



## ARRETE accordant un permis de construire avec prescriptions

### Permis de construire N° PC 29197 24 00056

Description du dossier	
Déposé le :	19/09/2024
Avis de dépôt affiché le :	26/09/2024
Complété le :	31/10/2024
Demandeur :	Justine THERIN
Domicilié :	11, chemin Michaud 39310 LAMOURA
Pour :	Création, modification et suppression d'ouvertures, changement des menuiseries existantes et extension de la maison d'habitation.
Adresse des travaux :	4 rue Saint Julien 29780 PLOUHINEC
Références cadastrales :	YW415
Surface de plancher créée :	27,38 m <sup>2</sup>

Le maire de Plouhinec,

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

**Vu** les pièces complémentaires en date des 31/10/2024 ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-15 et L.332-16 ;

**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, mis en révision le 13/04/2017 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) ;

**Considérant** le règlement du PLU, article Uh.6, qui prévoit notamment : « [...] Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à une **distance comprise entre 0 et 20 mètres** par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur. » [...];

**Considérant** le règlement du PLU, article Uh.7, qui prévoit notamment : « 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 porte notamment sur la construction d'une extension de la maison d'habitation existante sur un terrain situé 4 rue Saint Julien, à Plouhinec, en zone Uhb ;

**Considérant** que le projet s'implante en limites parcellaires Est et Sud ;

**Considérant de plus** l'article Uh10-1 du règlement du PLU qui prévoit notamment que, en zone Uhb, 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 5,5 mètres à l'acrotère ;

**Considérant** néanmoins que les plans fournis à l'appui de la demande indiquent une hauteur supérieure à 6,40 mètres au sommet de l'acrotère de l'extension projetée par rapport au terrain naturel ;

**Considérant en outre** 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 le règlement du PLU, article Uh.11-B-3, prévoit 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 : [...] 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 consiste notamment en la création d'une ouverture avec pose de fenêtre de toit en toiture Est de la maison d'habitation existante ;

**Considérant** que la maison d'habitation existante est de type traditionnel avec un toit double pentes en ardoises ainsi que des encadrements de porte et de fenêtres en granit ;

**Considérant** que les pièces jointes au dossier ne précisent pas le mode de pose de la fenêtre de toit ;

## 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

La construction étant implantée en limites de propriétés est et sud, les travaux projetés ne devront pas avoir pour effet de créer de saillie ou un retrait par rapport à ces limites.

### ARTICLE 3

La hauteur maximale de l'extension au sommet de l'acrotère, par rapport au terrain naturel, sera de 5,5 mètres.

### ARTICLE 4

La fenêtre de toit posée en toiture sera encastrée au niveau de l'ardoise.

Fait à Plouhinec

Le 5 décembre 2024

Le Maire

Yvan MOULLEC



**NOTA :**

- **Les modifications apportées au projet feront l'objet d'une demande de permis de construire modificatif auprès de la mairie.**

- 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.