



Déclaration préalable ARRETE DE NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS

DOSSIER N° DP 29197 26 00084

Déposé le :	12/05/2026
Complété le :	08/08/2026
Avis de dépôt affiché le :	15/05/2026
Demandeurs :	Maxime LETHELIER Et Asako FUJIMOTO
Adresse des demandeurs :	14 Route de Paris 76520 La Neuville-Chant-d'Oisel
Pour :	La construction d'une serre
Sur un terrain sis :	29 Rue Saint Dreyer 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	YV88, YV89, YV90
Surface de plancher créée :	14,52 m ²

Le Maire,

Vu la demande susvisée ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu les pièces complémentaires déposées en date du 09/07/2026 et du 08/08/2026 ;

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 Uhc qui s'y applique ;

Vu l'arrêté de délégation de signature du Maire en date du 21 mars 2026 ;

Considérant que l'article Uh.7 du règlement du PLU de la commune de Plouhinec prévoit : « 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 le projet consiste en construction d'une serre, sur un terrain sis 29 Rue Saint Dreyer, en zone Uhc sur la commune de Plouhinec ;

Considérant que l'implantation de la serre projetée est prévue sur le plan de masse en limite séparative Ouest ;

Considérant cependant que l'implantation de sa façade Ouest ainsi que de sa toiture se situent, sur le plan de façade Sud, à plus d'une dizaine de centimètres de la limite séparative Ouest ;

Considérant qu'il convient de veiller au respect de la règle susmentionnée par une implantation en limite stricte de propriété ;

Considérant par ailleurs que l'article Uh.10 du règlement du PLU de la commune de Plouhinec prévoit : « La hauteur maximale des constructions, calculées à partir du terrain naturel, (c'est-à-dire avant l'exécution des fouilles ou remblais) ne peut excéder : [...] en zone Uhc 3,50m à l'égout du toit et 8m au faîtage [...] » ;

Considérant que l'annexe 2 du règlement du PLU de la commune prévoit que pour les mesures de hauteurs sur des terrains présentant une ou plusieurs déclivités, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, doit être prise en considération comme référence ;

Considérant que les plans déposés à l'appui de la demande indiquent que la hauteur de la serre par rapport au

terrain fini est de 2,25m au faîtage et 1,80m à l'égout du toit ;

Considérant cependant que, malgré la déclivité marquée du terrain, les plans ne présentent pas le terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons et qu'ainsi ils ne permettent pas de s'assurer de l'adéquation du projet avec les dispositions de la règle Uh.10 ;

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

L'ensemble des composants (pignon comme toiture) de la façade Ouest de la serre sera implanté en limite séparative stricte du terrain, sans induire de retrait ni saillie.

ARTICLE 3

La hauteur maximale de la serre n'excèdera pas 3,50m à l'égout du toit et 8m au faîtage, par rapport à la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit de chaque façade et pignon.

Fait à Plouhinec

Le 11/08/2026

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 sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également, dans un délai d'un mois à compter de la notification de la décision, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. L'exercice d'un recours gracieux ou hiérarchique ne proroge pas le délai de 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.