



ARRETE Accordant un permis de construire avec prescriptions

Permis de construire N° PC 29197 23 00039

Description du projet	
Déposé le :	02/10/2023
Avis de dépôt affiché le :	04/10/2023
Complété le :	07/12/2023
Demandeur :	Monsieur Stéphane RALAIMONGO
Adresse du demandeur :	123, Kervenec 29780 Plouhinec
Pour :	Rénovation et extension de la maison principale, réhabilitation d'une grange avec changement de destination, construction d'un garage en extension de l'habitation existante, édification d'une clôture
Adresse des travaux :	123 Kervenec 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	ZK66, ZK68, ZK129, ZK131
Surface de plancher créée :	30,2 m ² + 68,9 m ² créés par changement de destination (de la destination exploitation agricole ou forestière vers la destination habitation)

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 13/11/2023 et le 07/12/2023 ;

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 Nh et A qui s'y appliquent ;

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel délivré le 05 octobre 2022 ;

Considérant 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 le règlement du PLU, article Nh-Nr.11-6, autorise notamment pour les clôtures sur voies, des : « Murs ou murets enduits côté voirie, ou de moellons ou de pierres sèches, d'une hauteur maximum de 0,80 m, pouvant être accompagnés d'une haie d'arbustes ou surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une balustrade (hauteur maxi : 0,80 m) et devant s'harmoniser avec le caractère des lieux avoisinants. »

Considérant que le projet prévoit également l'édification d'un muret surmonté d'un claustra en bois, sur voie communale, sans préciser s'il s'agit d'un dispositif à claire-voie ;

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 le règlement du PLU, article Nh-Nr.4-2, prévoit notamment que : « [...] 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 le projet consiste notamment en la rénovation et l'extension de la maison ainsi qu'en la construction d'un garage ;

Considérant que les constructions génèreront des eaux pluviales de toiture qu'il conviendra de gérer ;

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 2 et 3.

ARTICLE 2

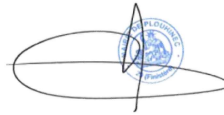
Le claustra, surmontant le muret créé sur voie, sera un dispositif à claire-voie.

ARTICLE 3

Les eaux pluviales de toitures seront récupérées sur le terrain d'assise du projet et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.

Fait à Plouhinec
Le 19/01/2024

Le Maire
Yvan MOULLEC



NOTA :

- **La création de l'accès sur le domaine public devra faire l'objet d'une permission de voirie et pourra être soumise à la pose d'un miroir en cas de mauvaise visibilité.**
- 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 Code général des impôts), 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 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.