



## ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

### Permis de construire N° PC 29197 24 00062

<b>Déposé le :</b>	<b>26/09/2024</b>
<b>Avis de dépôt affiché le :</b>	<b>04/10/2024</b>
<b>Complété le :</b>	<b>28/10/2024</b>
<b>Demandeur :</b>	Monsieur Laurent CHABAGNY
<b>Adresse du demandeur :</b>	14 Chemin des Tourterelles 29780 Plouhinec
<b>Pour :</b>	La construction d'une maison d'habitation avec carport
<b>Adresse des travaux :</b>	Saint-Dreyer 29780 Plouhinec
<b>Références cadastrales :</b>	YP14, YP15
<b>Surface de plancher créée :</b>	105,70 m <sup>2</sup>

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu les pièces complémentaires déposées en date du 28 octobre 2024 ;

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 Uhc qui s'y applique ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 06 novembre 2024 ;

Vu l'avis favorable de VEOLIA en date du 25 octobre 2024 ;

Vu l'avis favorable du service gestionnaire voirie et eaux pluviales en date du 30 septembre 2024 ;

Considérant que l'article R.111-2 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 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 que le règlement du PLU, article Uh.4-2, prévoit notamment que : « Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. [...] Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. [...] » ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation avec carport, à Saint-Dreyer sur la commune de Plouhinec ;

Considérant qu'il ressort des pièces déposées à l'appui de la demande que les eaux pluviales issues de la toiture du carport seront récupérées au sein d'une cuve de récupération de l'eau afin d'être employées au jardin ;

Considérant cependant qu'aucune pièce déposée à l'appui de la demande ne fait état de la capacité de cette cuve ;

Considérant qu'il conviendra de gérer les eaux pluviales générées par le projet ;

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 en outre que l'article Uh.11 du règlement du PLU demande notamment que : « [...] 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. [...] » ;

Considérant que les constructions au voisinage proche du projet sont majoritairement d'influence « néo-bretonnes » ;

Considérant que ce mouvement architectural peut être notamment caractérisé par des constructions aux toitures à double pans en ardoises ainsi qu'aux murs blancs ;

Considérant que la seule construction d'influence contemporaine au voisinage direct du projet respecte les codes couleurs des constructions dites « néo-bretonnes » ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation avec carport, à Saint-Dreyer sur la commune de Plouhinec ;

Considérant que le projet implique un bardage bois de teinte naturelle sur le volume principal et Est du volume secondaire, mais également d'une teinte noire sur le carport ainsi que les façades Ouest et Nord du volume secondaire ;

Considérant qu'afin de favoriser l'insertion de ce projet dans son environnement, il conviendra de conserver une teinte claire en préservant la teinte naturelle du bardage bois de l'ensemble du projet de construction ;

Considérant que l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme dispose que : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. » ;

Considérant que l'article Uh.10 du règlement du PLU prévoit notamment que la hauteur maximale (calculées à partir du terrain naturel, c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) des constructions en zone Uhc soit de 3,5m maximum à l'égout de toiture (ou à l'acrotère) et 8m maximum au faîtage ;

Considérant cependant que l'annexe 2 du règlement du PLU indique que le calcul des hauteurs maximales sur un terrain en pente s'effectue en prenant comme référence la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons des constructions ;

Considérant en outre que l'article Uh.11 du règlement du PLU demande notamment que : « 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. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel. » ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation avec carport, à Saint-Dreyer sur la commune de Plouhinec ;

Considérant que le terrain objet du projet présente, en assise des constructions projetées, une déclivité Nord-Est/Sud-Ouest relativement prononcée d'environ 12% ;

Considérant que les plans de façades déposés à l'appui de la demande font état d'un différentiel pouvant atteindre 50cm entre les hauteurs projetées et la règle susmentionnée ;

Considérant de plus que le plan de façade Sud de la maison d'habitation présente une terrasse plain-pied dans le prolongement de la façade Sud de la maison d'habitation nécessitant un léger exhaussement d'une hauteur de près de 60cm du terrain naturel ;

Considérant que la configuration du terrain ne permet pas au projet de construction de respecter strictement les règles susmentionnées sans trop impacter la topographie du site ;

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 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 ;

## ARRÊTE

### Article 1

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

### Article 2

Les eaux pluviales des toitures de la maison d'habitation et du carport ne devront pas ruisseler hors du terrain objet du projet. Elles seront gérées directement sur la parcelle.

### Article 3

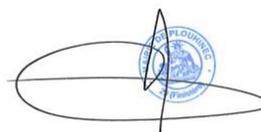
La teinte claire naturelle du bardage bois sera préservée sur l'ensemble du projet de construction (maison d'habitation et carport compris).

### Article 4

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

Les raccordements aux différents réseaux seront réalisés en souterrain.

Fait à Plouhinec  
Le 28/12/2024  
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.