Commune de Plouhinec

ARRETE D'OPPOSITION
A une Déclaration préalable - Constructions et travaux non soumis à permis de construire

Dossier N° DP 29197 25 00027

Déposé le :	**18/02/2025**
Avis de dépôt affiché le :	**26/02/2025**
Demandeurs :	Pascal PUILLANDRE Et Laurence PUILLANDRE
Demeurant :	24 Rue de Romorantin 41700 Le Controis-en-Sologne
Pour :	L'extension de la maison d'habitation principale
Adresse des travaux :	9bis Rue des Frégates 29780 Plouhinec
Cadastré :	YV201

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande sus décrite ;

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

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la commune de PLOUHINEC en date du 05/10/2023 et du 04/07/2024, relatant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de PLOUHINEC en date du 03/10/2024, portant bilan de la concertation et arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'arrêté de délégation de signature du Maire en date du 18 juin 2020 ;

Considérant l'article R. 421-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :
a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-2 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;
b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. » ;

Considérant l'article R. 421-14 du Code de l'urbanisme qui dispose : « Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :
a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface ou l'emprise totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ; […] » ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une extension à la maison d'habitation d'une surface de plancher de 39,30m², mais également d'une emprise au sol de 45,50m² sis 9bis Rue des Frégates, en zone Uhb sur la commune de Plouhinec ;

Considérant que le projet conduit à créer une emprise au sol supérieure à 40 m² en zone urbaine du plan local d'urbanisme de Plouhinec ;

Considérant qu'en conséquence, en application des dispositions de l'article R.421-1 du code de l'urbanisme, les travaux envisagés doivent être précédés d'un permis de construire et non d'une déclaration préalable ;

Considérant l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme qui 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 en outre que l'article Uh.4 du règlement du PLU prévoit : « […] 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. […] Les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de puisard) pourront être imposés. […] » ;

Considérant qu'aucune pièce déposée à l'appui de la demande ne fait état d'un quelconque dispositif de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant également que l'extension projetée s'implante en limite de voirie et qu'il convient de s'assurer de la gestion des eaux pluviales du projet à la parcelle ;

Considérant l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme qui 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 enfin que l'article Uh.10 du règlement du PLU prévoit notamment 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 en outre que l'article Uh.11 du règlement du PLU prévoit notamment : « […] L'implantation et le volume général des constructions ou ouvrages à modifier devront être traités en relation avec le site dans lequel ils s'inscrivent, qu'il soit naturel ou urbain. […] » ;

Considérant que l'acrotère de l'extension projetée semble s'insérer à une vingtaine de centimètres environ, au-dessus de l'égout de toiture de la maison d'habitation ;

Considérant que le projet, prévoyant d'insérer la toiture de l'extension au-dessus de l'égout du toit de la maison d'habitation qu'elle vient prolonger, complexifie le volume de la construction et induit ainsi une physionomie disgracieuse de l'ensemble dans un environnement de bâti traditionnel ;

ARRÊTE

Article unique

Il est fait opposition à la déclaration préalable.

Fait à Plouhinec
Le 11 mars 2025
Première Adjointe au Maire
Solène JULIEN LE MAO

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.