

**COMMUNE DE PLOUHA**  
**ARRETÉ DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
Délivré par le maire au nom de la commune

<p>Dossier : PC 022222 25 D0038  Déposé le : 07/08/2025  <u>Adresse des travaux :</u>  <b>1 RUE DE BINEUC 22580 Plouha</b>  <u>Références cadastrales :</u> 000B3185  <u>Nature des travaux :</u> Construction de deux maisons avec garage accolé non mitoyennes</p>	<p><u>Demandeur :</u></p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <span style="margin-right: 10px;">Demandeur(s) co-titulaire(s) :</span>  <div style="margin-left: 10px; font-size: small;"> 1 1 0 0 0 0 2 0 2 4 7 7 </div> </div> <p><b>SCI TEDIFENE REPRÉSENTÉ(E) PAR MONSIEUR BOURGUIGNON TEDDY 6 RUE DE RUN BELLEC 22580 PLOUHA</b></p> <p><u>Demandeur(s) co-titulaire(s) :</u> -----</p>
Destination / Surface de plancher créée : Logement - 215 m <sup>2</sup>	

Le Maire de la Commune de PLOUHA,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat approuvé le 29/06/2021 ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 26/10/2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Leff Armor Communauté ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 19/12/2023 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu la demande de PERMIS DE CONSTRUIRE sus-visée ;

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.341-1 et suivants relatifs aux sites inscrits et classés et l'article R.425-30 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18/08/2025, dont copie ci-jointe ;

Vu la délibération du conseil communautaire de Leff Armor Communauté en date du 19/12/2023 portant délégation de pouvoirs et signature à Monsieur Jean-Michel GEFFROY, Président de Leff Armor Communauté, pour décider en matière de Projets Urbains Partenariaux ;

Vu la Convention de projet urbain partenarial n°2025-06 signée entre Monsieur Xavier LE ROY et Madame Stéphanie BOUSSOUHAN, Monsieur Laurent FERNANDEZ, Monsieur François HENRY, Monsieur Teddy BOURGUIGNON et Leff Armor Communauté représenté par Monsieur Jean-Michel GEFFROY, en date du 14/11/2025 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 05/09/2025 dont copie ci-jointe ;

Vu l'avis du Service Eau et Assainissement de Leff Armor Communauté en date du 13/11/2025 dont copie ci-jointe

Vu les pièces complétées en date du 09/09/2025 ;

Vu les pièces modifiées en date du 02/12/2025 ;

## ARRÊTE

### Article 1

Le PERMIS DE CONSTRUIRE est ACCORDÉ pour les travaux décrits dans la demande présentée sous réserve des prescriptions de l'article 2.

### Article 2

Les linéaires (haies et talus) identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. La

de destruction d'une haie ou d'un talus identifié est autorisé sur un linéaire de 10 m maximum pour aménager un accès au terrain (dans la limite d'un accès par section de haie ou talus).

La construction doit prévoir les fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Seul l'excès de ruissellement sera rejeté au collecteur public d'eaux pluviales, après qu'ait été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Au moins 20% de la parcelle sera traitée en espaces verts.

Le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et selon les prescriptions formulées par ENEDIS dans son avis ci-joint.

Le bénéficiaire de la présente autorisation devra se conformer aux prescriptions émises par le service eau et assainissement de Leff Armor Communauté dans son avis dont copie ci-annexée.

Conformément à l'article R. 425-30 du code de l'urbanisme, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande ou de la déclaration.

Le raccordement de la construction à tous les réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les réseaux divers et branchements devront être enterrés.

Tous travaux ou interventions sur le domaine public ainsi que toute création d'accès sur la voie publique doivent faire l'objet d'une permission de voirie auprès du gestionnaire de voirie.



Fait à PLOUHA, Le 03/12/25

Le Maire

Par délégation du maire  
Jean-Yves GUILLOUET

Adjoint au maire

Nota Bene : La déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) devra être accompagnée obligatoirement d'un document attestant que le maître d'œuvre de l'opération ou le maître d'ouvrage a pris en compte la réglementation environnementale prévue à l'article R.122-24-3 du code de la construction et de l'habitation [article R.462-4-1 du code de l'urbanisme] (AT3-1).

La présente autorisation est susceptible de donner lieu au versement des taxes d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive.

Vous déclarez et payez la taxe d'aménagement à des dates différentes, selon que la surface de plancher de votre projet est inférieure à 5000 m<sup>2</sup> ou si elle est égale ou supérieure.

- Si la surface du projet est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>, vous déclarez aux services des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 90 jours après l'achèvement de vos travaux au sens fiscal.

- Si la surface du projet est supérieure ou égale à 5000m<sup>2</sup>, Vous déclarez aux services des impôts les éléments nécessaires au calcul de la taxe d'aménagement dans un délai de 7 mois après la délivrance de l'autorisation.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez vous connecter sur les pages dédiées du site internet service-public.fr : <https://service-public.fr/particuliers/vosdroits/F23263> pour les particuliers et <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23263> pour les entreprises.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux (le tribunal peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télérecours citoyens' accessible depuis le site internet www.telerecours.fr). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification mentionnée à l'article R. 424-10 où de la date à laquelle la décision tacite est intervenue . Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.

En cas de recours contre le permis, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par voie recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité (R424-21 du code de l'urbanisme).

Conformément aux dispositions du décret 2025-461 du 26 mai 2025 prorogeant la durée de validité des autorisations d'urbanisme, et par dérogation au principe général fixé par l'article R424-21 précité, définissant les règles habituellement en vigueur en matière de prorogation, les décisions délivrées entre le 1er janvier 2021 et le 28 mai 2024 sont prorogées automatiquement selon les dispositions suivantes :

- un an pour les autorisations délivrées entre le 1er janvier 2021 et le 27 mai 2022, (\*1)
- deux ans pour les autorisations délivrées entre le 28 mai 2022 et le 28 mai 2024, sans possibilité de prorogation supplémentaire. (\*1)

(\*1) La durée de validité d'une autorisation d'exploitation commerciale associée à un permis de construire délivré durant l'une ou l'autre des périodes précitées est prorogée dans les mêmes conditions.

Le (ou les) bénéficiaire(s) de l'autorisation 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 <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R1976>. Cette démarche n'est pas nécessaire pour les projets soumis à déclaration préalable ;
- 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 service-public.fr 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 bénéficiaire 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 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 en aucun cas 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 droits privés 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(s) de l'autorisation :

Le bénéficiaire a l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L. 242-1 du code des assurances.

Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement :

A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, vous devez adresser en Mairie une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable (art L 482.1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque les travaux ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, l'autorité compétente peut mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (art L 482-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle peut être envoyée par courrier électronique dans les cas prévus à l'article R 423.48. Elle rappelle les sanctions encourues (art R 462.9 dernier alinéa).

