



ARRETE ACCORDANT UN PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC PRESCRIPTIONS

Permis de construire N° PC 29197 25 00040

Description du dossier	
Déposé le :	05/11/2025
Avis de dépôt affiché le :	12/11/2025
Complété le :	10/02/2026
Demandeurs :	Raphael RAULT et Anaëlle GOUDE
Domiciliés :	Bel Air 29670 Taulé
Pour :	Construction d'une maison d'habitation et édification d'un cloture (haie)
Adresse des travaux :	Rue des Courlis 29780 Plouhinec
Références cadastrales :	AB620, AB617
Surface de plancher créée :	59,50 m ²

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande sus décrite ;

Vu les pièces complémentaires en date du 10/02/2026 ;

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 de la zone Uhc qui s'y appliquent ;

Vu l'arrêté en date du 25/09/2025 accordant le PA 29197 25 00001 à Anaëlle GOUDE et Raphael RAULT pour un projet de création de 2 lots à bâtir ;

Vu la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, au 16/01/2026, du lotissement autorisé par le PA 29197 25 00001 ;

Vu l'avis de VEOLIA en date du 03/12/2025

Vu l'avis favorable tacite d'ENEDIS en date du 08/12/2025 ;

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 l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme dispose : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. » ;

Considérant de plus l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme qui dispose notamment : « 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. Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. [...] » ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison d'habitation sur le terrain cadastré AB617 et AB 620 sis rue des Courlis à Plouhinec ;

Considérant que le terrain ne dispose pas d'accès à la voirie communale mais que les pièces jointes au dossier mentionnent une servitude de passage sur la parcelle contiguë cadastrée AB616 ;

Considérant cependant que la preuve de l'institution d'une servitude de passage, au bénéfice des demandeurs, n'est pas apportée ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet objet du permis de construire, via la servitude de passage sur la parcelle AB616, est desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'électricité et d'assainissement collectif ;

Considérant que le projet nécessite le raccordement à ces réseaux ;

Considérant en outre que l'article Uh.11.C du règlement du PLU prévoit notamment, pour les clôtures sur limites séparatives : « Les clôtures, seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut. Sont préconisées : – les haies constituées de végétaux d'essences locales, pouvant être protégées par un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au fond le plus haut, [...] » ;

Considérant que les pièces jointes au dossier indiquent que les limites Sud & Nord seront traitées en haies vives d'essence variées, sans en préciser la hauteur ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le permis de construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

Le présent arrêté est conditionné à la production par le bénéficiaire de l'acte authentique de servitude de passage au plus tard au dépôt de la déclaration d'ouverture de chantier. A défaut, Un accès donnant sur voie publique en façade Sud-Ouest du terrain sera créé.

ARTICLE 4

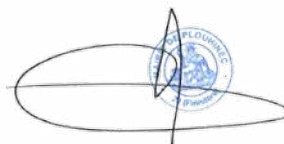
Les haies vives d'essences variées présenteront une hauteur maximale de 1,80 mètre par rapport au fond le plus haut.

Fait à Plouhinec

Le 12/03/2026

Le Maire

Yvan MOULLEC

The image shows a blue circular official stamp of the Municipality of Plouhinec, with the text 'PLOUHINEC' and 'Mairie' visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink, which appears to be '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 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 territoriale.

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. 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 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 :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site Internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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.