



ARRETE Accordant un permis de construire avec prescriptions

Permis de construire N° PC 29197 25 00035

Description du dossier	
Déposé le :	05/08/2025
Avis de dépôt affiché le :	14/08/2025
Complété le :	10/09/2025
Demandeur :	Marie LEFEUVRE
Adresse du demandeur :	2, Rue des Camélias 29710 Pouldreuzic
Pour :	Construction d'une maison individuelle et de ses dépendances : garage et carport
Adresse des travaux :	41 Rue de Kervoazec 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	YR28
Surface de plancher créée :	90,81 m²
Emprise au sol créée :	215,00 m²

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu les pièces complémentaires en date du 16/08/2024 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

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 appliquent ;

Vu le certificat d'urbanisme n°CU 29197 23 00246 délivré le 02/01/2024 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 22/08/2025, ci-annexé ;

Vu l'avis favorable tacite de VEOLIA en date du 09/09/2025 ;

Vu l'avis favorable, assortis d'observations, de l'agence technique départementale du Pays de Cornouaille, service du Conseil départemental, émis le 20/10/2025, 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 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 et gaz, 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. [...] » ;

Considérant de plus que l'article R. 423-53 du Code de l'urbanisme dispose que « lorsque le projet aurait pour effet la création ou la modification d'un accès à une voie publique dont la gestion ne relève pas de l'autorité compétente pour délivrer le permis, celle-ci consulte l'autorité ou le service gestionnaire de cette voie, sauf lorsque le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu régleme de façon particulière les conditions d'accès à ladite voie. »

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

Considérant qu'il conviendra de gérer les eaux pluviales de l'accès ;

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

Considérant de plus 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 en outre 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 terrain d'assiette du projet objet du permis de construire 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 également 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 consiste en la construction d'une maison individuelle et de ses dépendances (garage et carport) sur un terrain sis 41 Rue de Kervoazec, à Plouhinec ;

Considérant que les constructions projetées s'implantent en limites séparatives Nord et Ouest ;

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

Les eaux pluviales de l'accès seront récupérées et gérées sur le terrain d'assise du projet et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Le stationnement ne sera pas autorisé le long de la route départementale n°784.

L'installation d'un portail devra se faire avec un recul d'au minimum de 5 mètres depuis l'arrière du trottoir.

ARTICLE 3

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 4

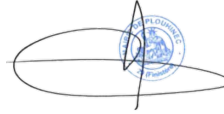
Les constructions étant implantées en limites de propriété nord et ouest, les travaux projetés ne devront pas avoir pour effet de créer de saillie ou un retrait par rapport à ces limites.

Fait à Plouhinec

Le 20/11/2025

Le Maire

Yvan MOULLEC



NOTA : 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.