



Déclaration préalable ARRETE DE NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS

DOSSIER N° DP 29197 24 00173

Déposé le :	08/08/2024
Complété le :	17/11/2024
Avis de dépôt affiché le :	09/08/2024
Demandeur :	Madame Amélie BUGEL
Adresse du demandeur :	4, Chemin du Ro 44350 Guérande
Pour :	Le remplacement de menuiseries (portes et fenêtres) sur le volume principal et secondaire de la maison d'habitation, la création de quatre fenêtres de toit encasstrées au nu de la toiture, l'enduit à la chaux du soubassement de la façade Sud de la maison d'habitation ainsi que de la façade Nord de son volume secondaire, la réfection de la couverture en ardoises du volume secondaire, ainsi que la pose de gouttières.
Sur un terrain sis :	7 Rue des Albatros 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	YV211, YV200
Surface de plancher créée :	0 m ²

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande sus décrite,

Vu les pièces complémentaires déposées en date du 17 novembre 2024,

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'applique au projet,

Considérant que l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme dispose que « 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 Uh.4-2, prévoit notamment que : « Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées. [...] 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 le projet consiste notamment en la réfection de la couverture du volume secondaire et la pose de plusieurs gouttières sur une maison d'habitation en zone Uhc, 7 Rue des Albatros sur la commune de Plouhinec ;

Considérant que les plans de façades Est et Ouest semblent présenter certaines gouttières dirigeant l'eau pluviale directement au pied de la maison d'habitation (côté « jardin »), mais qu'aucune pièce déposée à l'appui de la demande ne fait état du mode de gestion des eaux pluviales sur le terrain ;

Considérant qu'il conviendra de gérer les eaux pluviales nouvellement dirigées par le projet ;

Considérant que l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme dispose que : « 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 en outre que l'article Uh.11 du règlement du PLU demande notamment que : « [...] Les constructions d'habitat individuel et de ses annexes faisant référence au passé devront tenir compte des constantes de l'habitat traditionnel local : [...] - faible débord de toiture (< 20 cm) ; [...] » ;

Considérant que les pièces déposées à l'appui de la demande indiquent que la réfection de toiture du volume secondaire de la maison d'habitation présentera des débords de toiture de 25 centimètres ;

Considérant que la construction objet du projet présente des caractéristiques de l'habitat traditionnel local tel que des façades blanches, des toitures à double pans en ardoises, ou encore deux souches de cheminées maçonnées de part et d'autre du bâtiment principal ;

Considérant qu'afin de favoriser une insertion harmonieuse du projet dans son environnement, il conviendra de réduire les débords de toiture projetés ;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la demande susvisée sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants :

Article 2

Les eaux pluviales de la toiture du volume principal et secondaire de la maison d'habitation ne devront pas ruisseler hors du terrain objet du projet. Elles seront gérées directement sur le terrain.

Article 3

Le volume secondaire dont la toiture devra être remplacée présentera des débords de toiture inférieurs à 20 centimètres.

Fait à Plouhinec

Le 10 DEC. 2024

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 ».

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 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 de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire 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.

