

**ARRETE**  
**ACCORDANT AVEC PRESCRIPTIONS**  
**la modification du lotissement**  
**« HEOL AR VRO »**  
au nom de la commune de Confort-Meilars

**Permis d'aménager N° PA 29145 22 00001 M01**

**Déposé le :** 17/09/2024  
**Avis de dépôt affiché le :**  
**Demandeur :** Commune de Confort-Meilars  
Représentée par Monsieur LE DREAU PATRICK  
**Adresse du demandeur :** Place de la Mairie  
29790 CONFORT-MEILARS  
**Pour :** La modification de pièces constitutives du lotissement communal HEOL  
AR VRO  
**Adresse des travaux :** Hameau des Ajoncs  
29790 CONFORT-MEILARS  
**Références cadastrales :** ZH0313, ZH0277  
**Surface de plancher créée :** 0 m<sup>2</sup>

Le maire de CONFORT-MEILARS,

Vu l'arrêté du 29 août 2022 accordant le permis d'aménager n° PA 29145 22 00001 autorisant l'aménagement d'un lotissement communal de 24 lots à usage d'habitation, à l'adresse Hameau des Ajoncs, à CONFORT-MEILARS ;

Vu la déclaration en date du 07 juin 2024 attestant l'achèvement et la conformité des travaux concernant le lotissement précité, et reçue en mairie en date du 12 juin 2024 ;

Vu la demande de modification des documents du lotissement précité, présentée le 17 septembre 2024 par la Commune de CONFORT MEILARS (représentée par Monsieur LE DREAU PATRICK) et enregistrée par la mairie de CONFORT-MEILARS sous le n°PA 29145 22 00001 M01 ;

Vu l'objet de la demande précitée :

- Pour la modification de la Note de présentation (PA2), du Plan de composition (PA4), du Plan du Programme des travaux d'aménagement (réseaux et voirie) (PA8), du Document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments (PA9), du règlement du lotissement (PA10) du permis d'aménager n° PA 29145 22 00001 en vue :
  - du regroupement des lots 6, 8 et 9 en un macrolot,
  - de la modification des articles 3, 6, 7, 9 et 11 du règlement du lotissement,
  - de la modification de l'entrée du lot 14 ;
- sur un terrain situé Hameau des Ajoncs, à Confort-Meilars (29790).

Vu le Code de l'urbanisme et notamment son article L.442-10 ;

Vu le Code du patrimoine ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015 et modifié le 04 octobre 2021 ;

Vu la carte communale approuvée par délibération du conseil municipal du 28 novembre 2019 et arrêté préfectoral du 26 décembre 2019 ;

Vu l'accord avec prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France en date du 07 octobre 2024 (ci-annexé) ;

Considérant que la modification objet de la présente demande consiste, sur un terrain situé Hameau des Ajoncs, à CONFORT-MEILARS (29790), en le regroupement des lots 6, 8 et 9 en un macrolot, la modification des articles 3, 6, 7, 9 et 11 du règlement du lotissement, ainsi que la modification de l'entrée du lot 14 ;

Considérant que le lotissement HEOL AR VRO précité autorisait l'aménagement au maximum de 24 lots destinés à la construction d'habitations ;

Considérant que le projet prévoit notamment de regrouper les lots n°6,8 et 9 en un macrolot, portant ainsi le nombre de lots au sein du lotissement à 22 ;

Considérant qu'il est également projeté la modification de l'accès véhicule du lot 14 du Nord-Est au Sud-Est de la parcelle, ainsi que la modification des articles 3, 6, 7, 9 et 11 du règlement du lotissement ;

Considérant que ces modifications n'induiront aucune modification concernant les travaux d'aménagement initialement autorisés ;

Considérant que les articles 3, 6, 7, 9 et 11 du règlement du lotissement, les superficies et limites des terrains ainsi que les surfaces de plancher autorisées, modifiés par la présente demande, diffèrent de ceux initialement autorisés et qu'il est donc nécessaire de modifier les pièces associées afin de prendre en compte ces modifications ;

Considérant que l'article R. 442-10 du Code de l'urbanisme dispose : « 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. » ;

Considérant que le lotissement HEOL AR VRO objet de la demande est un lotissement communal ;

Considérant que l'ensemble des parcelles constitutives du lotissement susvisé appartient, à ce jour, à la commune de CONFORT-MEILARS, à l'exception des parcelles cadastrées :

- ZH 398 et 399, lot n° 7, propriété de M. Patrick LE DREAU et Mme Christelle KERLOC'H
- ZH 380, lot n° 17, propriété de M. Mickaël GOLC'HEN et Mme Catherine ARION
- ZH 381, lot n° 18, propriété de M. Philippe SIONNEAU et Mme Kristell TANGUY

Considérant ainsi que la majorité des colotis requise dans les conditions de l'article L.442-10 du Code de l'urbanisme est donc atteinte ;

Considérant que l'article L. 621-32 du Code du patrimoine dispose : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1. » ;

Considérant que l'article L. 632-2 du Code du patrimoine dispose notamment : « 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. [...] L'autorisation délivrée énonce, le cas échéant, les prescriptions motivées auxquelles le demandeur doit se conformer. [...] » ;

Considérant que l'article R. 425-1 du Code de l'urbanisme dispose : « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. » ;

Considérant que le projet consiste en la modification de pièces constitutives du lotissement communal HEOL AR VRO, sur un terrain situé Hameau des Ajoncs, à CONFORT-MEILARS ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre de protection de l'Église Notre-Dame de Confort et son calvaire, à CONFORT-MEILARS, et dans le champ de visibilité de celle-ci et qu'elle est donc protégée au titre des abords ;

Considérant qu'il convient de s'assurer que les modifications du lotissement envisagées favoriseront l'intégration du projet en espaces protégés ;

Considérant que selon l'Architecte des Bâtiments de France « ce projet en l'état est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié » ;

Considérant dès lors que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un accord assorti de prescriptions pour ce projet ;

# ARRÊTE

## Article 1

La demande de modification des documents du lotissement objet du permis d'aménager n° PA 29145 22 00001 est ACCORDÉE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles ci-dessous.

Les **pièces écrites** du lotissement autorisé dans le cadre du permis d'aménager initial n° PA 29145 22 00001 (Plan de situation, Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords, Programme des travaux, Programme et les plans des travaux d'aménagement, Etude de sol pour l'assainissement individuel, Autorisation liée à la Loi sur l'eau, Photographies, Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots) restent inchangées, à l'exception des informations relatives au nombre de lots autorisés.

Les documents présentés à l'appui de la demande de modification du lotissement (Note de présentation (PA2), Plan de composition (PA4), Plan du Programme des travaux d'aménagement (PA8), Document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments (PA9), Règlement du lotissement (PA10)) annulent et remplacent respectivement celles présentées à l'appui de la demande de permis d'aménager initial.

## Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 22.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est inchangée, elle est de 7200 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface entre les différents lots est réalisée conformément au tableau annexé au règlement du lotissement joints à la demande.

## Article 3

L'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement ayant déjà été déclarés et la présente modification n'entraînant pas de nouveaux travaux d'aménagement, le lotisseur est autorisé à poursuivre la vente des lots.

## Article 4

L'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement ayant déjà été déclarés et la présente modification n'entraînant pas de nouveaux travaux d'aménagement, la délivrance des permis de construire peut-être poursuivie sur les différents lots du lotissement.

## Article 5

Les réserves et prescriptions émises au permis d'aménager initial du 29 août 2022 demeurent applicables.

## Article 6

Le règlement du lotissement relatif à l'aspect extérieur des constructions et des clôtures sera complété de :

### Implantation et volumes :

- Les volumes devront présenter un plan rectangulaire prononcé pour le bâtiment principal, auquel peuvent venir se rajouter des volumes secondaires de façon perpendiculaire ou en continuité ;
- Les mitoyennetés seront encouragées ;
- Les garages en sous-sol sont interdits ;
- Les pignons ne dépasseront pas 8 mètres de large et en étage seront très peu percés.

### Toitures :

- Les toitures des volumes principaux seront couvertes en ardoises naturelles de schiste avec des pentes de couvertures égales et symétriques qui devront être comprises entre 40 et 45 degrés, ne débordant pas sur les pignons ; En revanche, les volumes secondaires plus bas et beaucoup plus petits que les volumes principaux,

pourront éventuellement être couverts de pentes de toitures plus faibles, en zinc prépatinés, ou de toiture terrasse. Ces volumes ne dépasseront pas 25 % de la surface totale du projet, afin d'avoir 75% de la surface totale couverte à deux pans d'ardoise ;

- Les débords de toit à l'égout de toiture seront limités à 25 centimètres ;
- Les châssis de toiture seront encastrés dans le plan de la toiture de façon que le vitrage soit placé au plus près du nu de l'ardoise et ne seront pas équipés de coffres de volets roulants extérieurs. Ils seront axés dans la mesure du possible sur les baies des façades et seront de dimensions 1.15m x 1.20m ou 0.80m x 1.40m au maximum ;
- Il n'y aura pas de toitures à croupes ;
- Les éventuelles souches de cheminée qui seront situées en pignon, seront enduites et non pas bardées d'ardoises ;
- Les conduits de cheminées en métal seront d'aspect mat, de teinte noire ou gris anthracite (RAL 7016).

#### Matériaux apparents et couleurs :

- Les percements des étages et des pignons devront présenter des proportions plus hautes que larges ;
- Les bardages en ardoise ou en matériau synthétique sont proscrits ;
- Les gouttières et descentes d'eau seront en zinc ;
- Les murs seront majoritairement enduits de ton clair, blanc ou blanc cassé ou gris perle.

#### Balcons et terrasses :

- Les balcons en porte-à-faux sur volume bâti n'excéderont pas une largeur supérieure à 1,50m sans poteaux porteurs ;
- Les terrasses hors-sols devront être réalisées sur un volume plein (poteaux et pilotis interdits).

#### Abris de jardins :

Les abris de jardins ne devront pas dénaturer, par leur implantation et leur aspect, la qualité des abords des constructions. Les abris de jardins seront soit enduits de la même couleur que la construction, ou en bardage bois. Les matériaux de type pvc ou bac acier sont interdits (façades et toitures).

Ils auront une surface inférieure à 30m<sup>2</sup>, une hauteur à l'égout du toit inférieure à 3,50m, et au faitage inférieure à 6m.

#### Clôtures :

Afin d'assurer une harmonie de la voie de desserte des lots, l'ensemble des clôtures sur voies seront identiques. Aussi, les clôtures seront constituées d'un grillage souple (pas de grillage rigide) sans soubassement béton, doublé d'une haie vive en mélange (essences locales ou caractéristiques), devant, côté voie.

Fait à Confort-Meilars

Le

14 NOV. 2024



Le Maire,  
Patrick LE DREAU

**NOTA :**

- Le pétitionnaire devra impérativement procéder à l'affichage de la présente autorisation sur le terrain, dans les mêmes conditions que la décision initiale, en application des articles R.424-15 et A. 424-15 du code de l'urbanisme ;
- Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :
  - de la Taxe d'Aménagement (TA),
  - de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation ;
- Selon les prescriptions de l'article L. 442-14 du Code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, 11 et 13 sont opposables ;
- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation.
- Le demandeur devra effectuer une déclaration auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Biens immobiliers ».

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

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux lequel peut être formulé par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**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. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis 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 d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

**L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers :** elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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.