



ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

Permis de construire N° PC 29197 25 00048

Description du projet	
Déposé le :	16/12/2025
Avis de dépôt affiché le :	24/12/2025
Complété le :	19/01/2026
Demandeur :	Emmanuel LAVALLEE
Adresse du demandeur :	3, Square Bugeaud 78150 LE CHESNAY - ROCQUENCOURT
Pour :	La surélévation et l'extension du volume secondaire de l'habitation existante, la construction d'un garage accolé ainsi que la création d'ouvertures en toiture, l'ajout de barres d'appui sur les fenêtres de l'étage et le changement de menuiseries.
Adresse des travaux :	5 rue de Lezarouan 29780 PLOUHINEC
Références cadastrales :	YW180, YW711, YW713
Surface de plancher créée :	49,81 m ²

Le maire de Plouhinec,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu les pièces complémentaires en date du 19/01/2026 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment 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 et en particulier les dispositions du règlement de la zone Uhb qui s'y applique ;

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 le projet porte notamment sur la surélévation et l'extension du volume secondaire de l'habitation existante sise 5 rue de Lezarouan à Plouhinec, en zone Uhb ;

Considérant que l'extension projetée est implantée en limite séparative Est et qu'il convient de s'assurer que la construction ne crée pas de saillie ou de retrait par rapport à cette limite ;

Considérant de plus l'article Uh.10 du règlement du PLU qui prévoit, pour les habitations individuelles situées en zone Uhb, une hauteur maximale de 5,5 mètres à l'égout de toit et de 8,0 mètres au faîtage ainsi que « Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîte avec celles des constructions voisines. » ;

Considérant que la maison d'habitation existante présente une hauteur à l'égout de 6,0 mètres par rapport au terrain naturel moyen déclaré ;

Considérant que la hauteur à l'égout, en façade sud, de la surélévation projetée est de 6,62 mètres par rapport au terrain naturel moyen déclaré ;

Considérant dès lors que le projet, par sa hauteur, ne respecte pas le règlement du PLU pour la zone Uhb mais qu'il est possible d'harmoniser les hauteurs à l'égout du volume principal existant et de la surélévation du volume secondaire projetée ;

Considérant en outre 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 le règlement du PLU, article Uh.11-B-3, prévoit notamment que : « Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : [...] fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade. [...] » ;

Considérant que le projet porte notamment sur la création d'ouvertures sur le pan de toiture sud de la maison d'habitation existante avec pose de fenêtres de toit ;

Considérant que la maison d'habitation existante est de type traditionnel avec un toit double pentes en ardoises, des souches de cheminées maçonnées ainsi que des encadrements de porte et de fenêtres ;

Considérant que les pièces jointes au dossier ne précisent pas le mode de pose des fenêtres de toit ;

Considérant l'article Uh.11.C du règlement du PLU qui prévoit notamment que « Les matériaux utilisés doivent être en harmonie avec l'environnement naturel ou urbain ; l'utilisation des matériaux devra tenir compte de ceux des façades. [...] Les clôtures (*sur limites séparatives*), seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut. [...] » ;

Considérant que le projet porte notamment sur l'édification d'une clôture sur une partie de la limite séparative Est, dans le prolongement d'une clôture existante ;

Considérant néanmoins que la notice jointe au dossier ne précise pas les matériaux, teintes et hauteur de cette clôture ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2

L'extension 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

En façade sud, la hauteur à l'égout de la surélévation sera identique à celle du volume principal de la maison d'habitation existante.

ARTICLE 4

Les fenêtres de toit posées en toiture sud seront encastrées au niveau de l'ardoise.

ARTICLE 5

La clôture sera édifiée dans le prolongement de la clôture existante en limite séparative Est, avec des matériaux et teintes identiques à l'existant, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Fait à Plouhinec

Le 13/03/2026

Le Maire

Yvan MOULLEC

A blue ink signature of Yvan Moullec, consisting of a stylized, overlapping loop and a vertical stroke, positioned over a circular official stamp.

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 sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de 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.