



Déclaration préalable ARRETE DE NON OPPOSITION AVEC PRESCRIPTIONS

DOSSIER N° DP 29197 23 00188

Déposé le :	13/12/2023
Complété le :	18/01/24
Avis de dépôt affiché le :	07/01/2024
Demandeur :	SCI TY KOAD Représentée par Monsieur Forest jean
Adresse du demandeur :	16, Rue de Kerguélen 29780 Plouhinec
Pour :	La réfection à l'identique de la couverture de la toiture d'une maison d'habitation avec remplacement de gouttières zinc et installation de trois fenêtres de toit encastrées ; ainsi que pour le remplacement de la porte de garage du bâtiment annexe et l'ajout d'un portail roulant avec finition du mur de délimitation du terrain.
Sur un terrain sis :	16 Rue de Kerguélen 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	XB120
Surfaces de plancher créée :	0 m ²

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande sus décrite ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 18 janvier 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 06 juillet 2023, et en particulier les dispositions du règlement des zones Uhb qui s'y appliquent ;

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

Considérant que l'article R111-27 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 projet consiste notamment en la finition du mur de délimitation du terrain, sur un terrain situé, 16 Rue de Kerguélen à PLOUHINEC et identifié en zone Uhb du PLU ;

Considérant que les documents déposés à l'appui de la demande ne présentent pour le mur de clôture, ni d'échelle, ni de dimensions et qu'ainsi ils ne permettent pas de mesurer le mur de clôture à terminer ;

Considérant que la finition du mur à une hauteur différentes de plusieurs dizaines de centimètres de sa hauteur actuelle impliquerait une hétérogénéité du linéaire de clôture sur voie et qu'ainsi, elle risquerait de porter atteinte à l'environnement du projet ;

Considérant donc que pour une meilleure insertion, il convient de terminer le mur de clôture à l'exacte dimension de sa dimension actuelle ;

Considérant en outre que l'article Uh.11 du PLU 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 mise en place de deux fenêtres de toit encastrées en face Sud et d'une fenêtre de toit encastrée en face Nord avec un « dépassement toiture max 10cm » sur une maison d'habitation possédant des caractéristiques telles qu'une toiture à double pente recouverte d'ardoises, ou encore telles que des encadrements de portes et de fenêtres en granit et ainsi faisant référence au passé, notamment à l'architecture « néo-bretonne » ;

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

Afin de favoriser l'uniformité sur la totalité du linéaire donnant sur voie, la hauteur maximale de la portion du mur de clôture à terminer sera la hauteur actuelle du mur de clôture en place.

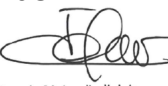
Article 3

Les fenêtres de toit implantées en rampant de toiture seront encastrées au niveau de l'ardoise.

Fait à Plouhinec
Le 12 février 2024

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 Code général des impôts), 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 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.