



ARRETE ACCORDANT UN Permis de construire AVEC PRESCRIPTIONS

Permis de construire N° PC 29197 26 00029

Déposé le :	06/07/2026
Avis de dépôt affiché le :	17/07/2026
Complété le :	06/08/2026
Demandeur :	SCI TI KLB représentée par KEROUEDAN SACHA
Adresse du demandeur :	84, Lesvignan 29790 Beuzec-Cap-Sizun
Pour :	La construction de deux maisons d'habitation destinées à la location
Adresse des travaux :	25 Rue de Lezarouan 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	AB246, AB248
Surface de plancher créée :	134m ²

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu les pièces complémentaires en date du 06/08/2026 ;

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 Uhb 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.4 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 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 la construction de deux maisons d'habitation destinées à la location, sises 25 Rue de Lezarouan, en zone Uhb, sur la commune de Plouhinec ;

Considérant qu'il est indiqué que la construction doit être raccordée à un puisard, et que les accès et aires de manœuvre et stationnement présenteront un revêtement perméable ;

Considérant que le projet ne précise pas le mode de gestion des eaux pluviales des deux terrasses revêtues de carrelage envisagées ;

Considérant également que le revêtement projeté pour le reste du terrain, hors zone bâtie ou carrossable, n'est pas déclaré ;

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 notamment à l'utilisation de revêtements perméables ;

Considérant également que l'article Uh.4 prévoit : « [...] Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, [...] » ;

Considérant que le mode de raccordement du projet aux différents réseaux n'est pas précisé ;

Considérant en outre que l'article Uh.7 du règlement du PLU 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.

Règles particulières : [...] Une implantation particulière pourra être acceptée ou imposée pour des raisons d'ordre technique, architecturale ou urbanistique et notamment : - Pour la modification d'importance limitée, de construction existante ; - Pour la construction d'immeubles groupés ; - Pour la construction en lotissement ; - Pour des terrains présentant un caractère étroit ; - Pour des extensions de construction existante présentant un caractère limité (soit moins de 20 m² de d'emprise au sol). » ;

Considérant que le projet porte sur la construction de deux maisons d'habitation accolées ;

Considérant que la largeur de la construction composant les deux maisons et leurs terrasses est de près de 16m ;

Considérant que la parcelle, au niveau de l'emplacement des pignons Sud des maisons et de leurs terrasses, avoisine les 21,5m de largeur ;

Considérant que l'angle Sud-Ouest de la maison d'habitation Ouest ainsi que celui de sa terrasse, mais également l'angle Sud-Est de la terrasse Est, sont implantées respectivement à 2,91m, 2,92m, de la limite séparative Ouest, et 2,51m de la limite séparative Est ;

Considérant que la morphologie du terrain se présente sous la forme d'un décagone irrégulier ;

Considérant que la configuration parcellaire accentue l'étroitesse du terrain et impose aux constructions envisagées des implantations aux reculs, par rapport aux limites séparatives Ouest et Est, inférieurs à ceux prévus par les dispositions de l'article précité ;

Considérant par ailleurs que l'article Uh.11 du règlement du PLU prévoit notamment : « [...] 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 les maisons d'habitation présentent 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

Hors zone bâtie ou carrossable, le terrain présentera un revêtement perméable (par exemple : espace enherbé, etc.).

Les eaux pluviales de l'ensemble des constructions seront gérées sur place, sans aucun ruissèlement hors du terrain d'assise du projet.

ARTICLE 3

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain si cela est techniquement possible.

ARTICLE 4

Les rez-de-chaussée des maisons d'habitation ne seront pas surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel.

Le Maire,
Yvan MOULLEC



NOTA :

- A l'achèvement des travaux, les attestations suivantes devront être jointes à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) :

- L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 122-30 du Code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du Code de l'urbanisme] ;
- L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.122-24-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-4-1 du Code de l'urbanisme].

- 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 "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.