



ARRETE accordant un permis de construire avec prescriptions

Permis de construire N° PC 29197 24 00064

Description du dossier	
Déposé le :	27/09/2024
Avis de dépôt affiché le :	04/10/2024
Complété le :	17/01/2025
Demandeurs :	Pascal HENDRIX Martine HENDRIX
Domiciliés :	89, rue du Menil B 141 WATERLOO BELGIQUE
Pour :	Construction d'une maison d'habitation
Adresse des travaux :	rue des Etourneaux 29780 PLOUHINEC
Références cadastrales :	AB235, AB236, AB237, AB238, AB611
Surface de plancher créée :	147,09 m ²

Le maire de Plouhinec,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu les pièces complémentaires en date des 18/10/2024 ;

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

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale 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 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 le certificat d'urbanisme tacite n°CU29197 24 00046 délivré le 15/05/2024 ;

Vu la non-opposition à la déclaration préalable n° DP 29197 24 00159 portant sur la division de la parcelle AB379 en deux lots à bâtir, délivrée le 20/08/2024 à Madame Véronique THOMAS ;

Vu l'avis ENEDIS en date du 06/11/2024, ci-annexé ;

Vu l'avis de VEOLIA en date du 25/10/2024, ci-annexé ;

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.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application. [...] » ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis rue des Etourneaux à Plouhinec ;

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 de plus 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 terrain n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement et que le projet nécessite dès lors la réalisation d'un assainissement non collectif ;

Considérant que le lit d'infiltration de l'ANC projeté est situé à 5,00 mètres de la limite parcellaire sud ;

Considérant cependant que, dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, un cours d'eau intermittent a été identifié à 7 mètres de la limite parcellaire sud et qu'aussi le projet est de nature à nuire à la préservation de ce milieu humide ;

Considérant toutefois qu'une implantation à 5 mètres des berges d'un cours d'eau permettrait la préservation de ce réservoir de biodiversité ;

Considérant en outre l'article Uh10-1 du PLU qui précise que la « hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) » en zones Uhc du PLU, ne peut excéder 3,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout et 8,00 mètres au faîtage ;

Considérant que les plans de coupe « profil Ouest B-B » et « profil Sud C-C » fournis à l'appui de la demande indiquent une hauteur à l'égout, du volume principal de la maison d'habitation projetée, de plus de 4,00 mètres par rapport au terrain naturel moyen ainsi qu'une hauteur à l'acrotère du volume secondaire de plus de 3,65 mètres ;

Considérant de surcroît l'article Uh11.B 5 du PLU qui règlemente notamment « Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,50 mètre du terrain naturel » ;

Considérant cependant que les plans de coupe fournis à l'appui indiquent un rez-de-chaussée surélevé de plus d'1,00 mètre du terrain naturel ;

Considérant également l'article R 111-27 du code de l'urbanisme, repris dans l'article Uh11-B du règlement du PLU, qui 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 l'article Uh11.B-2 du PLU qui précise 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 façades de la construction projetée seront de teintes « blanc de la côte » et « gris Carnac » ;

Considérant de plus que le projet prévoit la construction d'une arche attenante à la terrasse, d'une teinte similaire à « gris anthracite », en façade sud de la construction ;

Considérant que l'environnement bâti dans lequel s'inscrit le projet est constitué de maisons de type traditionnel avec des toits double pentes en ardoises et des façades de teinte claire ;

Considérant que la teinte de la peinture d'enduit retenue pour l'arche, se rapprochant de la teinte « gris anthracite », ainsi que la multiplication des teintes utilisées, seraient susceptibles de nuire au caractère des lieux avoisinants ;

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 (2 à 5).

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.

ARTICLE 3

Le lit d'infiltration de l'installation d'assainissement non collectif devra s'implanter à 12 mètres de la limite séparative sud.

ARTICLE 4

La hauteur de la construction, à l'égout et à l'acrotère, sera de 3,50 mètres maximum par rapport au terrain naturel.

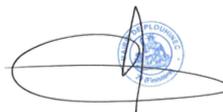
Le rez-de-chaussée ne sera pas surélevé de plus de 0,50 mètre du terrain naturel.

ARTICLE 5

Le matériau utilisé dans le cadre de la réalisation de l'arche sera de teinte « blanc de la côte » ou « gris Carnac ». Une teinte plus foncée est à exclure.

Fait à Plouhinec
Le 10 mars 2025

Le Maire
Yvan MOULLEC



NOTA :

- **Les modifications prescrites par le présent arrêté feront l'objet d'une demande de permis de construire modificatif.**
- 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 ».

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.