



ARRETE Accordant un permis de construire

DOSSIER N° PC 29197 24 00082

Description du dossier	
Déposé le :	17/12/2024
Complété le :	24/02/2025
Avis de dépôt affiché le :	27/12/2024
Demandeurs :	Christophe PEUZIAT Corine PEUZIAT
Adresse des demandeurs :	5, Lotissement de Bel Air 29100 Pouldergat
Pour :	La construction d'une maison d'habitation avec garage
Adresse du projet :	Rue Jean Marie Le Bris 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	YH16
Surface de plancher créée :	121,92 m ²

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande de permis de construire sus-décrite ;

Vu les pièces complémentaires en date du 24/02/2025 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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, et en particulier les dispositions du règlement de la zone Uhb qui s'y applique ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 03/07/2025 prescrivant l'abandon de la procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu l'arrêté portant sursis à statuer sur le permis de construire n° 29197 24 00082, délivré le 11/03/2025 à Christophe PEUZIAT ;

Vu le courrier de Christophe PEUZIAT reçu par courrier le 24/09/2025, confirmant sa demande initiale, PC 29197 24 00082, à la suite de l'abandon de la procédure d'abandon du PLU ;

Vu l'avis tacite d'ENEDIS en date du 20/01/2025 ;

Vu l'avis de VEOLIA en date du 02/01/2025, ci-annexé ;

Considérant 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 du projet est prévue en limite séparative Est ;

Considérant de plus l'article Uh10.1 du règlement du PLU qui 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 peut excéder 5,5 mètres à l'égout du toit ;

Considérant cependant que les plans des façades Est et Ouest fournis à l'appui de la demande indiquent une hauteur à l'égout, calculée à partir du terrain naturel moyen, d'environ 5,73 mètres et 5,98 mètres ;

Considérant en outre 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 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 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 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 ;

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 et 3.

ARTICLE 2

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.

ARTICLE 3

La hauteur de la construction, à l'égout, sera au maximum de 5,50 mètres par rapport au terrain naturel moyen.

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.

Les raccordements aux réseaux seront réalisés en souterrain.

Fait à Plouhinec

Le

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.