



PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT PERMIS DE DÉMOLIR

DELIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Arrêté municipal n° : 277-2026/02

Demande déposée le 31/10/2025 et complétée le 01/12/2025		N° PC 22186 25 Q0056
Par :	SCCV LA LOUCOTTE représentée par Monsieur BEUREL Alain	Surface de plancher créée : 424,24 m ²
Demeurant à :	Rue Becquerel PA LA TOURELLE 22400 LAMBALLE-ARMOR	Nb de logements créés : 4
Pour :	Démolition d'un auvent, des annexes et clôtures. Construction d'un ensemble de 4 logements et rénovation d'une habitation existante.	Surface du terrain : 861 m ²
Sur un terrain sis à :	6 Rue de la Corniche	
Cadastré :	R123, R122	

Le Maire de PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ ;

Vu la demande de permis de construire valant permis de démolir susvisée ;
Vu les pièces complémentaires en date du 01/12/2025 ;
Vu les pièces modifiées en date du 19/02/2026 ;
Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/12/2016, modifié le 12/07/2018, le 25/03/2021, le 27/01/2022, le 15/02/2024, le 18/09/2025 et le 21/01/2026 ;
Vu l'avis d'Enedis en date du 11/12/2025 ;
Vu l'avis favorable du service Eau et Assainissement de Lamballe Terre & Mer en date du 16/12/2025 ;
Vu l'avis favorable du service Déchets Ménagers de Lamballe Terre & Mer en date du 16/12/2025 ;
Vu l'avis favorable avec prescription de la Direction Aménagement de la commune en date du 30/12/2025 ;
Vu l'avis du Service Départemental Incendie et Secours 22 en date du 19/01/2026 ;
Vu l'avis favorable à l'unanimité de la Commission d'Urbanisme de la commune en date du 25/06/2026 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire valant permis de démolir est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté ;
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Article 3

Le raccordement aux réseaux publics existants et les extensions nécessaires à ces raccordements seront à la charge du demandeur. Celui-ci devra se rapprocher des concessionnaires pour connaître leurs modalités

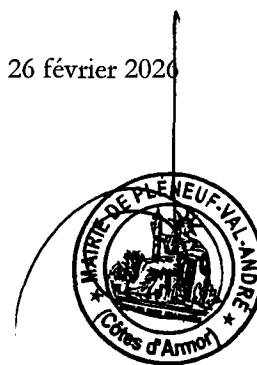
techniques et financières pour les travaux nécessaires à ces raccordements, qui seront réalisés en souterrain. Si une pompe de relevage est nécessaire, celle-ci sera à la charge du demandeur.

Le titulaire de l'autorisation devra se conformer à l'avis émis par la Direction Aménagement de la commune en date du 30/12/2025 notamment :

- La gestion des eaux pluviales devra être assurée exclusivement à la parcelle, aucun raccordement au réseau public n'étant possible, et des dispositifs adaptés devront être mis en place, notamment un caniveau à grille en limite de propriété afin de se prémunir contre les ruissellements provenant du domaine public.
- Les éventuels déplacements de réseaux seront à sa charge et l'éclairage public existant (mât) devra être maintenu sans modification. Il devra également garantir la visibilité et la sécurité en sortie de parcelle (dispositif à installer sur parcelle privée).
- Le bâtiment, actuellement prévu en contrebas de la voirie, devra être rehaussé afin de s'adapter au niveau existant de la rue de la Corniche, le domaine public ne devant pas être modifié. Il prendra en charge la réfection complète de la chaussée au droit du projet.
- Concernant la démolition des blocs rocheux constituant la falaise, il devra préciser les modalités d'intervention, réaliser un constat préalable des avoisinants, mettre en place un dispositif de suivi de la stabilité de la falaise et transmettre à la commune une note technique détaillant les mesures de sécurisation envisagées.

Fait à PLÉNEUF-VAL-ANDRÉ, le 26 février 2026

Pour le Maire et par délégation,
L'Adjoint à l'Urbanisme
Patrick LEMASSON



Nota Bene 1 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement ainsi que de la redevance pour archéologie préventive dont le permis de construire est le fait générateur.

Nota Bene 2 : La déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) devra obligatoirement être accompagnée de l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R. 122-24 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme] (AT3) ou de l'attestation de la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale prévue à l'article R. 122-24-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-4-1 du code de l'urbanisme] (AT3-1).

Nota Bene 3 : En application du L.111-5-1-1 et L.111-5-1-2 du code de la construction et de l'habitation en vigueur, l'aménageur devra obligatoirement prévoir l'équipement en lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique du projet.

Nota Bene 4 : Le titulaire du présent arrêté s'engage à préserver l'environnement, la propreté et l'intégrité des sites. Il doit minimiser l'impact de ses activités, quelles qu'elles soient, sur l'environnement, la faune, la flore.

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

Date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt de la demande : 07/11/2025

Date d'affichage en mairie de la décision : 27/02/2026

Date de transmission en Préfecture de la décision : 27/02/2026

Voies de recours :

- Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans un délai de DEUX MOIS à compter de sa notification. Pour ce faire, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans ce même délai. Le tribunal administratif peut être saisi directement en se déplaçant sur place, par voie postale ou par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

- Conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet est situé en abords de monuments historiques et a été refusé ou assorti de prescriptions traduisant le refus d'accord ou les conditions imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.
- Le demandeur peut également, dans un délai D'UN MOIS à compter de la notification de la décision, saisir l'auteur de la décision d'un recours gracieux. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut rejet implicite.
- Conformément à l'article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme, l'exercice d'un recours gracieux n'interrompt ni ne prolonge le délai de deux mois pour introduire un recours contentieux et/ou hiérarchique.

Durée de validité de l'autorisation :

- 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(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
- Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Affichage et démarrage des travaux :

- Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir installé sur le terrain, pendant une durée minimum de deux mois et pour 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.

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 de l'autorisation 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 illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

Service instructeur
31, rue de l'hôtel de Ville
22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Téléphone :

Télécopie :

Courriel : bretagne-cuau@enedis.fr

Interlocuteur :

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**
SAINT-BRIEUC, le 11/12/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC02218625Q0056 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	6B, RUE DE LA CORNICHE 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE
<u>Référence cadastrale :</u>	Section OR , Parcelle n° 123 Section OR , Parcelle n° 122
<u>Nom du demandeur :</u>	SCCV LA LOUCOTTE

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un immeuble, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 48 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Votre conseiller

Le : 16/12/2025

N° de dossier : PC02218625Q0056

COMMUNE DE PLENEUF-VAL-ANDRE

Adresse : 6, Rue de la Corniche

Référence Cadastre : R 123, 122

Nom du demandeur : SCCV La Loucotte- M. BEUREL Alain

Zonage POS/PLU : UA

EAU POTABLE	☒ Le terrain est desservi par un réseau d'eau potable	☐ Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'eau potable
	☒ Branchement existant ☐ Branchement à réaliser par le gestionnaire réseaux et à la charge du demandeur ☐ Renforcement de la conduite à réaliser par le gestionnaire réseaux et à la charge du demandeur	☐ Extension à réaliser par le gestionnaire réseaux et à la charge de l'aménageur
	☒ Avis favorable	
	Remarque : Voir avec le service eau de LTM les besoins en compteurs d'eau potable et leur positionnement	
EAUX USEES	☒ Le terrain est situé dans le zonage d'assainissement collectif	☐ Le terrain est situé hors du zonage d'assainissement collectif
	☒ Le terrain est desservi par un réseau d'assainissement collectif ☒ Branchement existant ☐ Branchement à réaliser par le gestionnaire réseaux et à la charge du demandeur (à charge également d'une pompe de relevage si nécessaire) ☐ Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'assainissement collectif ☐ Extension à réaliser par le gestionnaire et à la charge de l'aménageur ☐ Pas d'extension prévu délai non connu ☐ Dispositif d'assainissement non collectif à créer, contacter le Service SPANC*	☐ Le terrain/bâtiment dispose d'un ANC conforme ☐ Le terrain/bâtiment dispose d'un ANC non conforme à remettre aux normes ☐ ANC à créer - Conception ANC validé auprès du SPANC en date du ☐ Dispositif d'assainissement non collectif à créer, contacter le Service SPANC* *Service Public Assainissement Non Collectif : 02 96 50 88 21 ou contactspanc@lamballe-terre-mer.bzh
	☒ Avis favorable	
	Remarque : Un branchement eaux usées existe, voir si besoin de plus de branchements eaux usées. Pour information auprès des usagers: la loi du 22/08/2021 rappelle que toute modification ou tout nouveau raccordement d'immeuble au réseau public de collecte des eaux usées entraîne désormais un contrôle obligatoire. Il revient à l'usager de contacter le service SPAC (Service Public d'Assainissement Collectif) dès que les raccordements sont réalisés.	

☐ PLAN JOINT

Pour le Président

Par délégation

Régis LONGEARD

Responsable Service



**Pôle Eau Assainissement Déchets Ménagers
Direction Déchets Ménagers**

Affaire suivie par : Yoann CORRIGOU

Objet : PVA PC 02218625Q0056 LA LOUCOTTE

Prescriptions :

Pour ce projet de construction d'un ensemble de 4 logements et de la rénovation d'une habitation existante au niveau de la rue de la Corniche à PLENEUF VAL ANDRE, les préconisations de la direction déchets ménagers sont les suivantes :

- Le gestionnaire de l'immeuble sera l'unique interlocuteur du service déchets ménagers et sera également le payeur du service déchets ménagers.
- Les logements seront dotés de bacs collectifs pour les ordures ménagères et les déchets sélectifs.
- Ces bacs collectifs devront être remisés dans un local clos, fermé à clef, couvert et muni d'un point d'eau et d'une évacuation pour les eaux usées. Ce local devra être suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des bacs collectifs dédiés,
- Les bacs collectifs devront être sortis sur le domaine public la veille des jours de collecte par le gestionnaire de l'immeuble ou son délégataire puis les bacs seront remisés dans le local dédié après le passage du véhicule de collecte.

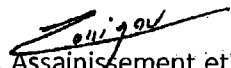
Il est indiqué un local « poubelles » prévu au projet (surface 11 m²). Ce local est clos, condamnable, couvert avec un point d'eau et une évacuation des eaux de nettoyage sur le réseau d'assainissement.

Le projet précise l'existence d'un gestionnaire d'immeuble type syndic ou copropriété.

La direction déchets ménagers émet un avis favorable au projet.

A Lamballe Armor, le 16/12/2025

Pour le Président, par délégation,

Yoann CORRIGOU, 
Directeur Pôle Eau, Assainissement et Déchets
Ménagers

Avis Direction Aménagement

☐ Certificat d'Urbanisme ☐ Opérationnel	☐ Déclaration Préalable	☒ Permis de Construire	☐ Permis d'Aménager
--	--	--	--

N° document urbanisme :
25Q0056
Demandeur :
SCCV LA LOUCOTTE
Adresse :
6, rue de la Corniche
Référence cadastrale :
R 123, R 122

Surface (m²) : 861



Objet de la demande :

Construction de 4 logements et rénovation d'une maison d'habitation

Avis :

☐ Favorable

☒ Favorable avec prescription :

gestion des eaux pluviales à la parcelle : pas de raccordement au réseau possible (pas de réseau eaux pluviales existant)

déplacement des réseaux à la charge du promoteur

l'éclairage public (mât) devra être maintenu : l'implantation ne sera pas modifiée

Le demandeur devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour se garantir des eaux de ruissellement du domaine public mise en place de caniveau à grille sur le terrain de la promotion immobilière avec gestion des eaux pluviales à la parcelle

mise en place d'un dispositif pour assurer la visibilité en sortie de parcelle par le demandeur sur parcelle privée

Lors de la construction de l'immeuble, les artisans devront se stationner sur l'assiette du terrain (stationnement sur voie interdit) : réunion sur site à prévoir avec les services techniques de la commune au démarrage du chantier.

La grue permettant la construction ne devra pas être positionnée sur le domaine public

Toute occupation du domaine public fera l'objet d'une permission de voirie et d'une convention d'occupation du domaine public (emprise payante).

Le niveau du bâtiment se situe sous le niveau de la voirie (cf. accès hall) le domaine public ne sera pas modifié.

Le promoteur aura à sa charge la réfection de la totalité de la rue de la Corniche au droit du projet (sur la largeur complète de la voie) : réfection en enrobé » 150kg/m²

Le niveau du domaine public ne sera pas modifié : le projet doit s'adapter au niveau de la voirie (la pièce PC 5G indique le contraire au niveau du hall - cf. tireté rouge) : bâtiment au niveau du hall à remonter pour s'adapter au terrain naturel (rue de la corniche)

Lors de la construction la rue de la corniche ne peut être neutraliser : modalités d'exécution du GC à faire parvenir aux Services techniques de la commune

La commune sera vigilante quant aux respects de l'utilisation du domaine public

Le projet prévoit la démolition de blocs rocheux faisant partis de la falaise : le promoteur devra préciser les modalités mises en œuvre pour éviter les désordres (constat d'huissier, mise en place de témoin sur la falaise coté Centre nautique et surveillance quotidienne de la tenue de la falaise (capteur radar ?)et les modalités de démolition

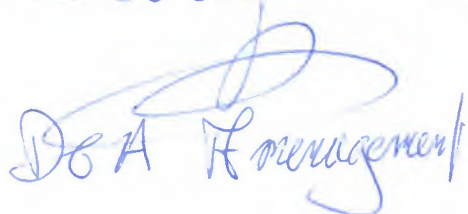
☐ Incomplet :

☐ Défavorable

Remarque(s) :

Fait à Pléneuf Val André

Le 30 décembre 2025 -


D&A Aménagement

Urbanisme	
☐ Emplacement réservé :	
☐ Zone humide	
☐ CU existant :	☐ N° CU et date : ☐ Remarques :

Voirie	
Accès	☐ Accès existant
	☐ Accès inexistant
	☒ Voie Publique (voie communale) Rue de la Corniche
	☐ Voie Départementale (avis du CD 22 à demander)
	☒ Voie Privée Chemin de la Verdière
	☐ Voie Privée mais ouvert circulation Publique
	☐ Pb de visibilité
	☐ Largeur de voie / portail préconisée :
	☐ Autre (accord nouvel accès, prescription, ...) :
☐ Aménagement à réaliser par demandeur (cheminement piéton, aménagement sécurité, ...) :	
Les devis de busage et d'abaissé de bordures sont à demander auprès des Services Techniques – 31 rue de L'Hôtel de Ville - 02.96.63.13.73	

Eaux pluviales	
Les eaux pluviales devront être traités sur la parcelle (citerne, infiltration, toiture végétalisée, ...).	
Le rejet au réseau des eaux pluviales reste une exception et se doit d'être motivé par le demandeur. Le débit d'écoulement sera limité par un dispositif adapté, par le demandeur.	
☒ Gestion des eaux pluviales à la parcelle	
☐ Dérogation de la gestion des eaux à la parcelle	
	Type de gestion mis en place :
	Débit de fuite mis en place :
	☐ Avis favorable de rejet au réseau des eaux pluviales
	☐ Avis favorable de rejet au réseau des eaux pluviales avec prescriptions :
	☐ Avis défavorable de rejet au réseau des eaux pluviales
En cas de rejet au réseau des eaux pluviales	
	☐ Branchement existant
	☐ Branchement à réaliser par la commune à la charge du demandeur
	☐ Extension du réseau à réaliser par la commune à la charge du demandeur
	☐ Autres (altimétrie rejet, point de rejet, mise en place de gargouille...) :
☒ Autre : pas de réseau eaux pluviales à proximité – rejet sur domaine public interdit	
Le devis d'un branchement d'eaux pluviales est à demander auprès des Services Techniques – 31 rue de L'Hôtel de Ville - 02.96.63.13.73	

Eaux de piscine	
☐ Projet de piscine	☒ Pas de projet de piscine
Les eaux de vidange de la piscine devront être évacuées dans le réseau d'eaux pluviales après neutralisation du désinfectant et du chlore 15 jours au préalable. Si votre piscine n'était pas raccordée à un réseau collectif d'assainissement et / ou si vous n'avez pas la possibilité d'évacuer l'eau sur votre terrain, vous devrez faire appel à un vidangeur.	

Divers :	
Réseau électrique	☒ Présent à proximité ☒ Extension à la charge du demandeur ☒ Branchement à la charge du demandeur La demande de branchement est à réaliser par le demandeur auprès d'ENEDIS
Défense incendie	☒ Poteau à proximité ☐ Poteau à créer à la charge du demandeur
☐ Demande de rétrocession La demande de rétrocession dans le domaine public communal ne peut porter que sur la voirie, les espaces verts et le réseau des eaux pluviales	☐ Favorable : ☐ Défavorable :
☐ Autre :	

Remarque(s)



**PRÉFET
DES CÔTES-
D'ARMOR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



*Service Départemental
d'Incendie et de Secours*

C. D. : D2026000120

N° de Dossier : H-186-00331-301

H-186-00331-302

Affaire suivie par : Lieutenant HALLYG Sébastien

SS/SH

Groupement prévention et analyse des risques

Saint-Brieuc, le 19/01/2026

Le préfet des Côtes-d'Armor

à

Mairie de PLENEUF-VAL-ANDRE
31 Rue de l'Hôtel de Ville
22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

OBJET : Etude technique du S.D.I.S. 22 concernant le dossier ci-dessous référencé :
Commune : **PLENEUF-VAL-ANDRE**
Adresse : 6 Rue de la Corniche
Appellation : **LOGEMENTS SCCV LA LOUCOTTE - MAISON EXISTANTE**
LOGEMENTS SCCV LA LOUCOTTE - ENSEMBLE DE 4
LOGEMENTS
Demandeur : SCCV LA LOUCOTTE
PC02218625Q0056

REFER : Votre lettre du 10/12/2025

I] Descriptif du projet et classement de l'établissement :

Le projet concerne la réhabilitation d'une maison individuelle

Après étude des documents joints,

Ce bâtiment est à classer comme **un bâtiment d'habitation de la 1^{ère} famille (art. 3).**

II] Réglementation applicable :

Arrêté du 31 janvier 1986 modifié (J.O. du 05/03/1986) relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

III] Remarques préliminaires :

Le S.D.I.S. 22, dans le cadre d'une instruction d'une autorisation d'urbanisme, n'émet d'observations qu'en ce qui concerne ses domaines de compétence, à savoir :

- les accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie,
- les moyens de défense en eau du site conformément à l'arrêté préfectoral portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en date du 19 mai 2017.

Outre ces observations, des remarques complémentaires peuvent être faites, compte tenu du dossier présenté (plans, notice, etc...). **Toutefois, elles ne sont ni limitatives, ni exhaustives et ne dispensent pas l'exploitant et le constructeur du respect de l'ensemble des règles en vigueur concernant ce type de bâtiment.**

Elles ne sauraient non plus préjuger de la décision qui sera prise par le Service chargé du contrôle à posteriori de ce type de construction, en application de la réglementation visée ci-dessus.

IV] Analyse de l'environnement :

Desserte :

Le projet est desservi par la rue de la corniche une voie de 3 mètres de large.

DECI :

Il existe une DECI à 70.48 mètres par voie carrossable.

PEI n° 027.

V] Observations relatives au projet présenté :

Le projet devra être réalisé conformément aux plans et à la notice de sécurité transmis lors de la demande d'avis et prendre en compte les prescriptions émises ci-dessous :

Desserte du ou des bâtiments :

Il n'y a aucune contrainte réglementaire pour les habitations individuelles des 1^{ères} et 2^{èmes} familles. Le bon sens voudrait qu'aucune habitation ne soit située à plus de 60 mètres d'une voie ou d'un chemin carrossable par les engins de secours.

Défense Extérieure Contre l'Incendie :

Le projet devra être défendu par un PEI conforme au tableau ci-dessous :

Vous trouverez l'emplacement des points d'eau connu du SDIS 22, le RRDECI, une proposition de convention via le lien suivant : <https://www.sdis22.fr/espaces-dedies/mairie/deci/>

Nous vous invitons à vous rapprocher de la mairie territorialement compétente pour obtenir les relevés débit-pression (datant de moins de 3 ans) du/des PEI existant(s) à moins de 200 mètres afin de vérifier la conformité avec le projet.

Type de risque	Enjeux	Isolement 8 m de distance de tous autres risques	Surface en m ²	Débit d'eau ou volume d'eau minimal utilisable en 1 heure en m ³	Durée de référence du sinistre en heure	Volume d'eau total en m ³	Distance maximale de la ressource	Nbre de points d'eau utilisables simultanément **
Habitations	1 ^{ère} famille	Oui	< à 250	30	2	60	400 m	1
			> à 250	45	2	90	300 m	1 à 2 *
		Non	< à 250	45	2	90	300 m	1 à 2 *
			> à 250	60	2	120	200 m	1 à 2
	2 ^{ème} famille	Sans objet	2 ^{ème} famille	60	2	120	200 m	1 à 2
	3 ^{ème} famille	Sans objet	3 ^{ème} famille A	120	2	240	200 m 60 m si colonne sèche	2 à 3
			3 ^{ème} famille B	120	2	240	200 m 60 m si colonne sèche	2 à 3
	4 ^{ème} famille	Sans objet	4 ^{ème} famille	120	2	240	200 m 60 m si colonne sèche	2 à 3
	Quartier historique, quartier saturé d'habitations, rues étroites, accès difficile			120	2	240	200 m	2 à 3

Lorsque le projet sera finalisé et que le Point d'Eau Incendie (PEI) spécifique sera installé et ou conventionné et en service (en eau et utilisable par nos services) il conviendra de nous recontacter via l'adresse: prevision.direction@sdis22.fr afin de réaliser une reconnaissance opérationnelle initiale (réception). Cette dernière nous permet de prendre en compte ce nouveau PEI ou la convention, de l'intégrer en base de données départementale et dans notre cartographie opérationnelle.

V] Préconisation :

Respecter les termes de la **loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 et de l'arrêté du 5 février 2013** concernant l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation (art. R 142-2 et R 142-3 du CCH).

Pour le préfet des Côtes-d'Armor et par délégation,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a vertical line and a flourish.

Chef du groupement prévention,
analyse des risques et mission citoyenneté,
Lieutenant-Colonel Didier GUILLOSSOU

Saint-Brieuc, le 19/01/2026

Le préfet des Côtes-d'Armor

à

Mairie de PLENEUF-VAL-ANDRE
31 Rue de l'Hôtel de Ville
22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

C. D. : D2026000120

N° de Dossier : H-186-00331-301

H-186-00331-302

Affaire suivie par : Lieutenant HALLYG Sébastien

AJ/SH

Groupement prévention et analyse des risques

OBJET : Etude technique du S.D.I.S. 22 concernant le dossier ci-dessous référencé :
Commune : **PLENEUF-VAL-ANDRE**
Adresse : 6 Rue de la Corniche
Appellation : **LOGEMENTS SCCV LA LOUCOTTE - MAISON EXISTANTE**
LOGEMENTS SCCV LA LOUCOTTE – ENSEMBLE DE 4
LOGEMENTS
Demandeur : SCCV LA LOUCOTTE
PC02218625Q0056

REFER : Votre lettre du 10/12/2025

I] Descriptif du projet et classement de l'établissement :

Le projet concerne la construction d'un bâtiment R+2 regroupant 4 logements avec un parking en sous bassement.

Après étude des documents joints,

Ce bâtiment est à classer comme **un bâtiment d'habitation de la 2 famille (art. 3).**

II] Réglementation applicable :

Arrêté du 31 janvier 1986 modifié (J.O. du 05/03/1986) relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

III] Remarques préliminaires :

Le S.D.I.S. 22, dans le cadre d'une instruction d'une autorisation d'urbanisme, n'émet d'observations qu'en ce qui concerne ses domaines de compétence, à savoir :

- les accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie,

- les moyens de défense en eau du site conformément à l'arrêté préfectoral portant approbation du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en date du 19 mai 2017.

Outre ces observations, des remarques complémentaires peuvent être faites, compte tenu du dossier présenté (plans, notice, etc...). **Toutefois, elles ne sont ni limitatives, ni exhaustives et ne dispensent pas l'exploitant et le constructeur du respect de l'ensemble des règles en vigueur concernant ce type de bâtiment.**

Elles ne sauraient non plus préjuger de la décision qui sera prise par le Service chargé du contrôle à posteriori de ce type de construction, en application de la réglementation visée ci-dessus.

IV] Analyse de l'environnement :

Desserte :

Le projet est desservi par la rue de la corniche une voie de 3 mètres de large.

DECI :

Il existe une DECI à 70.48 mètres par voie carrossable.
PEI n° **027**.

IV] Observations relatives au projet présenté :

Le projet devra être réalisé conformément aux plans et à la notice de sécurité transmis lors de la demande d'avis et prendre en compte les prescriptions émises ci-dessous :

Desserte du ou des bâtiments :

Il n'y a aucune contrainte réglementaire pour les habitations individuelles des 1^{ères} et 2^{èmes} familles. Le bon sens voudrait qu'aucune habitation ne soit située à plus de 60 mètres d'une voie ou d'un chemin carrossable par les engins de secours.

Défense Extérieure Contre l'Incendie :

Le projet devra être défendu par un PEI conforme au tableau ci-dessous :

Vous trouverez l'emplacement des points d'eau connu du SDIS 22, le RRDECI, une proposition de convention via le lien suivant : <https://www.sdis22.fr/espaces-dedies/mairie/deci/>

Nous vous invitons à vous rapprocher de la mairie territorialement compétente pour obtenir les relevés débit-pression (datant de moins de 3 ans) du/des PEI existant(s) à moins de 200 mètres afin de vérifier la conformité avec le projet.

Type de risque	Enjeux	Isolement 8 m de distance de tous autres risques	Surface en m ²	Débit d'eau ou volume d'eau minimal utilisable en 1 heure en m ³	Durée de référence du sinistre en heure	Volume d'eau total en m ³	Distance maximale de la ressource	Nbre de points d'eau utilisables simultanément **
Habitations	1 ^{ère} famille	Oui	< à 250	30	2	60	400 m	1
			> à 250	45	2	90	300 m	1 à 2 *
		Non	< à 250	45	2	90	300 m	1 à 2 *
			> à 250	60	2	120	200 m	1 à 2
	2 ^{ème} famille	Sans objet	2 ^{ème} famille	60	2	120	200 m	1 à 2
	3 ^{ème} famille	Sans objet	3 ^{ème} famille A	120	2	240	200 m 60 m si colonne sèche	2 à 3
			3 ^{ème} famille B	120	2	240	200 m 60 m si colonne sèche	2 à 3
	4 ^{ème} famille	Sans objet	4 ^{ème} famille	120	2	240	200 m 60 m si colonne sèche	2 à 3
	Quartier historique, quartier saturé d'habitations, rues étroites, accès difficile			120	2	240	200 m	2 à 3

Lorsque le projet sera finalisé et que le Point d'Eau Incendie (PEI) spécifique sera installé et ou conventionné et en service (en eau et utilisable par nos services) il conviendra de nous recontacter via l'adresse : prevision.direction@sdis22.fr afin de réaliser une reconnaissance opérationnelle initiale (réception). Cette dernière nous permet de prendre en compte ce nouveau PEI ou la convention, de l'intégrer en base de données départementale et dans notre cartographie opérationnelle.

V] Préconisation :

Respecter les termes de la **loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 et de l'arrêté du 5 février 2013** concernant l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation (art. R 142-2 et R 142-3 du CCH).

Pour le préfet des Côtes-d'Armor et par délégation,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'D' followed by a vertical line and a horizontal stroke.

Chef du groupement prévention,
analyse des risques et mission citoyenneté,
Lieutenant-Colonel Didier GUILLOSSOU



AVIS DE LA COMMISSION D'URBANISME

du 25 février 2026

AVIS SUR DOSSIER :

Demandeur : SCCV LA LOUCOTTE représentée par
Monsieur BEUREL Alain

Dossier : PC 02218625Q0056

Adresse des travaux : 6 rue de la Corniche

Déposé le : 31/10/2025

Nature des travaux : Démolition d'un auvent, des annexes et
clôtures.
Construction d'un ensemble de 4
logements et rénovation d'une habitation
existante.

La commission urbanisme émet **un avis favorable à l'unanimité.**

Fait à PLENEUF-VAL-ANDRE, le 26 février 2026

Pour le Maire et par délégation,
L'adjoint à l'Urbanisme
Patrick LEMASSON



PLENEUF-VAL-ANDRE.FR

Mairie de Pléneuf-Val-André • Parc de Rosmeur / 31 rue de l'Hôtel de Ville - 22370 Pléneuf-Val-André • 02 96 63 13 00 •
ville.pva@pva.bzh

Lundi, jeudi de 9h à 12h30 / Mardi, mercredi et vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h / Permanence État Civil de 9h à 12h chaque samedi.

Suivez-nous sur :  

Demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions

Ce document est émis par le ministère en charge de l'urbanisme.

Pour les demandes de permis de construire de maisons individuelles et de leurs annexes, vous pouvez utiliser le formulaire spécifique cerfa n° 13406

- i Depuis le 1^{er} janvier 2022, vous pouvez déposer votre demande par voie dématérialisée selon les modalités définies par la commune compétente pour la recevoir.
- i Depuis le 1^{er} septembre 2022, de nouvelles modalités de gestion des taxes d'urbanisme sont applicables. Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter de cette date, une déclaration devra être effectuée 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 via le service « Gérer mes biens immobiliers ».

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.

Vous devez utiliser ce formulaire si :

- vous réalisez une nouvelle construction.
- vous effectuez des travaux sur une construction existante.
- votre projet comprend des démolitions.
- votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet ou vous rendre sur le service en ligne Assistance aux demandes d'autorisations d'urbanisme (AD'AU) disponible sur www.service-public.fr

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

P	C																
		Dpt			Commune			Année			N° de dossier						

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le

Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :

- ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
- ☐ au Directeur du Parc National
- ☐ au Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial
- ☐ au Secrétariat de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial

1 Identité du demandeur^[1]

 Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir deuxième, doit remplir la fiche complémentaire « Autres demandeurs ». Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

1.1 Vous êtes un particulier

Nom

Prénom

Date et lieu de naissance : Date :

Commune :

Département :

Pays :

1.2 Vous êtes une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

2 Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro :

Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :

BP :

Cedex :

Téléphone :

Indicatif pour le pays étranger :

Adresse électronique :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays :

Division territoriale :

☐ J'accepte de recevoir à l'adresse électronique communiquée les réponses de l'administration et notamment par lettre recommandée électronique ou par un autre procédé électronique équivalent les documents habituellement notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles feront l'objet d'un traitement de données dans le cadre de cette demande.

PC 22186 25 Q0056
Date d'export : 06/03/2026
PLENEUF-VAL-ANDRE
Date de dépôt : 02/12/2025

Demandeur principal : **SOCV LA LOUCOTTE**

Adresse du projet : **6 Rue de la Comiche**

Libelle : **cefa_PC_1_2.pdf**

Vous devez indiquer dans la case ci-dessous un des quatre cas suivants : vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ; vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ; vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ; vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

3 Le terrain

3.1 Localisation du (ou des) terrain(s)

i Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire^[2].

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :

Références cadastrales^[3] :

i Si votre projet porte sur plus de 3 parcelles cadastrales, veuillez renseigner une ou plusieurs annexes Références cadastrales complémentaires

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro : Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Superficie totale du terrain (en m²)^[4] :

3.2 Situation juridique du terrain

i Ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables.

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ? ☐ Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un lotissement ? ☐ Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ? ☐ Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas

Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbain) ? ☐ Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas

Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P) ? ☐ Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas

Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (O.I.N) ? ☐ Oui ☐ Non ☐ Je ne sais pas

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

PC 22186 25 Q0056

Date d'export : 06/03/2026

PLENEUE VAL-ANDRE

Date de dépôt : 02/12/2025

Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE

Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche

Libelle : cefa_PC_1_2.pdf

^[2] Si votre projet d'aménagement est situé dans le périmètre d'une opération de revitalisation du territoire et prévu par un contrat de projet d'aménagement et d'urbanisme (C.A.U.), la contiguïté des parcelles n'est pas requise dans le cadre d'une demande de permis d'aménager.

^[3] En cas de besoin, vous pouvez vous rendre en 3 copies de la mairie.

^[4] La superficie totale est l'addition de la superficie de chaque parcelle désignée dans le présent document et les annexes Références cadastrales complémentaires.

4 À remplir pour une demande comprenant un projet de construction

4.1 Architecte

Vous avez eu recours à un architecte^[5] : Oui ☐ Non ☐

Si oui, vous devez compléter les informations ci-dessous :

Pour un architecte personne physique :

Nom de l'architecte :

Prénom :

Pour un architecte personne morale :

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

Numéro :

Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :

BP :

Cedex :

N° de récépissé de déclaration à l'ordre des architectes^[6] :

Conseil régional de l'ordre :

Téléphone :

ou Télécopie :

ou

Adresse électronique :

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte, veuillez cocher la case ci-dessous^[7] :

☐ Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

4.2 Nature du projet envisagé

☐ Nouvelle construction

☐ Travaux sur construction existante

☐ Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)

[5] Lorsque le recours à l'architecte est obligatoire pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande, celui-ci doit comporter la signature de tous les architectes qui ont contribué à son élaboration (loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture).

[6] Le numéro de récépissé est transmis par l'architecte auteur du projet architectural lorsque celui-ci est soumis à la formalité de déclaration à l'ordre des architectes.

[7] Vous pouvez vous dispenser du recours à un architecte si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

Une construction à usage autre qu'agricole qui n'excède pas 150 m² de surface de plancher ;

Une extension de construction à usage autre qu'agricole si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble après travaux au-delà de 150 m² de surface de plancher ;

Une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m² ;

Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Votre projet porte sur une installation agrivoltaïque ☐ Oui ☐ Non

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé),

indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet :

Si votre projet est un ouvrage de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installé sur le sol ou d'ombrières photovoltaïque, indiquez sa puissance crête kW et la destination principale de l'énergie produite :

4.3 Informations complémentaires

• Nombre total de logements créés : dont individuels : dont collectifs :

• Répartition du nombre total de logements créés par type de financement :

Logement Locatif Social Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) Prêt à taux zéro

Autres financements :

• Mode d'utilisation principale des logements :

☐ Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) ☐ Vente ☐ Location

S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser :

☐ Résidence principale ☐ Résidence secondaire

Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser :

☐ Piscine ☐ Garage ☐ Véranda ☐ Abri de jardin

☐ Autres annexes à l'habitation :

Répartition du nombre de logements créés par type de résidence :

Résidence pour personnes âgées Résidence pour étudiants Résidence de tourisme

Résidence hôtelière à vocation sociale Résidence sociale

Résidence pour personnes handicapées

☐ Autres

• Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type :

• Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces : 1 pièce 2 pièces

3 pièces 4 pièces 5 pièces 6 pièces et plus

• Le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé : au-dessus du sol et au-dessous du sol

PC 22186 25 Q0056

Date d'export : 06/03/2026

Indiquez les travaux compris dans le projet :

Extension ☐ Surélévation ☐ Création de niveaux supplémentaires ☐

Date de dépôt : 02/12/2025

Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE

Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche

Libelle : cerfa_PC_1_2.pdf

- Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif :

☐ Transport

☐ Enseignement et recherche

☐ Action sociale

☐ Ouvrage spécial

☐ Santé

☐ Culture et loisir

4.4 Construction périodiquement démontée et ré-installée

Période(s) de l'année durant laquelle (lesquelles) la construction doit être démontée :

4.5 Emprise au sol^[8]

Emprise au sol avant travaux (en m²) :

Emprise au sol créée (en m²) :

Emprise au sol supprimée (en m²) :

PC 22186 25 Q0056

Date d'export : 06/03/2026

PLENEUF-VAL-ANDRE

Date de dépôt : 02/12/2025

Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE

Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche

Libelle : cerfa_PC_1_2.pdf

[8] L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tout débords et surplomb inclus (Art. R420-1 du code de l'urbanisme).

4.5 Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces

Surface de plancher^[9] en m² (article R.111-22 du code de l'urbanisme)

Destinations (article R.151-27 du code de l'urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du code de l'urbanisme)	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée ^[10] (B)	Surface créée par changement de destination ^[11] ou de sous-destination ^[12] (C)	Surface supprimée ^[13] (D)	Surface supprimée par changement de destination ^[11] ou de sous-destination ^[12] (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) – (D) – (E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Cinéma						
	Hôtels						
	Autres hébergements touristiques						
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente en ligne						
Surfaces totales (en m²)							

[9] Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces disponible sur www.service.public.fr.

[10] Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non affecté à une autre destination (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).

[11] Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des cinq destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de commerces et activités de service en habitation.

[12] Le changement de sous-destination consiste à transformer une surface existante de l'une des vingt sous-destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces sous-destinations. Par exemple : la transformation de surfaces d'entrepôt en bureau ou en salle d'art et de spectacles.

[13] Il peut s'agir soit d'une surface détruite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

4.7 Stationnement

Nombre de places de stationnement

Avant réalisation du projet : Après réalisation du projet :

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse 1 des aires de stationnement :

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :

Adresse 2 des aires de stationnement :

Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal :

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement : m², dont surface bâtie : m²

Pour les commerces et cinémas :

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement (m²) :

5 À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

 Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente demande.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits :

☐ Démolition totale ☐ Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

PC 22186 25 Q0056

Date d'export : 06/03/2026

PLENEUF-VAL-ANDRE

Date de dépôt : 02/12/2025

Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE

Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche

Libelle : cerfa_PC_1_2.pdf

Nombre de logements démolis :

6 Participation pour voirie et réseaux

 Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du demandeur.

6.1 Pour un particulier

Nom

Prénom

6.2 Pour une personne morale

Dénomination

Raison sociale

N° SIRET

Type de société (SA, SCI...)

Représentant de la personne morale :

Nom

Prénom

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Adresse électronique :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays : Division territoriale :

7 Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet :

- porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité (IOTA) soumis à déclaration Loi sur l'eau en application des articles L. 214-1 et suivants du code de l'environnement Oui ☐ Non ☐
- porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l'environnement Oui ☐ Non ☐
- fait l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées) Oui ☐ Non ☐
- porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement Oui ☐ Non ☐

- relève de l'article L.632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne) Oui ☐ Non ☐
 - a déjà fait l'objet d'une demande d'autorisation ou d'une déclaration au titre d'une autre législation que celle du code de l'urbanisme Oui ☐ Non ☐
- Précisez laquelle :

- est soumis à une obligation de raccordement à un réseau de chaleur et de froid prévue à l'article L.712-3 du code de l'énergie Oui ☐ Non ☐
- relève du II de l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation Oui ☐ Non ☐

PC 22186-25-00056
Date d'export : 06/03/2026

PLENEUF-VAL-ANDRE

Date de dépôt : 02/12/2025

Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE

Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche

Libelle : cerfa_PC_1_2.pdf

① Si votre projet conduit à porter atteinte à une allée d'arbres ou un à alignement d'arbres bordant une voie ouverte à la circulation publique au sens de l'article L. 350-3 du code de l'environnement, une autorisation doit être obtenue ou une déclaration réalisée en application de cet article.

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :

① Informations complémentaires

☐ se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable

☐ se situe dans les abords d'un monument historique

☐ porte sur un immeuble inscrit au titre des monuments historiques

☐ si votre projet se situe dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement

8 Engagement du (ou des) demandeurs

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.

Je certifie exacts les renseignements fournis.

Le demandeur, et le cas échéant l'architecte, ont connaissance des règles générales de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation.

Je suis informé(e) qu'une déclaration devra impérativement être effectuée auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (au sens de l'article 1406 du code général des impôts) pour les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1^{er} septembre 2022 en vue du calcul des impôts fonciers et des taxes d'urbanisme, à partir de mon parcours déclaratif sur le service en ligne « Gérer mes biens immobiliers » accessible depuis l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr.

La déclaration doit être validée pour être prise en compte.

L'absence de déclaration dans les délais prescrits, les inexactitudes ou omissions constatées dans la déclaration sont sanctionnées par l'application de l'amende fiscale prévue à l'article 1729 C du code général des impôts.

À _____

Fait le ____/____/____

Signature du (des) demandeur(s)

⚠ Dans le cadre d'une saisine par voie papier

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet. Vous devrez produire :

– un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;

– un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;

– un exemplaire supplémentaire, si votre projet fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;

– deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national ;

– deux exemplaires supplémentaires dont un sur support dématérialisé, si votre projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale.

PC 22186 25 00056
Date d'export : 06/03/2026

PLENEUF-VAL-ANDRE

Date de dépôt : 02/12/2025

Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE

Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche

Libelle : cerfa_PC_1_2.pdf

Traitements des données à caractère personnel

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation des données et à la loi

n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification.

1 Traitement des données à des fins d'instruction de la demande d'autorisation

Vos données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Pour toute information, question ou exercice

de vos droits portant sur la collecte et le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez prendre contact avec la mairie du lieu de dépôt de votre dossier.

2 Traitements à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques

Vos données à caractère personnel sont traitées automatiquement par le Service des données et études statistiques (SDES), service statistique ministériel de l'énergie, du logement, du transport et de l'environnement rattaché au Ministère chargé de l'urbanisme, à des fins de mise en œuvre et de suivi des politiques publiques basées sur la construction neuve et de statistiques sur le fondement des articles R. 423-75 à R. 423-79 du code de l'urbanisme.

Pour toute information complémentaire, vous devez vous reporter à l'arrêté du 16 mars 2021 relatif au traitement automatisé des données d'urbanisme énumérées à l'article R. 423-76 du code de l'urbanisme dénommé « SITADEL » au ministère chargé de l'urbanisme, présent sur le site Légifrance à l'adresse suivante* .

Concernant SITADEL, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification auprès du délégué à la protection des données (DPD) du ministère en charge de l'urbanisme :

• à l'adresse suivante :

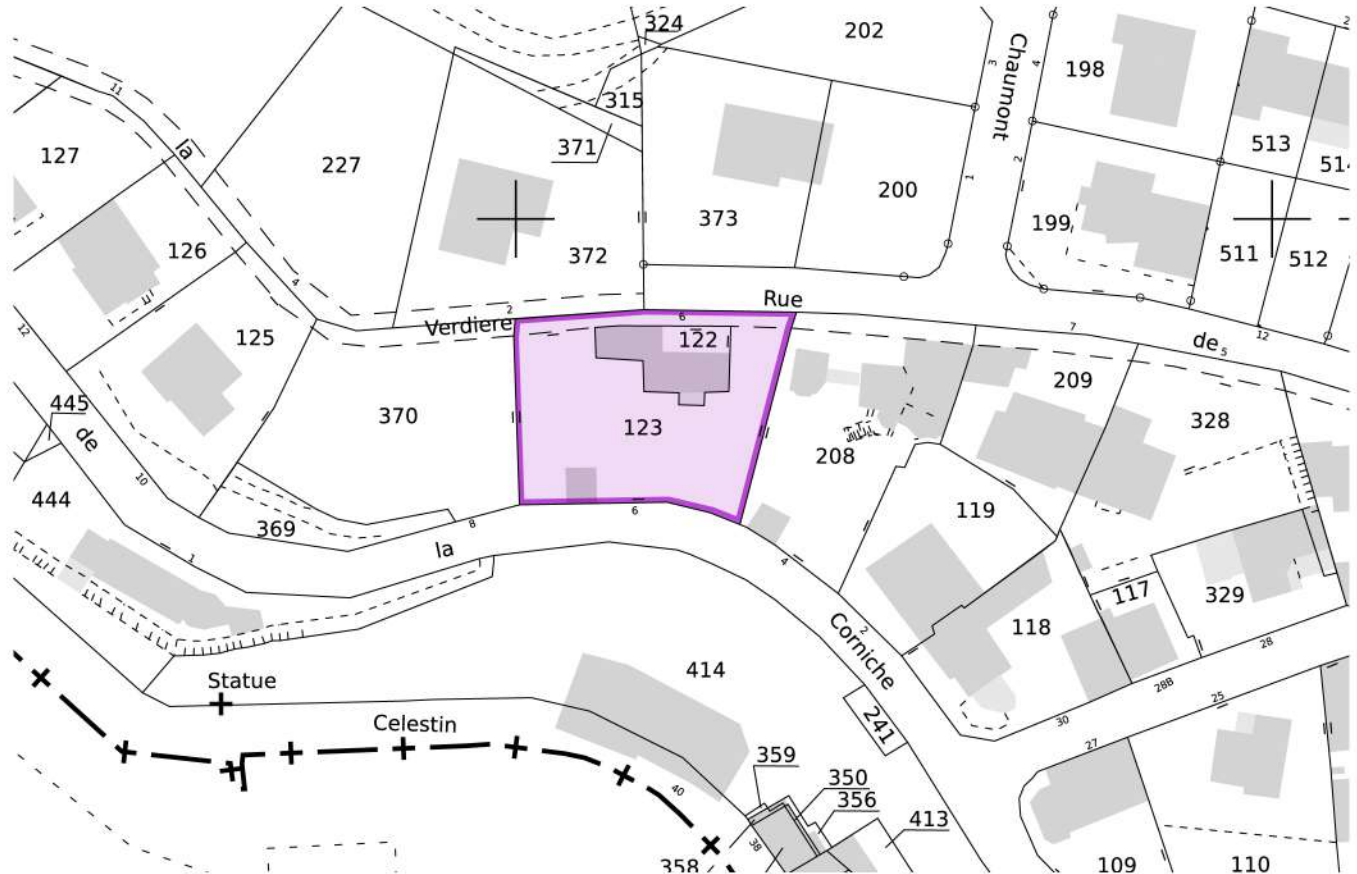
rgpd.bacs.sdes.cgdd@developpement-durable.gouv.fr ou dpd.daj.sg@developpement-durable.gouv.fr

Attention, si votre question concerne le traitement de vos données à des fins d'instruction, veuillez vous reporter au 1).

Si vous estimez que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez faire une réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL), à partir de son formulaire de contact <https://www.cnil.fr/fr/plaintes>.



SITUATION PROJET



SITUATION PROJET

PC 22186 25 Q0056
Date d'export : 06/03/2026
PLENEUF-VAL-ANDRE
Date de dépôt : 31/10/2025
Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE
Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche
Libelle : PC1_1_1.pdf



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baau@orange.fr
Site internet : baau.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
SITUATION / CADASTRE
ETAT ACTUEL

Echelle :

Phases / Pièces :
**PC
01**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.

Chem. de la Verdrière

Rue de la Corniche

Section R
123

Roche

122

208

Masqué

COUPE
TERRAIN



0 1 2 3 5 10

373

PC0221862500056

19 FEV. 2026

200

372

BAAU
STUDIO D'ARCHITECTURE

CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baau@orange.fr
Site internet : baau.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

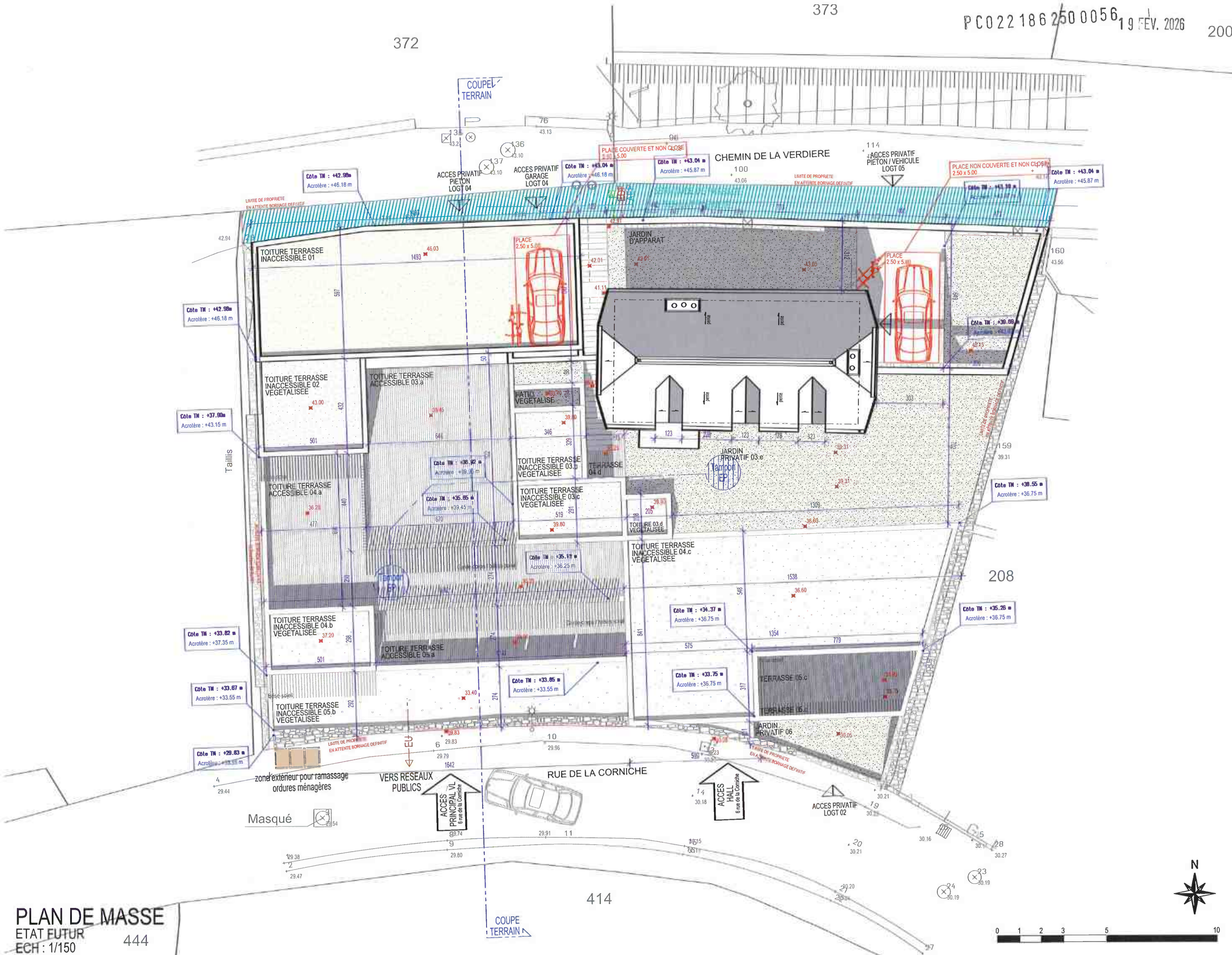
Plan :
**PLAN DE MASSE
ETAT ACTUEL**

Echelle :
1/150

Phases / Pièces :
**PC
02.A**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.





BA
ZU
STUDIO D'ARCHITECTURE

CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baa@orange.fr
Site internet : baa.fr

Date :
29 Octobre 2025

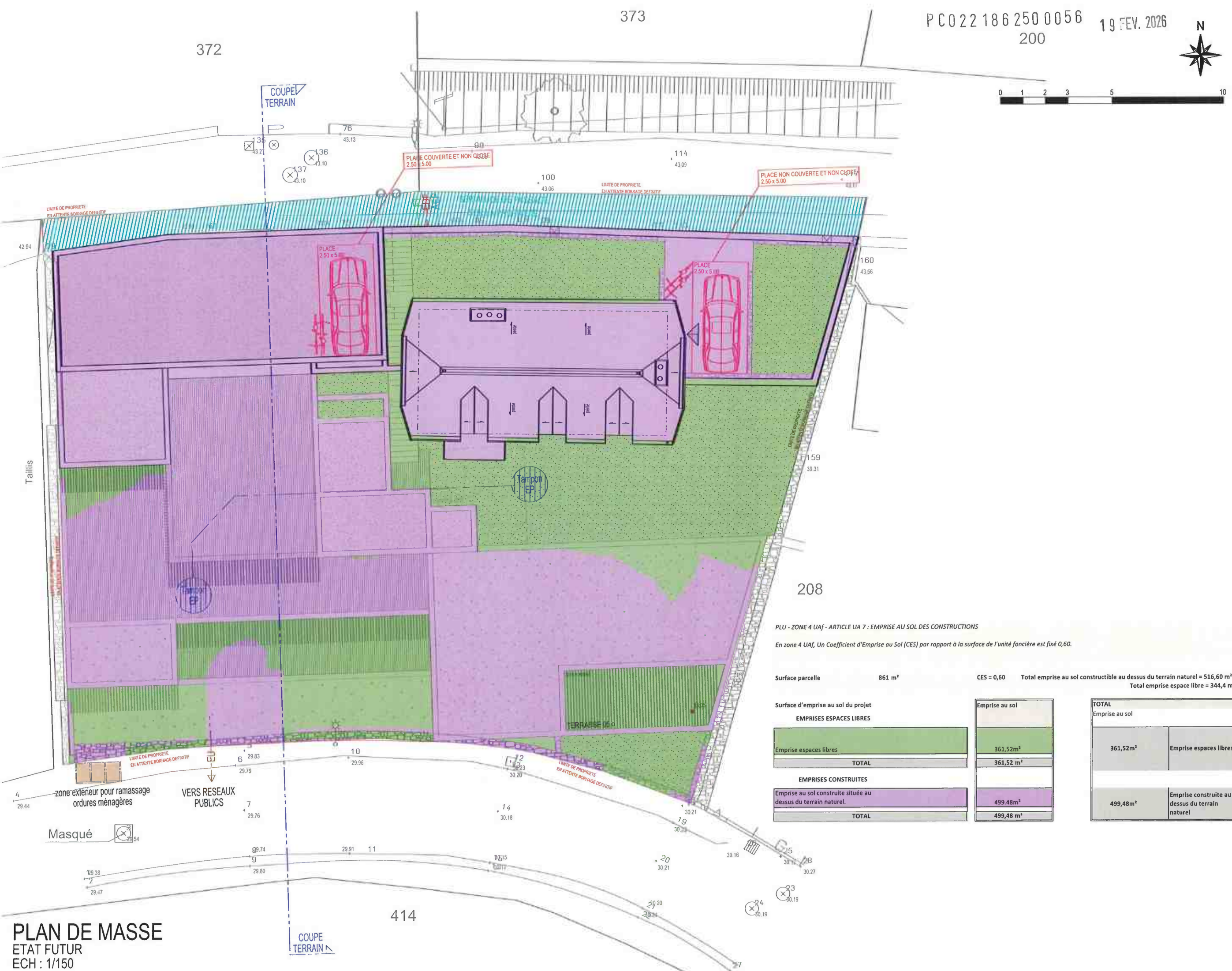
Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
**PLAN DE MASSE
PAYSAGE - PLANTATIONS**
ETAT FUTUR

Echelle :
1/150

Phases / Pièces :
**PC
02.C**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baauforange.fr
Site internet : baauf.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
**PLAN DE MASSE
EMPRISE CONSTRUITE**
SUPERIEURE TERRAIN NATUREL
ETAT FUTUR

Echelle :
1/150

Phases / Pièces :
**PC
02.D**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

PLU - ZONE 4 UAF - ARTICLE UA 7 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
En zone 4 UAF, Un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) par rapport à la surface de l'unité foncière est fixé 0,60.

Surface parcelle 861 m² CES = 0,60 Total emprise au sol constructible au dessus du terrain naturel = 516,60 m²
Total emprise espace libre = 344,4 m²

Surface d'emprise au sol du projet	Emprise au sol
EMPRISES ESPACES LIBRES	
Emprise espaces libres	361,52m²
TOTAL	361,52 m²
EMPRISES CONSTRUITES	
Emprise au sol construite située au dessus du terrain naturel.	499,48m²
TOTAL	499,48 m²

TOTAL Emprise au sol	
361,52m²	Emprise espaces libres
499,48m²	Emprise construite au dessus du terrain naturel

PLAN DE MASSE
ETAT FUTUR
ECH : 1/150

PC0221862500056

19 FEV. 2026



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baaau@orange.fr
Site internet : baaau.fr

Date :
29 Octobre 2025

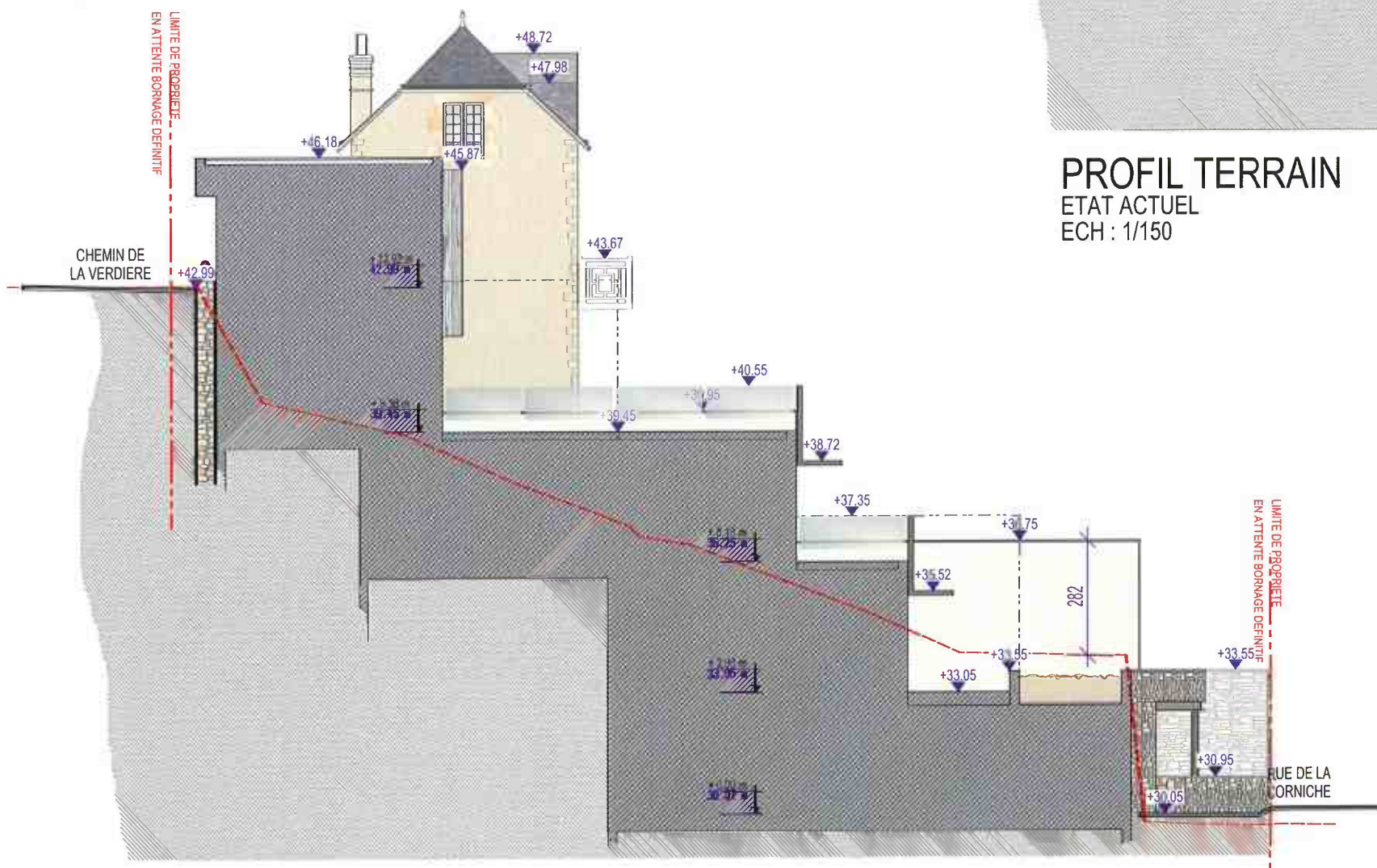
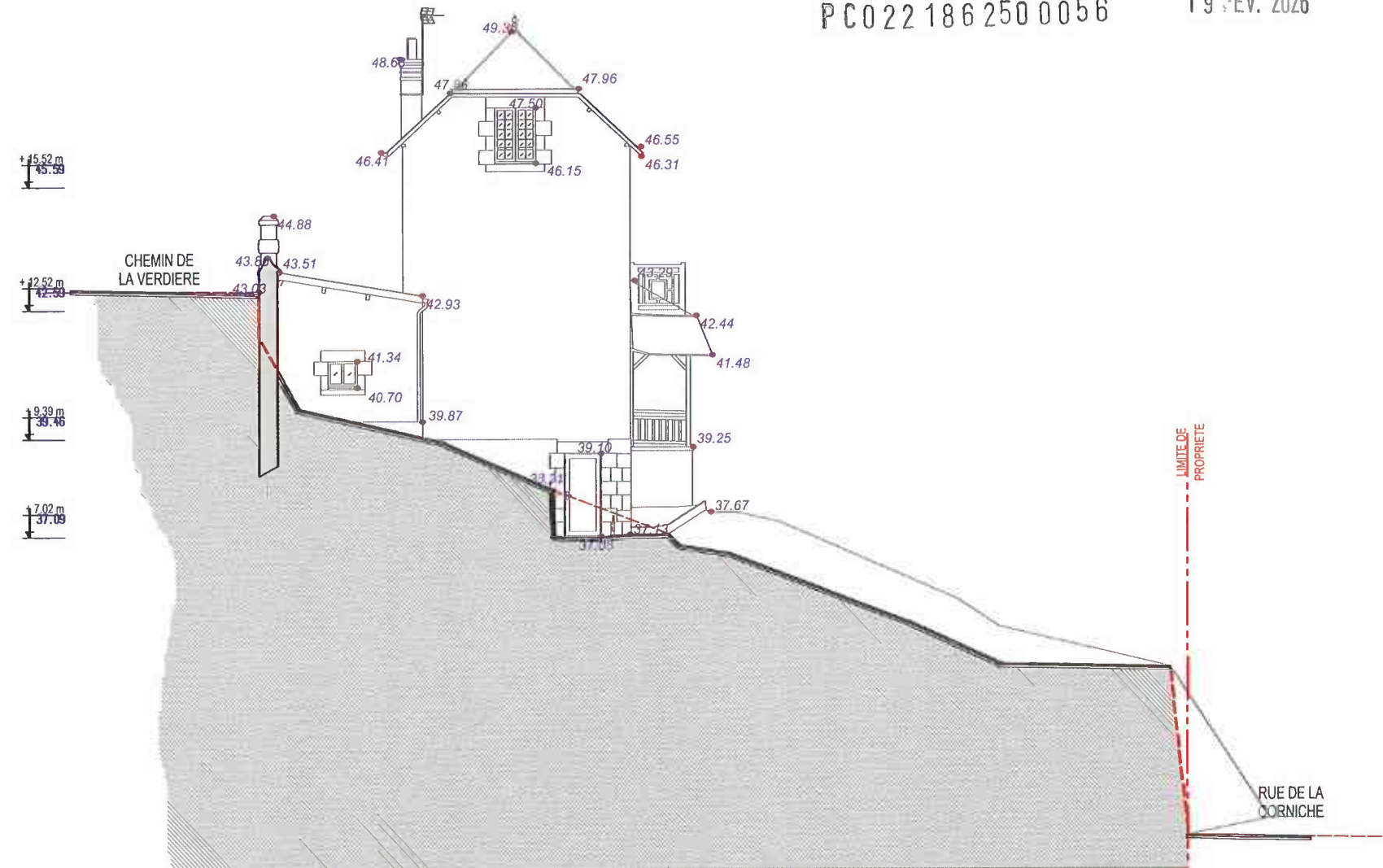
Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
**PROFIL TERRAIN
ETAT ACTUEL**

Echelle :
1/150

Phases / Pièces :
**PC
03 A**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE



Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.

CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDREPROFIL TERRAIN
ETAT ACTUELPROFIL TERRAIN - EMPRISE MUR EXISTANT
ETAT FUTUR
ECH : 1/150PROFIL TERRAIN - EMPRISE TERRAIN NATUREL
ETAT FUTUR
ECH : 1/150GABARIT PLU
+9.00mGABARIT PLU
+9.00mLIMITE DE PROPRIETE
EN ATTENTE BORNAGE DEFINITIFLIMITE DE PROPRIETE
EN ATTENTE BORNAGE DEFINITIFLIMITE DE PROPRIETE
EN ATTENTE BORNAGE DEFINITIFCHEMIN DE
LA VERDIERELIMITE DE PROPRIETE
EN ATTENTE BORNAGE DEFINITIFRUE DE LA
CORNICHE

Le projet proposé s'implantera sur le terrain situé 6 rue de la Corniche à PLENEUF-VAL-ANDRE. Ce terrain est composé de plusieurs parcelles cadastrées sous les références suivantes : 000 R 122 (127 m²) et 000 R 123 (734 m²). L'ensemble de l'unité foncière ainsi définie totale une superficie de 861 m².

La présente unité foncière est bordée en limite NORD par le chemin De La Verdière et en limite SUD par la rue De La Corniche. Deux parcelles privatives jouxtent la propriété en limite EST et OUEST.

L'ensemble du site est cadré par des murs de clôtures en pierre de différentes hauteurs. Ces murs sont percés en divers points permettant d'accueillir des accès piétons et véhicules en limite NORD et SUD.

L'unité foncière existante comporte une maison répertoriée « Bâti d'intérêt patrimonial » sur le document graphique du PLU de la commune et Règlement écrit du PLU titre I – dispositions générales - Article 5 – protection du patrimoine. Divers ouvrages tel qu'un garage, accessible depuis la rue de la corniche, des emmarchements maçonnés, permettant de relier les terrasses paysagères existantes, et un « patio » sont également des composants du site.

Les altimétries du terrain actuel offrent un dénivelé, à l'intérieur des murs de clôtures à l'Ouest de la construction existante, de 6.43 m (altimétrie de 40.18 Ngf côté Chemin de la Verdrière à 33.75 Ngf côté rue de La Corniche). Le point haut, sur Le Chemin De La Verdrière, est situé à environ + 2.86 m du niveau du terrain au droit du mur de clôture Nord (cotation Ngf 43.04). Le point bas, sur La rue de La Corniche, est située à environ - 3.92 m du niveau terrain au droit du mur de clôture Sud (cotation Ngf 29.83). Le dénivelé total à l'Ouest de la construction existante entre la limite foncière Nord et Sud est d'environ 13.21 m.

Les terrasses paysagères successives existantes, formant le jardin de la villa, sont composées de végétaux de types plantes grasses et arbustes bas, reposants sur un substrat essentiellement minéral. Diverses plateformes agrémentées de murets de soutènements aléatoires découpent les espaces libres autour de la construction.



a) L'AMENAGEMENT DU TERRAIN.

Le présent projet consiste en la rénovation de l'habitation existante appelée « La LOUCOTTE », et en la construction d'un ensemble de 4 logements « en terrasse » suivant la pente naturelle de la parcelle.

Le projet présenté est conditionné et pensé dans sa conception suivant différents facteurs inhérents au site actuel :

1. La mise en valeur de l'habitation répertoriée se traduit par :

- ☐ La libération du corps principal de la construction existante de ses annexes / excroissances disparates (garage / mur patio / excroissance façade principale) suivant chapitre 1 – règlement applicable aux zones UA - Article UA.2.2.1 et UA.2.2.2.
- ☐ La rénovation de l'habitation existante et la restauration à l'identique de la façade principale (Sud).
- ☐ La mise en valeur de la couverture par l'adjonction de lucarnes sur l'élévation principale Sud suivant les prescriptions de l'article UA.10 – B.1.3.b. du PLU.
- ☐ Le maintien de l'intégrité d'un logement unique dans l'entièreté de la construction existante sans allotissement intérieur.
- ☐ Le reprofilage du terrain en périphérie directe du corps de la construction, et sur ses quatre façades, afin de lui offrir des extérieurs à son échelle au sein même de la parcelle, et créer un lien avec le chemin de la Verdière au Nord de la parcelle aujourd'hui anecdotique.
- ☐ La volonté de ne pas maximiser les nouvelles constructions dans le gabarit autorisé par le PLU, afin de laisser la prédominance sur le site à l'habitation répertoriée.



2. Le respect de la topographie du site et de ses plateformes prédéfinies s'exprime par :

- Le maintien et la conservation du mur de clôture en pierre le long de la rue de La Corniche, et l'implantation des futurs accès dans le respect des percements existants.
- L'implantation de la nouvelle construction, le long de la rue de La Corniche et à l'Ouest de l'habitation existante, suivant un épannelage au plus près des altimétries du terrain naturel.
 - La plateforme inférieure de la parcelle adossée au mur en limite Sud sera le support de la terrasse des deux premiers logements et de la toiture de l'espace de stationnement.
 - La plateforme supérieure de la parcelle en limite Nord (à - 2.86 m du chemin de la Verdrière) sera le support du niveau bas et terrasse du logement accessible par le chemin de la Verdrière.
 - Le nivellement entre ses deux plateformes existantes permettra l'intégration d'un logement est de sa terrasse associée.
- L'intégration de la nouvelle construction suivant les altimétries du terrain existant, minimisant ainsi les émergences visibles depuis le domaine public au Nord et au Sud de la parcelle.



« Plateforme bleu – Chemin de la Verdrière »



« Plateforme verte »



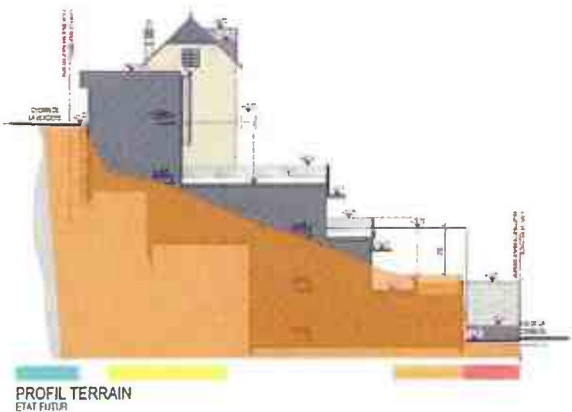
« Plateforme jaune »



« Plateforme Orange »



« Plateforme rouge – Rue de la Corniche »



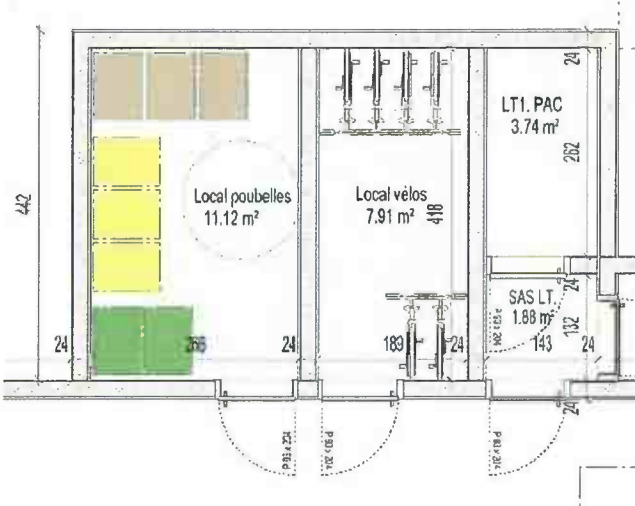
PROFIL TERRAIN
ETAT FUTUR

3. L'optimisation du double accès à la parcelle existante (rue de la Corniche et chemin de la Verdrière) se traduit par :

- Une répartition des accès piétons et véhicules équilibrée entre la voirie basse et la voirie haute, afin de ne pas engorger un point unique d'accès.
- Le maintien des flux à l'échelle domestique existant sur la parcelle actuelle.
- Un dispositif assurant la visibilité en sortie de parcelle sera installé sur le site du projet.

4. Les réseaux et les locaux communs nécessaires au fonctionnement de la construction seront aménagés tel que :

- L'ensemble des eaux pluviales des constructions existantes conservées et projetées sera acheminée vers deux cuves de tamponnement des eaux pluviales, de type puit perdu avec infiltration (un positionné dans le jardin de la maison existante rénovée, et un positionné sous l'emprise du parc de stationnement). Les deux ouvrages d'infiltration permettront de recueillir gravitairement l'ensemble des eaux pluviales de la parcelle y compris les eaux de ruissèlements du domaine public au droit des accès.
- Un local commun dédié aux ordures ménagères est situé au rez-de-chaussée de la nouvelle construction. Les ordures ménagères seront sorties sur le domaine public les jours de ramassage et rentrée après ramassage par un prestataire missionné par l'organisme de syndic de copropriété.
Un point d'eau ainsi qu'un siphon de sol seront installés dans le local.



b) L'IMPLANTATION, L'ORGANISATION, LA COMPOSITION ET LE VOLUME DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES, NOTAMMENT PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS OU PAYSAGES AVOISINANTS.

La volonté première du projet est de confondre la nouvelle construction dans le paysage tout en offrant des vues aux futurs résidents. Pour matérialiser ce parti pris, la composition générale des différents ensembles bâtis de la parcelle s'organisent et s'implantent en suivant la topographie naturelle du terrain.

Les quatre logements neufs viennent en limites périphériques du site, en s'adossant sur les murs de clôtures en pierre existant et sur le versant Ouest de la parcelle.

L'implantation ainsi projetée permet :

- De laisser « libre » l'habitation La Loucotte dans son environnement et de lui octroyer un jardin en cohérence avec les différentes altimétries existantes de la construction.
- De rattacher la construction existante à son site.
- De proposer un projet épannelé, s'ancrant dans une logique de succession de lignes horizontales et paysagères parallèles aux limites NORD et SUD.
- De conserver l'intégrité du mur pierre situé rue de La Corniche, et maintenir l'aspect urbain et bâti existant le long de cette voie.
- De minimiser la visibilité du projet dans son environnement proche et lointain.

Chaque élément construit communique avec la construction existante, son environnement et la topographie du terrain. La composition générale est rythmée par plusieurs volumes s'inspirant des blocs rocheux. La concavité des élévations permet de proposer des vues lointaines et discrètes aux habitants de la future résidence, tout en offrant une intimité singulière à chaque logement. Le projet, ainsi développé « en palier », permet la mise en œuvre de large toiture végétalisée, support d'un environnement proche planté et paysagé, ou de terrasses accessibles. L'ensemble permettant de conserver un dialogue intime avec le panorama existant sur le site.



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baau@orange.fr
Site internet : baau.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
NOTICE DESCRIPTIVE

Echelle :

Phases / Pièces :
**PC
04. 2/5**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
-
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.

L'épannelage de la nouvelle construction forme une volumétrie contemporaine permettant de minimiser les gabaris des nouveaux logements et d'assoir la maison d'habitation existante dans la parcelle.
Dans la continuité de cette volonté « d'effacement » de la nouvelle construction, la zone de stationnement est intégrée dans le terrain naturel, en arrière-plan du mur pierre rue de La Corniche. Elle s'inscrit ainsi dans la profondeur du terrain, sans perception depuis les rues.

Le mode de calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) reprend stricto-sensu la définition des Dispositions Générales - article 13 : Définitions : Emprise au Sol figurant dans le règlement du PLU et l'article UA.8 : Emprise au sol des constructions. (Coefficient applicable CES = 0.60).
Conformément à cette définition : Ci-après le plan de repérage et détail (tableau) des parties construites existantes, créées, compris murs de clôtures et tous volumes bâtis, entrant dans ce calcul. (Complément Pièce PC – 02D – plan de masse emprise construite supérieure au Terrain naturel)

Synthèse des surfaces :

- Parcelle :
 - 861 m²
- CES autorisé :
 - 0.60 – soit 516.60 m² emprise au sol constructible autorisée au-dessus du terrain naturel et 344.40 m² d'espace libre.
- CES Projet :
 - 499.48 m² emprise au sol construite au-dessus du terrain naturel et 361.52 m² d'espace libre – soit CES à 0.58.



c) LE TRAITEMENT DES CONSTRUCTIONS, CLOTURES, VEGETATIONS OU AMENAGEMENTS SITUES EN LIMITE DE TERRAIN.

Les murs de clôtures et les limites du terrain :

- Rue de La Corniche (Limite Sud) :
La nouvelle construction, le long de la rue De La Corniche, sera positionnée en arrière-plan du mur de clôture pierre. La hauteur du mur actuel sera légèrement révisée afin d'uniformiser son arase en tête. Sur l'emprise de l'escalier actuel, le mur de clôture sera révisé afin d'identifier et d'accompagner l'entrée de la future résidence. Les pierres issues de la démolition seront nettoyées et stockées sur site pour être réemployées pour les aménagements extérieurs et sous bassement des constructions neuves.
- Chemin de La Verdière (Limite Nord) :
Le mur de clôture pierre, servant de soutènement du Chemin De La Verdière, sera conservé. Des ouvertures ponctuelles seront réalisées, pour rendre accessible individuellement la maison existante ainsi que la nouvelle construction, implantée en haut du site. Les pierres des zones de murs de clôtures déposées seront nettoyées et stockées sur site pour réemploi.
La nouvelle construction visible depuis le Chemin De La Verdière formera un volume de plein pied en toiture terrasse, accompagnant la maison d'habitation existante comme une annexe à celle-ci.
- Limites séparatives Est et Ouest :
Les murs de clôtures existant sur les 2 limites séparatives seront conservés dans leur intégralité.
Les nouveaux volumes bâtis s'implanteront ponctuellement en limite Est en bas de parcelle et suivant l'épannelage au plus près du terrain naturel en limite Ouest.

d) LES MATERIAUX ET LES COULEURS DES CONSTRUCTIONS ;

- La construction existante conservée « La Loucotte » sera rénovée à l'identique de l'existant.
 - Les ouvrages de chaînage d'angle en pierre seront restaurés et révélés.
 - La maison existante sera réenduite – Enduit à la chaux lissé fins de teinte terre claire.
 - La couverture sera en ardoises naturelles.
 - Les lucarnes seront en ardoises naturelles.
 - Le balcon et ses gardes corps seront restaurés.
 - Les menuiseries seront en aluminium teinte RAL 7023 de type structuré fin reprenant la composition traditionnelle avec un redécoupage type « petits bois » apparent.
 - La suppression de l'auvent en élévation principale.
- La construction neuve sera réalisée suivant :
 - Les élévations seront :
 - En maçonnerie banché matricé d'inspiration rocheuse extraite de la falaise.
 - En maçonnerie enduite à la chaux gratté fin de ton clair.
 - Les Volumes bardés seront de type Zinc teinté PIGMENTO vert ou équivalent.
 - Les menuiseries seront en aluminium teinte RAL 7023.
 - Les gardes corps et brises soleil seront en aluminium teinte RAL 7023.
 - La cinquième façade (toiture terrasse végétalisée) sera traitée de façon soignée, pour proposer une végétation dense faisant totalement disparaître le projet dans son environnement.

BAZU

STELIER D'ARCHITECTURE

CONCEPTION HC/BAAU

49 BD CLEMENCEAU

22 000 SAINT BRIEUC

Tél : 02 96 33 98 98

atelier-baaub@orange.fr

Site internet : baauf.fr

Date :

29 Octobre 2025

Projet :

CONSTRUCTION / RENOVATION

ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS

6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :

NOTICE DESCRIPTIVE

Echelle :

Phases / Pièces :

PC

04. 3/5

Coordonnées Client :

SCCV LA LOUCOTTE

-

PA de la Tourelle

rue Becquerel

22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.

e) **LE TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES, NOTAMMENT LES PLANTATIONS A CONSERVER OU A CREER.**

Les espaces libres et paysagers seront traités avec soin, afin de garantir une intégration parfaite du projet global dans son environnement proche et lointain, à cours, moyen et long terme.

Une attention particulière sera apportée aux éléments de moyennes et hautes tiges, afin de créer un dialogue entre les 3 composants de l'opération :

- Le paysage
- La Loucotte
- L'intervention contemporaine.

Le choix des essences sera local, et s'appuiera sur l'Annexe 8 du règlement du PLU (liste des arbres identifiés au titre des articles L.151-19 ET L.151-23 du code de l'Urbanisme)

Le traitement des plantations sera régi par l'Article UA.12 du règlement d'urbanisme.

$$Np = \text{surface d'espace libre de construction} \times 0.2$$

Type de plantation (cf liste des espèces interdites et recommandées en annexe du PLU)	Valeur en np
Arbre >15 m à maturité (ex: chêne pédonculé, charme, hêtre, châtaignier, etc.)	36
Arbre 8 à 15m à maturité (ex: érable champêtre, saule)	16
Arbre de 5 à 8 m à maturité (ex: frutiers, sorbier, etc.)	8
Arbuste (ex: sureau, cornouiller ajonc, genêt, viome, etc.) Essences à diversifier au-delà de 10 végétaux Haie de Berjes (par linéaire de 0,5 m)	2

La surface libre à l'état du projet est de 367.80 m.

$$np = 367.80 \times 0.2$$

$$np = 73.56$$

Les essences seront réparties comme suit :

- CHÊNE VERT PERSISTANT – 2 unités – (np = 32)



- CERISIER – 3 Unités – (np = 24)



PC0221862500056

19 FEV. 2026

- SUREAU – 6 Unités – (np = 12)



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baau@orange.fr
Site internet : baau.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
NOTICE DESCRIPTIVE

Echelle :

Phases / Pièces :
**PC
04. 4/5**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
-
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

f) **L'ORGANISATION ET L'AMENAGEMENT DES ACCES AU TERRAIN, AUX CONSTRUCTIONS ET AUX AIRES DE STATIONNEMENT.**

LES ACCES AU TERRAIN :

Les accès au terrain seront répartis sur les deux voies Nord (Chemin De La Verdière) et Sud (rue de La Corniche) :

- Un accès commun piétons et un accès commun parc de stationnement se feront depuis la rue de La Corniche.
- Un accès privatif mutualisé piétons et véhicules légers se fera depuis Le Chemin De La Verdière, et desservira la maison existante.
- Un accès privatif piétons et véhicules légers se fera depuis Le Chemin De La Verdière, et desservira le logement neuf adossé en limite Nord.

Un parvis piéton devant l'accès au hall commun permettra la mise en sécurité des personnes avant débouché sur le domaine public.
Un dispositif assurant la visibilité en sortie de parcelle au droit de l'accès au parc de stationnement sera installé sur le site du projet.

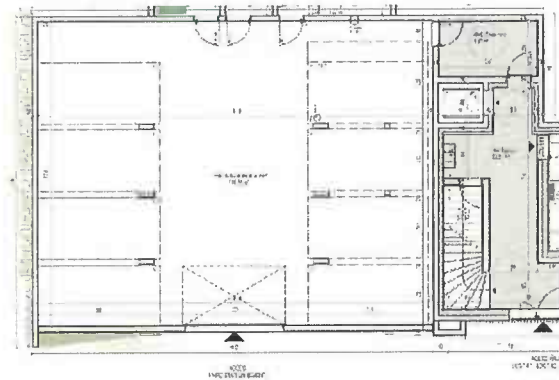
STATIONNEMENTS VEHICULES LEGRS :

Règlementation pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par logement plus une place par tranche de 150 m² de plancher à savoir pour le projet :

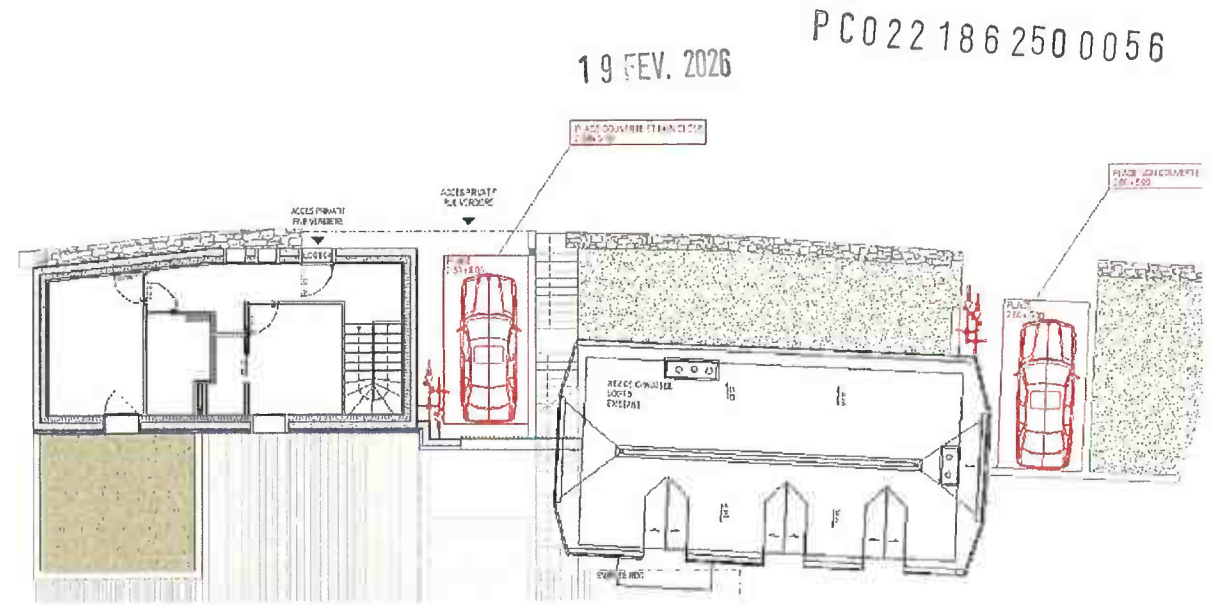
- 5 logements = 5 places de stationnement.
- 576.10 m² de surface de plancher soit 4 places de stationnement.

Le nombre de place de stationnement véhicules légers est de 10 places, réparties comme suit :

- 8 places de stationnements closes et couvertes accessibles depuis une entrée commune située rue de la corniche, en lieu et place de l'accès garage existant.
- 1 place de stationnement couverte et non close privative accessible depuis le Chemin de la Verdière.
- 1 place de stationnement non close et non couverte privative accessible depuis le Chemin de la Verdière.



(8 places closes et couvertes)

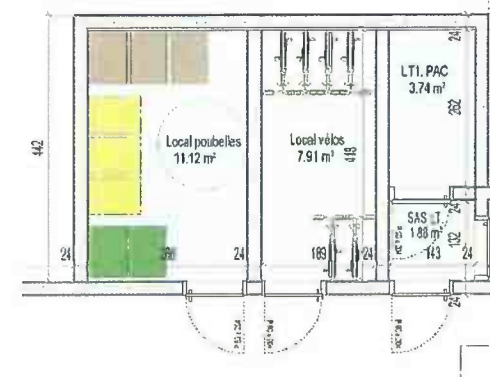


(1 place couverte et non close + 1 place non couverte et non close)

STATIONNEMENTS VELOS :

Un local vélo commun clos et couvert de 7.90 m² situé dans la zone de stationnement accessible depuis la rue de la Corniche.

Le local commun accueillera 6 places de stationnement pour vélos. Rangement par système de RACK. Un complément de 2 x 2 places privatives sera positionné au droit des 2 zones de stationnement véhicules accessible depuis le Chemin De La Verdière.



g) **PRECAUTION DURANT LA PHASE TRAVAUX :**

- Une reconnaissance et un constat des limites de propriété et des biens publics et privés en limites de propriété seront effectués, par Commissaire de justice, avant le démarrage des travaux.
- Une reconnaissance des limites de propriété et un relevé topographique du terrain sont d'ores et déjà réalisés par un Géomètre.
- Une étude de sol (G2PRO) sera réalisée en amont de l'opération, et une implantation de l'ensemble des volumes bâtis sera réalisée par un Géomètre expert.

BLANCHARD Arnaud
Architecte DPLG



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baaup@orange.fr
Site internet : baaup.fr

Date :
29 Octobre 2025

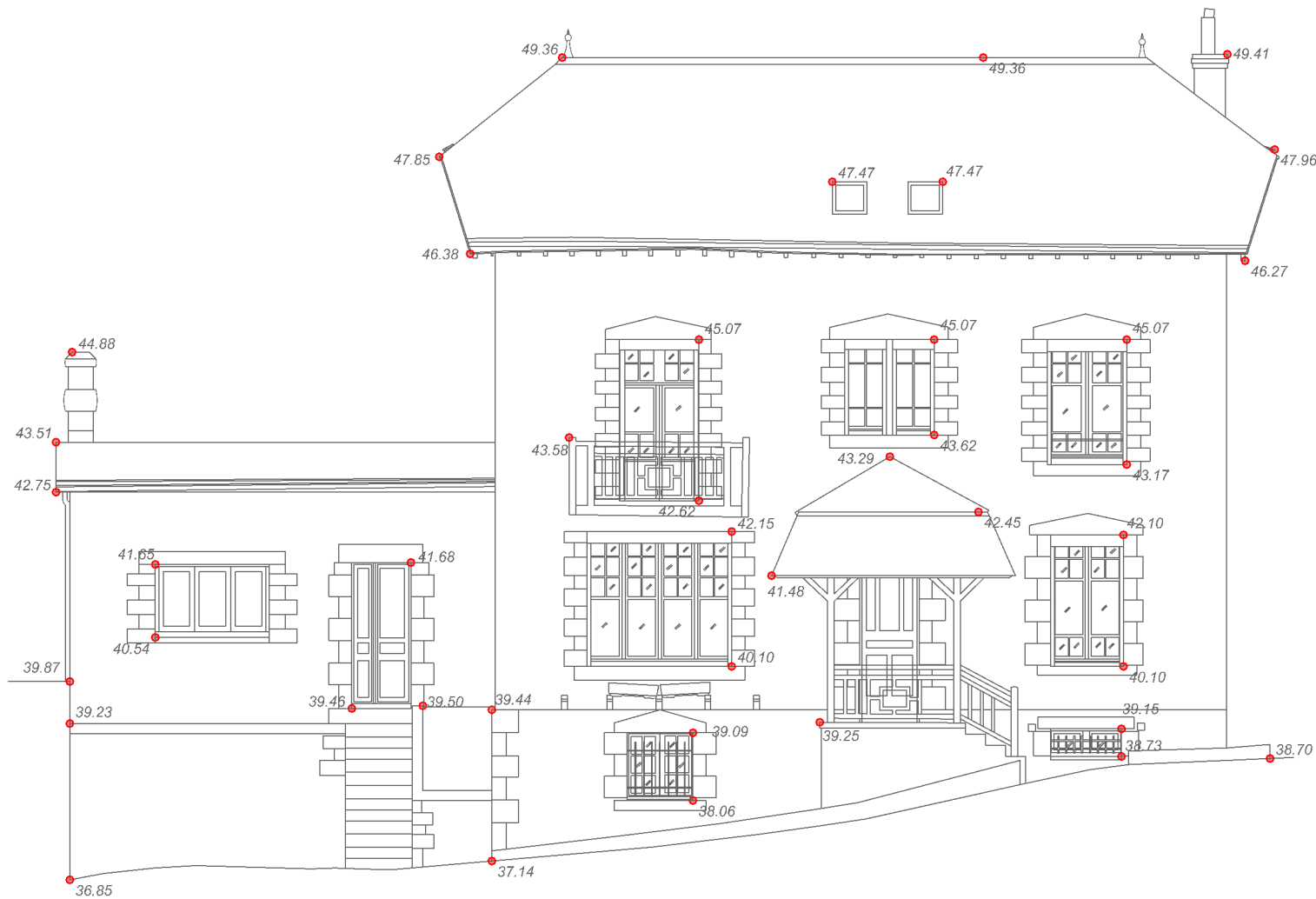
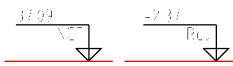
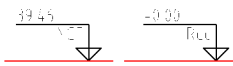
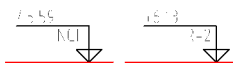
Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
NOTICE DESCRIPTIVE

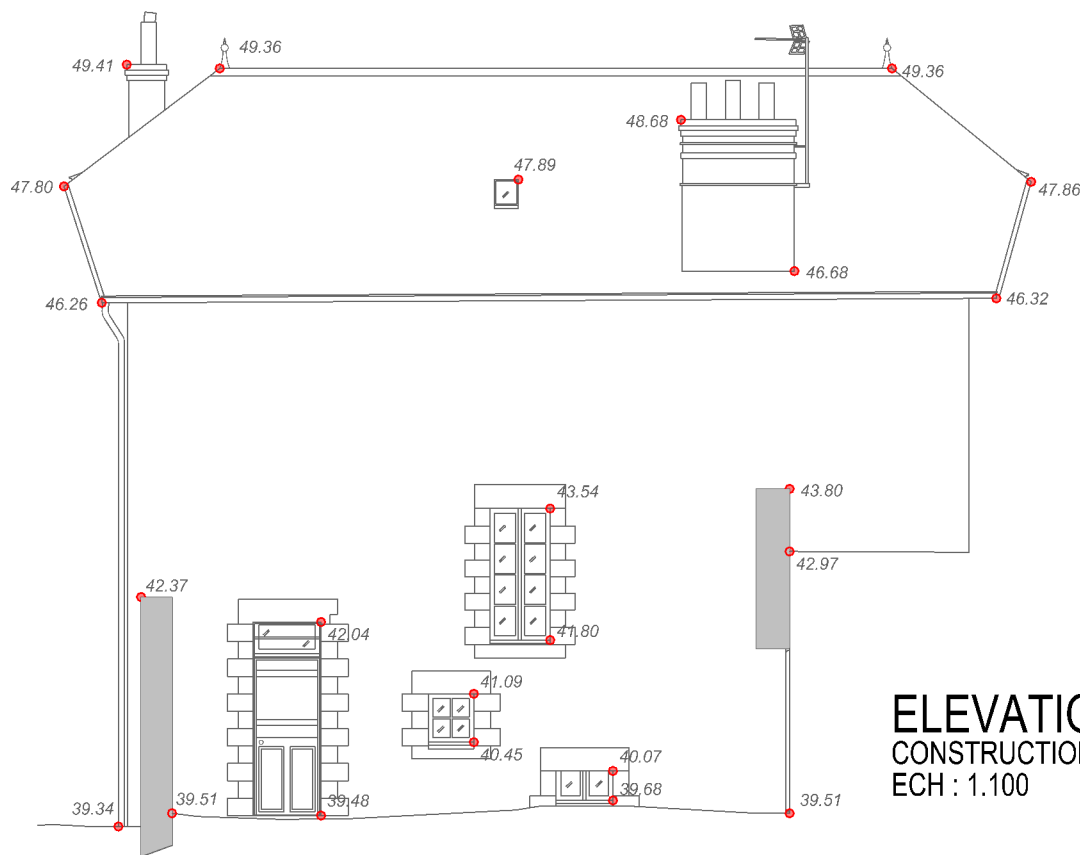
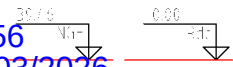
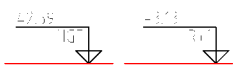
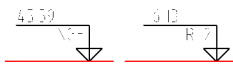
Echelle :

Phases / Pièces :
**PC
04. 5/5**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
-
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE



ELEVATION SUD
CONSTRUCTION EXISTANTE
ECH : 1.100



ELEVATION NORD
CONSTRUCTION EXISTANTE
ECH : 1.100



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baaau@orange.fr
Site internet : baaau.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
**ELEVATIONS
NORD et SUD**
ETAT ACTUEL

Echelle :
1/100

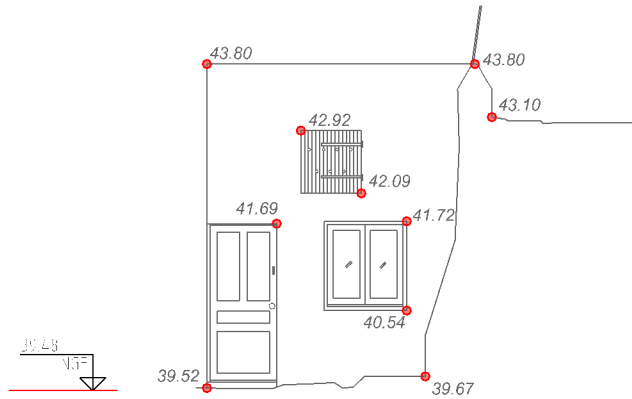
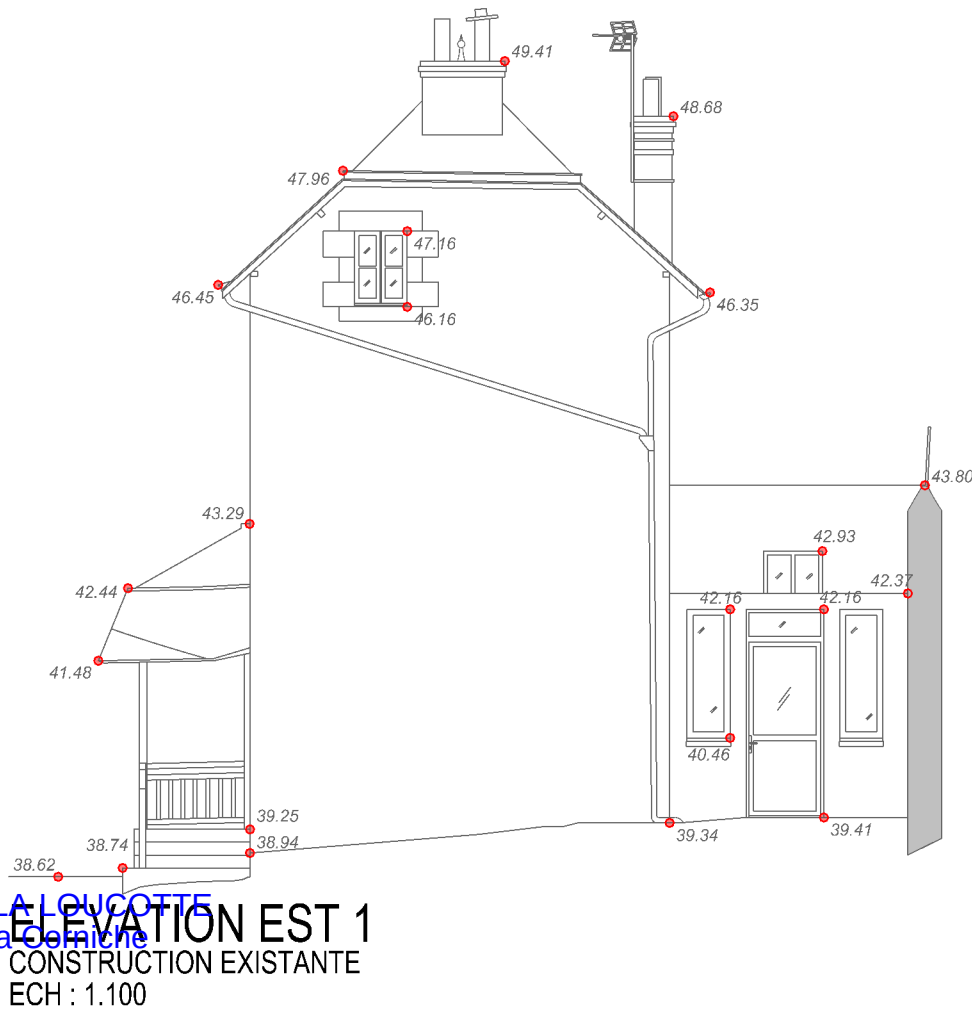
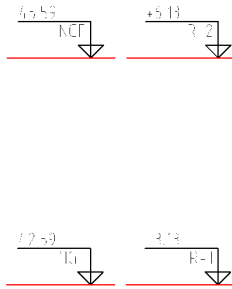
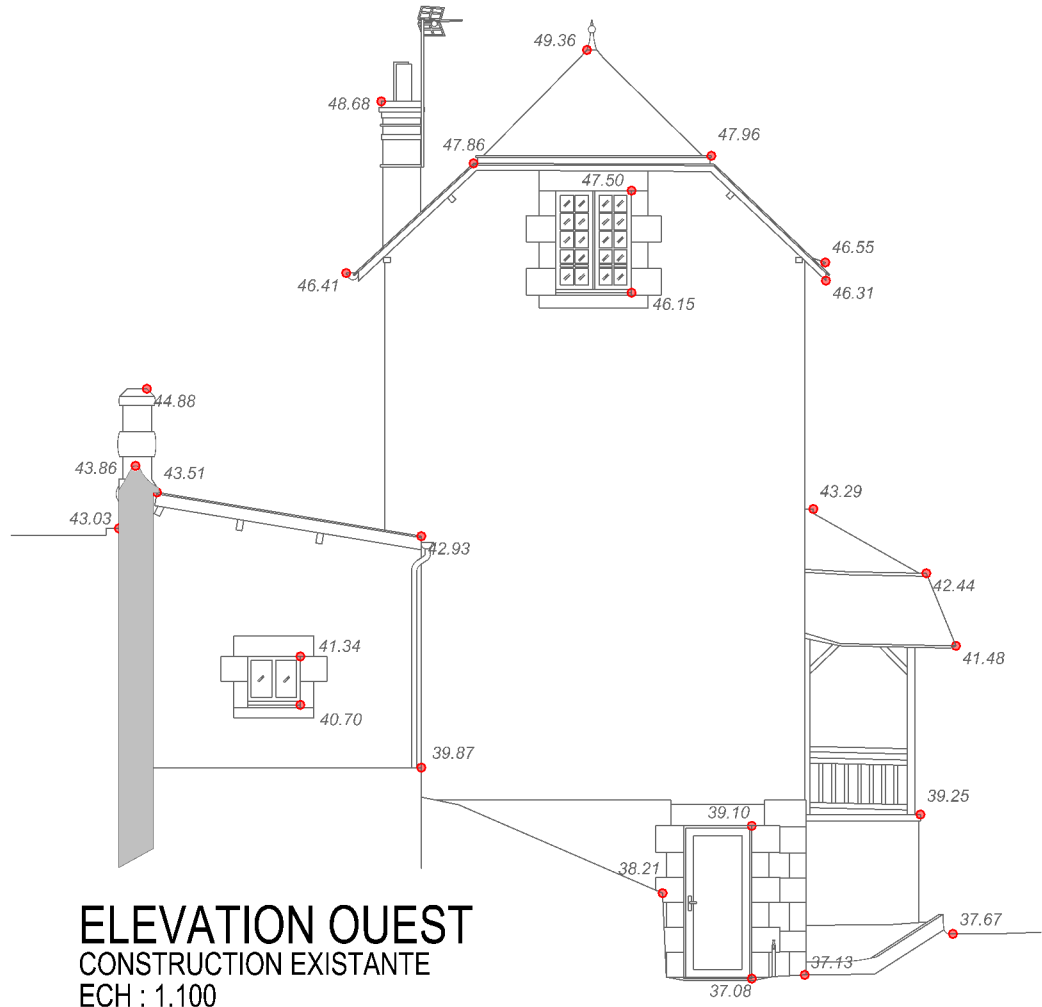
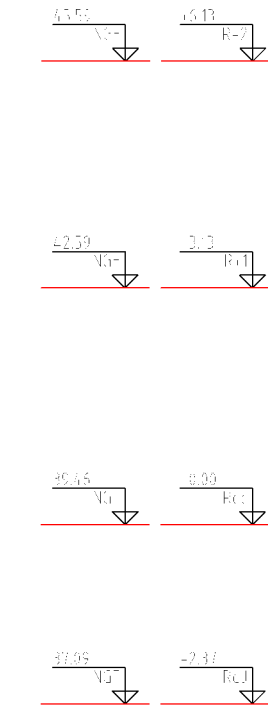
Phases / Pièces :
**PC
05.A**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
-
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.

PC 22186 25 Q0056
Date d'export : 06/03/2026
PLENEUF-VAL-ANDRE
Date de dépôt : 31/10/2025
Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE
Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche
Libelle : PC5_1_1.pdf

PC 22186 25 Q0056
Date d'export : 06/03/2026
PLENEUF-VAL-ANDRE
Date de dépôt : 31/10/2025
Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE
Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche
Libelle : PC5_2_1.pdf



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baaau@orange.fr
Site internet : baaau.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
**ELEVATIONS
OUEST et EST**
ETAT ACTUEL

Echelle :
1/100

Phases / Pièces :
**PC
05.B**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
-
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.



ELEVATION NORD
CHEMIN DE LA VERDIERE
ECH : 1.100

LEGENDES PIECES GRAPHIQUES

	Béton matricé Lasuré teinte grise claire		Maçonnerie enduite teinte PRB Vallée de Sevre (12)
	Béton banché lasuré teinte claire		Harpage pierre existant conservé
	Maçonnerie pierre		Menuiserie bois teinte claire
	Ouvrages verriers Garde corps		Terrasse accessible revêtement lames sur plots
	Menuiserie aluminium Capotage aluminium RAL : 7023		Espaces végétalisés et / ou plantés
	Couverture / Bardage Teinte type zinc vert		Végétation
	Failage Teinte type zinc vert		Niveaux des planchers

LEGENDES PIECES GRAPHIQUES

	Béton matricé Lasuré teinte grise claire		Maçonnerie enduite teinte PRB Vallée de Sevre (12)
	Béton banché lasuré teinte claire		Harpage pierre existant conservé
	Maçonnerie pierre		Menuiserie bois teinte claire
	Ouvrages verriers Garde corps		Terrasse accessible revêtement lames sur plots
	Menuiserie aluminium Capotage aluminium RAL : 7023		Espaces végétalisés et / ou plantés
	Couverture / Bardage Teinte type zinc vert		Végétation
	Faitage Teinte type zinc vert		Niveaux des planchers



ELEVATION OUEST
LIMITE DE PROPRIETE
ECH : 1.100

STELIER D'ARCHITECTURE

CONCEPTION HC/BAAU

49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baauporange.fr
Site internet : baauporange.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
ELEVATION OUEST
LIMITE DE PROPRIETE
ETAT FUTUR

Echelle :
1/100

Phases / Pièces :
PC
05.D

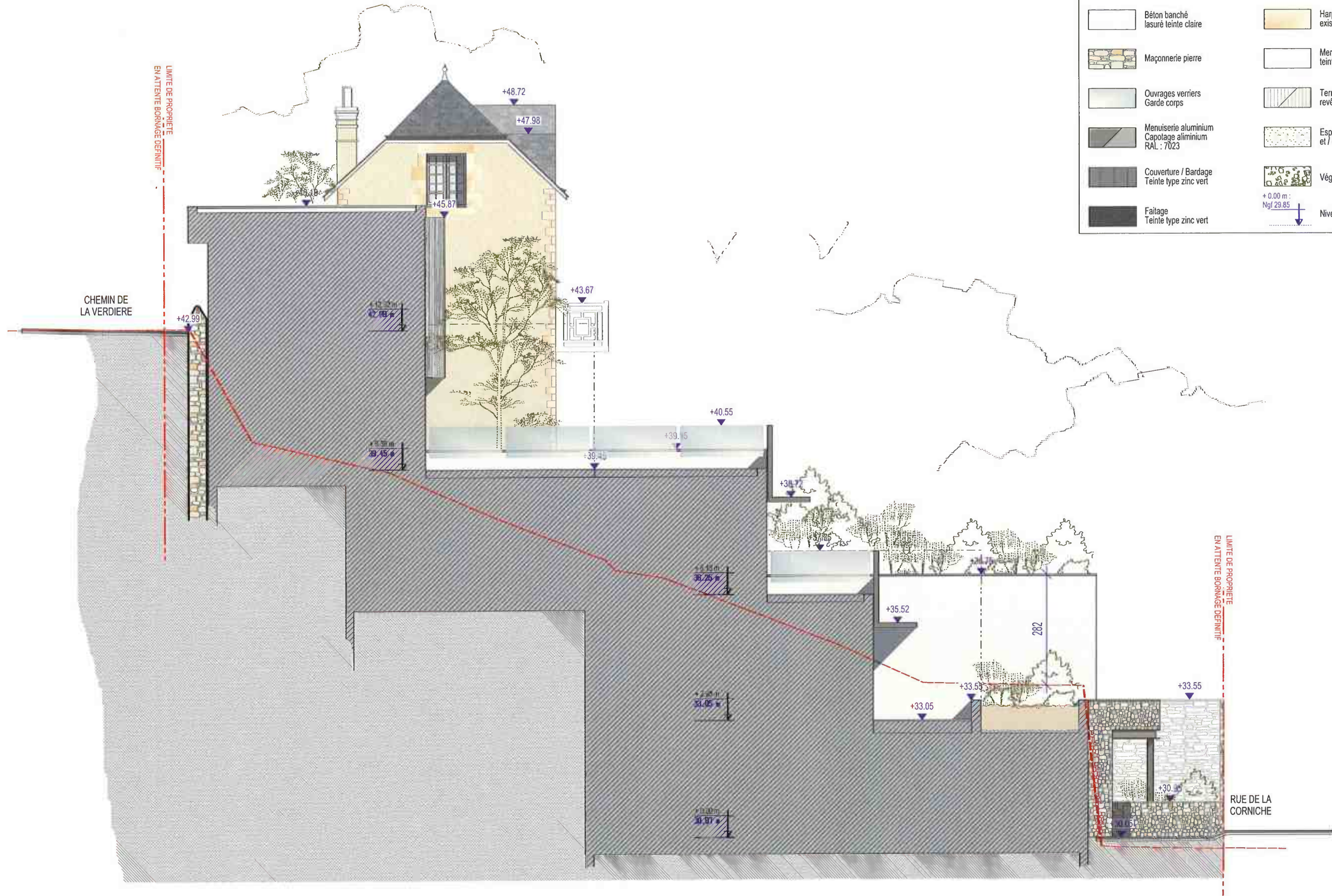
Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

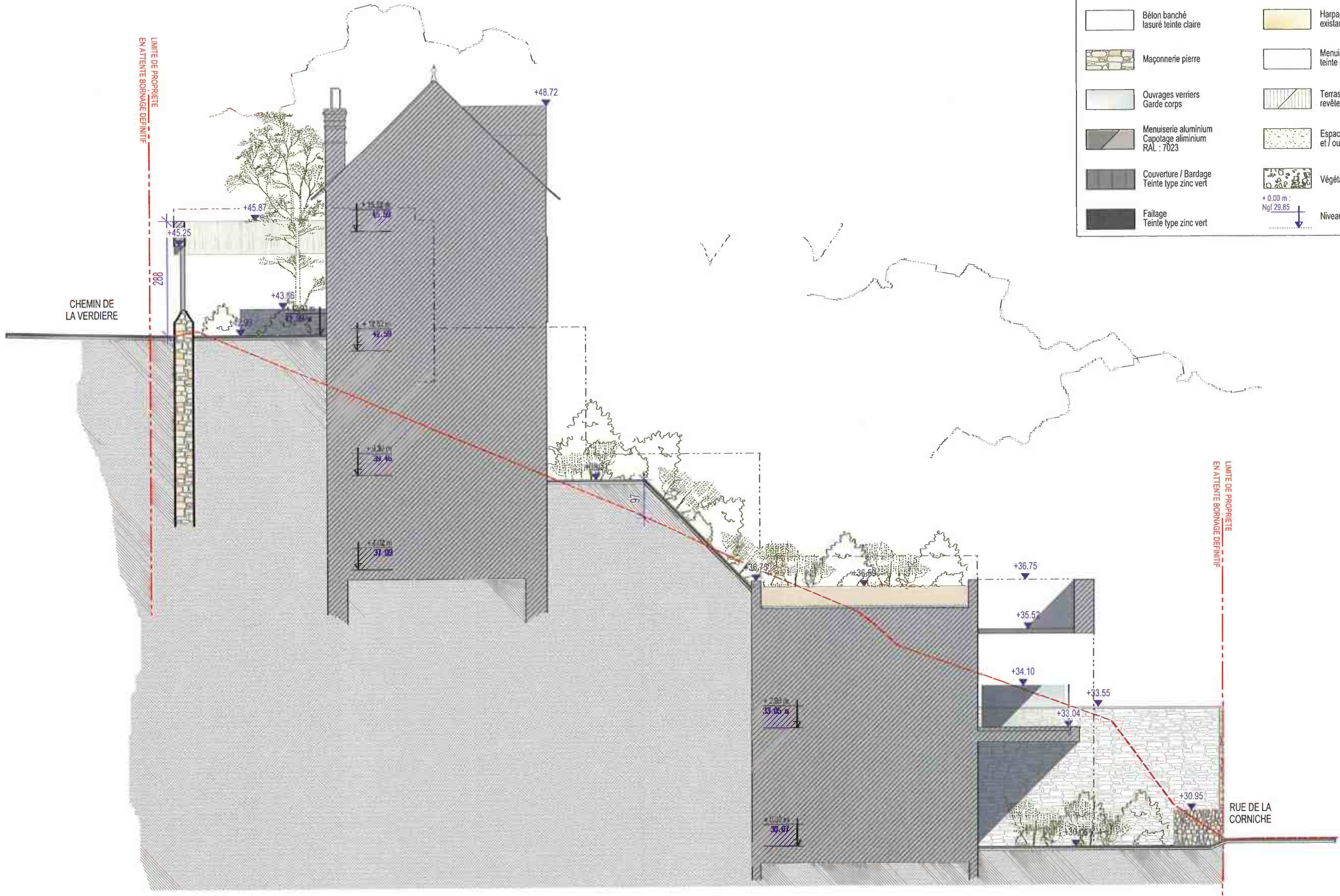
Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.

LEGENDES PIECES GRAPHIQUES

	Béton matricé Lasuré teinte grise claire		Maçonnerie enduite teinte PRB Vallée de Sevre (12)
	Béton banché lasuré teinte claire		Harpage pierre existant conservé
	Maçonnerie pierre		Menuiserie bois teinte claire
	Ouvrages verriers Garde corps		Terrasse accessible revêtement lames sur plots
	Menuiserie aluminium Capotage aluminium RAL : 7023		Espaces végétalisés et / ou plantés
	Couverture / Bardage Teinte type zinc vert		Végétation
	Faitage Teinte type zinc vert		Niveaux des planchers

+ 0.00 m : Ngl 29.85





LEGENDES PIECES GRAPHIQUES

	Béton matricé Lasuré teinte grise claire		Maçonnerie enduite teinte PRB Vallée de Sevre (12)
	Béton banché lasuré teinte claire		Harpage pierre existant conservé
	Maçonnerie pierre		Menuiserie bois teinte claire
	Ouvrages verriers Garde corps		Terrasse accessible revêtement lames sur plots
	Menuiserie aluminium Capotage aluminium RAL : 7023		Espaces végétalisés et / ou plantés
	Couverture / Bardage Teinte type zinc vert		Végétation
	Faltage Teinte type zinc vert		Niveaux des planchers

+ 0.00 m :
Ngl 29.85



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baauporange.fr
Site internet : baauporange.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
**ELEVATION OUEST
JARDINS PRIVATIFS 04.e / 06
TERRASSE 05.c
ETAT FUTUR**

Echelle :
1/100

Phases / Pièces :
**PC
05.F**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

ELEVATION OUEST
JARDINS PRIVATIFS 04.e / 06
TERRASSE 05.c
ECH : 1.100



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baau@orange.fr
Site internet : baau.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
**ELEVATION SUD
RUE DE LA CORNICHE**
ETAT FUTUR

Echelle :
1/100

Phases / Pièces :
**PC
05.G**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

LIMITE DE PROPRIETE
EN ATTENTE BORNAGE DEFINITIF

LIMITE DE PROPRIETE
EN ATTENTE BORNAGE DEFINITIF

LIMITE DE PROPRIETE
EN ATTENTE BORNAGE DEFINITIF



LEGENDES PIECES GRAPHIQUES

- | | |
|--|--|
| Béton matricé
Lasuré teinte grise claire | Maçonnerie enduite
teinte PRB Vallée de Sevre
(12) |
| Béton banché
lasuré teinte claire | Harpage pierre
existant conservé |
| Maçonnerie pierre | Menuiserie bois
teinte claire |
| Ouvrages verriers
Garde corps | Terrasse accessible
revêtement lames sur plots |
| Menuiserie aluminium
Capotage aluminium
RAL : 7023 | Espaces végétalisés
et / ou plantés |
| Couverture / Bardage
Teinte type zinc vert | Végétation |
| Filtage
Teinte type zinc vert | Niveau des planchers |

ELEVATION SUD
RUE DE LA CORNICHE
ECH : 1.100

LEGENDES PIECES GRAPHIQUES

Béton matriçé
Lasuré teinte grise claire

Béton banché
lasuré teinte claire

Maçonnerie pierre

Ouvrages verriers
Garde corps

Menuiserie aluminium
Capotage aluminium
RAL : 7023

Couverture / Bardage
Teinte type zinc vert

Failage
Teinte type zinc vert

Maçonnerie enduite
teinte PRB Vallée de Sevre
(12)

Harpage pierre
existant conservé

Menuiserie bois
teinte claire

Terrasse accessible
revêtement lames sur plots

Espaces végétalisés
et / ou plantés

Végétation

+ 0.00 m :
Ngl 29.85

Niveaux des planchers



ELEVATION EST
LIMITE DE PROPRIETE
ECH : 1.100



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baau@orange.fr
Site internet : baau.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
**ELEVATION EST
LIMITE DE PROPRIETE
ETAT FUTUR**

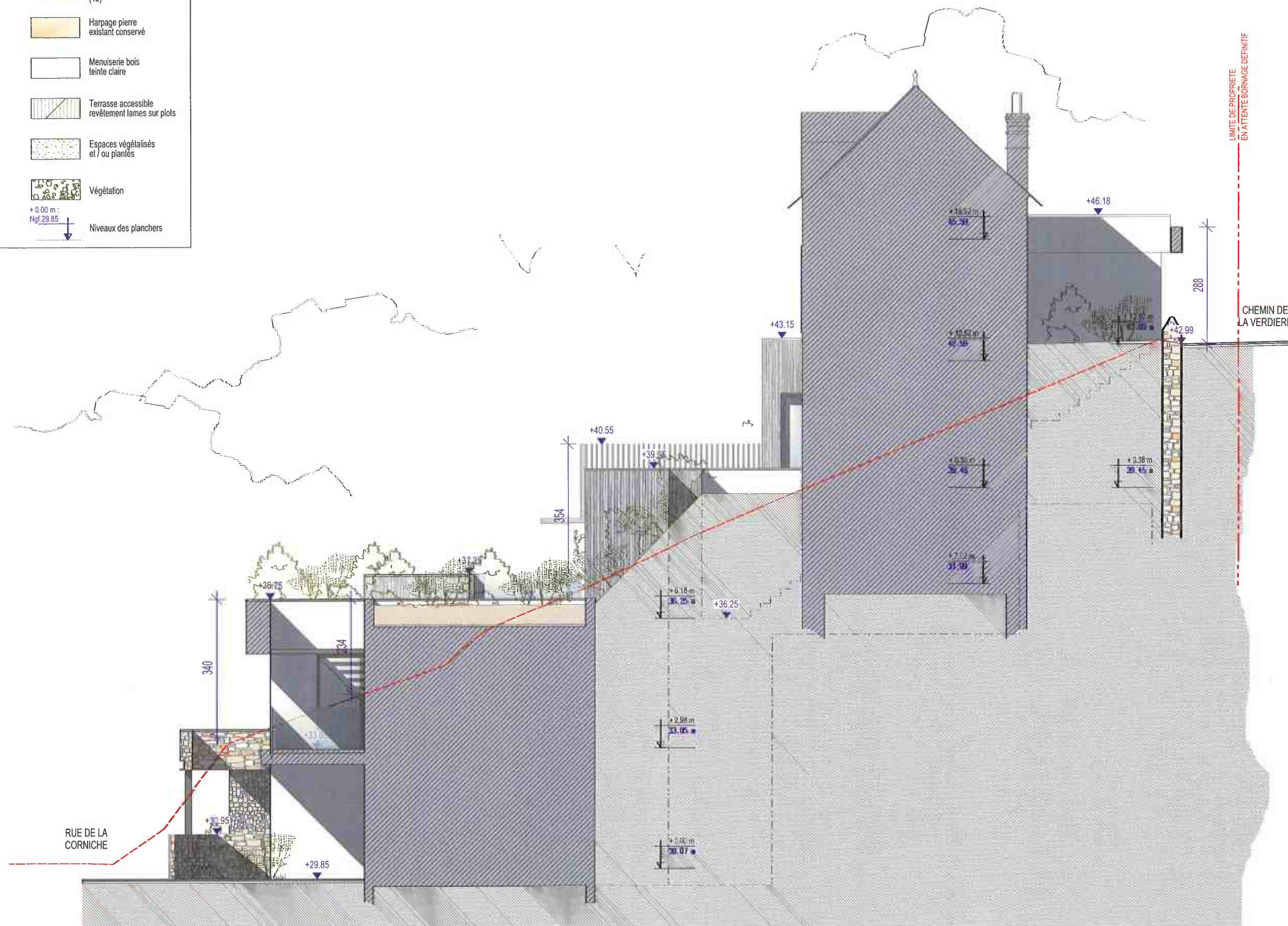
Echelle :
1/100

Phases / Pièces :
**PC
05.H**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
-
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.

	Maçonnerie matricée Lasurée teinte grise claire		Maçonnerie enduite teinte PRB Vallée de Sevre (12)
	Béton banché lasuré teinte claire		Harpage pierre existant conservé
	Maçonnerie pierre		Menuiserie bois teinte claire
	Ouvrages verriers Garde corps		Terrasse accessible revêtement lames sur plots
	Menuiserie aluminium Capotage aluminium RAL : 7023		Espaces végétalisés et / ou plantés
	Couverture / Bardage Teinte type zinc vert		Végétation
	Faitage Teinte type zinc vert	+ 0,00 m : Nrf 29.85 Niveaux des planchers	



ELEVATION EST
JARDINS PRIVATIFS 04.e / 06
TERRASSE 05.c
ECH : 1.100

LEGENDES PIECES GRAPHIQUES

Béton matriçé
Lasuré teinte grise claire

Béton banché
lasuré teinte claire

Maçonnerie pierre

Ouvrages verriers
Garde corps

Menuiserie aluminium
Capotage aluminium
RAL : 7023

Couverture / Bardage
Teinte type zinc vert

Failage
Teinte type zinc vert

Maçonnerie enduite
teinte PRB Vallée de Sevre
(12)

Harpage pierre
existant conservé

Menuiserie bois
teinte claire

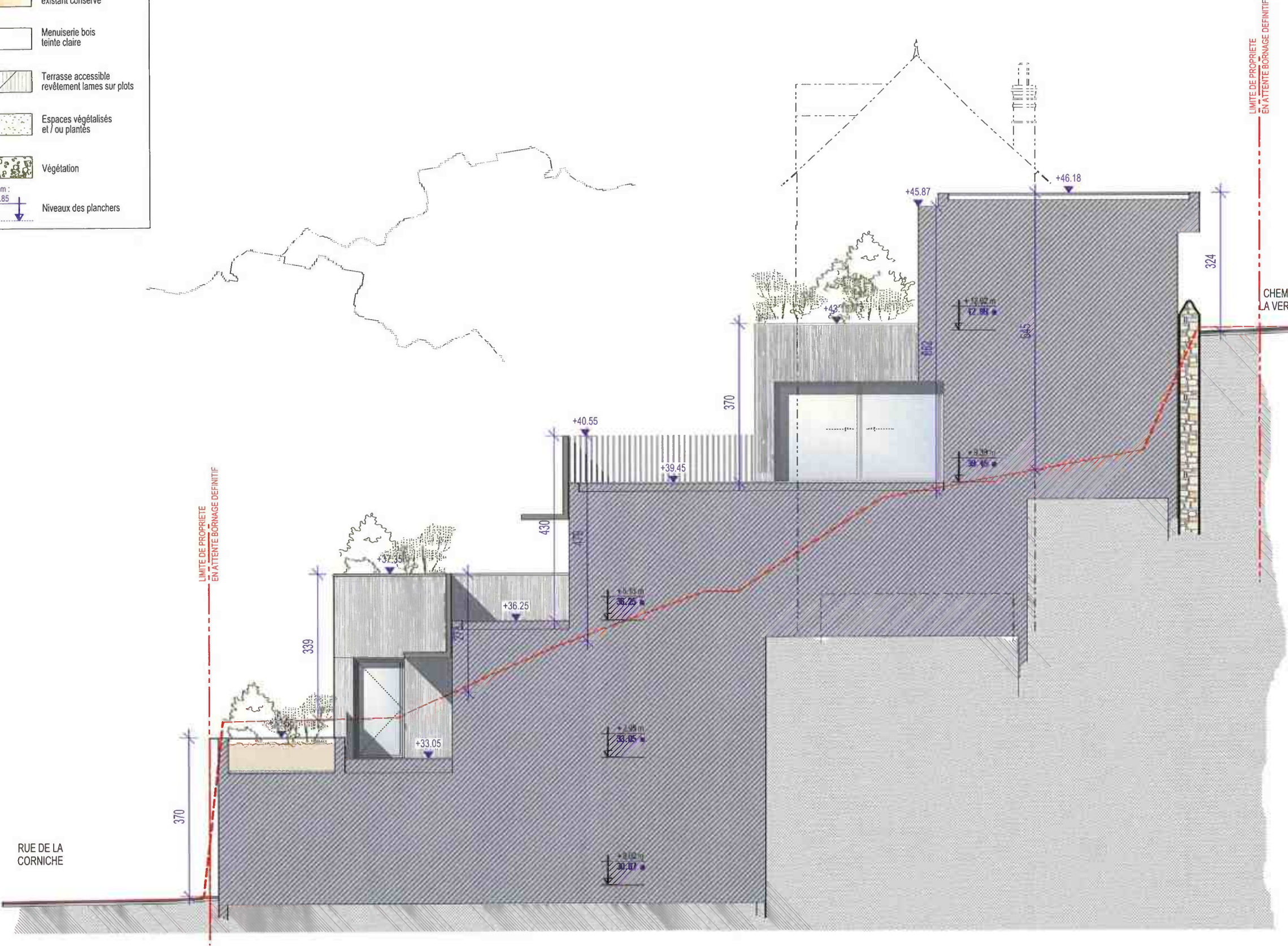
Terrasse accessible
revêtement lames sur plots

Espaces végétalisés
et / ou plantés

Végétation

+ 0.00 m :
Ngt 29.85

Niveaux des planchers



PC0221862500056



29 Octobre 2025

Objet :

**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

an :

PLAN DES TOIURES

ETAT FUTUR

nelle :

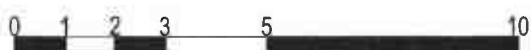
150

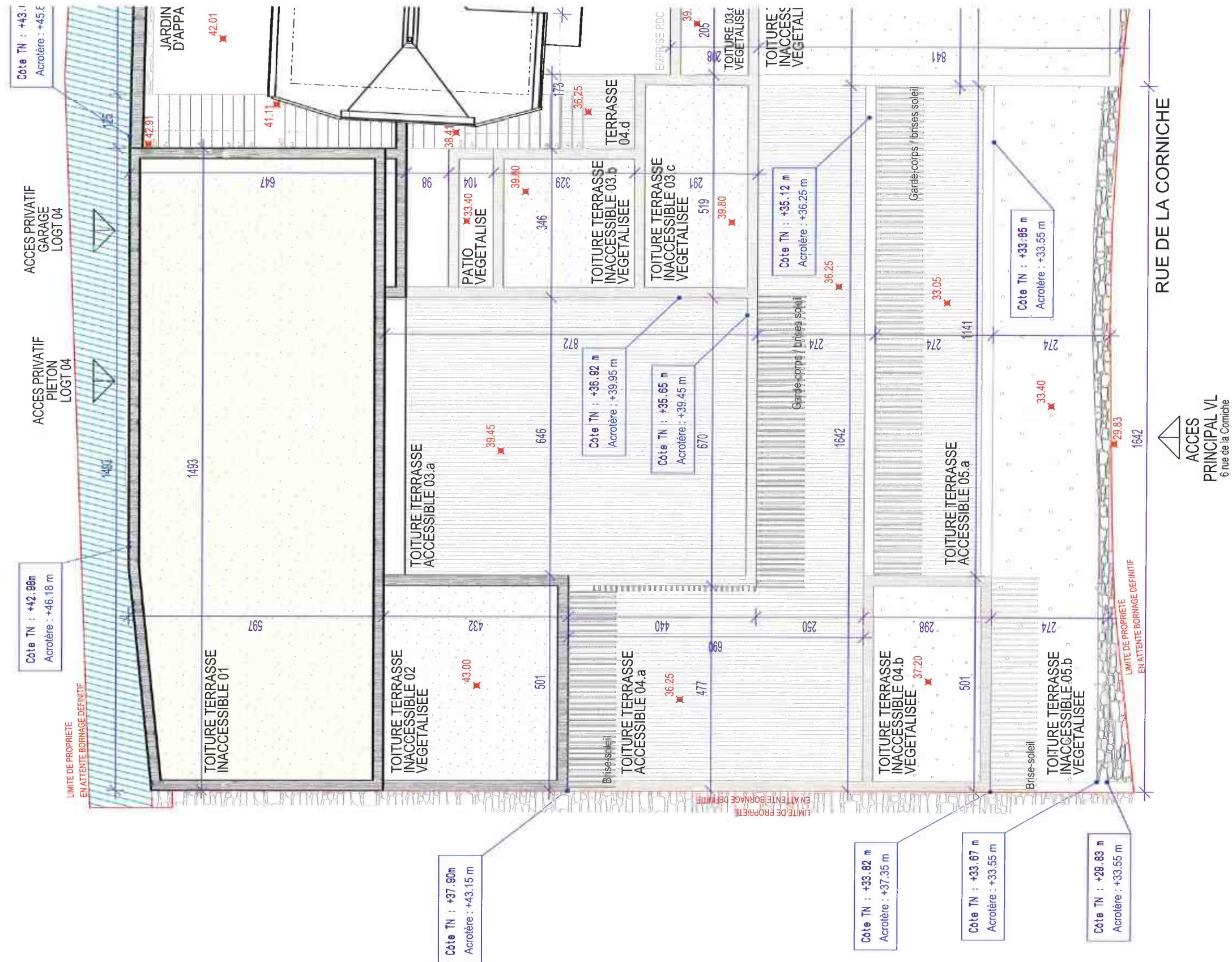
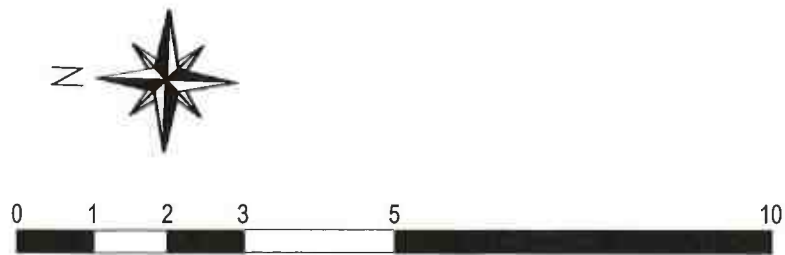
ases / Pièces :

PC
05.L

Coordonnées Client :

CCV LA LOUCOTTE
-
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE





19.FEV. 2026

PC0221862500056



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baaub@orange.fr
Site internet : baaub.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
**PLAN DES TOITURES
EXTRAIT 1-2**
ETAT FUTUR

Echelle :
1/100

Phases / Pièces :
**PC
05.M**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.



19 FEB. 2026

CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baauf@orange.fr
Site internet : baauf.fr

Date : 29 Octobre 2025

Projet :

**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**

6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :

PLAN DES TOITURES
EXTRAIT 2 - 2
ETAT FUTUR

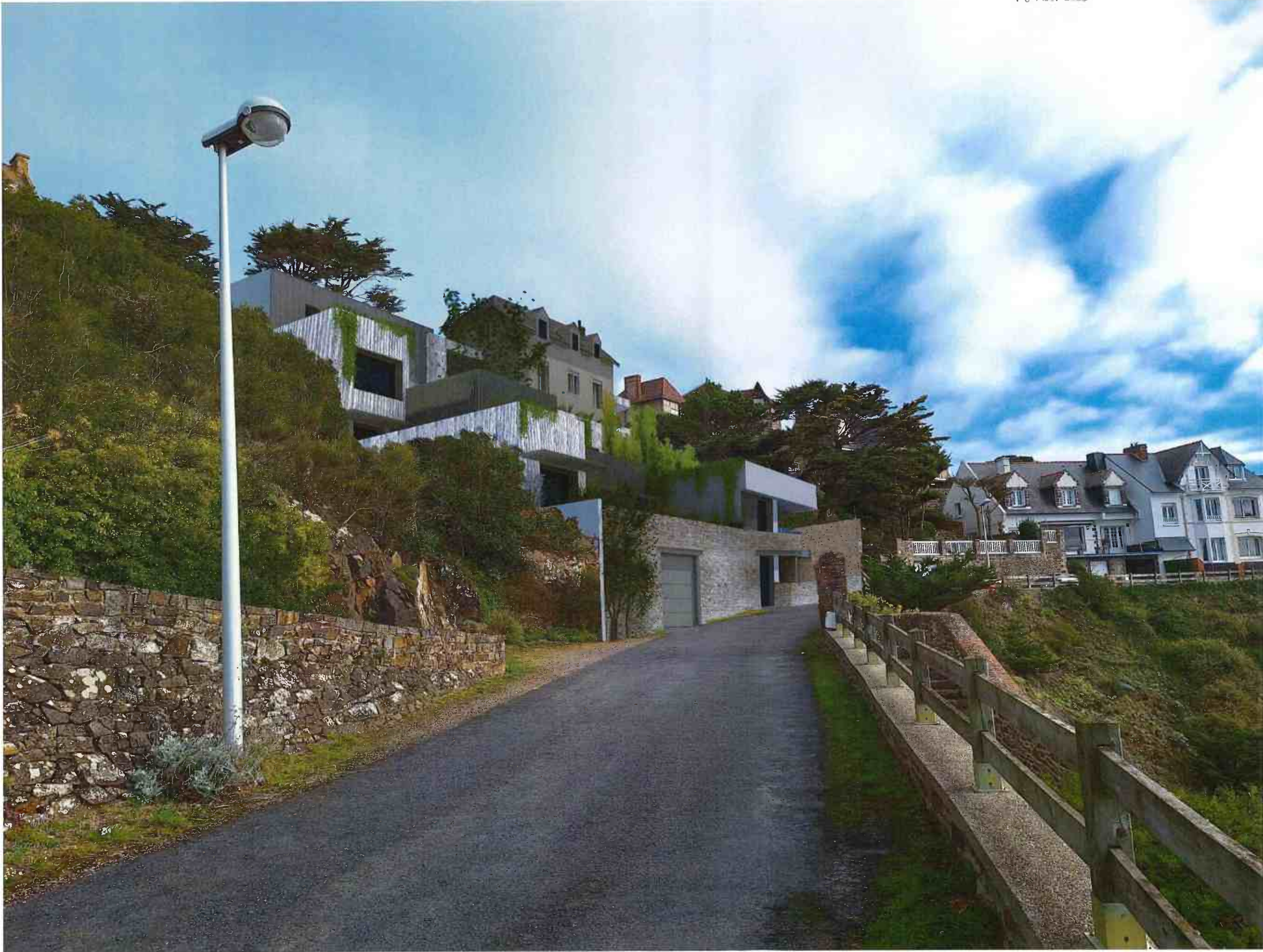
Echelle : 1/100

Phases / Pièces :

PC
05.N

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
 -
 PA de la Tourelle
 rue Becquerel
 22400 LAMBALLE

Atelier BAAH - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme, Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes imitations, reproductions, ou communications, sans autorisation écrite de l'Atelier BAAH, sont formellement interdites.



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baauporange.fr
Site internet : baauporange.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
INSERTION GRAPHIQUE

Echelle :
..

Phases / Pièces :
**PC
06.1**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.



CONCEPTION HC/BAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-bau@orange.fr
Site internet : bau.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
INSERTION GRAPHIQUE
Visuel depuis la plage

Echelle :

Phases / Pièces :
**PC
06.2**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
-
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE



PCMI 08 : 01 - depuis le Chemin de la Verdiere



PCMI 08 : 02 - depuis la rue de la Corniche



PC 22186 25 Q0056
Date d'export : 06/03/2026
PLENEUF-VAL-ANDRE
Date de dépôt : 31/10/2025
Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE
Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche
Libelle : PC7_1_1.pdf



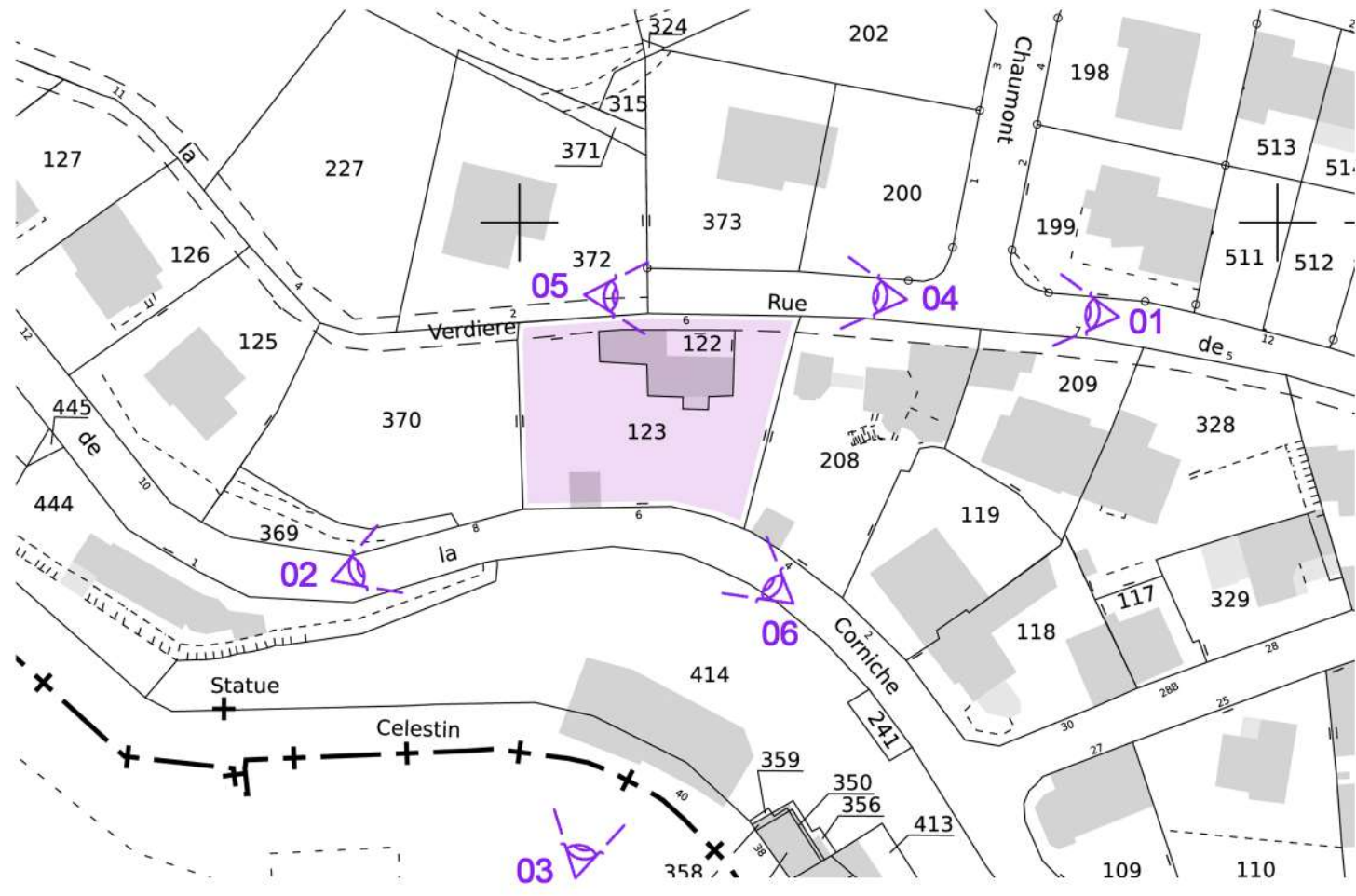
PCMI 07 : 04 - depuis le Chemin de la Verdiere



PCMI 07 : 05 - depuis le Chemin de la Verdiere



PCMI 07 : 06 - depuis la rue de la Corniche



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baaau@orange.fr
Site internet : baaau.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
**REPORTAGE
PHOTOGRAPHIQUE**

Echelle :

Phases / Pièces :
**PC
07 - 08**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
-
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.

Attestation du respect de la réglementation environnementale RE2020
au dépôt de la demande de permis de construire



GOVERNEMENT

Liberté
Égalité
Fraternité

Dans le présent document, le terme « bâtiment » s'entend également comme « partie de bâtiment »

Je soussigné : **SCCV La Loucotte Mme BEUREL**
représentant de la société **SCCV La Loucotte - Mme BEUREL**, située à :

Adresse **Rue Becquerel Pa la Tourelle**
Code postal **22400** Localité **LAMBALLE**

Agissant en qualité de maître d'ouvrage ou de maître d'œuvre, si le maître d'ouvrage lui a confié une mission de conception de l'opération de construction suivante :
5 Logements collectifs - Mme BEUREL

située à :

Adresse **6 Rue de la Corniche**
Code postal **22370** Localité **Pléneuf-Val-André**

Référence(s) cadastrale(s) : 000OR0122 ; 000OR0123

Coordonnées du maître d'œuvre : Aucun

Adresse
Code postal Localité

Atteste qu'au moment du dépôt de permis de construire :

- Disposition 2 : L'opération de construction sus-citée respecte les exigences de performance énergétique et environnementale définie aux articles R. 172-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (réglementation environnementale - RE2020).

Les éléments ci-après déclinés apportent les précisions nécessaires à la justification de la disposition 2.

Tour Sequoia - 92055 La Défense Cedex
Tél : 33 (0)1 40 81 21 22
ecologie.gouv.fr - cohesion-territoires.gouv.fr

1 / 2

29/10/2025
90de4a740958481a86c25b4ce8206af3 - 8.3

PC 22186-25 Q0056
Date d'export : 06/03/2026
PLENEUF-VAL-ANDRE
Date de dépôt : 31/10/2025
Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE
Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche
Libelle : PC16-1_1_1.pdf

Attestation du respect de la réglementation environnementale RE2020
au dépôt de la demande de permis de construire

Bâtiment : Collectifs

Chapitre 1 : Surface du bâtiment

Valeur de la surface de référence (S_{ref}) **385.50 m²**

Chapitre 2 : Exigences globales

1. Besoin bioclimatique conventionnel : coefficients Bbio et Bbio_{max} en nombre de points

Bbio **74.4** Bbio_{max} **75**
Respect de l'exigence Bbio ≤ Bbio_{max} **OUI**

2. Degrés-heures d'inconfort estival : coefficients DH et DH_{max} en °C.h

Chacun des groupes du bâtiment doit respecter l'exigence Degrés-heures. La valeur du groupe de plus grande surface est indiquée ci-dessous.

Toute typologie et logements collectifs – zone traversante
DH **363.3** DH_{max} **1250**
Respect de l'exigence DH ≤ DH_{max} **OUI**

3. Impact sur le changement climatique associé aux composants du bâtiment y compris le chantier de construction

Le maître d'ouvrage s'engage à être en mesure, après la déclaration d'ouverture du chantier, de justifier, à leur demande, aux agents de l'Etat habilités pour le contrôle des règles de construction, le respect de l'impact maximal sur le changement climatique associé aux composants du bâtiment, y compris le chantier de construction : IC_{construction} ≤ IC_{construction_max} **OUI**

Chapitre 3 : Exigences par éléments

1. Accès à l'éclairage naturel (bâtiment à usage d'habitation).

Respect de l'exigence d'accès à l'éclairage naturel **OUI**

2. Vérification des systèmes de ventilation (bâtiment à usage d'habitation).

Le maître d'ouvrage s'engage à respecter les exigences suivantes concernant les systèmes de ventilation : le système de ventilation du bâtiment sera vérifié et ses performances seront mesurées par une personne reconnue compétente par le ministre chargé de la construction **Système hors protocole réglementaire**

Signataire : **SCCV La Loucotte Mme BEUREL**

Le :

Signature :

SCCV LA LOUCOTTE
SCCV au capital de 1 000 €
Rue Becquerel - BP 30459
22400 LAMBALLE ARMOR
Tél : 02 96 50 98 50

Tour Sequoia - 92055 La Défense Cedex
Tél : 33 (0)1 40 81 21 22
ecologie.gouv.fr - cohesion-territoires.gouv.fr

2 / 2

29/10/2025
90de4a740958481a86c25b4ce8206af3 - 8.3



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baaau@orange.fr
Site internet : baaau.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :

CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :

ATTESTATION
THERMIQUE

Echelle :

Phases / Pièces :

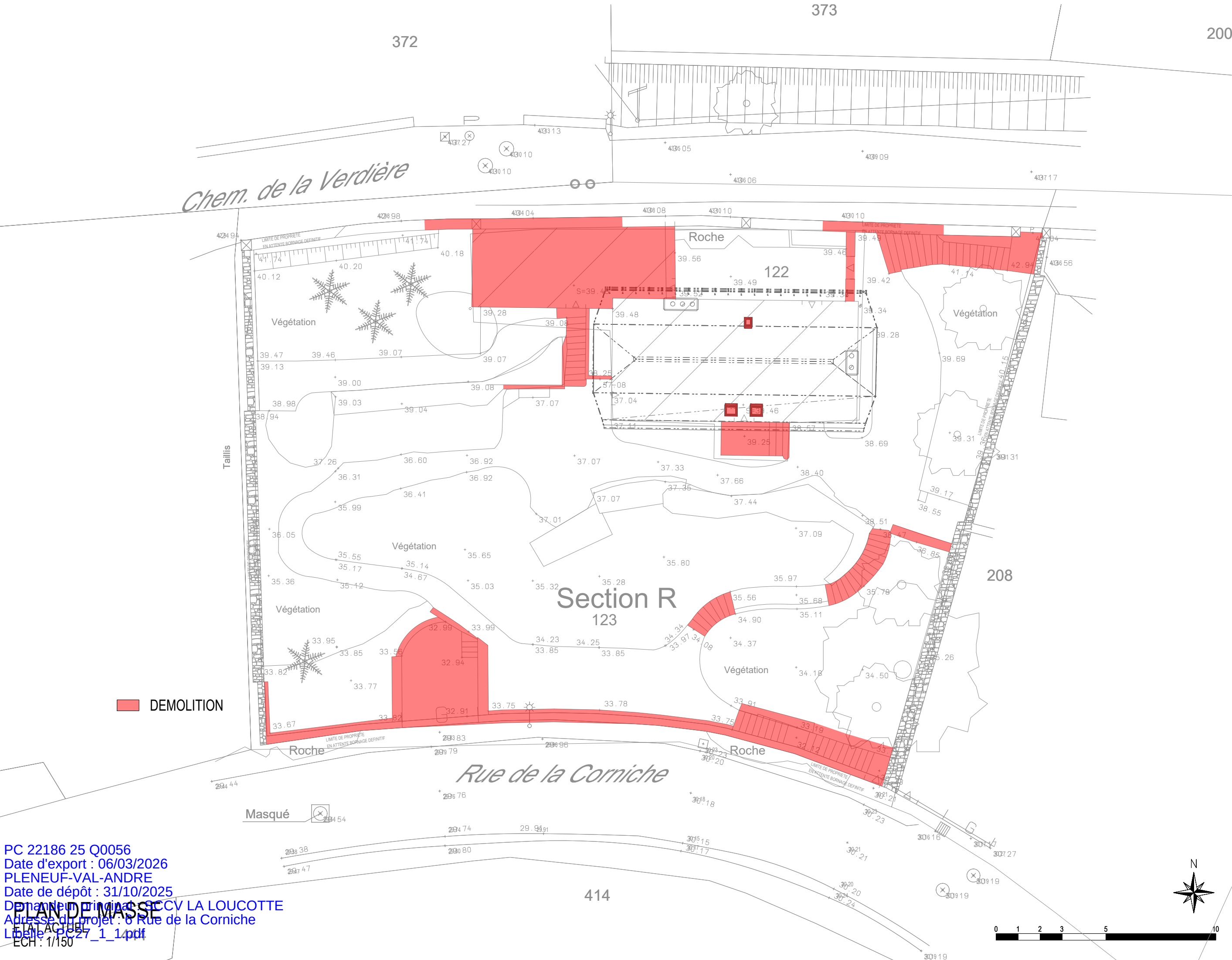
PC
16 - 1

Coordonnées Client :

SCCV LA LOUCOTTE
-
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.

PC 22186 25 Q0056
Date d'export : 06/03/2026
PLENEUF-VAL-ANDRE
Date de dépôt : 31/10/2025
Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE
Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche
Libelle : PC27_1_1.pdf
Ech : 1/150



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baau@orange.fr
Site internet : baau.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

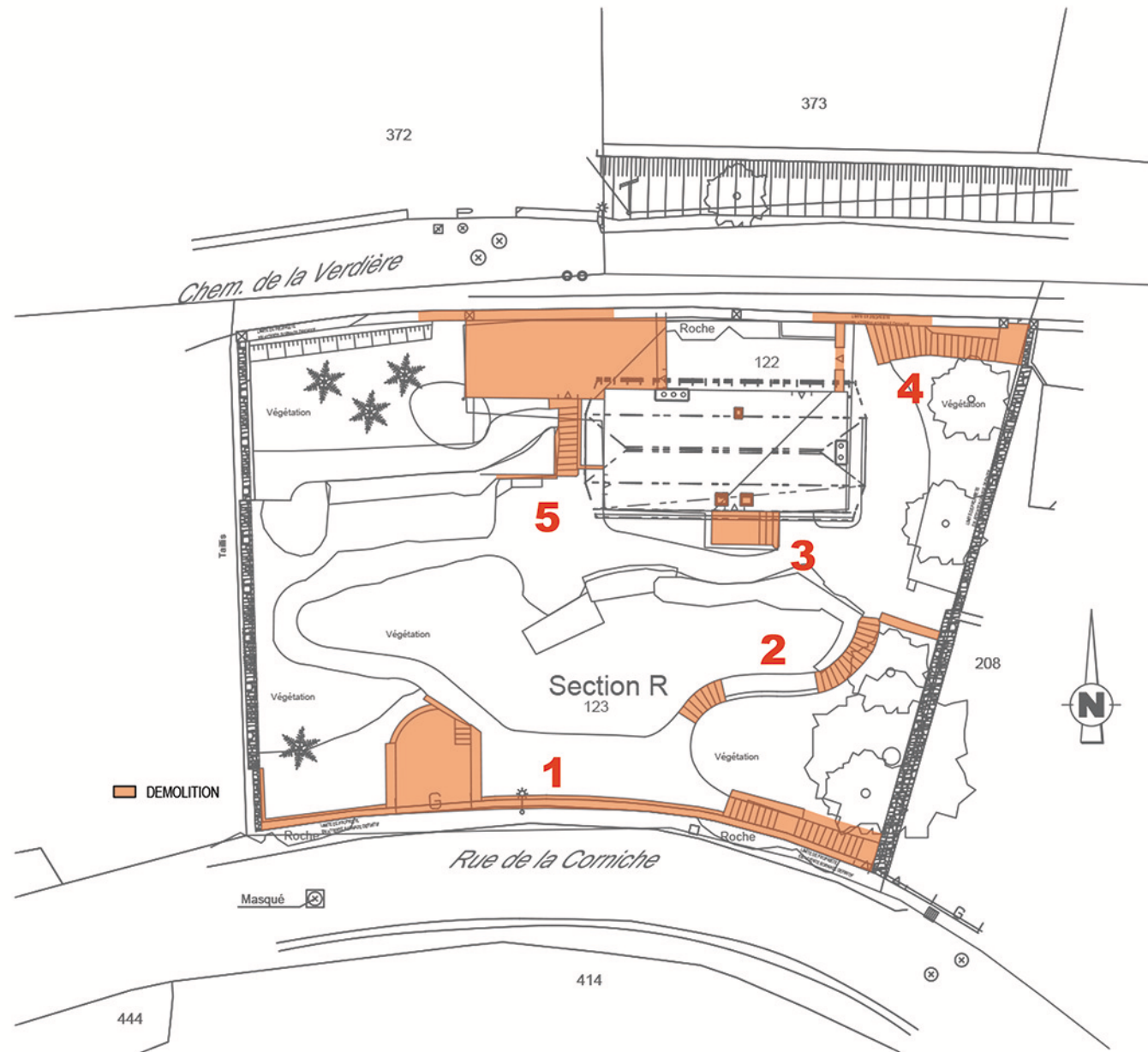
Plan :
DEMOLITIONS
PLAN DE MASSE

Echelle :
1/200

Phases / Pièces :
**PC
27 - A1**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
-
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.



PC 27 PIECES NECESSAIRE A UNE DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR

A8 : DESCRIPTIF DES MOYENS MIS EN ŒUVRE POUR EVITER TOUTE ATTEINTE PATRIMOINE PROTEGE.

1) SITUATION

Le projet proposé s'implantera sur le terrain situé 6 rue de la Corniche à PLENEUF-VAL-ANDRE. Ce terrain est composé de plusieurs parcelles cadastrées sous les références suivantes : 000 R 122 (127 m²) et 000 R 123 (734 m²). L'ensemble de l'unité foncière ainsi définie totalise une superficie de 861 m². L'unité foncière existante comporte une maison qui est répertoriée « Bâti d'intérêt patrimonial » sur le document graphique du PLU de la commune.



L'unité foncière est actuellement bâtie et composée des éléments suivants :

- Une **maison nommée « LA LOUCOTTE »** construite dans les années 1900 sur la partie haute du terrain ;
- Un garage implanté sur la partie basse du terrain et enterré dans le terrain (son toit servant de terrasse panoramique) ;
- Différents escaliers d'accès en partie haute et basse du terrain ;
- Un ensemble de mur en pierres clôturant la propriété ;
- Un aménagement paysager (sans valeur particulière d'essences).

2) ELEMENTS CONSERVES – ELEMENTS DEMOLIS

MAISON EXISTANTE « LA LOUCOTTE » (conservée)

Volume principal,

Le volume principal de la maison existante, en pierre enduite avec harpage pierres apparentes autour des ouvertures, sera conservé dans son intégralité. L'ensemble des menuiseries extérieures (éclectiques et en mauvaise état) et volets roulants (ajoutés récemment) sera supprimé. Les nouvelles menuiseries de remplacement seront de forme et couleur plus traditionnelle. La porte d'entrée sera déposée, restaurée puis reposée pendant la phase travaux. L'auvent du porche d'entrée en bois présent en façade côté mer sera déposé. Le balcon existant en bois (très dégradés), également présent sur la façade côté mer, sera démolit et reconstruit à l'identique. La couverture en ardoises nouvelles du volume principale sera entièrement refaite à l'identique. Les châssis de toit (ajoutés récemment) seront supprimés et 3 lucarnes, de forme traditionnelle, seront créées sur la façade côté mer.

Volume secondaire,

Le volume secondaire, en pierre de moellon recouvert par une toiture Zinc, sera quant à lui démonté dans son intégralité.

MURS DE CLOTURES (conservés et démolis)

Sur la rue de la corniche,

L'ensemble du mur de clôture en pierre donnant sur la rue principale (en partie basse du terrain) sera entièrement démolie pour permettre la construction du projet proposé. Les pierres seront nettoyées et stockées sur site pour être réemployées pour les aménagements et futures constructions.

Sur le chemin de la verdière,

Le mur de clôture donnant en partie haute du terrain sera conservé en majeure partie sauf au droit des futures ouvertures nécessaires pour le projet. Les pierres des zones de murs de clôtures déposées seront nettoyées et stockées sur site pour réemploi.

Le long des limites séparatives,

Les murs de clôtures existant sur les 2 limites séparatives seront conservés dans leur intégralité.

Arnaud BLANCHARD
Architecte D.P.L.G.



CONCEPTION HC/BAAU
49 BD CLEMENCEAU
22 000 SAINT BRIEUC
Tél : 02 96 33 98 98
atelier-baa@orange.fr
Site internet : baa.fr

Date :
29 Octobre 2025

Projet :
**CONSTRUCTION / RENOVATION
ENSEMBLE DE 5 LOGEMENTS**
6, rue de la Corniche - 22370 PLENEUF-VAL-ANDRE

Plan :
**DEMOLITIONS
DESCRIPTIF COMPLEMENTAIRE**

Echelle :
1/200

Phases / Pièces :
**PC
27 - A8**

Coordonnées Client :
SCCV LA LOUCOTTE
-
PA de la Tourelle
rue Becquerel
22400 LAMBALLE

Propriété intellectuelle et artistique de Atelier BAAU - Blanchard Atelier d'Architecture et d'Urbanisme. Plans non contractuels ne pouvant en aucun cas servir à l'exécution d'un ouvrage. Toutes modifications, reproductions, ou communications à des tiers sont interdites sans autorisations préalables de Atelier BAAU.

PC 22180-25-00086
Date d'export : 06/03/2026
PLENEUF-VAL-ANDRE
Date de dépôt : 31/10/2025
Demandeur principal : SCCV LA LOUCOTTE
Adresse du projet : 6 Rue de la Corniche
Libelle : PC27_3_1.pdf