



ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

Permis de construire N° PC 29197 24 00077

Déposé le :	04/11/2024
Avis de dépôt affiché le :	08/11/2024
Demandeur :	Monsieur Ralf DOERRIE
Adresse du demandeur :	52, Talstrasse 53545 Ockenfels Allemagne
Pour :	L'édification d'une terrasse sur pilotis, la transformation d'un garage en pièce de vie, la modification du sas d'entrée de la maison d'habitation, la création et modification d'ouvertures ainsi qu'un ravalement de façades.
Adresse des travaux :	9 rue des cormorans 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	YS42
Surface de plancher créée :	29,00 m ²

Le maire de Plouhinec,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

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 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 ;

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 l'article Uh.3 du règlement du PLU prévoit : « Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

[...] Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière. [...] » ;

Considérant que l'article Uh.12 du règlement du PLU prévoit : « Les aires de stationnement des véhicules automobiles doivent correspondre aux besoins des constructions ou installations à édifier ou à modifier et à leur

fréquentation. Les aires de stationnement doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur le terrain de l'opération ou à proximité. Elles ne devront pas apporter de gêne à la circulation générale.

L'annexe 1 du présent règlement donne les règles indicatives relatives au calcul des places de stationnement. En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé. [...] » ;

Considérant que le terrain objet du projet se situe 9 rue des cormorans, en zone Uhc sur la commune de PLOUHINEC ;

Considérant que le projet implique notamment la transformation d'un garage en pièce de vie ;

Considérant que le terrain se situe à l'angle d'un carrefour entre la rue des cormorans et la rue des macareux ;

Considérant que la configuration de la portion de cours accessible devant l'actuel garage présente une très faible profondeur à l'abord du portail (moins d'1,80m sur le pan Est) ;

Considérant qu'aucune pièce déposée à l'appui de la demande ne fait état de l'existence ou de la création de places de stationnements accessibles sur le terrain objet du projet ;

Considérant que le stationnement de véhicules sur le domaine public à proximité d'un carrefour présenterait un risque et une gêne pour les usagers de la voirie ;

Considérant donc que le projet doit présenter des places de stationnement correspondant au besoin de la maison d'habitation en dehors des voies publiques et sur le terrain objet du projet ;

Considérant également 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'édification d'une terrasse sur pilotis d'environ 52 m² ainsi qu'en la modification du sas d'entrée de la maison d'habitation, sis 9 rue des cormorans à Plouhinec et desservi par la rue des macareux au Nord et la rue des cormorans à l'Ouest ;

Considérant que le projet générera une augmentation des eaux pluviales de la propriété qu'il conviendra de gérer afin d'éviter tout ruissellement sur le domaine public ;

Considérant cependant que les pièces fournies à l'appui du dossier ne précisent pas le mode de gestion des eaux pluviales du terrain ;

Considérant en outre que l'article Uh.7 du règlement du PLU prévoit : « 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 de plus que l'article Uh.10 du règlement du PLU prévoit que la hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est -à- dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne puisse excéder, en zone Uhc, 3,5m à l'acrotère ;

Considérant que le projet consiste notamment en l'édification d'une terrasse sur pilotis, dans le prolongement de la façade Sud de la maison d'habitation ;

Considérant que le plan de masse déposé à l'appui de la demande semble indiquer que la façade Est de la terrasse sur pilotis sera implantée à une vingtaine de centimètre de la limite séparative Est du terrain ;

Considérant également qu'aucune pièce déposée à l'appui de la demande n'indique la hauteur de la terrasse sur pilotis projetée et que les plans de façades n'en permettent pas la mesure ;

Considérant enfin 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 l'article Uh.11 du règlement du PLU prévoit notamment : « [...] 1. 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.

2. 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.

3. Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local :

- [...] toiture à deux pentes symétriques, principalement en ardoises naturelles, avec une pente proche des 45° (les croupes en toiture sont à proscrire) ;
 - [...] faible débord de toiture (< 20 cm) ;
 - [...] fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade.
- toitures seront réalisées en matériaux ayant l'aspect d'ardoise naturelle, ou de chaume. [...] » ;

Considérant que le projet consiste en l'édification d'une terrasse sur pilotis, la transformation d'un garage en pièce de vie, la modification du sas d'entrée de la maison d'habitation, la création et modification d'ouvertures ainsi qu'un ravalement de façades ;

Considérant que la maison d'habitation existante est de type traditionnel avec des toitures à double pentes en ardoises, des cheminées maçonnées, ou encore un enduit de façades blanc ;

Considérant que les constructions à proximité immédiate du projet reprennent également les canons du bâti régional ;

Considérant que le plan de masse ainsi que les plans de façades déposés à l'appui de la demande semblent indiquer que le sas d'entrée du projet verra sa toiture monopente en ardoises modifiée vers une toiture à croupe dont le matériau n'a pas été identifié ;

Considérant que le projet prévoit des fenêtres de toit encastrées au nu de la toiture mais que leur teinte n'est pas précisée ;

Considérant qu'il prévoit également que les lucarnes en façades Sud seront couvertes et bardées de zinc « anthracite et/ou ardoise » ;

Considérant qu'il est déclaré que « les façades et pignons seront revêtus d'un enduit lisse blanc cassé » mais qu'il n'est pas précisé si le ravalement projeté concerne l'ensemble des faces de la maison d'habitation et de son volume secondaire ;

Considérant qu'il convient d'améliorer l'intégration du projet dans son environnement ;

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

Le projet présentera au moins deux stationnements automobiles en dehors des voies publiques (voir : *annexe 1 du règlement du PLU pour les indications de calcul des places de stationnement et de leur dimensions*).

Article 3

Les eaux pluviales seront évacuées et gérées directement sur le terrain d'assise du projet (ou bien raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe), sans aucun ruissèlement sur le domaine public.

Article 4

La terrasse sur pilotis en extension de la façade Sud du bâtiment d'habitation sera implantée en limite séparative Est du terrain, sans retrait.

La hauteur maximale de la terrasse sur pilotis, par rapport au terrain naturel, sera de 3.5 mètres.

Article 5

Le sas d'entrée du projet ne présentera pas une toiture à croupe mais une toiture à double pans en ardoises ou bien en matériaux ayant l'aspect d'ardoises naturelles. Les pentes s'approcheront des 45° et présenteront des débords de toiture (si projetés) inférieurs à 20 centimètres.

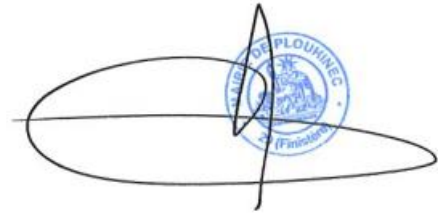
Les fenêtres de toit encastrées au nu de la toiture présenteront une teinte proche de celle de l'ardoise de la toiture.

Les lucarnes en façades Sud seront couvertes et bardées de zinc de teinte « ardoise ».

L'enduit lisse blanc cassé du ravalement de façades sera appliqué sur l'ensemble des faces de la maison d'habitation et de son volume secondaire.

Fait à Plouhinec
Le 03/01/2025

Le Maire
Yvan MOULLEC



NOTA :

- *Dans l'hypothèse où le projet induirait la création d'un nouvel accès au terrain, une demande de permission voirie devra être adressée en mairie ;*

- *Les modifications qui pourraient être apportées au projet feront l'objet, soit d'une demande de permis de construire modificatif si elles restent négligeables, soit d'une nouvelle demande de permis de construire 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 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.

