



Déclaration préalable ARRETE DE NON OPPOSITION

DOSSIER N° DP 29197 25 00036

Description du dossier	
Déposé le :	06/03/2025
Avis de dépôt affiché le :	14/03/2025
Demandeur :	Jean-Luc MOULLEC Hélène MOULLEC
Adresse du demandeur :	8, rue Ampère Appartement 21 - Bâtiment A 29770 AUDIERNE
Pour :	Construction d'un Garage à vélos et d'un préau
Adresse du projet :	Rue Des Fusiliers Marins 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	ZE753, ZE745, ZE748
Emprise au sol créée :	29,95 m ²

Le maire de Plouhinec,

Vu la demande de déclaration préalable 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, le 6 juillet 2023, et 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 permis de construire n° PC 29197 24 00010 en date du 19/04/2024 autorisant la construction d'une maison d'habitation avec garage et édification d'une clôture ;

Vu la déclaration d'ouverture de chantier déposé en mairie en date du 30/08/2024 ;

Considérant l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis. » ;

Considérant que l'article R. 462-1 du Code de l'urbanisme dispose : « La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est signée par le bénéficiaire du permis de construire ou d'aménager ou de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

Elle est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ou déposée contre décharge à la mairie.

Le maire transmet cette déclaration au préfet lorsque la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou le permis a été pris au nom de l'Etat, ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou le permis a été pris au nom de cet établissement public. » ;

Considérant l'article A. 431-7 du Code de l'urbanisme qui dispose que : « La demande de modification d'un permis de construire en cours de validité est établie conformément au formulaire enregistré par le secrétariat général pour la modernisation de l'action publique sous le numéro Cerfa 13411. » ;

Considérant que lorsqu'une construction n'est pas achevée, toute modification du projet, quelle que soit son importance, relève du permis modificatif et non de la déclaration préalable et ce quand bien même, compte tenu de leur importance, ces modifications relèveraient, prises isolément, de la simple déclaration de travaux ;

Considérant que les travaux objet d'une déclaration préalable relèvent de la procédure du permis modificatif lorsqu'ils se rapportent à un projet autorisé par un précédent permis de construire et qui, en l'absence de déclaration d'achèvement de travaux, ne peut être regardé comme entièrement réalisé ;

Considérant le permis de construire n° PC 29197 24 00010 en date du 19/04/2024 autorisant la construction d'une maison d'habitation avec garage et édification d'une clôture sur le terrain sis Rue des fusiliers marins, à Plouhinec ;

Considérant l'ouverture du chantier en date du 30/08/2024 et l'absence de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;

Considérant que le projet objet de la déclaration préalable consiste en la construction d'un garage à vélos et d'un préau accolés à la maison d'habitation autorisée par le permis de construire n° PC 29197 24 00010 ;

Considérant dès lors que les travaux objet de la déclaration préalable s'inscrivent dans le cadre du projet autorisé par le permis de construire susvisé, non achevé ;

Considérant par conséquent que le projet relève du champ d'application du permis de construire modificatif et non de la déclaration préalable ;

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE

Il est fait opposition à la déclaration préalable sus-visée.

Fait à Plouhinec
Le 20 mars 2025

Première Adjointe au Maire
Solène JULIEN LE MAO


Pour le Maire, l'adjointe
Solène JULIEN-LE MAO

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 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 / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- 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.