



ARRETE
Accordant un permis de construire
Avec prescriptions

Dossier N° PC 29197 25 00023

Description du dossier		
Déposé le :	27/05/2025	
Avis de dépôt affiché le :	13/06/2025	
Demandeurs :	SCI PERSPECTIVE HORIZON représentée par PARAN Christian	PARAN Julien
Adresse des demandeurs :	1, Allée du Roussillon 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	27 rue de la Libération 78140 VELIZY-VILLACOUBLAY
Pour :	Construction d'une maison d'habitation	
Adresse des travaux :	A 18, Rue de Trébeuzec 29780 PLOUHINEC	
Références cadastrales :	YI252	
Surface de plancher créée :	82,84 m²	

Le maire de Plouhinec,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

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 Uhb qui s'y applique ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 04/06/2025, ci-annexé ;

Vu l'avis de VEOLIA en date du 03/06/2025, ci-annexé ;

Vu l'avis, assorti d'observations, de l'agence technique départementale du Pays de Cornouaille, service du Conseil départemental, émis le 02/07/2025, ci-annexé ;

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 le projet porte notamment sur la création d'un nouvel accès à la route départementale n°784 ;

Considérant qu'il convient de préserver la visibilité et d'éviter l'arrêt et le stationnement de tout véhicule sur la route départementale ;

Considérant ainsi que le projet susvisé est soumis à l'avis du service gestionnaire de la route départementale n°784 et que ce dernier a émis un avis favorable assorti d'observations ;

Considérant que le projet en l'état est susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers de l'accès au terrain et de la voirie ;

Considérant de plus 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 en la construction d'une maison d'habitation avec un chemin d'accès et une aire de stationnement, tous deux enrobés ;

Considérant que le chemin d'accès et l'aire de stationnement généreront des eaux pluviales qu'il conviendra de gérer afin d'éviter leur écoulement en dehors du terrain d'assiette du projet ;

Considérant cependant que les pièces fournies à l'appui de la demande ne précisent pas le mode de gestion des eaux pluviales générées par le chemin d'accès et l'aire de stationnement ;

Considérant en outre que l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme dispose : « 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 règlement du PLU, article Uh.4.4 prévoit que « Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme » ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis A 18, Rue de Trébeuzec à Plouhinec, en zone Uhb ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ;

Considérant que le projet nécessite le raccordement à ces réseaux ;

Considérant toutefois que les pièces déposées à l'appui de la demande ne précisent pas les modalités de raccordement à ces réseaux ;

Considérant aussi que le règlement du PLU, article Uh.7, prévoit notamment que : « 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 l'implantation de la construction est prévue en limite séparative Nord-Est ;

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 stationnement à proximité immédiate de l'accès existant, et plus généralement le long de la route départementale n°784, est interdit.

Un recul de 5 mètres sera respecté entre la limite de parcelle (arrière du trottoir de la RD n° 784) et un potentiel portail, de manière à pouvoir stocker un véhicule, et aucun masque de visibilité ne sera créé (mur haut, haie, etc.).

ARTICLE 3

Les eaux pluviales de toitures ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le rejet des eaux pluviales du futur accès à la parcelle ne doivent pas se faire dans le réseau d'eaux pluviales qui borde la route départementale. Les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle si possible par infiltration (aco-drain et puisard) étant précisé qu'en cas de rejet, la quantité d'eau pluviale rejetée sur la RD n°784 ne pourra pas excéder 3l/s par hectare.

ARTICLE 4

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.

Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE 5

La construction projetée étant implantée en limite séparative, les travaux ne devront pas avoir pour effet de créer de saillie ou un retrait par rapport à cette limite.

Fait à Plouhinec
Le 22 juillet 2025

Le Maire
Yvan MOULLEC



NOTA :

- **Une permission de voirie devra être sollicitée auprès de l'agence technique départementale du Pays de Cornouaille, service du Conseil départemental, pour la création du nouvel accès (garage) ;**
- **Dans l'hypothèse où un portail/cloture serait installé ultérieurement, le demandeur devra déposer un permis de construire modificatif ou une déclaration préalable de travaux ;**
- 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.