



Déclaration préalable ARRETE DE NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS

DOSSIER N° DP 29197 24 00240

Description du dossier	
Déposé le :	01/12/2024
Complété le :	11/01/2025
Avis de dépôt affiché le :	10/12/2024
Demandeurs :	Cathy LOUSSOT Nicolas LOUSSOT
Domiciliés :	3, Rue Rulaz 29100 Douarnenez
Pour :	Changement d'affectation du garage en pièce de vie avec modification de l'aspect extérieur (Création et modification d'ouvertures, pose d'une isolation thermique par l'extérieur et réfection de toiture).
Adresse du projet :	3, Rue Louis Blériot 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	YH274, YH271, YH274
Surface de plancher créée :	17,50 m ²

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande sus décrite ;

Vu les pièces complémentaires en date du 11/01/2025 ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale 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 l'avis favorable tacite de l'architecte des bâtiments de France en date du 07/01/2025 ;

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 ;

Considérant l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme qui 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 de plus le règlement du PLU, article Uh.11-3, qui prévoit 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 [...] » notamment concernant les débords de toiture ;

Considérant que le projet porte notamment sur la réfection de toiture d'une construction existante avec un débord, type casquette, de 0,40 m en façade ouest ;

Considérant que la construction objet du projet est une annexe à la maison d'habitation de type « traditionnel d'aspect moderne » par sa toiture double pentes en ardoises et son enduit de teinte claire ;

Considérant qu'il convient d'assurer la bonne intégration du projet dans l'environnement bâti existant constitué de construction de type traditionnel ;

Considérant cependant qu'en l'état le projet serait susceptible de nuire l'écriture du l'environnement bâti existant ;

Considérant de plus que le règlement du PLU, article Uh.7, prévoit notamment que : « 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. [...] ;

Considérant que construction objet du projet est située en limites séparatives Sud et Ouest ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Il n'est pas fait opposition à la demande susvisée sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2

Les débords de toiture seront strictement inférieurs à 20 cm.

ARTICLE 3

L'annexe à modifier étant implantée en limites séparatives, les travaux ne devront pas avoir pour effet de créer de saillie ou un retrait par rapport à ces limites.

Fait à Plouhinec
Le 11 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 territoriale.

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.