

28 FEV. 2025

Franck BUORS
Ancien Bâtonnier de l'Ordre
Avocat au Barreau de Quimper
DEA de Droit Public et de Droit de l'Environnement
DEA de Sciences Juridiques de la Mer

32

En collaboration avec :

Jean-Baptiste BRACHET

Avocat
Master Carrières Judiciaires
et Sciences Criminelles

En Cabinet groupé avec :

La SELARL GOAOC

Société d'Avocats
Barreau de QUIMPER

Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Commune de PLOUHINEC
(Projet : Révision du PLU)
Mairie
Rue du général de Gaulle
29780 PLOUHINEC

COURRIEL :

mairie@plouhinec.bzh

+ LRAR

Enquête publique relative à la révision du PLU de la Commune de PLOUHINEC

A l'attention du Commissaire-Enquêteur

Quimper, le 27 février 2025

Consors CABON c/ PLU de PLOUHINEC

Objet : Observations - Demande de maintien en zone constructible des parcelles cadastrées section YR n°189 et 430 sises Chemin de Roz Danielou en PLOUHINEC et contestation du zonage N desdites parcelles au projet de PLU révisé + contestation de l'identification d'éléments paysagers à protéger sur la parcelle YR189

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis le Conseil de Monsieur Yves CABON (demeurant 18 Résidence Monseigneur Justiniany, 29780 PLOUHINEC), de Madame Yolande CABON (demeurant 1 Résidence de Kérustum, Bât C, 29770 AUDIERNE) et de Monsieur Erwan CABON (demeurant 33 rue des Iles, 56880 PLOEREN), propriétaires des parcelles cadastrées section YR n°189 et YR n°430 sises Chemin de Roz Danielou en la Commune de PLOUHINEC.

La Commune de PLOUHINEC est dotée d'un PLU approuvé le 20 octobre 2011 modifié à plusieurs reprises.

Une procédure de révision a été lancée par délibération du Conseil Municipal le 13 avril 2017.

Le projet de révision de PLU a été arrêté depuis lors.

Par arrêté du 16 janvier 2025, le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique.

Celle-ci se déroule actuellement en Mairie du 17 février au 21 mars 2025 inclus.

Le Majestic – Créac'h Gwenn
2 allée Emile Le Page – Bât B – 2^{ème} étage – 29000 QUIMPER
Tél. : 02 98 95 05 38 – Fax : 02 98 10 68 75
E.mail : me.buors@wanadoo.fr

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté

On rappellera à titre liminaire, que le territoire de la Commune de PLOUHINEC est couvert par le SCOT Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015, modifié le 4 octobre 2021.

Mes clients ont pour projet de vendre ce terrain (YR 189 et 430).

Aussi bien, par l'intermédiaire de leur Notaire, ils ont sollicité un certificat d'urbanisme en Mairie le 18 avril 2024 en vue de la création de deux lots à bâtir et la construction d'une maison d'habitation sur chaque lot.

Ils ont reçu un certificat d'urbanisme opérationnel tacite daté du 9 juillet 2024.

Le Maire indique que le terrain est classé en zone Uhc au PLU.

Fortuitement, mes clients ont appris l'existence de cette révision du PLU.

Après consultation des documents du projet de révision de PLU soumis à enquête, il apparaît que les parcelles des Consorts CABON sont désormais classées en zone N audit projet de révision du PLU et sur la parcelle YR 189 il est identifié un prétendu rideau d'arbres à protéger.

Monsieur Erwan CABON vous a déjà rencontré lors de votre première permanence en Mairie le 17 février 2025 et a pu vous présenter des observations orales.

L'objet de la présente est de vous faire part des observations écrites et demandes des Consorts CABON dans le cadre de l'enquête publique.

Au vu de la configuration des lieux et de la situation actuelle des parcelles en cause, mes clients sollicitent le maintien du classement au PLU de leurs parcelles en zone constructible (Habitation), telles qu'elles y figurent à ce jour et s'opposent fermement à un classement en zone N de leurs parcelles, tel que l'envisage le projet de révision du document d'urbanisme soumis à enquête. Il en est de même de la protection des arbres instaurée sur la parcelle YR 189 qu'il convient de supprimer.

Au préalable, rappelons que :

Aux termes de l'article R. 151-17 du code de l'urbanisme :

« Le règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues par la présente section ».

Il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. Ce faisant, ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des divers secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme. Leur appréciation sur ces différents points ne peut être censurée par le juge administratif qu'au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

Sur les motifs de contestation du classement en zone N des parcelles YR 430 et 189 des Consorts CABON :

En application de l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».*

En application de l'article R. 151-18 de ce même code :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Ceci rappelé,

Les Consorts CABON contestent le classement en zone N de leurs parcelles.

Force est de constater tout d'abord que les éléments à disposition relatifs à ce secteur sont très peu documentés. Rien ne vient justifier ce classement au projet de révision de PLU.

D'un point de vue environnemental, force est d'admettre que ce secteur n'a subi aucune évolution particulière depuis le précédent PLU. Les éléments qui ont présidé à la définition d'un aménagement cohérent du secteur par le passé sont rigoureusement identiques aux données actuelles.

On comprend donc difficilement cette volte-face à ce jour en retenant un zone N pour ces parcelles alors que le secteur en cause est entouré sur tout son pourtour de nombreuses constructions. La consultation du cadastre et/ou un déplacement sur les lieux permet aisément de se convaincre du caractère suffisamment dense du bâti.

Les réseaux ne sont pas non plus un obstacle à la réalisation de constructions sur ces parcelles. La consultation du CU opérationnel récemment délivré sur ces parcelles permet de s'en convaincre.

De même, la réalisation de constructions sur ces parcelles ne vient pas non plus en contrariété avec la loi littoral, puisque l'on se situe sinon en agglomération, sinon en village existant ou tout au moins en secteur déjà urbanisé. Le SCOT ne constitue pas non plus un obstacle au classement ou maintien en zone constructible de ces parcelles ou plus globalement de ce secteur.

Aussi bien, dans tous les documents soumis à enquête, on ne voit pas dans ce projet de révision du PLU de motifs sérieux invoqués par les auteurs du PLU pour justifier un classement en zone N des parcelles des Consorts CABON, en lieu et place d'un zonage constructible.

Au contraire, un classement N desdites parcelles serait entaché d'erreurs, dès lors encore une fois que tout est propice à l'urbanisation du secteur, en cohérence avec tout l'habitat qui l'entoure. Une telle dent creuse ne se justifie donc pas.

Il ne fait nul doute que le secteur en cause, qui prend place au cœur d'un bâti, peut parfaitement supporter la réalisation de deux constructions. La réalisation de constructions sur ces terrains n'aura nullement pour effet de modifier l'urbanisation du secteur et d'en modifier les caractéristiques.

Il convient donc d'y remédier par un zonage approprié, qui ne peut être qu'un zonage constructible.

Sur les motifs de contestation de la protection des éléments de paysage ou du rideau d'arbres présent sur la parcelle YR 189 des Consorts CABON :

Le projet de PLU révisé prévoit la protection d'une rangée d'arbres présent exclusivement sur la parcelle des Consorts CABON.

Un tel classement interroge effectivement, tant il paraît totalement incohérent et par suite illégal.

Il était effectivement prévu par les Consorts CABON dans le projet présenté lors de la demande de CU de supprimer ces quelques arbres sur la parcelle YR 189 pour en faire un accès.

Les consorts CABON n'ont pas manqué d'être surpris par cette identification au règlement graphique du PLU, alors que la protection ne porte que sur leur parcelle, sur quelques arbres, lesquels ne présentent au demeurant strictement aucun intérêt paysager, de par leurs formes ou essences variées mais communes.

Cette identification, qui ne présente strictement aucun intérêt et qui est par suite illégale, devra tout simplement être supprimée.

Telles sont les observations de mes clients sur le projet de révision de PLU soumis à enquête.

Je vous souhaite bonne réception de la présente.

Je vous remercie par avance pour l'attention que vous voudrez bien porter et réserver à la présente, en vous demandant de bien vouloir émettre un avis défavorable à la révision du PLU pour ce secteur, un avis favorable à la demande de mes clients de maintien en zone constructible de leurs parcelles YR430 et YR189 et un avis favorable à la suppression de l'identification d'éléments paysagers à protéger sur leur parcelle YR189.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Franck BUORS
Avocat

P.J. :

Pièces justificatives de la demande



Florence MALEFANT - Yves-Marie POITEVIN

Notaires associés

Successors de Maîtres Jean-François POITEVIN
Jean-Noël NOURY, Yves POITEVIN, LE NIVES et DAMEY

8, RUE JEAN BART
BOÎTE POSTALE 111
29171 DOUARNENEZ CEDEX

TÉLÉPHONE 02.98.75.32.32
FAX 02.98.75.32.35

E mail: etude.malefant.poitevin@notaires.fr
neqo.malefant@notaires.fr

Site Internet:

<http://malefant-poitevin-douarnenez.notaires.fr/>
ÉTUDE FERMÉE LE LUNDI
ET LE SAMEDI APRES MIDI

Franck BUORS
Avocat au Barreau de Quimper
Le Majestic
2, allée Emile Le Page - 29000 QUIMPER
☎ 02 98 88 88 88 - FAX 02 98 10 88 76

Je soussigné, **Maître Yves-Marie POITEVIN** notaire associé de la "Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée, Florence MALEFANT et Yves-Marie POITEVIN", Titulaire d'un Office Notarial, dont le siège est à DOUARNENEZ (Finistère), 8 rue Jean Bart, (CRPCEN 29011)

Atteste, qu'aux termes d'un acte reçu, par moi, le 11 juin 2024, il a été établi l'attestation immobilière constatant le transfert de propriété des biens immobiliers dépendant de la succession

DE :

Madame Marie-Noëlle Françoise **BOCCOU**, en son vivant retraitée, ayant demeuré à PLOUHINEC (29780), 13, rue Jacques Cartier,
Née à PLOUHINEC (29780), le 18 mars 1945.
Epouse de Monsieur Yves CABON,
Mariée à la mairie de PLOUHINEC (29780), le 20 septembre 1963.
Soumise au régime de la communauté légale meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union.
Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
De nationalité française.

Décédée à PLOUHINEC (29780), le 9 avril 2023.

Ci-après dénommée le « DEFUNT ».

Par suite de son décès, le DEFUNT laisse pour lui succéder :

SON CONJOINT SURVIVANT

Monsieur Yves **CABON**, retraité, demeurant à PLOUHINEC (29780), 13, rue Jacques Cartier,
Né à PLOUHINEC (29780), le 29 novembre 1938.
Veuf de Madame Marie-Noëlle Françoise **BOCCOU**, et non remarié.



*Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée Titulaire d'un Office Notarial. Membre d'une Association agréée.
Le règlement des honoraires par chèque est accepté.*

Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.

SES HERITIERS

1) Madame Yolande **CABON**, fonctionnaire, demeurant à AUDIERNE (29770),
1, résidence de Kérustum Bât C,

Née à QUIMPER (29000), le 16 mars 1964.

Divorcée de Monsieur Michel **RIVIER**, suivant jugement rendu par le Tribunal
de grande instance de QUIMPER le 2 novembre 1993, et non remariée.

Non soumise à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.

Sa fille,

2) Monsieur Erwan **CABON**, gérant de société, demeurant à PLOEREN (56880),
33, rue des îles,

Né à QUIMPER (29000), le 18 février 1981.

Célibataire.

Non soumis à un pacs ou partenariat,
De nationalité française.

Son fils,

IL DEPEND de la succession du défunt, les biens dont la désignation suit :

**DESIGNATION DES BIENS DEPENDANT DE LA
COMMUNAUTE**

[...]

**ARTICLE DEUX : BIENS SIS A PLOUHINEC (29780), LIEUDIT : ROZ
DANIELOU**

- **La PLEINE PROPRIETE** du bien ci-après désigné :
Sur la commune de PLOUHINEC (29780), Lieudit Roz Danielou,

Un terrain.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
YR	189	Lieudit Roz Danielou	0	04	90
Contenance Totale :			0ha 04a 90ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

ARTICLE TROIS : BIENS SIS A PLOUHINEC (29780), LIEUDIT : ROZ DANIELOU

- La **PLEINE PROPRIETE** du bien ci-après désigné :
Sur la commune de PLOUHINEC (29780), Lieudit Roz Danielou,

Un terrain.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	ha	a	ca
YR	430	Lieudit Roz Danielou	0	11	84
Contenance Totale :			0ha 11a 84ca		

Tel que cet immeuble existe, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

[...]

Les immeubles dépendant de la communauté sont transmis pour moitié dans les proportions suivantes :

- A Monsieur Yves CABON pour la totalité de l'usufruit.
- A Madame Yolande CABON pour LA MOITIÉ (1/2) en nue-propiété.
- A Monsieur Erwan CABON pour LA MOITIÉ (1/2) en nue-propiété.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à DOUARNENEZ (29100), 8, rue Jean Bart,

Le 18 février 2025.





Franck BUORS
Avocat au Barreau de Quimper
Le Majestic
2, allée Emile Le Page - 29000 QUIMPER
☎ 02 98 08 08 98 - Fax 02 98 10 08 08

**CERTIFICAT D'URBANISME
OPERATIONNEL TACITE**
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N°CU 29197 24 00071

Éléments particuliers de la opération	
Déposé le :	18/04/2024
Par :	Monsieur Yves-Marie POITEVIN
Domicilié :	8 Rue Jean Bart 29100 Douarnenez
Pour :	Création de deux lots à bâtir et construction d'une maison sur chaque lot
Adresse de la parcelle :	Chemin de Roz Daniélou 29780 Plouhinec
Terrain cadastré :	YR430, YR189
Superficie :	1674,00 m ²

Le maire de Plouhinec,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables, au terrain cadastré YR430, YR189 situé Chemin de Roz Daniélou, à Plouhinec (29780) d'une superficie de 1674,00 m², présentée le 18/04/2024 par Monsieur Yves-Marie POITEVIN et enregistrée par la mairie de Plouhinec sous le numéro CU 29197 24 00071 ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Ouest Cornouaille approuvé le 21 mai 2015, 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 mis en révision le 13/04/2017 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de PLOUHINEC en date du 05/10/2023, relatant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

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

Vu l'avis, assorti d'observations, de VEOLIA en date du 19/04/2024, ci joint ;

Vu l'avis favorable tacite d'ENEDIS en date du 19/05/2024 ;

Considérant que l'article L. 111-11 du Code de l'urbanisme dispose notamment : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public doivent être exécutés. [...] » ;

Considérant l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme qui dispose notamment que : « L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.[...] » ;

Considérant de surcroît que l'article R. 111-2 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 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 l'article Uh.4-1 « adduction en eau potable » du PLU précise que « Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau collectif d'adduction d'eau sous pression. » ;

Considérant que le projet porte sur la création de deux lots à bâtir et la construction d'une maison sur chaque lot ;

Considérant que la construction d'habitations nécessite un raccordement aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ;

Considérant que la parcelle n'est ni desservie par le réseau public d'eau potable, ni par le réseau public d'assainissement collectif ;

Considérant néanmoins que l'article Uh.4-3 « eaux usées » du PLU précise notamment qu'« En l'attente de la desserte par le réseau collectif et dans les zones où le réseau collectif n'est pas prévu ne pourront être autorisées les constructions que dans la mesure où les eaux usées qui en sont issues pourront être épurées et éliminées par un dispositif d'assainissement individuel conforme et conçu en fonction des caractéristiques du terrain. Ce dispositif fera l'objet d'un contrôle par la commune au titre de l'article 35 de la loi sur l'eau. » ;

Considérant dès lors que le projet nécessitera la mise en place d'une solution de gestion et traitement des eaux usées grâce à un dispositif d'assainissement non collectif ;

CERTIFIE

Article 1 :

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 19/006/2024, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 à 9 du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, sous réserve de l'aptitude des lots à l'assainissement individuel. Le terrain n'étant pas desservi par le réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel devra impérativement être mis en œuvre pour chaque lot à bâtir.

Article 2 :

Le terrain est situé sur une commune dotée du Plan Local d'Urbanisme susvisé.

Le terrain est situé en zone **Uhc**.

La zone Uhc correspond à un secteur urbain moyennement dense, en ordre discontinu.

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme sont notamment applicables :

- Art. L.111-6 à 21, art. L.111-23 à 34, art R.111-2, art R.111-4, art R.111-20 à 27, et art R.111-31 à 51.

Sont également applicables les articles L121-1 et suivants du Code de l'urbanisme (loi littoral), qui disposent notamment que l'extension d'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les agglomérations ou les villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. A ce titre, les autorisations d'urbanisme qui seraient demandées ultérieurement pour ce terrain pourraient être refusées. En effet, la loi Littoral est supra-communale et s'impose au Plan Local d'Urbanisme.

Le terrain est grevé de la servitude d'utilité publique suivante :

- T7 : Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières.

Le terrain est également situé en zone de sismicité faible (zone II pour le Finistère). Aussi, toute construction devra respecter les règles constructives correspondantes aux projets concernés.

Article 3 :

Droit de préemption affecté au dossier :

- Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain institué par délibération du conseil municipal en date du 20 octobre 2011 au bénéfice de la commune.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 4 :

La situation des équipements est la suivante :

Équipement	Observations / prescriptions
Accès	Parcelle desservie
Electricité	Parcelle desservie
Assainissement	Parcelle non desservie REMARQUE : une attestation de conformité de l'autorité compétente en matière d'assainissement non collectif, sur le projet d'assainissement individuel, devra être jointe lors du dépôt des demandes de permis de construire pour chaque construction. Le pétitionnaire est invité à se rapprocher du Service Public d'Assainissement Non Collectif pour tous renseignements à ce sujet.
Eau potable	Parcelle non desservie Une extension du réseau d'eau potable public de 60 à 90 mètres linaires est nécessaire. Cette extension sera réalisée à compter du dépôt de la Déclaration d'Ouverture du Chantier (DOC) et au plus tard à l'achèvement des travaux.

NB : Les travaux de raccordement à la voirie et aux réseaux publics sont soumis au règlement de voirie communal ou départemental selon le cas et doivent faire l'objet au préalable d'une autorisation de voirie.

Article 5 :

Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non-opposition à une déclaration préalable :

Taxe d'aménagement se composant :

- de la part communale (taux à 1.5 %)
- de la part départementale (taux à 1.5 %)

Redevance d'archéologie préventive (taux à 0.40 %)

Article 6 :

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non-opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la participation forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12 du code de l'urbanisme :

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c) et L.332-8 du code de l'urbanisme).

Article 7 :

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- Déclaration préalable (en application de l'article R. 421-23 a) du code de l'urbanisme) ;
- Demande de permis de construire une maison individuelle et/ou ses annexes ;
- Demande de permission de voirie, auprès de la Mairie, pour l'aménagement des accès à la route communale.

Article 8 :

Lors du dépôt d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en application des articles L410-1, L424-1 et L153-11 du Code de l'urbanisme en raison de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Plouhinec dans le cas où :

- le projet serait de nature à compromettre l'exécution du futur PLU,
- le projet serait de nature à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU.

Article 9 :

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 19/06/2024.

Fait à Plouhinec
Le 9 juillet 2024

Première Adjointe au Maire
Solène JULIEN LE MAO

 
Pour le Maire, l'adjointe
Solène JULIEN LE MAO

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remises en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

ATTENTION

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

PROLONGATION DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

RECOURS OBLIGATOIRE À UN ARCHITECTE

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

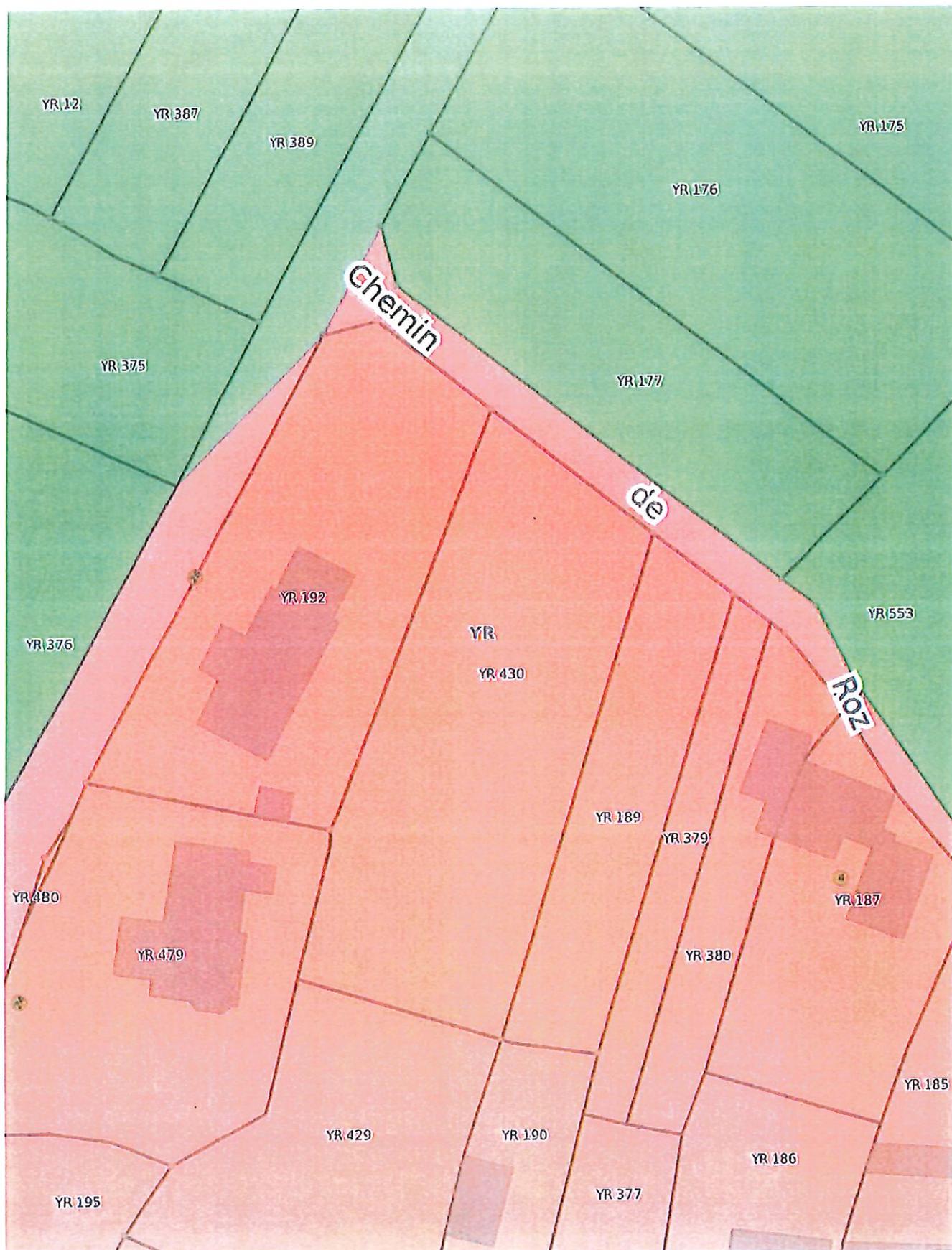
Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.



Franck BUORS
Avocat au Barreau de Quimper
Le Majestic
2, allée Emile Le Page - 29000 QUIMPER
☎ 02 98 06 05 38 - Fax 02 98 10 88 76

Anrien Plu

GEEXALIS



Franck BUORS
Avocat au Barreau de Quimper
Le Majestic
2, allée Emile Le Page - 29000 QUIMPER
☎ 02 98 95 05 38 - Fax 02 98 10 68 76

Nouveau Pde révisé
vous à emporter

