



## ARRETE accordant un permis de construire avec prescriptions

### Permis de construire N° PC 29197 24 00080

Description du dossier		
Déposé le :	13/12/2024	
Avis de dépôt affiché le :	27/12/2024	
Complété le :	17/01/2025	
Demandeurs :	Didier CHACUN	Sandra HENRIQUES BINDA
Domiciliés :	15, rue d'Estienne d'Orves 29100 Douarnenez	7 Allée de l'Orangerie 94440 Marolles-en-Brie
Pour :	Construction d'une maison individuelle	
Adresse des travaux :	Impasse du Menez 29780 Plouhinec	
Références cadastrales :	ZC188	
Surface de plancher créée :	66,07 m <sup>2</sup>	

Le maire de Plouhinec,

**Vu** la demande de permis de construire susvisée ;

**Vu** les pièces complémentaires en date du 17/01/2025 ;

**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 6 juillet 2023 et en particulier les dispositions du règlement de la zone Uhd qui s'y applique ;

**Vu** les délibérations du Conseil Municipal en date des 05/10/2023 et 04/07/2024 portant sur le débat relatif aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme en cours de révision ;

**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** la déclaration préalable n° DP 29197 23 00079 délivrée le 09/06/2023, à l'EI Cabinet Eric MARQUET représentée par M. Eric MARQUET, autorisant la création d'un lot à bâtir ;

**Vu** l'avis favorable, assorti de prescriptions, de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites en date du 02/05/2025, ci-annexé ;

**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** l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme qui dispose notamment : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes [...] » ;

**Considérant** en outre que le règlement du PLU, article Uh.4.4 prévoit que « Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme » ;

**Considérant** que le terrain d'assiette du projet objet du permis de construire est desservi par les réseaux publics d'eau potable et d'électricité ;

**Considérant** que le projet nécessite le raccordement à ces réseaux ;

**Considérant** toutefois que les pièces déposées à l'appui de la demande ne précisent pas les modalités de raccordement à ces réseaux ;

**Considérant** de plus l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme qui 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 le projet porte sur la construction d'une maison individuelle sur un terrain sis Impasse du Menez à Plouhinec ;

**Considérant** qu'il convient d'assurer la bonne intégration du projet dans l'environnement bâti existant ;

**Considérant** que les constructions à proximité immédiate du projet sont majoritairement de type traditionnel et que, plus largement, le secteur est constitué de maisons enduites de teintes claires ou de pierres apparentes avec linteaux/encadrement autour des ouvertures ainsi que des toitures double pente ardoise ;

**Considérant** que le projet prévoit la mise en place d'un bardage en bois naturel, sur l'ensemble des façades, qui pourrait porter atteinte à l'environnement immédiat du projet ;

**Considérant** cependant que des façades de teintes claires permettraient une meilleure intégration du projet dans l'environnement bâti ;

**Considérant** en outre l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui dispose : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. » ;

**Considérant** que Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Ouest Cornouaille identifie les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés au titre de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant** que le projet porte sur la construction d'une habitation sur un terrain sis Impasse du Menez, à Plouhinec, au sein du secteur déjà urbanisé de Poulhervé identifié par le SCOT Ouest Cornouaille et le PLU de Plouhinec ;

**Considérant** dès lors que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et qu'elle a émis un avis favorable, assorti de prescriptions, à ce projet ;

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1**

Le permis de construire est accordé pour le projet susvisé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

### **ARTICLE 2**

Les branchements aux différents réseaux secs et humides seront à la charge exclusive du pétitionnaire lorsqu'il en fera la demande auprès des concessionnaires.

La puissance maximum de raccordement au réseau public d'électricité sera de 12 kVA monophasé.

Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain.

### ARTICLE 3

Le bardage sera de teinte claire, en bois laissé naturel pour griser dans le temps ou en bois peint d'une teinte référencée dans le nuancier – façades « nuancier ensemble du territoire » (consultable en mairie).

### ARTICLE 4

Les retraits importants des élévations en pignon sud-est et façade sud-ouest seront supprimés.

L'artificialisation des sols au niveau de l'emprise empierrée sera limitée et les arbres de haute tige seront au maximum conservés.

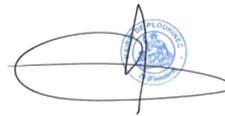
L'accès à la parcelle ne devra pas excéder 3,50 m de large et le potentiel portail sera implanté à l'alignement sur rue.

Une clôture sur rue, constituée d'une haie d'essences locales, si besoin doublée d'un grillage souple, sera réalisée.

L'emploi de bâches et de feutres de jardinage est proscrit.

Fait à Plouhinec  
Le 6 mai 2025

Le Maire  
Yvan MOULLEC



**NOTA** : Le demandeur devra effectuer une déclaration auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Biens immobiliers ».

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