



Opposition à déclaration préalable

Par **bonsensurbanisme**, le **07/04/2016** à **18:26**

Bonjour,
Je viens de faire l'objet d'une opposition à déclaration préalable de la part de la mairie de ma commune, qui me refuse la construction d'un cabanon en bois de moins de 20 m². La parcelle dans laquelle je veux ériger cet abri de jardin (indispensable pour mettre mes outils de jardin, tondeuse autoportée etc...) est entourée de parcelles construites, d'un parking privé, et de la route communale.
Ce qui explique que la parcelle concernée par mon petit projet est en zone d'urbanisation diffuse au POS/PLU.
Ma commune est une commune littorale du Finistère.
Le projet de cabanon est situé dans un hameau d'une quinzaine d'habitations, à 400 m du rivage.
J'ai reçu la notification de refus (l'arrêté municipal) par courrier simple et non en recommandé.
Il n'existe pas de protection environnementale particulière sur le hameau.
Questions :
1- Le fait de ne pas m'avoir notifié en R avec AR est-il rédhibitoire pour la commune ? A-t-elle fait une erreur ?
2- N'y a-t-il pas interprétation abusive, de la part de la commune (qui ne fait que suivre l'instruction et la décision de la communauté de commune) de la loi littoral ? Car en substance il est écrit, dans l'arrêté notifiatif de refus, qu'aucune construction ne peut être autorisée dans les zones d'urbanisation diffuse.
En clair, dans un hameau breton de 15 à 20 maisons, on ne peut plus rien construire.
Merci pour vos avis.

Par **morobar**, le **08/04/2016** à **06:56**

Bonjour,
La notification porte les voies de recours.
A vous d'en user, en dépensant inutilement vos sous devant le T.A.
En clair, dans un hameau breton de 15 à 20 maisons, on ne peut plus rien construire.
Dans mon lotissement de 19 lots à 500 m du bord de mer, un lot est devenu inconstructible (acheté 80000 euro) suite à la tempête Xynthia.
Le pauvre acquéreur ne comprend pas pourquoi il ne peut pas construire entre 2

maisons quasiment neuves.
Et encore à l'horizon 2100 (aléa 2100) aucune construction possible dans notre commune, comme dans beaucoup de communes littorales, dont certainement la vôtre.

Par **bonsensurbanisme**, le **08/04/2016 à 10:42**

Merci morobar pour votre réponse,
Vous voulez dire que quel que soit la motivation de refus de la commune, aller au TA est inutile ?
Par ailleurs ma problématique n'a rien à voir avec le risque inondation qui a été majeur avec Xynthia. Mon village est situé 200m au-dessus du niveau de la mer, à l'intérieur de la rade de Brest.
Cordialement

Par **bonsensurbanisme**, le **08/04/2016 à 10:43**

quelle que soit...

Par **amajuris**, le **08/04/2016 à 10:53**

bonjour,
vous pouvez faire un recours gracieux auprès de votre maire qui a pris cette décision.
Si le maire maintient cette décision, il faudra faire un recours contentieux auprès du tribunal administratif.
Salutations

Par **bonsensurbanisme**, le **08/04/2016 à 11:16**

Merci Amajuris, bien entendu cela je le savais.
C'est plutôt des réponses à mes 2 questions que je cherche...
Cordialement.

Par **morobar**, le **08/04/2016 à 11:24**

C'est pourtant clair, il n'y a pas d'abus.
Si vous contestez cette décision, il faut passer d'abord par le recours gracieux, puis par le recours contentieux.
Il y a tellement de motifs en matière d'urbanisme, les us changent..
Ainsi maintenant on essaie de concentrer le bâti en supprimant le COS, pour éviter le mitage du paysage, coûteux en termes de voiries diverses, et pour redonner un aspect urbain aux agglomérations et effacer l'image de cités dortoir.

Par **bonsensurbanisme**, le **08/04/2016 à 17:36**

eh bien justement, c'est ce que je cherche à faire avec mon projet : surtout pas de mitage

comme vous le dites, mais une inscription claire dans le village.

Par **talcoat**, le **08/04/2016 à 20:47**

Bonjour,rnIl s'agit de l'application stricte de la loi littoral dans le sens actuel de la jurisprudence et qui revient à condamner toutes constructions en dehors du bourg.rnrnSeules les constructions en continuité avec les zones déjà urbanisées, caractérisées par une densité significative des constructions sont en effet autorisées dans les communes littorales.rnCordialement

Par **bonsensurbanisme**, le **09/04/2016 à 00:05**

Merci talcoat,rnJe suis bien d'accord avec vous, mais justement : pouvez vous me dire ce que l'on entend par "densité significative des constructions" ? Sur quel(s) seuil(s) l'administration se fonde-t-elle pour dire que les constructions deviennent significatives ?rnMon avis est que ce ou ces seuil(s) n'existe(nt) pas, et que cette disposition a été laissée volontairement interprétative afin qu'il puisse en être fait une application pertinente au cas par cas par l'administration.rnL'embêtant dans l'affaire est qu'on en arrive ainsi à constater que certaines communes ou comcom, voire certains départements (!), font preuve d'une analyse très restrictive, contrairement à d'autres...rnDites-moi si je me trompe.rnCordialement.

Par **talcoat**, le **09/04/2016 à 17:14**

L'application de la loi littoral s'est forgée à partir de la jurisprudence et le juge administratif procède en ce domaine à une appréciation in concreto.rnrnLes extensions de constructions existantes ne sont cependant pas qualifiées d'extension d'urbanisation à la condition qu'elles soient attenantes à celles-ci.rnVotre projet aurait sans doute une chance d'aboutir s'il était en continuité avec le bâtiment existant.rnCordialement

Par **bonsensurbanisme**, le **09/04/2016 à 18:54**

bonjour Talcoat et merci à vous,rnOui, on me l'a laissé entendre, mais, et c'est là le côté aberrant de la loi, si je faisais comme cela, c'est-à-dire si je construisais mon local technique (puisque un abri de jardin c'est bien cela) en continuité de ma maison, alors celle-ci, qui est en pierre, aurait un aspect esthétique déséquilibré. L'intégration paysagère de l'ensemble maison-cabanon, quel que soit l'endroit où je mettrais ce dernier en continuité de ma maison, serait franchement ratée, car il y aurait un effet de masse trop important. Pire, le cabanon cacherait la pierre !! Et c'est, dans ces petits villages bretons, exactement le contraire qu'il faut rechercher.rncordialement