

ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

Permis de construire N° PC 29197 25 00001

Déposé le :	20/01/2025
Avis de dépôt affiché le :	22/01/2025
Complété le :	04/03/2025
Demandeur :	VERONIQUE THOMAS
Adresse du demandeur :	Mela 20129 Bastelicaccia
Pour :	La construction d'une maison d'habitation avec garage et clôtures en limites séparatives et de voirie
Adresse des travaux :	Rue Jean Mermoz 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	YE295
Surface de plancher créée :	93m ²

Le maire de Plouhinec,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu les pièces complémentaires en date du 04 mars 2025 ;

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 29197 24 00069 délivré en date du 14 juin 2024 ;

Vu la déclaration préalable n° DP 29197 23 00100 délivrée en date du 07 juillet 2023 pour la division en 3 lots à bâtir ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

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

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 20 octobre 2011, modifié le 15 décembre 2016, le 19 décembre 2017, le 05 décembre 2019, le 30 septembre 2021, le 9 mars 2023 et le 06 juillet 2023, et mis en révision le 13 avril 2017 et en particulier les dispositions du règlement de la zone Uhb qui s'y applique ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la commune de PLOUHINEC en date du 05/10/2023 et du 04/07/2024, relatant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de PLOUHINEC en date du 03/10/2024, portant bilan de la concertation et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 07 février 2025 ;

Vu l'avis favorable de VEOLIA en date du 27 janvier 2025 ;

Considérant que l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. » ;

Considérant en outre que l'article Uh.3 du règlement du PLU prévoit : « [...] 2. Accès Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic [...] » ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation avec garage et clôtures en limites séparatives et de voirie, sur un terrain situé rue Jean Mermoz, en zone Uhb, sur la commune de PLOUHINEC ;

Considérant que la notice précise que l'accès à la parcelle se fera à l'angle Nord-Est du terrain ;

Considérant que le document graphique ainsi qu'une photographie, joints à l'appui de la demande, font état de la présence de busage et chicane le long du terrain et à proximité directe de l'accès projeté ;

Considérant qu'il convient de s'assurer que l'accès projeté ne modifiera aucun dispositif lié au réseau ou à la circulation publique ;

Considérant que l'article Uh.7 du règlement du PLU prévoit : « Les constructions pourront être édifiées en ordre continu ou discontinu, c'est à dire : - sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives, - ou avec un recul minimum au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, et sans pouvoir être inférieur à 3,00 m de tout point du bâtiment, y compris les débords de toit [...] » ;

Considérant que le projet prévoit une implantation, au niveau de son garage, en limite séparative Nord du terrain ;

Considérant que le plan de masse semble indiquer que le garage s'implantera en léger retrait (quelques centimètres) de cette limite ;

Considérant en outre que les plans de façades Ouest et Est semblent indiquer que la couvertine de la toiture du garage sera implantée en limite de propriété mais que son pignon sera implanté de quelques centimètres en retrait ;

Considérant que l'article Uh.10 du règlement du PLU prévoit : « La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder [...] En zone Uhb : 5,5m à l'acrotère ou à l'égout du toit, et 8m au faîtage [...] » ;

Considérant que l'annexe 2 du règlement du PLU de PLOUHINEC prévoit : « [...] La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais). Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence. [...] ».

Considérant que le projet présente une légère déclivité Ouest-Est ;

Considérant que les plans de façades semblent indiquer que la maison d'habitation présente des hauteurs au faîtage de 12 à 17 centimètres supérieures à la hauteur autorisée ;

Considérant que l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme dispose que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ;

Considérant que l'article Uh.11 du règlement du PLU prévoit notamment que : « [...] 1. L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain.

2. Les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- [...] faible débord de toiture (< 20 cm) ; [...] » ;

Considérant que l'article Uh.11 du règlement du PLU poursuit avec : [...] « 5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. [...] » ;

Considérant de plus que l'article Uh.11 du règlement du PLU au chapitre concernant les clôtures sur voies prévoit également que : « [...] Les clôtures sur voies seront établies selon les façons suivantes : [...] - Végétaux d'essences locales en mélange, pouvant être protégés par un grillage discret, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 mètre (les arbustes seront plantés à au moins 50 cm de la limite parcellaire). Dans tous les cas, la clôture sur voie ne devra dépasser 1,60 m par rapport au fond le plus haut. [...] » ;

Considérant qu'il apparaît que le projet implique des débords de toiture de près de 30cm sur les façades de la maison d'habitation ;

Considérant également qu'une butte de quelques dizaines de centimètres de haut doit être édifiée sur près d'1m de long, en assise de la construction projetée ;

Considérant enfin que la notice indique que l'ensemble des clôtures en limites de propriété (dont la limite Est donnant sur voie) seront constituées de haies arbustives, plantées « en retrait d'1 mètre, sur une de hauteur de 1m80 maximum, composées de sureau, ajoncs, mure sans épines, prunelier, cassissier [...] » ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Aucune modification du domaine public (chicane, entrée de buse) ne sera réalisée lors de la création de l'accès du terrain.

Article 3

La construction devra s'implanter strictement en limite de propriété, les travaux projetés ne devront pas avoir pour effet de créer de saillie ou un retrait par rapport à cette limite.

Article 4

Le faîtage de la maison d'habitation présentera une hauteur de 8 mètres maximum.

Article 5

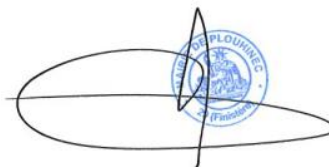
Les débords de toiture feront moins de 20cm de long.

Il ne sera créé aucune butte en assise de la construction.

La clôture projetée en limite de voirie constituée de haies arbustives d'essences locales variées plantées en retrait d'1 mètre, présentera une hauteur maximum de 1,60m.

Fait à Plouhinec
Le 02/05/2025

Le Maire
Yvan MOULLEC



NOTA :

- **Au regard de la libre adaptation du document graphique, dans l'hypothèse où une terrasse de plain-pied ou des palissades seraient projetées, une demande de permis de construire modificatif devra être déposée.**
- Le demandeur devra effectuer une déclaration auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».

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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. À cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :

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 du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site Internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

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

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.