LE FOY

Chronologie factuelle et complément d'analyse

SCI Les Vieilles Vignes — 317 Le Foy, Pénestin

Situation examinée au 13 octobre 2026

Sommaire

I. Chronologie factuelle
  1. Situation antérieure aux travaux
  2. Autorisations administratives
  3. Travaux de septembre 2026
  4. Dépôts de remblais et comblement de la mare
  5. Signalements et réactions
II. Erreurs et insuffisances possibles dans les autorisations
  1. Identification du bâtiment concerné
  2. Observations sur le PC
  3. Observations sur le PD
  4. Cohérence entre PC et PD
  5. Portée juridique des observations
III. Analyse critique des principaux points
  1. Démolition du bâtiment
  2. Protection patrimoniale et zone Un
  3. Légalité et cohérence des arrêtés municipaux
  4. Excavations et stabilité des maçonneries
  5. Comblement de la mare
  6. Amiante et traçabilité
  7. Pierres de taille et patrimoine
  8. Espèces protégées
  9. Réaction de la mairie et procès-verbal
  10. Activité canine
IV. Synthèse juridique et priorités
  1. Trois questions distinctes
  2. Hiérarchisation
  3. Pièces complémentaires
  4. Suites possibles
V. Conclusion

I. CHRONOLOGIE FACTUELLE

1. Situation antérieure aux travaux

Avant 2026 — Un ancien bâtiment rural en pierre se trouve sur la parcelle YE 76, au Foy. Les photographies antérieures montrent une couverture en fibrociment, des murs en pierre, un pignon et une grande ouverture équipée d'une porte métallique coulissante. À proximité se trouvent des terrains agricoles ou naturels et une mare représentée sur certaines données cartographiques anciennes. Les photographies Google Maps, orthophotographies IGN et documents cadastraux permettent de documenter cet état initial.

15 décembre 2025 — Le PLU de Pénestin est approuvé. Le bâtiment de YE 76 est identifié comme élément du patrimoine bâti à protéger et se trouve en zone Un. Le règlement comprend également des dispositions protectrices concernant les zones humides. Il faut distinguer la protection patrimoniale du bâtiment et les protections environnementales des parcelles voisines.

2. Autorisations administratives

11 mai 2026 — La SCI Les Vieilles Vignes, représentée par Mme Laurie Crusson, dépose une demande de permis de construire concernant YE 76 et YE 77. Le projet porte sur le changement de destination, la surélévation, la rénovation et la modification des ouvertures. Surface existante : 214 m^2 ; créée : 48 m^2 ; totale : 262 m^2. Destination : habitation, sous-destination logement.

1er juillet 2026 — Le permis de démolir PD 056 155 26 00003 est accordé. La notice décrit une démolition partielle du bâtiment à l'est, près de la route : dépose de la couverture en fibrociment amianté, démolition du mur nord, conservation du mur sud et du pignon.

8 juillet 2026 — Le PC 056 155 26 00016 est accordé. Le plan de masse projeté PC02 (page 17 du dossier numérisé) désigne une zone « Talus supprimé ». La notice architecturale (page 9) précise : « Le reste du terrain ne sera pas modifié, les clôtures non plus. » Les plans et la notice identifient ainsi une intervention localisée sur le talus, et non une autorisation générale de terrassement. Les documents examinés ne fournissent pas de cote chiffrée de profondeur pour cette suppression ni pour un abaissement du sol intérieur.

3. Travaux de septembre 2026

Septembre 2026 — La couverture en fibrociment amianté est retirée, conformément à l’objet partiel du PD. Les pièces disponibles ne précisent pas avec certitude la date de retrait, l’entreprise exécutante ni le traitement final des déchets : ces faits ne sont pas établis par le dossier actuellement réuni.

Fin septembre 2026 — Une démolition très importante est réalisée. Les photographies montrent la disparition des maçonneries du côté de la porte métallique et du pignon proche de la rue ; une partie basse du mur sud subsiste. L'état constaté doit être comparé aux éléments que le permis prescrivait de conserver.

Fin septembre 2026 — Des décaissements sont réalisés à l'intérieur et à l'extérieur. Le niveau du sol intérieur semble abaissé de plusieurs dizaines de centimètres ; les installations visibles évoquent la préparation d'un chauffage par le sol. Le volume de l'excavation extérieure a été estimé à environ 300 m^3, sans relevé topographique. L'ordre exact des opérations reste à établir.

4. Dépôts de remblais et comblement de la mare

26–27 septembre 2026 — Selon le courrier de CAPPenvironnement, des dépôts de terres, pierres, gravats et autres matériaux sont réalisés sur YE 84 et YE 96, sur environ 500 m^2. Ces parcelles sont distinctes du chantier principal.

Lundi 28 septembre 2026 (date à confirmer) — Selon la chronologie rapportée, une entreprise déplace des remblais et comble une mare d'environ 200 m^2 près du chemin des Marais. La date du 28 correspond au lundi suivant le week-end signalé.

30 septembre 2026 — Des représentants de CAPPenvironnement interviennent auprès de l'entreprise. La mare avait déjà été comblée. L'association informe l'entrepreneur des protections environnementales. Selon le courrier, il indique que certains monticules viennent du chantier de la SCI, sans connaître la provenance des autres. Il interrompt ensuite les travaux et regroupe les matériaux restants en talus le long du chemin des Marais. Le talus n'est pas une restauration de la mare.

Le courrier du 13 octobre emploie deux expressions divergentes (« intégralement » et « aux trois quarts ») pour la mare. Les photographies et le courrier établissent une atteinte importante, mais ne permettent pas ici de chiffrer avec certitude la fraction comblée.

5. Signalements et réactions

1er octobre 2026 — Premier courrier de CAPPenvironnement à la commune et à Cap Atlantique sur les travaux et irrégularités présumées.

Début octobre 2026 — L'interruption du chantier du bâtiment est rapportée par la mairie dans sa réponse du 5 octobre. La date exacte de cessation ne ressort pas des pièces analysées. Cet arrêt est distinct de l'arrêt des travaux de remblaiement après l'intervention du 30 septembre.

3–4 octobre 2026 — De nouvelles photographies documentent maçonneries subsistantes, excavations, dépôts et état du chantier. Un dossier factuel daté du 4 octobre rassemble notamment les questions relatives à l'amiante, aux espèces protégées et aux remblais.

5 octobre 2026 — Selon le courrier de l'association, la mairie indique que les travaux ont été interrompus à l'initiative du porteur de projet et ne juge pas nécessaire un arrêté interruptif. Cette réponse ne permet pas de savoir si un procès-verbal a été établi.

6 octobre 2026 — Les dossiers numérisés de permis sont exploités pour rapprocher notices, plans, arrêtés et photographies. Cette date correspond à l'identification des fichiers dans le dossier de travail.

9 octobre 2026 — Deuxième courrier de CAPPenvironnement à la commune et à Cap Atlantique.

12 octobre 2026 — Analyse documentaire complémentaire des permis, du PLU, des photographies et des courriers, afin de distinguer faits matériels et qualifications juridiques.

13 octobre 2026 — Courrier de CAPPenvironnement à la DDTM du Morbihan, avec copies municipales et neuf pièces photographiques et cartographiques, sur la démolition, la mare, les remblais, l'amiante, les pierres, les espèces protégées et la réaction de la mairie.

II. ERREURS ET INSUFFISANCES POSSIBLES DANS LES AUTORISATIONS

1. Identification du bâtiment concerné

Le bâtiment avec la grande porte métallique coulissante était le seul bâtiment existant sur le terrain concerné par le PC et le PD. Son identification ne présente donc pas d'ambiguïté. La question juridique porte sur les dispositions des autorisations et la conformité des travaux, non sur le choix entre plusieurs bâtiments.

2. Observations sur l'arrêté de permis de construire

Le PC 056 155 26 00016 (8 juillet 2026) autorise changement de destination, rénovation, surélévation et modifications d'ouvertures ; il indique 214 m^2 existants, 48 m^2 créés et 262 m^2 au total. L'addition est correcte

(214 + 48 = 262). Les élévations et plans examinés ne permettent pas, sans métrés du bâti initial, de certifier indépendamment la surface existante ; aucune erreur chiffrée n'est donc établie.

L'arrêté vise le PLU du 15 décembre 2025 et la zone Un. Le texte de la décision ne motive pas spécifiquement la compatibilité des travaux avec la protection patrimoniale du bâtiment. C'est une limite observable dans la rédaction de l'arrêté, mais elle ne démontre pas, à elle seule, une illégalité de l'instruction.

Les avis cités dans l'arrêté concernent l'eau, l'assainissement, les eaux pluviales et l'électricité. L'arrêté mentionne notamment un avis favorable avec prescriptions du service des eaux pluviales de Cap Atlantique daté du 3 juin 2026. Cet avis n'a pas été retrouvé dans les 24 pages du dossier de PC numérisé examinées ; la pièce de Cap Atlantique figurant en fin de dossier porte sur l'assainissement collectif et ne saurait être confondue avec cet avis pluvial. Aucune consultation patrimoniale distincte n'est citée. Les pièces analysées ne permettent ni de démontrer qu'un tel avis était juridiquement obligatoire ni d'affirmer qu'il n'a pas eu lieu.

L'arrêté comporte le mot « surévaluation » dans un considérant, alors que l'objet de la demande est une « surélévation ». Il s'agit d'une erreur rédactionnelle apparente, qui ne suffit pas, isolément, à remettre en cause l'autorisation.

L'article 1 accorde le PC sous réserve des prescriptions de l'arrêté ; celles-ci concernent notamment les réseaux et la gestion des eaux pluviales. L'article 4 évoque expressément un « ouvrage de rétention-infiltration proposé dans le projet (puisard) », sous réserve d'une capacité d'infiltration adaptée et d'un dimensionnement pour une pluie d'occurrence décennale. Les plans de masse du PC numérisé (pages 7 et 17) ne permettent pas d'identifier clairement l'emplacement de ce puisard, ni son fonctionnement ou ses raccordements. Aucune prescription patrimoniale spécifique n'apparaît dans l'arrêté. Les plans approuvés fixent néanmoins la consistance du projet autorisé.

3. Observations sur le permis de démolir

Le PD 056 155 26 00003 décrit une démolition partielle du bâtiment situé près de la route : dépose de la couverture en fibrociment amianté, démolition du mur nord, conservation du mur sud et du pignon. Le bâtiment à grande porte coulissante est le seul bâtiment concerné : son identification ne fait pas débat. Le dossier photographique montre une démolition nettement plus importante que la dépose et la suppression limitées ainsi décrites.

La question de la légalité intrinsèque du PD est distincte de la non-conformité matérielle des travaux. La protection du bâtiment au PLU impose un examen de compatibilité, mais les pièces analysées ne suffisent pas à qualifier le PD lui-même d'illégal. En revanche, la conservation prescrite du mur sud et du pignon constitue un point concret de comparaison avec les photographies.

4. Cohérence entre le PC et le PD

Le PC et le PD portent sur le même bâtiment. Le PD prévoit une démolition partielle et le maintien de maçonneries ; le PC représente la rénovation et la surélévation de l'existant. La démolition quasi totale photographiée apparaît difficilement conciliable avec ces dispositions. Sur le terrain, le PC02 projeté (page 17) indique « Talus supprimé », tandis que la notice (page 9) affirme : « Le reste du terrain ne sera pas modifié, les clôtures non plus. » La suppression du talus indiqué est donc prévue ; des terrassements réalisés ailleurs ne sauraient être réputés couverts par cette seule mention. Leur emprise réelle n'est pas établie par un relevé contradictoire.

5. Portée juridique des observations

Il faut distinguer : (a) une erreur matérielle ou rédactionnelle dans un arrêté ; (b) une éventuelle incompatibilité de l'autorisation avec le PLU ou une règle de procédure ; (c) des travaux exécutés en méconnaissance d'une autorisation pourtant valable. Ces situations n'ont pas les mêmes conséquences juridiques.

Pièces exploitées : arrêté du PC, dossier graphique numérisé du PC et du PD, notice architecturale du PC, correspondances associatives, photographies et éléments du PLU disponibles. Le plan PC02 projeté (page 17) porte « Talus supprimé » ; la notice (page 9) indique que le reste du terrain ne sera pas modifié. Aucun chiffre de profondeur d'abaissement du sol intérieur ni de hauteur ou profondeur de suppression du talus n'a été identifié dans les pièces examinées. Restent hors des preuves disponibles : relevé indépendant des niveaux et volumes effectivement excavés, certaines pièces administratives et traçabilité complète des déchets. Ces limites ne constituent pas des demandes de recherche adressées au lecteur. S'agissant des eaux pluviales, l'article 4 de l'arrêté mentionne un puisard ; sa position n'a pas été clairement repérée sur les plans de masse consultés, et l'avis pluvial de Cap Atlantique du 3 juin 2026 cité par l'arrêté n'est pas présent dans le dossier numérisé de 24 pages examiné.

III. ANALYSE CRITIQUE DES PRINCIPAUX POINTS

1. Démolition du bâtiment : l'argument probablement le plus solide

La notice du PD prévoit la conservation du mur sud et du pignon. Les photographies montrent la disparition du pignon proche de la rue et d'une grande partie des maçonneries, avec seulement une partie basse du mur sud subsistante. Ces éléments constituent un écart matériel majeur avec une démolition partielle ; l'orientation de chaque pan doit toutefois être attribuée avec prudence sur les photographies.

Élément	Autorisation	État à vérifier
Couverture amiantée	Dépose prévue	Retirée
Mur nord	Démolition prévue	À identifier sur les photos
Mur sud	Conservation prévue	Partie basse subsistante
Pignon	Conservation prévue	Disparition apparente
Structure générale	Rénovation et surélévation	Démolition très importante

L'article L.480-4 du Code de l'urbanisme peut être pertinent en cas de travaux contraires aux autorisations. En revanche, une démolition importante ne transforme pas automatiquement, sans analyse, une rénovation en construction neuve. Je privilégierais la comparaison avec les prescriptions expresses du PD.

2. Protection patrimoniale et zone Un

Le bâtiment est repéré comme patrimoine bâti à protéger en zone Un. La protection n'interdit pas nécessairement toute rénovation, mais impose d'examiner la préservation des caractéristiques protégées. L'argument le plus directement documenté est la disparition de parties du bâti alors que le PD prévoyait leur maintien.

3. Légalité et cohérence des arrêtés municipaux

L'arrêté du PC décrit une rénovation et surélévation ; le PD encadre une démolition partielle. Le PC ne comporte pas, dans son arrêté, d'analyse patrimoniale explicite, tandis que le PD prescrit la conservation de maçonneries. Il n'est pas démontré ici que l'un des arrêtés soit illégal en lui-même ; l'écart entre le projet décrit

et la destruction observée est en revanche documenté. Aucun permis modificatif n'a été identifié dans les pièces disponibles.

4. Excavations et stabilité des maçonneries

Le plan de masse projet PC02 (p. 17 du dossier numérisé) prévoit expressément la suppression d'une zone « Talus supprimé », dont l'emprise est importante et comparable à celle de la partie orientale du bâtiment (comparaison graphique approximative, non métrée). Selon les observations communiquées, le terrain excavé est actuellement ramené approximativement au niveau de la chaussée. Ce constat est compatible, en principe, avec un arasement du talus prévu au PC : l'importance de l'emprise ou du volume estimé ne constitue donc pas à elle seule une non-conformité. Les pièces examinées ne donnent pas de cote numérique de profondeur du talus, de niveau fini ou de volume à extraire. La notice architecturale (p. 9) indique : « Le reste du terrain ne sera pas modifié, les clôtures non plus. » Il convient de distinguer ces terrassements extérieurs du décaissement observé à l'intérieur du bâtiment, estimé à 30–60 cm à partir des photographies : aucun abaissement chiffré du sol intérieur n'a été identifié dans les pièces examinées. Les niveaux et volumes restent des estimations, et le chantier n'est pas achevé.

5. Suppression du talus et gestion des eaux pluviales

Le talus figurant sur le plan PC02 a été supprimé ; selon les observations communiquées, le terrain se trouve pour le moment approximativement au même niveau que la route, sans bordure ni fossé entre les deux. Un avaloir d'eaux pluviales existe en bord de chaussée, immédiatement à proximité de la zone terrassée. Cette configuration peut permettre des écoulements superficiels entre chaussée et parcelle, dans un sens dépendant des pentes réelles. L'article 4 de l'arrêté du PC prévoit un ouvrage de rétention-infiltration (puisard), dont le dimensionnement est subordonné notamment à la capacité d'infiltration du sol et à une pluie décennale. Le puisard n'a pas été clairement localisé sur les plans de masse examinés (pages 7 et 17) ; aucun raccordement de ce dispositif à l'avaloir public n'y est établi. L'arrêté cite un avis favorable avec prescriptions du service eaux pluviales de Cap Atlantique du 3 juin 2026, non retrouvé parmi les 24 pages numérisées du PC. La pièce de Cap Atlantique figurant en fin de dossier concerne l'assainissement collectif, et non cet avis pluvial. Il n'est donc pas possible, sur la base des seules pièces disponibles, de vérifier la position du puisard, les modalités de gestion du ruissellement ou la teneur des prescriptions techniques. Il s'agit d'un point de vigilance hydraulique, non d'une irrégularité démontrée. L'état décrit est provisoire.

6. Comblement de la mare : un argument important, mais à préciser

La mare était déjà comblée lorsque CAPPenvironnement est intervenu ; l'arrêt des travaux et la constitution ultérieure du talus n'ont pas restauré le milieu. Les protections possibles relèvent notamment du PLU, de la réglementation des milieux aquatiques, d'éventuelles obligations Natura 2000 et de la protection des espèces.

La rubrique IOTA 3.3.1.0 fixe notamment un seuil de déclaration à 1 000 m^2 de zone humide affectée. Une mare estimée à 200 m^2 ne permet pas, isolément, d'affirmer que ce seuil est atteint. Les pièces cartographiques disponibles montrent la mare et des protections voisines, mais la superposition exacte des limites réglementaires et de l'emprise comblée n'est pas établie dans le présent dossier. La provenance de tous les remblais demeure également non démontrée.

La demande la plus solide serait un constat par la DDTM ou l'OFB, avec détermination des protections applicables et examen des mesures de restauration. Les propos rapportés de l'entrepreneur n'établissent pas la provenance de tous les matériaux.

6. Amiante : privilégier la traçabilité

La couverture est décrite comme amiantée et a été retirée. Les pièces examinées ne contiennent pas les documents permettant d'établir l'entreprise intervenante, les modalités d'évacuation et la destination finale. Cette absence dans notre dossier ne prouve ni l'absence de bordereau ni un enfouissement. La traçabilité relève des justificatifs détenus par les intervenants ou accessibles aux autorités compétentes.

7. Pierres de taille et conservation du patrimoine

La disparition des pierres documente l'ampleur de la démolition. En revanche, une obligation générale de conserver chaque pierre sur place ou de la réemployer doit être rattachée à une prescription précise. L'absence de consultation du CAUE ne démontre pas à elle seule une irrégularité. Je privilégierais la destruction éventuelle d'éléments bâtis dont la conservation était prescrite.

8. Chauves-souris et autres espèces protégées

La présence de chauves-souris est affirmée dans le courrier associatif, mais le dossier étudié ne contient pas de constat naturaliste suffisamment précis (espèce, gîte, date et auteur de l'observation) pour conclure à la destruction d'un habitat protégé. Même réserve pour les oiseaux nicheurs. Cette limite est explicitement signalée plutôt que renvoyée au lecteur comme une tâche générale.

9. Réaction de la mairie et procès-verbal

La réponse municipale du 5 octobre rapporte un arrêt volontaire du chantier et l'absence d'arrêté interruptif. Aucun procès-verbal n'a été communiqué dans les pièces examinées ; cela ne démontre pas qu'il n'en existe aucun. Constat, procès-verbal, transmission au procureur et arrêté interruptif relèvent de procédures distinctes.

10. Activité canine : un volet supplémentaire

Des annonces commerciales relatives au « Pôle Canin de Laurie » décrivent pension, toilettage et garde d'animaux au Foy. Le PC étudié vise la destination habitation et la sous-destination logement. Les documents disponibles n'établissent pas quel local est affecté à l'activité, ni que le bâtiment démoli devait l'accueillir. Une activité exercée au domicile ne prouve pas, à elle seule, un changement de destination irrégulier.

IV. SYNTHÈSE JURIDIQUE ET PRIORITÉS

1. Trois questions distinctes

- A. Légalité des autorisations municipales : compatibilité des arrêtés avec le PLU, la protection patrimoniale, les destinations et les transformations autorisées.
- B. Conformité des travaux : la comparaison des prescriptions du PD et des photographies montre la disparition de maçonneries dont la conservation était prévue. Pour le terrain extérieur, le PC02 (p. 17) prévoit expressément « Talus supprimé » ; le niveau actuellement observé, voisin de celui de la route, paraît compatible avec l'arasement projeté, sans démonstration d'une non-conformité des terrassements sur ce seul fondement. Les cotes de profondeur et de niveau fini n'ont pas été identifiées. L'excavation du sol intérieur demeure une question distincte. Pour les eaux pluviales, l'article 4 du PC prévoit un puisard de rétention-infiltration, mais son emplacement n'est pas identifié sur les plans de masse examinés et l'avis technique pluvial de Cap Atlantique du 3 juin 2026 n'est pas joint au dossier numérisé disponible. Aucun rejet autorisé dans l'avaloir routier voisin n'est établi par les pièces examinées ; aucun défaut hydraulique ne peut davantage être affirmé.

- C. Obligations environnementales : mare, remblais, amiante et espèces protégées, indépendamment de la validité des permis.

2. Hiérarchisation proposée

Priorité	Sujet	Argument principal
1	Démolition	Comparer prescriptions du PD et maçonneries subsistantes
1	Mare comblée	Constater l'atteinte et les protections applicables
2	Amiante	Traçabilité des déchets et conditions de retrait
2	Excavations	Comparer aux plans ; vérifier la stabilité
2	Arrêtés et PLU	Régularité et cohérence des autorisations
3	Activité canine	Usages réels et règles applicables
3	Espèces protégées	Preuves naturalistes à compléter
3	Pierres anciennes	Prescriptions patrimoniales à identifier

3. Pièces déjà exploitées et preuves restant hors du dossier

1. Déjà exploité : comparaison de la description de démolition du PD avec les photographies des maçonneries subsistantes ; écart important relevé.
2. Déjà exploité : photographies antérieures et postérieures, avec repères de la route, de la porte coulissante et du pignon ; certaines dates et orientations restent approximatives.
3. Déjà exploités : plan PC02 projeté (p. 17), notice architecturale (p. 9), élévations du PC, pièces du PD et arrêté de PC, notamment son article 4 relatif à la rétention-infiltration par puisard. Le talus à supprimer est expressément identifié ; le terrain est actuellement décrit comme étant au niveau de la chaussée. Aucun chiffre de profondeur du talus ni de cote de sol intérieur abaissé n'a été identifié. Observation complémentaire : avaloir pluvial en bord de route, sans bordure ni fossé séparant actuellement la chaussée de la zone terrassée. Sur les plans de masse numérisés (p. 7 et 17), le puisard n'a pas pu être localisé clairement. L'avis favorable avec prescriptions du service eaux pluviales de Cap Atlantique du 3 juin 2026, mentionné dans l'arrêté, n'a pas été retrouvé dans les 24 pages du PC ; la pièce jointe en fin de dossier concerne l'assainissement collectif. Pièces précisément manquantes pour lever cette limite : cet avis du 3 juin 2026 et ses annexes éventuelles, ainsi que tout plan de gestion des eaux pluviales ayant servi à l'instruction. Les pentes réelles et les niveaux finis restent inconnus ; le chantier est inachevé.
4. Déjà exploité : données cadastrales, PLU et cartes de la mare. Limite : la délimitation réglementaire exacte superposée à l'emprise des remblais n'est pas établie avec précision dans le dossier.
5. Déjà exploité : courrier du 13 octobre et chronologie du 26 au 30 septembre. Limite : contradiction interne sur la proportion de mare comblée et date du lundi à confirmer.
6. Non présents dans les pièces étudiées : justificatifs de retrait et de traitement des déchets amiantés ; leur existence ou absence chez les intervenants est inconnue.
7. Non présents dans les pièces étudiées : constat naturaliste daté permettant d'identifier espèces et gîtes éventuellement touchés.

8. Non établis dans les pièces étudiées : existence éventuelle d'autres avis d'instruction ou d'un permis modificatif ; ne pas conclure à leur inexistence.
9. Éléments commerciaux consultés : activité canine à l'adresse ; affectation précise des locaux et autorisations propres à cette activité non établies.

4. Suites possibles

Le courrier à la DDTM ayant déjà été envoyé, ce document vise à consolider ce qui est démontré et à signaler les limites des preuves. Les vérifications qui supposent un constat sur place, des archives administratives non communiquées ou une expertise spécialisée relèvent des services ou intervenants compétents ; elles ne sont pas présentées comme des recherches à refaire par le destinataire.

V. CONCLUSION

Deux axes paraissent prioritaires : d'une part la comparaison des prescriptions du permis de démolir avec les travaux exécutés ; d'autre part le comblement de la mare, antérieur à l'intervention de CAPPenvironnement, et la vérification des protections applicables et des responsabilités.

Les autres sujets — amiante, gestion des eaux pluviales après suppression du talus, décaissement intérieur, patrimoine, espèces protégées, activité canine et régularité des arrêtés — doivent rester dans le dossier, hiérarchisés selon la solidité des preuves. La suppression du talus étant prévue au PC, elle ne constitue pas en elle-même une infraction démontrée. L'article 4 du PC prévoit un puisard de rétention-infiltration, sans localisation clairement identifiable sur les plans de masse examinés ; l'avis technique pluvial de Cap Atlantique du 3 juin 2026, pourtant mentionné dans l'arrêté, n'a pas été retrouvé dans le dossier numérisé. Le terrain actuellement au niveau de la chaussée, sans séparation avec celle-ci, et l'avaloir routier voisin justifient un examen des écoulements, sans qu'un défaut hydraulique soit établi. Certaines formulations du courrier initial pourraient être précisées en cas de demande de complément : fraction exacte de mare comblée, obligations relatives aux pierres, régime de retrait de l'amiante et existence d'un procès-verbal.

L'objectif n'est pas de conclure à la culpabilité de qui que ce soit, mais de constituer un ensemble de faits, de pièces et de questions vérifiables, utilisable par CAPPenvironnement et les services compétents.

Note méthodologique : analyse fondée sur les pièces actuellement disponibles et les observations rapportées. Les qualifications juridiques ne sont pas définitives ; dates approximatives, superficies estimées et déclarations de tiers doivent être confirmées avant toute utilisation formelle.