



ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF AVEC PRESCRIPTIONS

Permis de construire N° PC 29197 25 00047 M01

Déposé le :	25/06/2026
Avis de dépôt affiché le :	03/07/2026
Complété le :	23/07/2026
Demandeur :	Nadine LE LAY
Adresse du demandeur :	21, Rue Danielou 29780 Plouhinec
Pour :	<i>Dans le cadre de la construction d'un garage, le changement d'affectation du garage existant en pièce habitable, la construction d'une extension, la modification de la clôture existante et la réfection du système d'assainissement individuel :</i> La modification du volume et de l'implantation du garage, ainsi que la création d'une terrasse en pignon Est du garage
Adresse des travaux :	21 Rue Danielou 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	YR149
Surface de plancher créée :	30.20 m ²

Le maire de Plouhinec,

Vu la demande de permis de construire modificatif susvisée ;

Vu les pièces complémentaires déposées en date du 23/07/2026 ;

Vu le permis de construire initial n° PC 29197 25 00047 accordé à Nadine LE LAY, par arrêté en date du 11/02/2026, pour la construction d'un garage, le changement d'affectation du garage existant en pièce habitable, la construction d'une extension, la modification de la clôture existante et la réfection du système d'assainissement individuel ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 332-15 et L. 332-16 ;

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 06 juillet 2023, mis en révision le 13/04/2017 et en particulier les dispositions du règlement de la zone Uhc qui s'y applique ;

Vu l'absence de déclaration d'ouverture de chantier ainsi que de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;

Considérant enfin 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 Uh.4 du règlement du PLU prévoit notamment : « [...] 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 l'article Uh.13 du règlement du PLU prévoit : « [...] L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera exigée, si la nature du sol le permet. [...] » ;

Considérant que le projet consiste, dans le cadre de la construction d'un garage, le changement d'affectation du garage existant en pièce habitable, la construction d'une extension, la modification de la clôture existante et la

réfection du système d'assainissement individuel, en la modification du volume et de l'implantation du garage, ainsi que la création d'une terrasse en pignon Est du garage, sur un terrain sis 21 Rue Danielou, en zone Uhc sur la commune de PLOUHINEC ;

Considérant que le projet implique notamment l'édification d'une terrasse en béton recouverte d'un platelage bois d'un peu plus de 7m² en limite de propriété mais que sa perméabilité n'est pas précisée ;

Considérant, au regard des informations fournies au sein du plan de masse, que près de 35% de la surface de la parcelle objet du projet sera bâtie, servira de stationnement, ou de terrasse ;

Considérant qu'il convient de s'assurer que les eaux pluviales de la parcelle ne ruissèlent pas hors du terrain d'assise du projet ;

Considérant en outre que l'article Uh.10 du règlement du PLU prévoit notamment : « [...] Les dépendances ne devront pas dépasser une hauteur maximale de : 3m (hauteur maximale à l'égout des toitures ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse), 5 mètres (hauteur maximale au faîtage) [...] » ;

Considérant qu'en application de l'annexe 2 du règlement du PLU : « [...] Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence. [...] » ;

Considérant que les plans en coupe et de façade du projet indiquent que le terrain présente des déclivités Ouest-Est et Sud-Nord ;

Considérant que le plan de façade Est indique que l'égout du toit du garage à édifier présentera une hauteur de 3,05m ;

Considérant qu'afin de respecter les dispositions des règles susmentionnées il convient d'abaisser l'égout du toit de 5 centimètres ;

Considérant par ailleurs que l'article Uh.11 du règlement du PLU prévoit notamment : « [...] Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel. [...] » ;

Considérant que le rez-de-chaussée du garage n'est pas indiqué ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le permis de construire modificatif est accordé sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2

Les réserves et prescriptions émises au permis de construire initial précédant demeurent applicables.

ARTICLE 3

La terrasse projetée sera perméable afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie.

ARTICLE 4

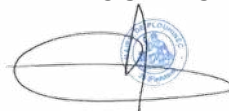
Le garage présentera un égout de toiture d'une hauteur maximale égale à 3m par rapport à la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons.

ARTICLE 5

Le rez-de-chaussée du garage ne sera pas surélevé de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

Fait à Plouhinec
Le 10/09/2026

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 territoriale.

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 "Télérécours 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.