



**Commune de
Plouhinec**

**Arrêté du maire
refusant un permis de construire
comprenant ou non des démolitions**

Dossier N° PC 29197 23 00048

Description du projet	
Déposé le :	11/12/2023
Complété le :	19/02/2024
Avis de dépôt affiché le :	19/12/2023
Demandeur :	Monsieur François DELHAYE
Adresse du demandeur :	5 Rue de Kermezeven 29780 Plouhinec
Pour :	Extension d'une maison d'habitation existante
Adresse des travaux :	15 Rue de Kermezeven 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	XD300, XD105
Surface de plancher créée :	119,40 m ²

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 19/02/2024 ;

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 Uhb qui s'y appliquent ;

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 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 notamment en l'extension d'une maison d'habitation existante qui génèrera des eaux pluviales de toiture qu'il conviendra de gérer ;

Considérant que le projet ne précise prévoir pas de plan de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme, repris dans l'article Uh11-b du règlement du PLU, dispose : « 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 règlement du PLU, article Uh.6-2, prévoit notamment que : « l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions voisines existantes peut être imposée pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect. » ;

Considérant que la maison d'habitation existante est implantée en stricte limite nord-est, sur voie communale ;

Considérant que l'implantation du projet se fera avec un recul de 0,98m par rapport à la limite nord-est, sur voie communale ;

Considérant dès lors que l'implantation du projet en retrait de la voie communale et de la maison d'habitation principale entrainerait une rupture d'unité dans l'aspect de la construction ;

Considérant de plus que l'article Uh.10-1 du règlement du PLU prévoit, « Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines. » ;

Considérant que le projet porte sur une extension présentant une hauteur supérieure à celle du bâtiment existant ;

Considérant que pour une meilleure intégration du projet dans son environnement bâti, le projet devrait respecter une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale existante ;

Considérant en outre que l'article Uh.11b-1 du règlement du PLU précise également que « 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. » ;

Considérant que l'article Uh.11-3 du règlement du PLU précise notamment que « Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : [...] - hiérarchie affirmée des volumes entre eux (volume principal et secondaire nettement différencié) ; [...] - fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade. [...]» ;

Considérant que le projet prévoit des fenêtres de toit sans préciser si elles seront encastrées au niveau de l'ardoise ;

Considérant que le projet consiste en l'extension de 119,14 m² d'une maison d'habitation existante de 77,38 m² en pierre apparente, typique de l'architecture ancienne locale, au sein d'un secteur composé de bâtiments de type traditionnel respectant une hiérarchie entre leur volume principal et leur(s) volume(s) secondaire(s),

Considérant qu'une extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci et qu'ainsi le projet ne peut être considéré comme une extension et doit être requalifié en nouvelle construction ;

Considérant que le volume que forme l'extension projetée présente un volume supérieur à celui du bâtiment qu'elle étend et qu'ainsi il ne peut être considéré comme un volume secondaire ;

Considérant de plus que le revêtement extérieur prévu pour la construction est constitué d'un bardage bois brûlé de type « noir de lune » ;

Considérant que les constructions à proximité immédiate du projet sont de type traditionnel et que, plus largement, le secteur est constitué de maisons en pierre enduite ou non avec linteaux/encadrement autour des ouvertures ainsi que des toitures double pente ardoise ;

Considérant dès lors, que la construction existante faisant référence au passé serait dénaturée par l'importance de la nouvelle construction qui lui serait accolée ;

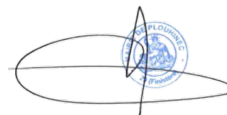
Considérant ainsi que le projet par son volume et ses caractéristiques dénoterait avec l'environnement immédiat du projet et y porterait atteinte ;

ARRÊTE

Article unique

Le permis de construire susvisé est **refusé**.

Fait à Plouhinec
Le 21 mars 2024
Le Maire
Yvan MOULLEC



DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.