



ARRETE ACCORDANT UN Permis de construire AVEC PRESCRIPTIONS

Permis de construire N° PC 29197 26 00030

Déposé le :	10/07/2026
Avis de dépôt affiché le :	17/07/2026
Complété le :	05/08/2026
Demandeurs :	ERWAN MAZEAS Et GAELE MAZEAS
Adresse du demandeur :	10bis, Impasse de Trez Bremoder 29780 Plouhinec
Pour :	La construction d'une seconde maison d'habitation
Adresse des travaux :	10bis Impasse de Trez Bremoder 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	YP294, YP318
Surface de plancher créée :	101m ²

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu les pièces complémentaires en date du 05/08/2026 ;

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 Uhc qui s'y applique ;

Vu l'avis favorable d'ENEDIS en date du 24/07/2026 (ci-annexé) ;

Vu l'avis favorable de VEOLIA en date du 13/08/2026 (ci-annexé) ;

Considérant 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.13 poursuit avec : « [...] L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera exigée, si la nature du sol le permet. [...] » ;

Considérant le projet porte sur construction d'une seconde maison d'habitation, sise 10bis Impasse de Trez Bremoder, en zone Uhc, sur la commune de Plouhinec ;

Considérant que le projet prévoit notamment la création de 2 places de stationnement dont ni le revêtement, ni la perméabilité, n'a été précisé ;

Considérant qu'il convient de s'assurer que les eaux pluviales du projet ne ruissèlent pas hors du terrain d'assise de celui-ci en veillant à l'utilisation de revêtements perméables pour l'espace des stationnements ;

Considérant par ailleurs que l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme dispose : « 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 l'article Uh.10 du règlement du PLU prévoit notamment : « 1- La hauteur maximale des constructions [...] ne peut excéder : [...] 3,5 m : hauteur maximale à l'acrotère (toiture terrasse), 3,5 m : hauteur maximale à l'égout du toit, 8m : hauteur maximale au faîtage, Niveaux : R+C. 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 l'annexe 2 du règlement du PLU précise notamment que : « [...] 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 la déclivité du terrain à l'endroit du projet ;

Considérant que le projet envisage, pour couverture du volume principal, une toiture terrasse de pente 7% dont les hauteurs dépassent 3,5m ;

Considérant que le projet prévoit également deux niveaux (rez-de-chaussée + 1) ;

Considérant que le terrain objet du projet porte déjà, à moins de 40m, une construction d'apparence similaire - dimensions, niveaux, aspect- à celle envisagée au sein du présent dossier ;

Considérant qu'afin de favoriser l'insertion du projet au sein de son environnement, il convient de veiller à ce qu'il présente une apparence -hauteurs et niveaux notamment- similaire à celle de la maison d'habitation existante sur le terrain ;

Considérant en outre que l'article Uh.11 du règlement du PLU prévoit notamment : « [...] 5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel. [...] » ;

Considérant qu'afin de respecter les dispositions de l'article susmentionné, il conviendra de veiller à ce que la maison d'habitation présente un rez-de-chaussée ne dépassant pas 50cm au-dessus du terrain naturel ;

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 stationnements présenteront un revêtement perméable de sorte que les eaux pluviales de l'ensemble du projet soient gérées sur place, sans aucun ruissèlement hors du terrain.

ARTICLE 3

La maison présentera au maximum les mêmes hauteurs et niveaux que ceux de la maison d'habitation existante sur le terrain.

ARTICLE 4

Le rez-de-chaussée de la maison d'habitation ne sera pas surélevé de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

Fait à Plouhinec
Le 25/09/2026

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 ».

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.