franchissement d'obstacle).

## Contrôles et essais :

---

Les conduites seront désinfectées au PANOX ou similaire (base de peroxyde d'hydrogène).

Les essais de pression se feront à 1.5 fois la pression de service et sera fait en présence d'un représentant de l'exploitant.

L'analyse bactériologique, réalisée par un laboratoire agréé, devra faire apparaître des teneurs nulles en coliformes, en escherichia coli, en enterocoques (streptocoques fécaux) et en spores d'anaérobies sulfitoréducteurs.

Le service des eaux de LTC se réserve toutefois le droit de faire ses propres contrôles préalablement au transfert.

Le réseau ne sera réceptionné que lorsque l'ensemble des essais sera satisfaisant et que l'ensemble des rapports aura été rendu.

## Documents à fournir au service assainissement de LTC :

---

### *Phase étude :*

---

L'aménageur transmettra pour avis au service assainissement de LTC les plans précis de l'aménagement envisagé ainsi que les plans précis du réseau d'eau potable, échelle 1/200 à 1/500, les profils en long etc...

Seront joints à ces plans une nomenclature précise de tous les matériaux utilisés et des ouvrages à poser ainsi que les notes de calcul ayant permis le dimensionnement des ouvrages.

L'ensemble de ces documents seront déposés avant dépôt de permis d'aménager ou permis de construire.

### *Phase travaux :*

---

Avant travaux, l'aménageur transmettra au service assainissement de LTC l'ensemble des fiches techniques des matériaux que l'entreprise s'apprête à mettre en œuvre afin de vérifier le respect des prescriptions de la phase étude.

Après travaux, l'aménageur transmettra l'ensemble des rapports de désinfection et d'essais et l'analyse bactériologique. Il fournira également les plans de récolement précis aux coordonnées zone 7 CC48 (x,y,z) en format papier (3 exemplaires) et informatique sous forme de CD-Rom incluant le fichier au format dwg. Ils comprendront les canalisations avec leur date de pose, leur nature et leur diamètre, les ouvrages annexes numérotés avec les cotes (X,Y,Z), le repérage de tous les ouvrages visibles ou cachés avec les distances par rapport à des repères fixes, les branchements avec leurs cotes et leurs repérages. Enfin l'aménageur fournira le cas échéant, les conventions pour autorisation de passage en terrain privé ainsi qu'une copie de ou des actes notariés établissant le droit de servitude.



# KAUFMAN & BROAD

121, rue du temple de Blosne  
35092 RENNES Cedex 9  
02.99.52.70.37  
CPATRIX@ketb.com

ARCHITECTE :

**Ada**

6, rue du Combat des Trente  
22000 SAINT BRIEUC  
Tel : 02 96 60 41 10  
Mail : contact.ada@archi.bzh

## RESIDENCE ALL.DES HORTENSIAS

17 Logements collectifs

Allée des Hortensias  
22700 PERROS GUIREC

BET STRUCTURE :

**STRUCTURE B**

5, rue René Dumont  
35700 RENNES

Tel : 06 45 41 26 03  
Mail : christophe.carlo@structure-b.fr

## CARNET DES PIECES GRAPHIQUES

**287.43<sup>A</sup>**

Date : 16 MAI 2022  
Echelle :

**PC**

BET FLUIDES :

**Armor Ingenierie**

5 C, rue de la Ville Néant  
22360 LANGUEUX

Tel : 02 96 33 57 64  
Mail : bertrand.etienne@armoringenierie.fr

Date

Indice

Modifications

Concepteur

Dessin

MHH

MHH

13/06/2022

A

PIECES COMPLEMENTAIRES

PC0221682260030

Complété et modifié  
le 04/08/2022

BUREAU DE CONTROLE :

**SOCOTEC - Agence  
Saint Brieuc**

Centre d'affaires Eleusis  
Bat. 3B  
1, rue Pierre et Marie Curie  
22190 PLERIN  
Tel : 02 96 58 05 40  
Mail : --

COORDINATEUR SPS :

**SOCOTEC - Agence  
Saint Brieuc**

Centre d'affaires Eleusis  
Bat. 3B  
1, rue Pierre et Marie Curie  
22190 PLERIN  
Tel : 02 96 58 05 40  
Mail : --

SUIVI OPC :

**Ada**

6, rue du Combat des Trente  
22000 SAINT BRIEUC

Tel : 02 96 60 41 10  
Mail : contact.ada@archi.bzh

KAUFMAN & BROAD BRETAGNE  
121 rue du Temple de Blosne  
35092 RENNES Cedex 9  
SARL au Capital de 1 000 000 €  
RCS RENNES 377 959 168



<b>287.43.01</b>	<b>PC</b>	Date : 16/05/2022	<b>RESIDENCE ALL.DES HORTENSIAS</b> 17 Logements collectifs Allée des Hortensias - 22700 PERROS GUIREC	<b>KAUFMAN &amp; BROAD BRETAGNE</b> 11, rue du Temple de Blossne BP 39208 35002 RENNES Cedex 9 SARL au Capital de 1 000 000 € RCS RENNES 377 959 168	<b>MAITRE D'OUVRAGE :</b> <b>KAUFMAN &amp; BROAD</b> 121, rue du temple de Blossne 35092 RENNES Cedex 9 Tel : 02 99 52 70 37 Mail : CPATRIX@kbt.com	<b>ARCHITECTE :</b> <b>Ada</b> 6, rue du Combat des Trente 22000 SAINT-BREUC Tel : 02 96 80 47 10 Mail : contact_ada@architec
		Echelle :				



<b>287.43.02</b>	<b>PC</b>	Date : 16/05/2022	<b>RESIDENCE ALL.DES HORTENSIAS</b> 17 Logements collectifs Allée des Hortensias - 22700 PERROS GUIREC	<b>KAUFMAN &amp; BROAD BRETAGNE</b> 12 rue du Temple de Blossne BP 29208 35092 RENNES Cedex 9 SARL au Capital de 1 000 000 € RCS RENNES 377 959 168	MAITRE D'OUVRAGE : <b>KAUFMAN &amp; BROAD</b> 121, rue du temple de Blossne 35092 RENNES Cedex 9 Tel : 02 99 52 70 37 Mail : CPATRIX@kb.com	ARCHITECTE : <b>Ada</b> 6, rue du Compas des Trente 22000 SAINT-BREUC Tel : 02 96 00 47 10 Mail : contact@adaarch.com
		Echelle :				



287.43.03	PC	Date : 16/05/2022	<b>RESIDENCE ALL.DES HORTENSIAS</b> 17 Logements collectifs Allée des Hortensias - 22700 PERROS GUIREC	KAUFMAN & BROAD BRETAGNE 121, rue du temple de Blossie BP 292 08 35092 RENNES Cedex 9 SARL au Capital de 1 000 000 € RCS RENNES 377 959 168	MAITRE D'OUVRAGE : <b>KAUFMAN &amp; BROAD</b> 121, rue du temple de Blossie 35092 RENNES Cedex 9 Tel : 02 99 52 70 37 Mail : CPATRIX@kwb.com	ARCHITECTE : <b>Ada</b> 6, rue du Combat des Trente 22000 SAINT-BREUC Tel : 02 96 80 47 10 Mail : contact_ada@archi-ada.com
		Echelle :				

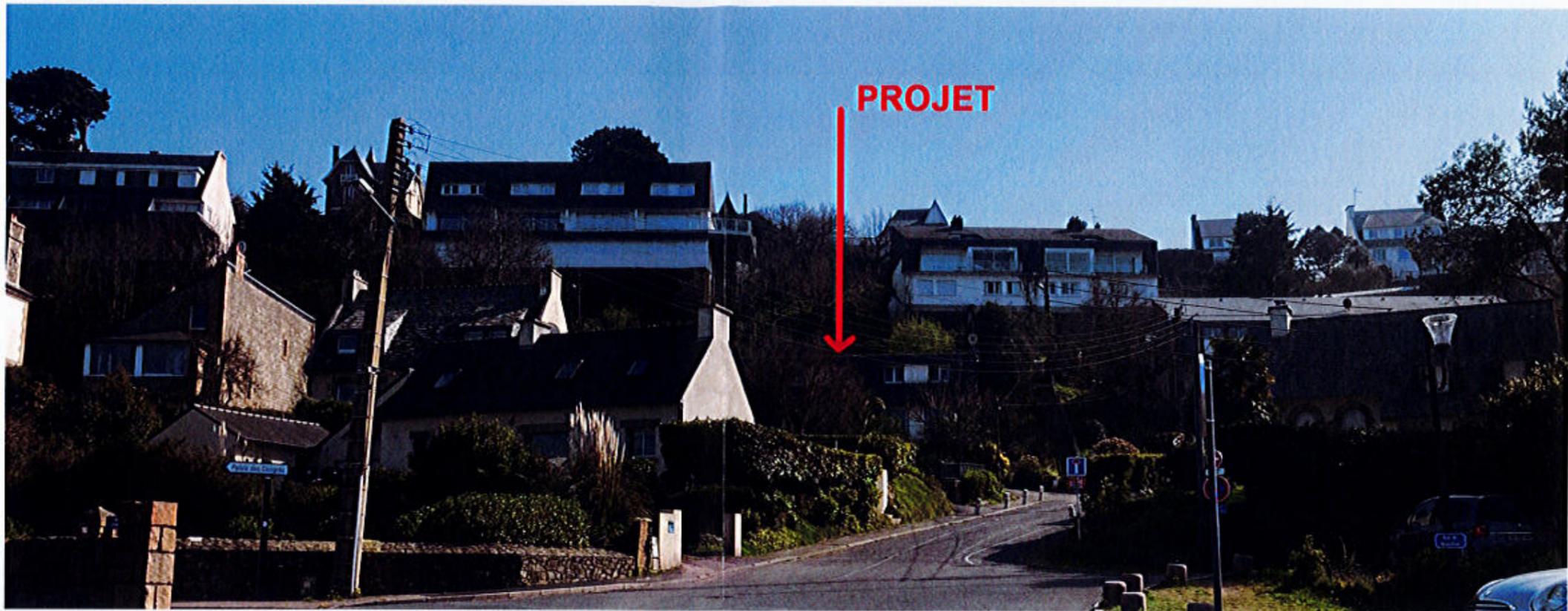


PC 07-01

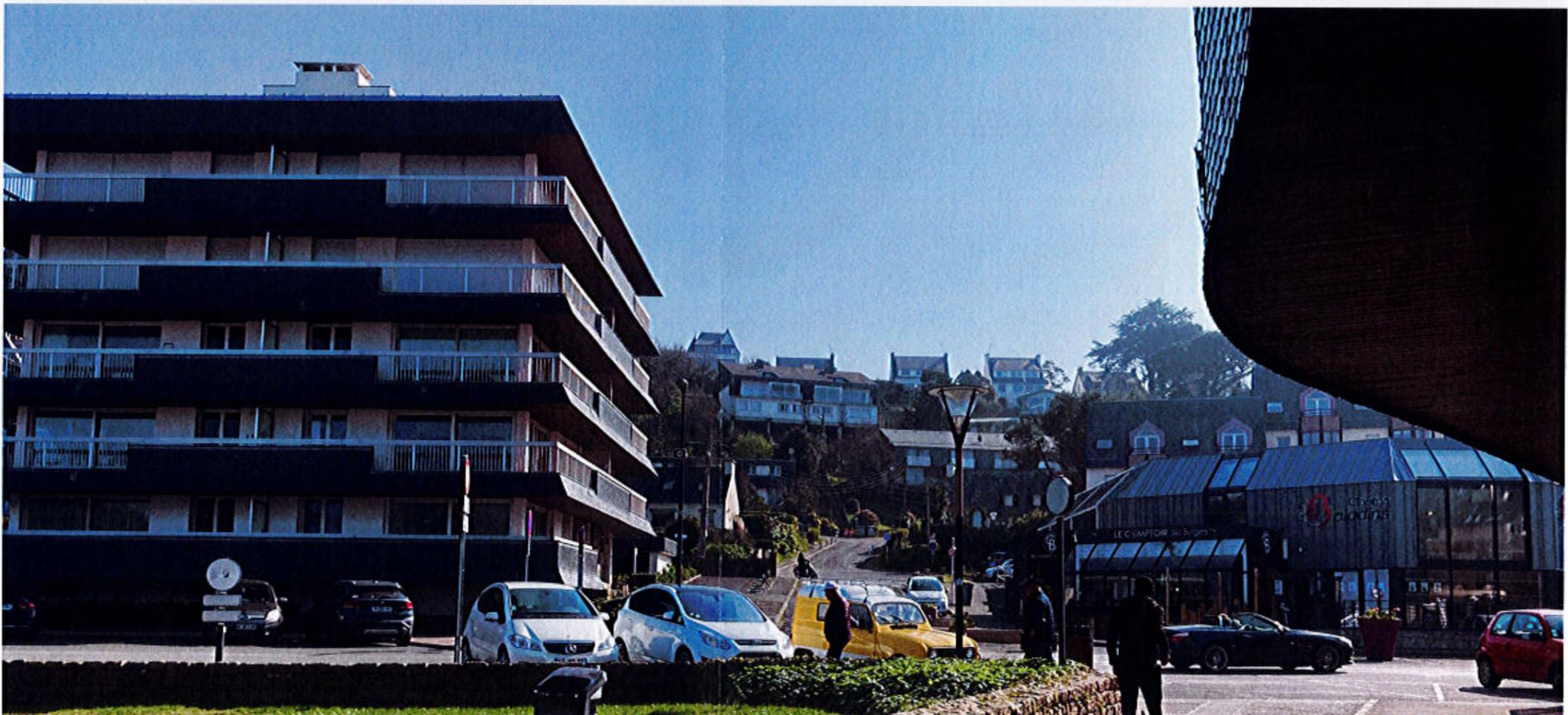


PC 07-02

287.43.04	PC	Date : 16/05/2022	<b>RESIDENCE ALL.DES HORTENSIAS</b> 17 Logements collectifs Allée des Hortensias - 22700 PERROS GUIREC	KAUFMAN & BROAD BRETAGNE 121 rue du Temple de Bosne EP 20208 35092 RENNES Cedex 9 SARL au Capital de 1 000 000 € RCS RENNES 377 959 168	MAITRE D'OUVRAGE : <b>KAUFMAN &amp; BROAD</b> 121, rue du temple de Bosne 35092 RENNES Cedex 9 Tel : 02 99 52 70 37 Mail : CPATRX@kbp.com	ARCHITECTE : <b>Ada</b> 6, rue du Combat des Trente 22000 SAINT-BREUC Tel : 02 96 83 47 10 Mail : contact@sgarchitecte.fr
		Echelle :				



PC 08-01



PC 08-02

287.43.05	PC	Date : 16/05/2022	<b>RESIDENCE ALL.DES HORTENSIAS</b> 17 Logements collectifs Allée des Hortensias - 22700 PERROS GUIREC	KAUFMAN & BROAD BRETAGNE 11 rue du Temple de Blossne BP 29208 35092 RENNES Cedex 9 SARL au Capital de 1 000 000 € RCS RENNES 377 959 168	MAITRE D'OUVRAGE : <b>KAUFMAN &amp; BROAD</b> 121, rue du temple de Blossne 35092 RENNES Cedex 9 Tel : 02 99 52 70 37 Mail : CPATRIX@keb.com	ARCHITECTE : <b>Ada</b> 6, rue du Combat des Trente 22000 SAINT-BREUC Tel : 02 96 40 41 10 Mail : contact@adaarchi.fr
		Echelle :				

Décision n° 2018-740 QPC  
du 19 octobre 2018

(Mme Simone P. et autre)

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL A ÉTÉ SAISI le 19 juillet 2018 par le Conseil d'État (décision n° 421151 du 18 juillet 2018), dans les conditions prévues à l'article 61-1 de la Constitution, d'une question prioritaire de constitutionnalité. Cette question a été posée pour Mme Simone P. et M. Olivier P. par Me Alexandre Zago, avocat au barreau de Nice. Elle a été enregistrée au secrétariat général du Conseil constitutionnel sous le n° 2018-740 QPC. Elle est relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Au vu des textes suivants :

- la Constitution ;
- l'ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;
- le code de l'urbanisme ;
- la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;
- le décret n° 77-860 du 26 juillet 1977 modifiant le code de l'urbanisme et relatif aux lotissements ;
- le règlement du 4 février 2010 sur la procédure suivie devant le Conseil constitutionnel pour les questions prioritaires de constitutionnalité ;

Au vu des pièces suivantes :

- les observations présentées pour les requérants par la SCP Fabiani, Luc-Thaler, Pinatel, avocat au Conseil d'État et à la Cour de cassation, enregistrées les 10 et 24 août 2018 ;

– les observations présentées pour la commune d’Antibes, partie en défense, par la SCP Garreau, Bauer-Violas, Feschotte-Desbois, avocat au Conseil d’État et à la Cour de cassation, enregistrées le 2 août 2018 ;

– les observations présentées pour les sociétés Beval et Claire Fontaine, parties intervenantes devant le Conseil d’État, par la SCP Potier de la Varde-Buk Lament-Robillot, avocat au Conseil d’État et à la Cour de cassation, enregistrées le 10 août 2018 ;

– les observations présentées par le Premier ministre, enregistrées le 10 août 2018 ;

– les observations en intervention présentées pour la société Marineland, par la SCP Piwnica et Molinié, avocat au Conseil d’État et à la Cour de cassation, enregistrées les 3 et 27 août 2018 ;

– les pièces produites et jointes au dossier ;

Après avoir entendu Me François Pinatel, avocat au Conseil d’État et à la Cour de cassation, pour les requérants, Me Denis Garreau, avocat au Conseil d’État et à la Cour de cassation, pour la partie en défense, Me Pierre Robillot, avocat au Conseil d’État et à la Cour de cassation, pour les parties intervenantes devant le Conseil d’État, Me François Molinié, avocat au Conseil d’État et à la Cour de cassation, pour la partie intervenante, et M. Philippe Blanc, désigné par le Premier ministre, à l’audience publique du 9 octobre 2018 ;

Et après avoir entendu le rapporteur ;

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL S’EST FONDÉ SUR CE QUI SUIT :

1. L’article L. 442-10 du code de l’urbanisme, dans sa rédaction résultant de la loi du 24 mars 2014 mentionnée ci-dessus, prévoit :

*« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d’un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l’acceptent, l’autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s’il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s’il n’a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d’urbanisme applicable.*

*« Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.*

*« Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible ».*

2. Les requérants reprochent à ces dispositions de permettre à l'administration, avec l'accord seulement d'une majorité de propriétaires, de remettre en cause le cahier des charges d'un lotissement, sans que cette faculté soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant ni entourée de garanties protectrices des droits des propriétaires minoritaires. Il en résulterait une violation du droit de propriété et du droit au maintien des conventions légalement conclues, ainsi qu'une méconnaissance par le législateur de l'étendue de sa compétence dans des conditions de nature à affecter ces deux droits.

3. Par conséquent, la question prioritaire de constitutionnalité porte sur les mots *« le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé »* figurant à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme.

4. La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Aux termes de son article 17 : *« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité »*. En l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi.

5. Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi. Par ailleurs, le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789.

6. Le cahier des charges d'un lotissement a vocation à définir les droits et obligations régissant les rapports entre propriétaires colotis ainsi que les règles de gestion des parties communes du lotissement. L'article L. 442-10 du code de l'urbanisme institue une procédure de modification, d'une part, des cahiers des charges ayant fait l'objet d'une approbation par l'autorité administrative et, d'autre part, des clauses « *de nature réglementaire* » des cahiers des charges qui, en application du décret du 26 juillet 1977 mentionné ci-dessus, ne sont désormais plus soumis à une telle approbation. Cette modification est prononcée, à la demande ou après l'acceptation d'une majorité qualifiée de colotis, par l'autorité administrative compétente pour statuer sur les demandes de permis d'aménager.

7. En premier lieu, en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu faciliter l'évolution, dans le respect de la politique publique d'urbanisme, des règles propres aux lotissements contenues dans leurs cahiers des charges. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

8. En deuxième lieu, en application du deuxième alinéa de l'article L. 442-10, la modification permise par les dispositions contestées ne peut concerner l'affectation des parties communes du lotissement. En outre, compte tenu de leur objet, ces dispositions autorisent uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme. Elles ne permettent donc pas de modifier des clauses étrangères à cet objet, intéressant les seuls colotis.

9. En troisième lieu, la modification est subordonnée au recueil de l'accord soit de la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie du lotissement soit des deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie. En outre, il résulte de la jurisprudence constante du Conseil d'État que la modification envisagée doit être précédée d'une information suffisamment précise des colotis intéressés.

10. En dernier lieu, l'autorité administrative ne peut prononcer la modification que si elle est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable et que si elle poursuit un motif d'intérêt général en lien avec la politique publique d'urbanisme.

11. Toutefois, cette modification du cahier des charges ne saurait, sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété et au droit au maintien des conventions légalement conclues, aggraver les contraintes

pesant sur les colotis sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur.

12. Il résulte de tout ce qui précède que, sous la réserve énoncée au paragraphe précédent, les dispositions contestées ne portent pas aux conditions d'exercice du droit de propriété une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif poursuivi et qu'elles ne méconnaissent pas non plus le droit au maintien des conventions légalement conclues. Les griefs tirés de la méconnaissance des articles 2, 4 et 16 de la Déclaration de 1789 doivent donc être écartés.

13. Sous la réserve énoncée au paragraphe 11, les mots « *le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé* » figurant à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, qui ne méconnaissent pas l'article 34 de la Constitution, ni aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, doivent être déclarés conformes à la Constitution.

#### LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL DÉCIDE :

Article 1<sup>er</sup>. – Sous la réserve énoncée au paragraphe 11, les mots « *le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé* » figurant à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sont conformes à la Constitution.

Article 2. – Cette décision sera publiée au *Journal officiel* de la République française et notifiée dans les conditions prévues à l'article 23-11 de l'ordonnance du 7 novembre 1958 susvisée.

Jugé par le Conseil constitutionnel dans sa séance du 18 octobre 2018, où siégeaient : M. Lionel JOSPIN, exerçant les fonctions de président, Mme Claire BAZY MALAURIE, MM. Jean-Jacques HYEST, Mmes Dominique LOTTIN, Corinne LUQUIENS, Nicole MAESTRACCI et M. Michel PINAULT.

Rendu public le 19 octobre 2018.

**Association « Citoyen A Perros » : OBSERVATIONS dans le cadre de l'Enquête Publique : « MISE EN CONCORDANCE DU DOCUMENT « REGLES ET SERVITUDES D'INTERET GENERAL » DU LOTISSEMENT NOUVEAU DE ROCH'ELLOU AVEC LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) »**

L'association "Citoyen A Perros" s'étonne que l'argent des contribuables soit utilisé pour une enquête publique réalisée sur ce point précis, puisqu'il semble que le document "Règles et Servitudes d'Intérêt Général" du lotissement nouveau Roch'ellou date du 27 mars 1962. Ce document avait pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains et les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Ces règles constituent des règles d'urbanisme qui semblent devenues caduques en application de l'art. L. 442-9 du code de l'urbanisme, et il nous semble que ce sont bien les règles liées à la zone définie dans le PLU de la commune, à savoir UBa, qui s'appliquent dorénavant sur ces parcelles. Il est aussi à noter que le plan de masse proposé à l'époque n'a pas été respecté pour l'emplacement des immeubles parcelle non construire

des lots 4 (maison), 5 (bloc F) et 6 (bloc E).

D'autre part, dans le document "1-Notice de présentation du LT Roch'ellou", il est souvent mentionné "L'ensemble de ces dispositions est supprimé car en contradiction avec les règles du PLU" : il nous semble que, si ce règlement était encore applicable, ce sont les règles les plus contraignantes entre le PLU et ce règlement qui seraient prises en compte. En aucun cas, il n'y aurait "contradiction".

Cependant, les membres de l'association s'interrogent sur la temporalité de cette enquête publique, et la concomitance avec le permis de construire PC 22168 22 G0030, délivré le 01/12/2022 et déposé par Kaufman & Broad Bretagne, qui transforme un immeuble de 3 appartements (lot 5 du lotissement initial) et une parcelle non construite en un immeuble de 17 appartements. Permis de construire qui fait l'objet d'une plainte, ainsi qu'annoncé par monsieur le Maire lors du conseil municipal du 6 juillet 2023.

Nous tenons aussi à souligner que l'ensemble des parcelles comme défini dans le second plan de masse (15/10/1962) est actuellement construit, en respectant les règles définies dans le document à mettre en concordance. Il y a donc une certaine unité que ce nouveau permis de construire, même conforme au PLU actuel, vient rompre complètement : destruction d'une parcelle boisée avec une artificialisation bien plus importante que sur le plan de masse initial (comment va-t-elle pouvoir être « compensée » dans le cadre de la ZAN ?), hauteur des immeubles bien plus élevée, avec impact non négligeable sur l'entourage (vue et perspectives complètement occultées à ce niveau pour les piétons empruntant le sentier qui relie la rue des Bons Enfants et l'Allée des Hortensias ; aucune harmonie avec le manoir qui jouxte la parcelle AN116 et qui se voit surplombé par une partie de cet nouvel immeuble).

Pourquoi ne pas privilégier, comme indiqué dans le PADD, un renouvellement de cet immeuble ?

Nous souhaitons aussi formuler des observations sur certains articles modifiés :

- Article 5 : qu'est-ce qui justifie la suppression de ces dispositions dans le cadre de la mise en concordance avec le PLU ?
- Article 6 : (UB5-a et UB6-a) les dispositions initiales ne sont pas en contradiction, elles sont plus restrictives (cela vaut pour les autres articles où cette mention est présente) ; leur conservation, voire une évolution de ces dispositions partagée par les co-propriétaires, permettrait de conserver une certaine harmonie dans ce lotissement.

- Article 7 : (UB9-a) là encore, le fait de pouvoir augmenter la hauteur des constructions, d'autant plus sur un terrain en pente, va nuire grandement à l'harmonie du lieu. Il serait préférable de conserver les dispositions existantes. L'article UB9.6 et même si le lotissement est hors zone SPR (uniquement PDA), devrait être appliqué (« la hauteur de l'égout et du faitage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas »).
- Articles 9 et 10 : (UB10) : comment est garantie "l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels" ? nous rappelons qu'une des parcelles concernées par la construction d'un nouvel immeuble est naturellement boisée actuellement et constitue un paysage naturel agréable aux personnes empruntant le chemin d'accès à la plage, sans parler de la biodiversité qui y existe. Cela pourrait constituer une atteinte à l'environnement. Nous demandons aussi que, selon l'avis MRAE sur le PVAP, une évaluation environnementale soit menée avant l'implantation du nouveau projet. De même, le « respect[...] du patrimoine » ne sera pas respecté (voisinage du manoir de Trestraou avec le nouvel immeuble).
- Article 14 : (UB12) : dans le PLU, l'article UB12.3 mentionne « la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigé » : la parcelle AN116 étant actuellement boisée, il serait indispensable de savoir ce qu'il est prévu sur ce point et si cet article a bien été pris en compte. De même, il existe des dénivelés rocheux : comment l'article UB12.5 sera-t-il appliqué ?
- En complément des points du règlement modifiés, nous tenons à faire l'observation suivante, relative à l'article UB3 du PLU « desserte et voirie » : nous nous interrogeons sur la capacité de la voirie existante à accueillir au moins 17 véhicules supplémentaires sans « créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique ».
- De même, l'article UB11 du PLU stipule que « le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations » : a minima 17 voitures supplémentaires seront présentes au niveau du lotissement ; nous voudrions savoir si le parking de 18 places envisagé est suffisamment accessible pour être réellement utilisé ; savoir aussi où les voitures supplémentaires trouveront un stationnement puisque l'allée des Hortensias (impasse sans réelle possibilité de retournement) ne s'y prête guère.
- Enfin, nous sommes inquiets sur la phase travaux : en effet, cette future construction est enclavée dans le lotissement et nous nous posons des questions sur le chantier (stockage des déchets comme des matériaux, manœuvres des engins de chantiers, vibrations si excavation, ...) : quelles nuisances vont subir les riverains ? est-il prévu de fermer le sentier, sur quelles périodes ?  
Cette construction est aussi limitrophe du chemin qui relie la rue des Bons Enfants à la rue des Hortensias, qui vient d'être refait par la commune. Nous souhaiterions savoir ce qui est prévu pour éviter tout effondrement ou détérioration de ce chemin.

En conclusion, l'association « Citoyen A Perros » émet de nombreuses réserves sur la façon dont cette mise en concordance est proposée et sur le fait qu'elle est corrélée à un permis de construire délivré le 01/12/2022, sans prendre en compte apparemment ni le règlement concerné ni les aspects « harmonie » et « environnement » des règles UB du PLU.

Perros-Guirec, le

28 JUIL. 2023

**Madame Martine VIART**  
13b rue de la Ville Offier  
22 190 PLERIN

Affaire suivie par Magalie BOURREAU .. 875  
Pôle urbanisme - 02 96 49 02 44  
[urbanisme@perros-guirec.com](mailto:urbanisme@perros-guirec.com)

**OBJET : Mise en concordance du document dénommé « Règles et servitudes d'intérêt générales » du lotissement nouveau de Roch'ellou avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Enquête publique.**  
Réponse à procès-verbal de synthèse reçu le 17/07/2023.

Madame,

Le 17 juillet, vous avez bien voulu nous adresser le procès-verbal de synthèse concernant l'enquête publique qui s'est déroulée du 22 juin au 10 juillet 2023 et relative à la mise en concordance du document dénommé « Règles et servitudes d'intérêt générales » du lotissement nouveau de Roch'ellou avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Comme indiqué dans mon arrêté en date du 1<sup>er</sup> juin et conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement, je vous prie de bien vouloir trouver mes observations dans le document annexé à la présente.

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour d'éventuels renseignements complémentaires,

Je vous prie de croire, Madame, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Bien à vous



Erven LEON  
Maire de Perros-Guirec  
Vice-Président de Lannion-Trégor Communauté  
Conseiller Départemental du Canton de Perros-Guirec





## Mise en concordance du document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou » avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### Observations de la collectivité suite à procès-verbal de synthèse reçu le 17 juillet 2023

---

#### Nombre d'observations relevées dans le procès-verbal de Madame Martine VIART Commissaire enquêteur :

Observations sur le registre papier : (3) R1, R2, R3 ;

Observations par voie électronique à l'adresse courriel : (11) CI-1, CI-2, CI-3, CI-4, CI-5, CI-6, CI-7, CI-8, CI-9, CI-10, CI-11 ;

#### Observations relevées sur le registre papier mis à disposition du public

---

##### R1 - Mme NATIVEL :

« Je m'interroge sur la raison de la révision de ce document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement nouveau de Roch'ellou obsolète. Je suppose que c'est pour que la hauteur maximale au faitage de 13,50m de l'article UBa9 du règlement du PLU soit autorisée au lieu de 8 mètres, article 7 du document faisant l'objet de cette enquête.

Je trouve dommage que l'on puisse laisser construire des bâtiments élevés dans l'environnement de Trestraou qui, hélas, en comporte déjà au lieu de rester à des tailles modérées surtout sur la pente, ces bâtiments étant très visibles de la mer. Par ailleurs, la densification si elle se fait par un étalement sur les parcelles risque de sacrifier les arbres importants situés en contre bas du chemin piéton. Il faudrait que les projets à venir préservent ces arbres majeurs : un chêne, deux châtaigniers. La sente piétonne doit être conservée et les projets futurs ne doivent pas la faire disparaître, ni l'endommager. »

##### Réponse de la collectivité :

La procédure de mise en concordance n'a pas d'incidence sur l'instruction des dossiers d'urbanisme. En effet, lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges,...) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L. 442-9 du Code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement «Nouveau de Roch'ellou» sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire.

Les dossiers d'urbanisme sont instruits selon les règles d'urbanisme en vigueur. Par ailleurs et à ce jour, les arbres auxquels il est fait référence ne sont pas repérés comme éléments paysagers au PLU, ni classés dans une zone naturelle.

La sente piétonne, propriété communale, sera conservée.

##### R2 – M. Claude LEGRIX

Alerté par la future construction d'un immeuble contigu à ma propriété « le Château de Trestraou », 69 rue de Rohellou à Perros-Guirec, en copropriété : 6 appartements +  $\frac{3}{4}$  du terrain-talus (942m<sup>2</sup>) constructible, en limite avec le projet.

Roch'hellou (signifie en breton : la Roche des Rivières) Pour ma part, je veille à entretenir l'espace nature, toile de fond à notre propriété de 1892. Ces terrains sont très humides, les arbres grâce à leurs racines me semblent retenir la terre et éviter tout éboulement mettant en péril les constructions.

A la lecture des différents courriers, je confirme les remarques quant aux nuisances des travaux, des problèmes « d'eaux usées », « eaux pluviales », canalisations. Depuis plusieurs années les parkings du haut (Est) 10 au total sont régulièrement inondés et nous n'en connaissons pas la cause. Ce petit paradis a nécessité 40 ans de contraintes pour ma famille et moi, nous avons connu les désastres MÉRULE dû en partie à l'HUMIDITÉ.

### Réponse de la collectivité :

Ces observations portent sur un sujet (« la future construction d'un immeuble ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.

### R3 – Maître Jean François ROUHAUD

En ma qualité de Conseil du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Roc'Hellou, j'attire votre attention sur l'insuffisance du dossier d'enquête publique en ce qui concerne l'étude des incidences du projet sur l'environnement :

- 1/ Aucune analyse n'a été réalisée et ne porte sur l'écoulement des eaux dans le secteur concerné ;
- 2/ Aucune analyse n'a été réalisée et ne porte sur le défrichement de la partie boisée du lotissement, un tel défrichement est rendu possible par la modification du cahier des charges.

Les insuffisances et les omissions n'ont pas permis au public de formuler des observations éclairées sur le projet soumis à enquête.

Le dossier doit être complété sur ces points pour être de nouveau soumis à enquête publique.

La page 13/27 du dossier soumis à l'enquête est d'une indigence rare.

En l'état, l'autorité administrative ne peut valablement prendre une décision à partir d'un tel dossier laminaire.

AVID DÉFAVORABLE.

### Réponse de la collectivité :

L'article 17 du document « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou » n'est pas modifié. La desserte par les réseaux divers sera appréciée en fonction des projets de construction présentés.

La partie boisée à laquelle il est fait référence n'est ni classée en espace boisé classé (ni en contiguïté d'une classée en EBC), ni repérée comme élément paysager au PLU, ni classée dans une zone naturelle. Elle n'est pas soumise aux autorisations prévues par le code forestier.

## Observations relevées sur la boîte courriel dédiée à l'enquête :

---

### 07/07/2023 courriel 12h20

#### CI - 1 : François DALLERY - C1 voie privée - Rue des Bons Enfants - 22700 Perros Guirec

J'habite Perros-Guirec dans un appartement de la rue des Bons Enfants dont je suis propriétaire.

Je tiens à vous faire part de mon opposition au projet de construction de deux immeubles, allée des Hortensias par le groupe Kaufman et Broad.

En effet, ce projet dénature totalement le site, il va créer une circulation importante dans une impasse piétonnière utilisée par des enfants pour aller à la plage. Sa hauteur est disproportionnée par rapport aux maisons voisines, toutes de deux étages maximums.

Il va amplifier la bétonnisation de Trestraou sans apport significatif pour les habitants car sa destination est certainement de pouvoir servir à des plateformes de location à la semaine.

Je demande l'arrêt de ce projet (...) et l'arrêt de la procédure de modification du cahier des charges du lotissement Roch Ellou.

### Réponse de la collectivité :

Ces observations portent sur un sujet (« projet de construction de deux immeubles, allée des Hortensias par le groupe Kaufman et Broad. ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.08/07/2023 courriel 10H10

Les élus se tiennent à la disposition de M. DALLERY pour échanger sur les différents points.

### CI - 2 : M. JAMMEL

#### Des questionnements :

- Un immeuble de 3 logements T4 actuellement inutilisé doit être transformé ou réhabilité... OK là-dessus... mais qu'il devienne presque 5 fois plus gros dans un espace aussi réduit m'interroge... Car 17 logements dont 10 T3 et 4 T4 pour ne citer qu'eux...il faudra hauteur et largeur ??!?

Il viendra se mettre à côté du château (parcelle limitrophe) en étant plus haut ? plus gros... N'est-ce pas disproportionné et ne nuira-t-il pas à l'harmonie de ce côté de la baie de Trestraou ?

- Il se mettra en contrebas du sentier qui vient d'être refait avec brio en surface. Il y a 5 ou 7 ans, le sentier était fermé pour travaux, il menaçait de s'écrouler à un endroit... il n'y a pourtant que des piétons et animaux domestiques dessus... Les vibrations du chantier de démolition ne vont-elles pas menacer à nouveau ce sentier ? car s'il faut détruire des murets en plus de l'immeuble... et creuser un sous-sol pour les garages qui sont actuellement posés sur le sol... opération délicate ?

On a bien ressenti les vibrations lors des travaux du Kasino/Thalasso... On avait la sensation d'être sur un trampoline en marchant sur les rues avoisinantes, c'était impressionnant.

- Il semblerait que l'immeuble vienne gêner la vue sur mer que les piétons ont actuellement ainsi que la luminosité qui existe et qui rend ce sentier vraiment agréable et harmonieux grâce à de la végétation de chaque côté aussi... La photo de presse de l'inauguration du sentier montre bien les élus avec la mer dans le dos... qu'en sera-t-il ensuite ?

- Le terrain accidenté et surtout pentu a besoin de racines pour maintenir le sol... y aura-t-il arbres et arbustes pour tenir la terre ?

#### Autres questionnements :

Comment vont se passer les travaux ? l'entrée se fait par l'allée des hortensias.., elle aurait aussi pu s'appeler Impasse, car elle ne débouche sur aucune autre rue, ni même un endroit pour faire demi-tour... en bout d'allée : l'escalier de 51 marches qui monte au centre-ville, à gauche, l'entrée du n°7 qui nous préoccupe et à sa droite celle du n°9 collée à celle du n°4.. Aucune capacité de retournement pour les véhicules... il faut faire beaucoup de manœuvres pour retourner les voitures... L'endroit est très exigu...

Lorsqu'on observe tous les chantiers, ils disposent de sécurités tout autour du chantier qui mangent la moitié de la route (voir l'immeuble en construction au port) ainsi que le trottoir... Comment vont-ils faire dans ce petit espace ?

Depuis que le sentier est refait, il est très utilisé, très agréable... où vont passer les piétons en sécurité ? les résidents actuels vont sortir et entrer comment avec leurs véhicules ? l'allée est habitée toute l'année...

Et en été ?... car le chantier durera plusieurs années, il ne s'agit pas de quelques mois... à son entrée et jusqu'à l'escalier et les entrées 4,7,9. l'allée dispose, d'un côté une ligne blanche pour permettre aux voitures de se garer et de l'autre côté d'une ligne jaune continue pour interdire le stationnement et permettre aux piétons d'avoir un bout de trottoir... Sauf que ça ne marche pas et surtout en été... les voitures sont garées des deux côtés dès que la baie se réveille et les piétons sont au milieu de la route... L'été tout est très dense... Où iront les engins de chantier, les véhicules des professionnels ? et comment bougeront les résidents ? les véhicules de soin, les pompiers passeront par où ?

Conclusion : les textes sont en rapport avec la loi, mais doit-on aller forcément dans les maximums de taille quitte à défigurer un endroit qui est classé remarquable ?

Pour les voisins très interrogatifs...

#### **Réponse de la collectivité :**

**Ces observations portent sur un sujet qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.**

**Les élus se tiennent à la disposition de M. JAMMEL pour échanger sur les différents points.**

**08/07/2023 courriel 17h20**

**CI - 3 : Mme Mathilde NADAUD (habitante à l'année) - 76 rue de Kerangarou - Perros-Guirec**

J'ai pris connaissance des documents mis à disposition et j'ai évidemment fait immédiatement le lien avec le permis de construire qui a été accordé à la société Kaufmann & Braud en décembre dernier. La lecture du PV du Conseil municipal le confirme puisqu'il indique qu'il s'agit donc de « sécuriser » ce permis.

Ce projet détonnera dans le paysage par sa taille disproportionnée : il détiendra le record d'altitude sur ce site magnifique de la plage de Trestraou.. Comme chacun sait les Perrosiens qui habitent à l'année n'affectionne pas cette zone et la grande majorité de ces logements sera très vraisemblablement constituée de résidences secondaires, inoccupées 11 mois sur 12.

**QUEL EST L'INTERÊT POUR LA COMMUNE ET SES VRAIS HABITANTS ?**

Très réduit et je vous prie donc de noter mon avis très défavorable à cette mise en conformité qui ne fait que satisfaire aux exigences d'un promoteur immobilier cherchant le profit maximal. Qu'il réduise donc ce projet !

**Réponse de la collectivité :**

**Ces observations portent sur un sujet (« le permis de construire qui a été accordé à la société Kaufmann & Braud ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.**

**Les élus se tiennent à la disposition de Mme NADAUD pour échanger sur les différents points.**

**09/07/2023 courriel 16h59**

**CI - 4 Sylvie GELDORF - Rue des bons enfants - Perros-Guirec**

Je suis surprise que la mairie de Perros-Guirec ait le projet de modifier le cahier des charges du lotissement Roch Ellou limitant la hauteur des constructions sur la plage de Trestraou.

Nous avons la chance en Bretagne de ne pas voir nos littoraux défigurés comme dans le Sud.

La construction d'immeubles hauts pourrait déséquilibrer l'ensemble architectural de Trestraou et devenir un précédent pour de nouvelles constructions qui nous feraient perdre l'âme de Perros-Guirec.

Pourquoi faire exploser le nombre d'appartements alors que le site est déjà sous tension, cela va multiplier le nombre de voitures !

N'oublions pas nos personnes âgées à qui nous devons tout, qui n'habitent pas en bord de mer et qui ne peuvent déjà plus se garer à Trestraou pour regarder paisiblement les bateaux de l'école de voile.

Nos Anciens ont tenu ferme face au raz de marée des promoteurs c'est ce qui a fait de Perros un site remarquable ce serait les mépriser que d'autoriser des immeubles trop hauts.

Je plaide en faveur du respect des cahiers des charges qui ont été très bien pensés et qui nous protègent de constructions anarchiques.

En vous remerciant pour l'attention que vous porterez à ma demande je vous prie de penser au bien pour notre ville.

**Réponse de la collectivité :**

**La procédure de mise en concordance n'a pas d'incidence sur l'instruction des dossiers d'urbanisme. En effet, lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges,...) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L. 442-9 du Code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement «Nouveau de Roch'ellou» sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire.**

**09/07/2023 courriel 18h28**

**CI - 5 : Marie Christine PERAULT POCHAT pour Michel PIRIOU, demeurant aux Jardins d'Arcadie, à Perros-Guirec**

Je transmets le message de mon oncle, un des descendants de la 3ème génération de PIRIOU à Perros-Guirec ; son filleul, le regretté Jean-Pierre PIRIOU, était actif au sein de la communauté perrosienne.

Attaché à Perros depuis sa plus tendre enfance, il venait régulièrement chez sa tante passer les étés à Pont-Couennec.

Aujourd'hui, retraité depuis plus de 25 ans à Perros, il descend dès 7h45 à Trestraou pour se promener le long de la plage.

Quand il a appris le projet de construction, il a selon ses mots exprimer un vif désespoir à l'idée que cette plage chère à son cœur soit encore dénaturée alors que la reconstruction du Grand Hôtel à l'identique n'avait pas suscité chez lui autant de COLERE (...) Il est donc fermement opposé à ce projet (...)

**Réponse de la collectivité :**

**Ces observations portent sur un sujet (« le projet de construction ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.**

**Les élus se tiennent à la disposition de Mme PERAULT POCHAT pour échanger sur les différents points.**

09/07/2023 courriel 19h05

CI - 6 : Marie Christine PERAULT POCHAT

J'appartiens à ces personnes que mes cousines Le Manach' appellent les faux touristes.

Je ne vis pas à l'année à Perros mais depuis plus de 60 ans, il n'y a pas un été, un Noël, des vacances de Pâques ....où je ne suis pas venue à Perros.

Mes parents ont acheté un terrain à Trestrignel en 1959, ont fait construire leur maison 2 rue de Tomé en 1974, ma mère y a passé sa retraite, a fait construire la maison du secours catholique, 28 boulevard Aristide Briand et a œuvré avec la regrettée Me Andrée Kergall pour les personnes en situation précaire. Mes parents sont malheureusement au cimetière de Kerreut. C'est ma sœur qui dorénavant habite 2 rue de Tomé.

Dès que mon emploi du temps le permet, je viens à Perros, dans un appartement rue des Bons Enfants et j'ai l'intention de revenir dans le berceau familial à ma retraite.

Quand j'ai appris le projet de construction, j'étais médusée car à la différence de ce qui est fait le plus souvent, là ce n'est pas une construction à l'identique mais un projet pharaonique qui allait encore et toujours détruire un site remarquable. Le conseil municipal est obsédé par le béton, c'est hallucinant, il est prêt à dénaturer Trestraou pour plus toujours plus de logements. L'idée peut être audible quand le reste suit (eaux usées, électricité... bref les infrastructures indispensables) mais là c'est le saccage de la nature et non sa préservation face au site protégé des 7 îles.

A Trestraou, il est encore possible de voir le soir des chevreaux, je doute que cela perdure avec tout le béton prévu par K&B (...)

Aujourd'hui je dis NON à la destruction guidée par l'argent d'un site merveilleux. Réfléchir, s'adapter, progresser, ..... penser à nos enfants, tirer les leçons de nos erreurs, j'accepte.

NON AU MASSACRE DE LA COTE BRETONNE

**Réponse de la collectivité :**

Ces observations portent sur un sujet (« le projet de construction ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.

Les élus se tiennent à la disposition de Mme PERAULT POCHAT pour échanger sur les différents points.

09/07/2023 courriel 19h55

CI - 7 : Madame Monique VAN DE WIELE - rue des Bons Enfants

J'ai pris connaissance d'un projet de construction de l'entreprise Kaufman & Broad près de la plage de Trestraou. Actuellement, il y a 3 appartements et il en est prévu 18 à la même place !! Je m'étonne qu'un tel projet puisse être envisagé et encore moins accepté. A l'heure actuelle, la plupart des communes françaises végétalisent les espaces et ici, à Perros-Guirec, il est envisagé de supprimer de la végétation (arbres, arbustes...) au profit de béton, à la fois au sol et en hauteur.

C'est un non-sens quand on sait que Perros-Guirec est une station touristique et qu'il faut privilégier le littoral.

Pourquoi construire aussi haut en privant la vue de la mer à de nombreuses maisons ?

Qu'en est-il des infrastructures telles que « eaux usées », « eaux pluviales » ? Les canalisations seraient-elles à la hauteur pour accueillir tant de nouvelles habitations ? Petit rappel de l'orage de juin 2018 : l'eau dévalait du boulevard vers la plage de Trestraou au travers de la colline. De nombreux dégâts ont été constatés et ma maison a d'ailleurs été inondée. Les canalisations débordaient. Encore du béton signifie encore plus d'eau que la terre n'absorbera pas.

Connaissant Perros depuis plus de 50 ans, il me paraît important de protéger l'environnement et de construire raisonnablement, sans donner la priorité au rendement financier.

De tout cœur, j'espère que le projet ne se réalisera pas ou s'il devait se réaliser, que les constructions resteront dans une hauteur qui n'impactera pas la vue que les anciennes maisons ont actuellement.

**Réponse de la collectivité :**

Ces observations portent sur un sujet (« projet de construction de l'entreprise Kaufman & Broad») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.

Les élus se tiennent à la disposition de Mme VAN DE WIELE pour échanger sur les différents points.

**09/07/2023 courriel 20h56**

**CI - 8 : Famille NADAUD-ANSQUER**

Nous déplorons la bétonisation les constructions incessantes de plus en plus haut dans un site remarquable comme Perros-Guirec, sa magnifique plage de Trestraou avec cette côte de granit rose merveilleuse. Nous sommes vivement opposés aux grosses constructions dans cet endroit.

**Réponse de la collectivité :**

**La collectivité prend note de cette observation.**

**Les élus se tiennent à la disposition de la famille NADAUD-ANSQUER pour échanger sur ce point.**

**09/07/2023 courriel 21H06**

**CI - 9 : Antoine et Martine SERVAIS**

Je me permets de vous envoyer ce mail pour vous faire part de ma grande tristesse de voir le projet KL et B sur le point de voir le jour.

Où est passée la volonté de protéger nos plages et nos côtes bretonnes ?

La mairie de Perros fait tout pour diminuer la présence des voitures sur le front de mer à Trestraou et est prête à le bétoniser en autorisant la construction d'un immeuble beaucoup trop haut qui sera une verrue dans cet écrin de verdure.

Je demande aux élus un sursaut de bon sens en modifiant le projet de cet ouvrage.

**Réponse de la collectivité :**

**Ces observations portent sur un sujet (« projet le projet KL et B ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.**

**Les élus se tiennent à la disposition de M.Mme SERVAIS pour échanger sur les différents points.**

**10/07/2023 courriel 00h00 ;**

**CI – 10 Jean François BOISSEAU – 12 rue de Verdun – PERROS GUIREC**

Non à la défiguration du paysage

Non à la modification du PLU pour plaire à un promoteur. (...)

**Réponse de la collectivité :**

**Ce n'est pas le PLU qui est modifié mais le document dénommé « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement.10/07/2023 courriel 12h15**

**CI - 11 Jean-François ROUHAUD – avocat associé – Nombre de pièces jointes : 6**

**(Pièce n°1 : courrier adressé à la CE ; Pièce n°2 : requête introductive d'instance ; Pièce n°3 : PC complété et modifié ; Pièce n°4 : arrêté de permis de construire ; Pièce n°5 : carnet des pièces graphiques du projet Kauffmann & Broad ; Pièce n°6 : Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018. Ces pièces sont annexées au rapport I).**

**Pièce n° 1 : Lettre adressée à la commissaire enquêteur**

Maître ROUHAUD a été saisi des intérêts du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble Roch'Hellou, sis rue des Bons Enfants à Perros Guirec ainsi que des propriétaires suivants : Mr SERVAIS Arnaud (SCI JAMCO), Mme NADAUD-ANSQUER Véronique, Mr NADAUD Frédéric, Mr DALLERY François, Mr BOIZARD Christophe (SCI BOIZARD ROCH ELLOU), Mme DEIBOLT Marie-Laure, Mme GELDOLF Sylvie, Mr CLECH Philippe (SCI du ROCHELLOU), Mme VAN DE WIELE Monique (SCI ANGY) et Mr PERAULT Francis (ci-après désignés « Les colotis ») au sein du lotissement « *Nouveau Lotissement de Roc'Hellou* »

**Observations :**

**En 1<sup>er</sup> lieu :** clarifier le cadre juridique (...) le dossier est volontairement taisant sur les conditions qui s'imposent à la commune dans le cadre de la mise en œuvre de l'article L.442-11 du code de l'urbanisme.

**1/** Article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 1<sup>er</sup> juin 2023 (...) évoque le document « *Règles et servitudes d'intérêt général* » du lotissement « *Nouveau lotissement Roch'Hellou* ».

↳ ce document doit être (...) qualifié de cahier des charges, entendu comme un contrat entre les colotis. (cf. la rédaction de l'article 2 dudit cahier des charges) → (...) **la commune de Perros-Guirec entend s'immiscer dans les relations de droit privé conclues entre le lotisseur et les colotis et modifier le contrat conclu entre eux ;**

**2/** La mise en concordance du cahier des charges du lotissement « *Nouveau lotissement Roch'Hellou* » est mise en œuvre non pas dans un but d'intérêt général mais uniquement à la demande et pour le compte d'un promoteur privé, la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU) qui mène un projet sur le lot n°5 de ce lotissement (...) qui ne respecte pas le contrat de droit privé conclu entre les colotis. (voir pièce jointe n° 2 Requête introductive d'instance que les exposants ont régularisée à l'encontre du permis de construire N°PAC22168 22 G0030 délivré le 1<sup>er</sup>/12/2022 (...) qui méconnaît certaines stipulations de ce cahier des charges. »)

**Questions à l'attention de la commune :**

**N°1 :** pouvez-vous transmettre la copie de la demande de la société KAUFMANN & BROAD BRETAGNE adressée à la commune, tendant à la mise en concordance avec le plan local d'urbanisme du cahier des charges « *Règles et servitudes d'intérêt général* » du lotissement « *Nouveau lotissement Roch'Hellou* » ?

**N°2 :** pouvez-vous confirmer que c'est bien la société KAUFMANN & BROAD BRETAGNE qui a élaboré le dossier de mise en concordance soumis à la procédure d'enquête publique ?

Le PLU de la commune de Perros-Guirec a été approuvé le 7/11/2017, si un quelconque motif d'intérêt général avait justifié la mise en concordance de ce cahier des charges avec le PLU, cette mise en concordance aurait été réalisée depuis plusieurs années → **c'est bien dans l'intérêt du promoteur privé que la commune agit aujourd'hui ;**

**Enfin :** pour donner un relief plus juridique aux deux précédentes observations, il faut rappeler qu'il existe en droit français certains droits juridiquement protégés, tel le droit de propriété et le droit au maintien des conventions légalement conclues.

Pour citer le Conseil constitutionnel, « *La propriété figure au nombre des droits de l'homme consacrés par les articles 2 et 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789. Aux termes de son article 17 : « La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».* En l'absence de privation du droit de propriété au sens de cet article, il résulte néanmoins de l'article 2 de la Déclaration de 1789 que les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi. » (Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018)

Par ailleurs, « *Il est loisible au législateur d'apporter à la liberté contractuelle, qui découle de l'article 4 de la Déclaration de 1789, des limitations liées à des exigences constitutionnelles ou justifiées par l'intérêt général, à la condition qu'il n'en résulte pas d'atteintes disproportionnées au regard de l'objectif poursuivi. Par ailleurs, le législateur ne saurait porter aux contrats légalement conclus une atteinte qui ne soit justifiée par un motif d'intérêt général suffisant sans méconnaître les exigences résultant des articles 4 et 16 de la Déclaration de 1789* » (Décision n° 2018-740 QPC du 19 octobre 2018). »

Dans cette décision du 19 octobre 2018 qui se rapporte aux dispositions de l'article L. 442-10 du code de l'urbanisme, et dont rien ne justifie qu'elle ne puisse pas s'appliquer à la procédure prévue par l'article L. 442-11 du même code, le Conseil Constitutionnel a expressément retenu que :

- « compte tenu de leur objet, ces dispositions autorisent uniquement la modification des clauses des cahiers des charges, approuvés ou non, qui contiennent des règles d'urbanisme »,

- la « modification du cahier des charges ne saurait, sans porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété et au droit au maintien des conventions légalement conclues, aggraver les contraintes pesant sur les colotis sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur ».

→ (...) **ces exigences constitutionnelles (...) auraient dû être rappelées dans le dossier d'enquête publique pour la bonne information du public.**

**En second lieu** et sur le fond du dossier qui vous est soumis, après avoir rappelé que la procédure de modification des documents d'un lotissement prévue par l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme doit avoir pour seule objet de mettre ces documents en concordance avec le plan local d'urbanisme, il faut immédiatement souligner que cette faculté du maire ne doit pas être exclusivement utilisée en vue de régulariser des aménagements et des constructions effectués en violation du cahier des charges (CE, 19 février 1988, n° 61580 61581 ; CE, 8 avril 1998, n°155357). En l'espèce, il ressort de la délibération du 9 février 2023 que la présente procédure de mise en concordance a été initiée afin de régulariser le permis de construire précité, délivré le 1<sup>er</sup> décembre 2022, en méconnaissance du cahier des charges du lotissement applicable, à savoir le cahier des charges « *nouveau lotissement du Roc'Hellou* » du 27 mars 1962, publié le 22 juillet 1963. La délibération en question indique en ce sens : « *Ainsi, l'opération sera sécurisée juridiquement sur le plan du droit privé* » :

**Extrait** : Guy MARECHAL informe l'Assemblée qu'un permis de construire a été délivré le 1<sup>er</sup>/12/2022 pour la construction d'un immeuble de 17 logements (dont 3 locatifs sociaux) allée des Hortensias.

Ce projet sera édifié dans le périmètre du lotissement dénommé « *nouveau lotissement du Roc'ellou* », approuvé par un arrêté préfectoral du 15/10/1962. Son règlement, analysé comme ayant valeur de cahier des charges est daté du 27 mars 1962.

Il est aujourd'hui envisagé de lancer la procédure fixée à l'article L.442-11 du code de l'urbanisme permettant, à l'initiative du Maire, de modifier tout ou partie des documents d'un lotissement, notamment le cahier des charges, afin de le mettre en concordance avec le PLU. Ainsi, l'opération sera sécurisée juridiquement sur le plan du droit privé et le parti d'urbanisme souhaité par la Ville (privilégier la constructibilité dans les zones déjà urbanisées, densification de l'urbanisation) mis en œuvre.

**→ Dans ces circonstances, la modification projetée est entachée d'un détournement de pouvoir.**

CE, 8 avril 1998, n° 155357 : « Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la cave coopérative, propriétaire de plusieurs lots du lotissement "La Clairette" a procédé sur ces lots à des aménagements et des constructions en violation du cahier des charges du lotissement à raison desquels elle a fait l'objet de diverses condamnations par le juge judiciaire ; que l'arrêté du 13 septembre 1990 a en réalité pour unique objet de régulariser la situation de ces constructions et aménagements au regard des dispositions réglementaires en vigueur ; que, par suite, et alors même que le développement du potentiel viticole de la commune présenterait un caractère d'intérêt général, cet arrêté est entaché de détournement de pouvoir ».

Pour ce motif, il est demandé un avis défavorable au projet.

**En troisième lieu** : la procédure mise en œuvre par la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU), par l'intermédiaire de la commune de PERROS-GUIREC, porte sur des dispositions de nature contractuelle qui ne sont pas des règles d'urbanisme.

**→ Les règles d'urbanisme sont, par définition, celles que l'on peut trouver dans un document d'urbanisme, tel un plan local d'urbanisme.**

Or, il a expressément été jugé par le Conseil d'Etat que les auteurs d'un règlement de PLU n'ont pas la compétence « *pour interdire par principe ou pour limiter la faculté reconnue aux propriétaires de procéder, dans les conditions prévues au livre IV précité du code de l'urbanisme, à la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments, faculté qui participe de l'exercice de leur droit à disposer de leurs biens, dont il appartient au seul législateur de fixer les limites* » (CE, 27 juillet 2012, n° 342908).

La règle interdisant des divisions foncières ne peut se trouver dans un PLU. Il ne peut donc pas s'agir d'une règle d'urbanisme.

Dans notre affaire, la ville de PERROS-GUIREC entend supprimer purement et simplement la stipulation du cahier des charges interdisant toute division, tout morcellement de terrain (article 4 du cahier des charges).

Une telle stipulation ne peut pas être une règle d'urbanisme et ne peut donc pas valablement être modifiée sur le fondement de l'article L. 442-11 du code de l'urbanisme.

Pour ce motif il est demandé un avis défavorable au projet.

**En quatrième lieu**, comme indiqué plus haut, la modification des règles d'urbanisme du cahier des charges ne peut avoir lieu que dans la limite stricte autorisée par la loi, c'est-à-dire la mise en concordance avec le PLU. Etant

précisé au surplus que le Conseil constitutionnel, statuant sur les droits des colotis au vu notamment du droit au maintien des conventions légalement conclues, a expressément encadré la possibilité de modifier un cahier des charges à la condition qu'une aggravation des contraintes pesant sur les colotis ne puisse avoir lieu « *sans que cette aggravation soit commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur* ».

En l'espèce, *d'une part*, le dossier de modification du cahier des charges soumis à enquête publique indique à plusieurs reprises que les modifications opérées sont effectuées :

- « pour répondre aux objectifs de densité du PLU »,
- « car en contradiction avec les règles du PLU »,
- car « devant être mise en concordance avec les règles du PLU ».

→ **Ces indications sont erronées.**

Aucune règle du PLU n'impose une densité minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

Aucune règle du PLU n'impose une hauteur minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

En aucun cas, le PLU en vigueur ne commande une modification des stipulations contractuelles du cahier des charges.

*D'autre part*, ces stipulations contractuelles, en ce qu'elles réglementent notamment les implantations ou la hauteur, ont été souhaitées et voulues par le lotisseur ainsi que par les colotis, afin que chaque acquéreur, chaque propriétaire, chaque occupant du lotissement, puisse jouir paisiblement de son bien dans l'environnement existant, sans gêner ses voisins et sans être gêné par ses voisins.

En particulier, les rédacteurs du cahier des charges ont porté une attention toute particulière, par l'édition des règles en cause, au maintien des différentes vues sur mer s'offrant depuis les différents lots du lotissement. En atteste notamment l'article 14 du cahier des charges, relatif aux plantations, qui stipule expressément que chaque acquéreur pourra planter sur sa propriété « *en ménageant la vue de tout le lotissement sur la mer* ».

L'article 7 du cahier des charges poursuit la même finalité.

En sollicitant la suppression de l'ensemble de ces garanties accordées à chacun des colotis, la société KAUFMAN & BROAD BRETAGNE (SRLAU) entend anéantir purement et simplement les conventions conclues entre les parties et ce, uniquement aux fins de satisfaire ses intérêts personnels.

→ **Une telle démarche est inacceptable et totalement contraire aux droits constitutionnellement protégés.**

Juridiquement, de telles évolutions du cahier des charges aggravent évidemment les contraintes pesant sur les colotis qui ne disposeront plus d'aucune garantie de bénéficier d'un cadre de vie agréable et de leur vue sur la mer.

Une telle aggravation n'est nullement « *commandée par le respect des documents d'urbanisme en vigueur* » ; comme il a été exposé, aucune disposition du PLU en vigueur ne commande une densification du quartier. Aucune règle du PLU ne commande une densité minimale de constructions dans le périmètre du lotissement. Aucune règle du PLU ne commande une hauteur minimale de construction dans le périmètre du lotissement.

Si le règlement du PLU donne la faculté aux constructions d'édifier des constructions plus imposantes que celles admises par le cahier des charges, en aucun cas le règlement du PLU n'exige, n'oblige, ne commande de telles constructions.

Les conditions fixées par le Conseil constitutionnel, afin d'autoriser de telles atteintes au droit au maintien des conventions légalement conclues, ne sont manifestement pas réunies en l'espèce.

Pour ce motif il est demandé un avis défavorable au projet.

**En dernier lieu**, le dossier de modification du cahier des charges se borne de façon lapidaire à indiquer que les différents articles sont supprimés « *car en contradiction avec les règles du PLU* », sans justifier en quoi chacune des règles énoncées dans chacun de ces articles, serait contraire aux dispositions du PLU en vigueur.

A titre d'exemple, les stipulations de l'article 14 du cahier des charges ne sont nullement en contradiction avec celles du PLU.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments de fait et de droit que le seul avis susceptible d'être formulé sur ce dossier soumis à enquête est un avis défavorable.

C'est la raison pour laquelle mes clients vous demandent de formuler un tel avis défavorable.  
Je vous remercie de bien vouloir annexer la présente lettre à votre rapport d'enquête.

**Réponse de la collectivité :**

**Maître ROUHAUD a également été saisi des intérêts du syndicat des copropriétaires de l'Immeuble Roch'hellou et de copropriétaires dans un autre dossier, contre la Ville, devant le Tribunal de Rennes.**

**Sur les présentes remarques, la collectivité s'en tient à ses observations orales formulées lors de la remise du procès-verbal.**

**10/07/2023 courriel 16h23**

**Cl – 12 Sylvie BOURBIGOT – Présidente de l'association Citoyen à Perros – Nombre de pièce jointe : 1**

L'association "Citoyen A Perros" s'étonne que l'argent des contribuables soit utilisé pour une enquête publique réalisée sur ce point précis, puisqu'il semble que le document "Règles et Servitudes d'Intérêt Général" du lotissement nouveau Roch'ellou date du 27 mars 1962.

Ce document avait pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains et les règles relatives à l'implantation des constructions et à l'aménagement de leurs abords. Ces règles constituent des règles d'urbanisme qui semblent devenues caduques en application de l'art. L. 442-9 du code de l'urbanisme, et il nous semble que ce sont bien les règles liées à la zone définie dans le PLU de la commune, à savoir UBa, qui s'appliquent dorénavant sur ces parcelles. Il est aussi à noter que le plan de masse proposé à l'époque n'a pas été respecté pour l'emplacement des immeubles parcelle non construire des lots 4 (maison), 5 (bloc F) et 6 (bloc E).

D'autre part, dans le document "1-Notice de présentation du LT Roch'ellou", il est souvent mentionné "L'ensemble de ces dispositions est supprimé car en contradiction avec les règles du PLU" : il nous semble que, si ce règlement était encore applicable, ce sont les règles les plus contraignantes entre le PLU et ce règlement qui seraient prises en compte. En aucun cas, il n'y aurait "contradiction".

Cependant, les membres de l'association s'interrogent sur la temporalité de cette enquête publique, et la concomitance avec le permis de construire PC 22168 22 G0030, délivré le 01/12/2022 et déposé par Kaufman & Broad Bretagne, qui transforme un immeuble de 3 appartements (lot 5 du lotissement initial) et une parcelle non construite en un immeuble de 17 appartements. Permis de construire qui fait l'objet d'une plainte, ainsi qu'annoncé par monsieur le Maire lors du conseil municipal du 6 juillet 2023.

Nous tenons aussi à souligner que l'ensemble des parcelles comme défini dans le second plan de masse (15/10/1962) est actuellement construit, en respectant les règles définies dans le document à mettre en concordance. Il y a donc une certaine unité que ce nouveau permis de construire, même conforme au PLU actuel, vient rompre complètement : destruction d'une parcelle boisée avec une artificialisation bien plus importante que sur le plan de masse initial (comment va-t-elle pouvoir être « compensée » dans le cadre de la ZAN ?), hauteur des immeubles bien plus élevée, avec impact non négligeable sur l'entourage (vue et perspectives complètement occultées à ce niveau pour les piétons empruntant le sentier qui relie la rue des Bons Enfants et l'Allée des Hortensias ; aucune harmonie avec le manoir qui jouxte la parcelle AN116 et qui se voit surplombé par une partie de cet nouvel immeuble).

Pourquoi ne pas privilégier, comme indiqué dans le PADD, un renouvellement de cet immeuble ?

**Nous souhaitons aussi formuler des observations sur certains articles modifiés :**

- Article 5 : qu'est-ce qui justifie la suppression de ces dispositions dans le cadre de la mise en concordance avec le PLU ?

- Article 6 : (UB5-a et UB6-a) les dispositions initiales ne sont pas en contradiction, elles sont plus restrictives (cela vaut pour les autres articles où cette mention est présente) ; leur conservation, voire une évolution de ces dispositions partagée par les co-proprétaires, permettrait de conserver une certaine harmonie dans ce lotissement.

Article 7 : (UB9-a) là encore, le fait de pouvoir augmenter la hauteur des constructions, d'autant plus sur un terrain en pente, va nuire grandement à l'harmonie du lieu. Il serait préférable de conserver les dispositions existantes. L'article UB9.6 et même si le lotissement est hors zone SPR (uniquement PDA), devrait être appliqué (« la hauteur de l'égout et du faitage des parties aménagées, transformées ou nouvelles pourra atteindre la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes, sans pouvoir les dépasser en aucun cas »).

- Articles 9 et 10 : (UB10) : comment est garantie "l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels" ? nous rappelons qu'une des parcelles concernées par la construction d'un nouvel immeuble est naturellement boisée actuellement et constitue un paysage naturel agréable aux personnes empruntant le chemin d'accès à la plage, sans parler de la biodiversité qui y existe. Cela pourrait constituer une atteinte à l'environnement. Nous demandons aussi que, selon l'avis MRAE sur le PVAP, une évaluation environnementale soit menée avant l'implantation du nouveau projet. De même, le « respect [...] du patrimoine » ne sera pas respecté (voisinage du manoir de Trestraou avec le nouvel immeuble).

- Article 14 : (UB12) : dans le PLU, l'article UB12.3 mentionne « la conservation des plantations, boisements, talus existants ou leur remplacement pourra être exigé » : la parcelle AN116 étant actuellement boisée, il serait indispensable de savoir ce qu'il est prévu sur ce point et si cet article a bien été pris en compte. De même, il existe des dénivelés rocheux : comment l'article UB12.5 sera-t-il appliqué ?

En complément des points du règlement modifiés, nous tenons à faire l'observation suivante, relative à l'article UB3 du PLU « desserte et voirie » : nous nous interrogeons sur la capacité de la voirie existante à accueillir au moins 17 véhicules supplémentaires sans « créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique ».

- De même, l'article UB11 du PLU stipule que « le stationnement des véhicules motorisés doit correspondre aux besoins des constructions et installations » : a minima 17 voitures supplémentaires seront présentes au niveau du lotissement ; nous voudrions savoir si le parking de 18 places envisagé est suffisamment accessible pour être réellement utilisé ; savoir aussi où les voitures supplémentaires trouveront un stationnement puisque l'allée des Hortensias (impasse sans réelle possibilité de retournement) ne s'y prête guère.

- Enfin, nous sommes inquiets sur la phase travaux : en effet, cette future construction est enclavée dans le lotissement et nous nous posons des questions sur le chantier (stockage des déchets comme des matériaux, manœuvres des engins de chantiers, vibrations si excavation, ...) : quelles nuisances vont subir les riverains ? est-il prévu de fermer le sentier, sur quelles périodes ?

Cette construction est aussi limitrophe du chemin qui relie la rue des Bons Enfants à la rue des Hortensias, qui vient d'être refait par la commune. Nous souhaiterions savoir ce qui est prévu pour éviter tout effondrement ou détérioration de ce chemin.

En conclusion, l'association « Citoyen A Perros » émet de nombreuses réserves sur la façon dont cette mise en concordance est proposée et sur le fait qu'elle est corrélée à un permis de construire délivré le 01/12/2022, sans prendre en compte apparemment ni le règlement concerné ni les aspects « harmonie » et « environnement » des règles UB du PLU.

### **Réponse de la collectivité :**

**La procédure de mise en concordance n'a pas d'incidence sur l'instruction des dossiers d'urbanisme. En effet, lorsqu'une commune est dotée d'un PLU, les règles d'urbanisme contenues dans les documents des lotissements (règlement et/ou cahier des charges,...) deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir et ce même lorsque la majorité des colotis en a demandé le maintien (article L. 442-9 du Code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement «Nouveau de Roch'ellou» sont donc atteintes de caducité et ne sont plus opposables aux demandes d'autorisations de construire.**

**Les autres observations formulées portent sur un sujet (« permis de construire délivré le 01/12/2022 ») qui ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. La collectivité n'est donc pas en mesure d'y donner une suite dans le cadre de cette procédure.**

**Les élus se tiennent malgré tout à la disposition de l'Association pour échanger sur ce projet.**

## **Questions de la commissaire enquêteur**

---

### **1 Procédure de mise en concordance**

Selon l'article L.442-11 du Code de l'urbanisme : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique

réalisée conformément au [chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement](#) et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

**Question** : Pourquoi le conseil municipal n'a-t-il pas été saisi dès l'approbation du PLU (Novembre 2017) pour engager une procédure d'enquête publique afin d'effectuer la mise en concordance du règlement du « lotissement nouveau Roch'ellou » avec le PLU ?

**Réponse de la collectivité :**

La procédure prévue à l'article L442-1 CU peut intervenir à tout moment.

Lors de la révision du PLU, elle n'a été envisagée pour aucun des anciens lotissements autorisés sur notre territoire ; la réflexion aurait eu à porter sur plus de 200 dossiers. Le sujet pourra être évoqué avec Lannion Trégor Communauté qui a prescrit l'élaboration du PLUi-H par délibération en date du 25 juin 2019 (approbation envisagée 1<sup>er</sup> trimestre 2026).

## 2 Qualité du dossier

• Dans le chapitre 4 – Incidences du projet sur l'environnement (page 13/27), vous rappelez que : « le dossier d'enquête comprend un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet de mise en concordance a été retenu » et de préciser que : « La présente procédure vise simplement à supprimer ou substituer certaines règles du cahier des charges par les règles de droit des sols du PLU en vigueur. L'impact de ces règles sur l'environnement a été étudié dans le cadre de la procédure de révision du PLU ».

**Question** : Les mesures Eviter, Réduire, Compenser étant insuffisamment développées dans votre argumentation pouvez-vous apporter des précisions ?

**Réponse de la collectivité :**

La collectivité s'en tient au dossier déposé et à l'étude engagée dans le cadre de la révision du PLU.

• Dans l'article 5 – Nature du lotissement – les trois premiers paragraphes sont annulés, seul le dernier n'est pas modifié : « Un règlement de copropriété sera établi conformément à la loi du 28 Juin 1938 pour définir les droits & obligations respectifs des co-propriétaires des lots réservés à la copropriété horizontale. »

**Question** : Un nouveau règlement/cahier des charges est envisagé pour le lotissement « Nouveau de Roch'ellou ». Pensez-vous contacter les co-propriétaires pour établir ce nouveau règlement ?

**Réponse de la collectivité :**

La présente procédure ne porte pas sur la modification du règlement de copropriété.

• Différents articles du règlement applicable aux zones de type UB ont été intégrés dans les « Règles et servitudes d'intérêt général » du lotissement « Nouveau de Roch'ellou », alors que d'autres sont évoqués sans savoir sous quelle forme ils seront intégrés.

Article UB3 : Desserte et voirie ;

Article UB4 : Desserte par les réseaux ;

Article UB8 : Emprise au sol ;

Article UB11 : Aires de stationnement ;

Article UB13 : Performances énergétiques et environnementales ;

Article UB14 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**Question** : Dans quel document pensez-vous les intégrer ?

**Réponse de la collectivité :**

Le document « Règles et servitudes d'intérêt général » n'est pas « incompatible » avec les articles du règlement UB auxquels il est fait référence. Ils seront intégrés dans aucun autre document.

### 3 Les dates

- Dans la notice de présentation vous faites référence à la délibération du conseil municipal en date du 21 février 2023, or la délibération jointe au dossier d'enquête date du 9 février 2023.

Question : Quelle est la bonne date ?

**Réponse de la collectivité :**

**Erreur matérielle – la date correcte est celle du 9 février 2023.**

- Le PLU a été approuvé le 7 novembre 2017, quant à la modification il est fait référence à deux dates différentes : le 28 septembre 2021 (page 5/27) et le 28 septembre 2022 (page9/27).

Question : Pouvez-vous préciser à quelle date a été modifié le PLU ?

**Réponse de la collectivité :**

**Erreur matérielle – la date correcte est celle du 28/09/2021.**

### 4 Les servitudes

- La pièce du règlement annexée au dossier d'enquête évoque la servitude d'utilité publique (SPR) dont « *les dispositions complètent et précisent celles du PLU en terme qualitatifs pour ce qui concerne l'aspect extérieur des bâtiments, leur emprise au sol et leur hauteur ainsi que les espaces libres. En cas de contradiction entre le règlement du SPR et celui du PLU, ce sont les règles les plus contraignantes qui prévalent* ».

Questions : Le nouveau lotissement de Roc'Hellou est-il inclus dans la zone SPR ?

Si oui, quelles sont les contraintes qui s'appliquent ?

**Réponse de la collectivité :**

**Le nouveau lotissement de Roc'hellou n'est pas dans le périmètre du nouveau Site Patrimonial Remarquable (arrêté ministériel du 23/08/2022) mais dans le périmètre Délimité des Abords du Palais des Congrès de Trestraou (arrêté préfectoral du 07/11/2022). Dans le périmètre des PDA, il n'existe pas d'outil réglementaire, chaque dossier d'urbanisme est soumis pour avis (conforme) à l'Architecte des Bâtiments de France.**

