



Déclaration préalable
ARRETE DE NON OPPOSITION
Avec prescriptions

DOSSIER N° DP 29197 25 00089

Description du dossier	
Déposé le :	21/05/2025
Complété le :	24/06/2025
Avis de dépôt affiché le :	28/05/2025
Demandeur :	Sabrina JESTIN
Adresse du demandeur :	4, impasse du Roi Salun 29780 PLOUHINEC
Pour :	Démolition et reconstruction de la véranda, aménagement du garage en pièce de vie avec modification/création d'ouvertures ainsi que la construction d'un abri de jardin.
Adresse du projet :	4, impasse du Roi Salun 29780 PLOUHINEC
Références cadastrales :	YO67
Surface de plancher créée :	45,00 m²
Surface de plancher supprimée :	32,00 m²

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande sus décrite ;

Vu les pièces complémentaires en date du 24/06/2025 ;

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, et en particulier les dispositions du règlement de la zone Uhc qui s'applique au projet ;

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

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 que le projet porte sur la modification d'une fenêtre, située en façade sud-ouest, par une baie vitrée en aluminium gris anthracite ;

Considérant qu'il convient d'assurer la bonne intégration du projet au bâti existant ;

Considérant cependant que les menuiseries de la construction existante sont de teinte blanche ;

Considérant dès lors que le projet de modification de la fenêtre par une baie vitrée en aluminium gris anthracite serait de nature à compromettre l'écriture de la construction existante ;

Considérant en outre 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 que le règlement du PLU, article Uh.11-B-3, 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 : [...] fenêtres en rampant de toiture encastrées au niveau de l'ardoise et positionnées en fonction de la composition de la façade. [...] » ;

Considérant que le projet consiste notamment en la création d'une ouverture avec pose de fenêtre de toit en toiture sud-ouest de la construction existante ;

Considérant que la maison d'habitation existante est de type traditionnel avec un toit double pentes en ardoises, des souches de cheminées maçonnées et lucarnes « capucine » ;

Considérant que les pièces jointes au dossier ne précisent pas le mode de pose de la fenêtre de toit ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 :

Il n'est pas fait opposition à la demande susvisée sous réserves de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

ARTICLE 2 :

La baie vitrée projetée en façade sud-ouest sera de teinte blanche

ARTICLE 3 :

La fenêtre de toit posée en toiture sud-ouest sera encadrée au niveau de l'ardoise et positionnée dans l'alignement de la baie vitrée projetée.

Fait à Plouhinec

Le 22 juillet 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 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.