



**Arrêté du maire
accordant un permis de construire pour une maison
individuelle et/ou ses annexes**

Permis de construire N° PC 29197 26 00003

Description du dossier	
Déposé le :	03/02/2026
Avis de dépôt affiché le :	10/02/2026
Complété le :	07/04/2026
Demandeurs :	Pascal HENAFF Et Christine HENAFF
Adresse des demandeurs :	140, Rue de l'étang 33620 CUBNEZAIS
Pour :	Construction d'une maison d'habitation avec garage
Adresse des travaux :	Rue de Trebeuzec 29780 PLOUHINEC
Références cadastrales :	XB362, XB399
Surface de plancher créée :	109,35 m ²

Le maire de Plouhinec,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu les pièces complémentaires en date du 07/04/2026 ;

Vu les pièces substituées les 26/05/2026 et 02/06/2026 ;

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 Uhb qui s'y applique ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 24/02/2026, ci-annexé ;

Considérant 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 en outre 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 avec garage, sur le terrain cadastré XB362 et XB399 situé Rue de Trebeuzec, classé en zone Uhb sur la commune de Plouhinec ;

Considérant que le projet nécessite le raccordement aux réseaux publics d'eau potable, d'électricité et d'assainissement ;

Considérant que la demande porte sur les seules parcelles cadastrées XB362 et XB399 sans accès à la voirie publique, que le terrain est enclavé et qu'ainsi il n'est pas desservi par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité ;

Considérant que, bien que le plan de masse indique une « servitude de passage et en tréfonds sur la parcelle XB379 » et que la déclaration du vendeur, fournie à l'appui de la demande, indique qu' « il est convenu de créer une servitude permanente d'accès et de passage des réseaux collectifs : assainissement, eau, électricité... » sur la parcelle XB 379 au profit de la parcelle XB 399, il ne ressort pas du dossier de demande de permis de construire qu'une **servitude en tréfonds** soit à ce jour instituée au bénéfice du terrain d'assiette du projet ;

Considérant en outre 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 que l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme dispose : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article [R. 111-5](#). Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. » ;

Considérant de plus que l'article Uh3 du PLU prévoit que « 1. Voirie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers, de la lutte contre l'incendie et de la protection civile. [...] » ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison d'habitation avec garage, sur le terrain cadastré XB362 et XB399 situé Rue de Trebeuzec, classé en zone Uhb sur la commune de Plouhinec ;

Considérant que la demande porte sur les seules parcelles cadastrées XB362 et XB399 et que, *bien que le plan de masse indique une « servitude de passage et en tréfonds sur la parcelle XB379 » et que la déclaration du vendeur, fournie à l'appui de la demande, indique qu' « il est convenu de créer une servitude permanente d'accès ... » sur la parcelle XB 379 au profit de la parcelle XB 399*, il ne ressort pas du dossier de demande de permis de construire qu'une **servitude de passage** soit à ce jour instituée au bénéfice du terrain d'assiette du projet;

Considérant néanmoins qu'il convient de s'assurer que le terrain puisse disposer d'un accès conforme aux dispositions du Code de l'urbanisme et que cet accès permette notamment la desserte du terrain et de la défense contre l'incendie ;

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.

La puissance maximum de raccordement au réseau public d'électricité sera de 12 kVA monophasé.

Article 3

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

Fait à Plouhinec

Le 02/06/2026

Le Maire

Yvan MOULLEC



NOTA :

- **Un dossier de permis de construire modificatif sera à déposer dans le cas d'un nouvel accès projeté au nord du terrain.**
- 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 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 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.