



## Déclaration préalable ARRETE DE NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS

**DOSSIER N° DP 29197 26 00124**

|                                    |                                                              |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <b>Déposé le :</b>                 | 24/07/2026                                                   |
| <b>Complété le :</b>               | 18/08/2026                                                   |
| <b>Avis de dépôt affiché le :</b>  | 27/07/2026                                                   |
| <b>Demandeur :</b>                 | Gwenaëlle ROUSSEL                                            |
| <b>Adresse du demandeur :</b>      | 32, rue Guesno<br>29770 Audierne                             |
| <b>Pour :</b>                      | La transformation d'une annexe à l'habitation en habitation. |
| <b>sur un terrain sis :</b>        | 22 Rue de la République<br>29780 Plouhinec                   |
| <b>Références cadastrales :</b>    | AC228                                                        |
| <b>Surface de plancher créée :</b> | 71.16 m <sup>2</sup>                                         |

Le maire de PLOUHINEC,

**Vu** la demande sus décrite,

**Vu** le code de l'urbanisme, et notamment l'article R421-17 g) ;

**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 ;

**Vu** l'avis favorable d'ENEDIS en date du 03/08/2026 ;

**Vu** l'avis favorable de VEOLIA en date du 29/07/2026 ;

**Considérant** que l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme dispose : « 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 porte notamment sur la transformation d'une annexe en habitation avec une nouvelle toiture ;

**Considérant** que le projet générera des eaux pluviales de toiture qu'il conviendra de gérer afin d'éviter leur écoulement en dehors du terrain d'assiette du projet ;

**Considérant** cependant que les pièces fournies à l'appui de la demande ne précisent pas le mode de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

**Considérant** que l'article Uh.4.4 du règlement du PLU prévoit notamment : « Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme. » ;

**Considérant** que le projet porte sur la transformation d'une annexe en maison d'habitation qui nécessite le raccordement aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et d'assainissement ;

**Considérant** que les pièces déposées à l'appui de la demande ne précisent pas les modalités de raccordements de la construction aux différents réseaux et qu'ainsi il convient de s'assurer que les nouveaux raccordements soient réalisés en souterrain si cela est techniquement possible ;

**Considérant** l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme : « 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 prévoit que « les couleurs des matériaux de parements (pierre, enduit, bardage) et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. » ;

**Considérant** qu'il convient de s'assurer du respect des caractéristiques du bâti existant et de son intégration dans l'environnement ;

**Considérant** que les pièces déposées à l'appui de la demande ne précisent pas la teinte de l'enduit à la chaux projeté ;

## **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 (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction.

Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés, avec réutilisations appropriées (arrosage des espaces verts, eaux sanitaires, eaux de lavage, etc.).

### **ARTICLE 3**

Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain, si cela est techniquement possible.

Les branchements aux différents réseaux secs et humides seront à la charge exclusive des pétitionnaires lorsqu'il en fera la demande auprès des concessionnaires.

### **ARTICLE 4**

L'intégralité des murs de la construction seront réalisés en pierre.

Fait à Plouhinec  
Le 10/09/2026

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](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Biens immobiliers ».

### 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 "Télérecours citoyens" accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://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.