



ARRETE Accordant un permis d'aménager Avec prescriptions

Permis d'aménager N° PA 29197 24 00001

Description du dossier	
Déposé le :	19/02/2024
Avis de dépôt affiché le :	29/02/2024
Demandeur :	Madame Denise MOALIC
Adresse du demandeur :	10, rue René Quillivic 29780 PLOUHINEC
Pour :	Création d'un lot à bâtir à usage d'habitation.
Adresse des travaux :	rue Saint-Exupéry 29780 PLOUHINEC
Références cadastrales :	YH111, YH113

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande sus décrite ;

Vu les pièces déposées le 15/03/2024 ;

Vu le plan de situation, la notice, le plan de l'état actuel, les vues coupes et photographies, le programme et les plans de travaux d'équipement, la ou les hypothèses d'implantation, le projet de règlement ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code du patrimoine ;

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 applique ;

Vu l'avis d'ENEDIS, en date du 19/03/2024, ci-annexé ;

Vu l'avis de VEOLIA en date du 13/03/2024, ci-annexé ;

Vu l'accord, assorti de prescriptions, de l'architecte des Bâtiments de France en date du 05/05/2024, ci-annexé ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste, en la création d'un lot à bâtir sur un terrain situé rue Saint-Exupéry, à Plouhinec (29780) d'une superficie de 1936,00 m² ;

Considérant que le projet prévoit une surface de plancher maximale de 200m² ;

Considérant que l'article L. 621-32 du code du patrimoine dispose : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1. » ;

Considérant que l'article L. 632-2 du code du patrimoine dispose notamment : « L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est, sous réserve de l'article L. 632-2-1, subordonnée à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. [...] L'autorisation délivrée énonce, le cas échéant, les prescriptions motivées auxquelles le demandeur doit se conformer. [...] » ;

Considérant que l'article R. 425-1 du code de l'urbanisme dispose : « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si

l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine. » ;

Considérant que le terrain objet du projet est situé dans le périmètre de protection de l'Eglise de Plouhinec (façade occidentale, clocher et transept) et dans le champ de visibilité de celle-ci et qu'il est donc protégé au titre des abords ;

Considérant ainsi que le projet susvisé est soumis à autorisation préalable au titre du code du patrimoine ;

Considérant de surcroît qu'il est soumis à permis d'aménager en application du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet est localisé aux abords du monument et dans un environnement aux très forts enjeux paysagers et urbains, composé majoritairement d'habitations d'architecture traditionnelle, aux volumes rectangulaires enduits de teinte claire ou en maçonnerie de pierre et couverts à deux pans d'ardoises ;

Considérant qu'il convient d'assurer l'insertion harmonieuse du projet dans cet environnement ;

Considérant aussi que toute future construction devra respecter les caractéristiques du bâti traditionnel environnant, dans sa volumétrie, son implantation et sens de faîtage comme dans son traitement architectural ;

Considérant que selon l'architecte des Bâtiments de France « ce projet en l'état est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié » ;

Considérant dès lors que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un accord assorti de prescriptions pour ce projet ;

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 2 à 3.

ARTICLE 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 1 lot.

La surface de plancher maximale autorisée dans l'enveloppe du lotissement est de 200 m² conformément à l'article 1 du règlement du lotissement.

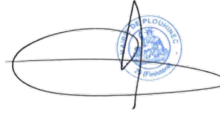
ARTICLE 3

Les futures constructions prendront en compte les informations suivantes :

- Le projet devra comporter un volume principal, simple et facile à identifier, sur plan rectangulaire et en finition enduite de teinte blanc à blanc cassé, avec des pignons de 8m de large maximum et des façades d'environ 10m (le cas échéant articuler plusieurs volumes hiérarchisés), couvert d'une toiture en ardoises naturelles, à deux pentes symétriques (entre 40° et 45°), avec idéalement une souche de cheminée au nu d'un ou des pignons (si conduit de poêle, pour l'intégrer) ;
- Le cas échéant un ou deux volumes secondaires lui seront adjoint. Ces volumes secondaires, seront placés en situation mineure (latéralement ou à l'arrière, plus bas, en recul et dégageant clairement la façade principale), couverts d'une toiture à deux pans ou, à hauteur de 30% maximum de l'emprise totale des constructions, d'un toit monopente en appentis, ou selon le projet, par une toiture surbaissée (zinc joints debouts) ;
- Les garage et carport éventuels seront distincts du volume d'habitation. Ils seront positionnés sur le côté, en recul, ou isolés.
- Les façades se composeront en travées verticales de percements et panneaux de baies plus hauts que larges (1/3 de large pour 2/3 de hauteur), surplombées le cas échéant de lucarnes couvertes à deux pans ou de châssis de toit encastrés et verticaux.
- Les dispositifs séparatifs devront être de qualité dans leur dessin et matériaux : pas de dispositifs occultants, panneaux de grillage rigide et lisses d'aluminium, soubassement et plaques béton, matières plastiques (pvc), composites ou synthétiques. Seront ainsi mis en œuvre derrière les murets, des végétaux variés (5 à 6 essences différentes), possiblement doublés d'un grillage souple (maille carrée ou losangée, gris, noir ou galvanisé), en intérieur de parcelle côté voie.
- Les murs anciens existants seront conservés, et ouverts pour accéder à la parcelle sur 3.50 m maximum (y compris pour la réalisation des travaux).
- L'artificialisation des sols sera limitée : terrassement réduit au strict nécessaire, traitement des allées et stationnements en surfaces drainantes (gravillons beiges, stabilisé, grou, terre-pierre, etc.), maintien des végétaux en place (hors emprise de la future construction) et des talus plantés et aménagement paysager à soigner (maintien du caractère champêtre et pittoresque des lieux, plantations d'arbres fruitiers, d'arbustes et de vivaces).

Fait à Plouhinec
Le 10 juin 2024

Le Maire,
Yvan MOULLEC



Pour information :

- Dans l'hypothèse où la superficie du terrain concernée par le projet serait amenée à être modifiée, une demande de Permis d'Aménager modificatif, intégrant les nouvelles dimensions et surfaces sur l'ensemble des pièces concernées par la modification, devra être déposée ;
- Il est conseillé au demandeur de consulter l'avis de l'architecte des Bâtiments de France en amont du dépôt de demande de permis de construire en mairie ;
- Rappel - Obligation de pré-fibrage dans les lotissements neufs soumis à permis d'aménager : Conformément à l'article 118-II de la loi n°2015-990 du 6 août 2015 et à l'article L 113-10 du code de la construction et de l'habitation, il est imposé aux aménageurs privés ou mixtes de procéder à la mise en place d'une fibre non active dans les lotissements soumis à permis d'aménager. Par conséquent, au regard de votre demande de permis d'aménager, cette obligation vous incombe ;
- Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :
 - de la Taxe d'Aménagement (TA),
 - de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation ;
- Selon les prescriptions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, 11 et 13 sont opposables ;
- Les acquéreurs du lot seront informés qu'en vertu de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation ;
- **Le lotisseur fournira à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des travaux concernant les équipements desservant le lot. Ce certificat sera joint à la demande de permis de construire ;**
- 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 À 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.