



**Commune de  
Plouhinec**

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

**Dossier N° PC 29197 25 00046**

<b>Déposé le :</b>	<b>11/12/2025</b>
<b>Complété le :</b>	<b>16/01/2026</b>
<b>Avis de dépôt affiché le :</b>	<b>16/12/2025</b>
<b>Demandeurs :</b>	Xavier PERRIN Et Karine PERRIN
<b>Demeurant :</b>	33 Rue de la croix Donnart 29780 PLOUHINEC
<b>Pour :</b>	La construction d'une maison d'habitation de plain-pied
<b>Adresse des travaux :</b>	Kervoazec 29780 Plouhinec
<b>Cadastré :</b>	YR17

Le maire de Plouhinec,

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu les pièces complémentaires en date du 16 janvier 2026 ;

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 29197 25 00190, délivré en date du 23 décembre 2025 ;

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 mis en révision le 13 avril 2017 et en particulier les dispositions du règlement de la zone Uhc qui s'y applique ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 16 janvier 2026 ;

Vu l'avis favorable avec réserves de VEOLIA, en date du 19 décembre 2026 (ci-annexé) ;

Considérant que l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dispose : « L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et 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. [...] » ;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire dans les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages ;

Considérant que Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Ouest Cornouaille identifie notamment les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet concerne la construction d'une maison d'habitation, sur un terrain situé à Kervoazec, classé en zone Uhc sur la commune de Plouhinec ;

Considérant toutefois que le secteur de Kervoazec n'est pas identifié par le SCOT Ouest Cornouaille comme agglomération, comme village, ou comme secteur déjà urbanisé ;

Considérant par ailleurs que la parcelle objet du projet ne peut être considérée comme située en continuité de l'agglomération de Plouhinec, dont elle est séparée par un vaste espace naturel ;

Considérant en outre le caractère excentré de la parcelle objet du projet, qui s'ouvre directement à l'Est et au Sud sur un ensemble de parcelles non bâtie d'une superficie totale de près de 23 fois supérieure à sa propre surface ;

Considérant également que l'accès au terrain objet du projet n'est possible que via un chemin du domaine privé de la commune ;

Considérant dès lors que le terrain d'assiette du projet se situe au sein d'une zone d'urbanisation diffuse éloignée de l'agglomération de Plouhinec et qu'un tel projet entraînerait une densification des constructions de nature à constituer une extension d'urbanisation au titre de la loi Littoral, non conforme aux dispositions de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme et qu'alors il ne peut être réalisé ;

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 que l'article L. 111-11 du Code de l'urbanisme dispose que « 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 ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. [...] » ;

Considérant 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 l'article Uh4 du PLU précise notamment que : « 1. Adduction en eau potable 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. [...] 4. Raccordements aux réseaux Les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain lorsque cela est techniquement possible, et sous réserve d'obtention préalable d'une autorisation d'urbanisme. » ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison d'habitation, sur un terrain situé à Kervoazec, classé en zone Uhc 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 l'accès au terrain objet du projet n'est possible que via un chemin du domaine privé de la commune cadastré section YR 20 ;

Considérant que la demande porte sur la seule parcelle cadastrée YR17 et qu'il ne ressort pas du dossier qu'une servitude de passage et/ou de tréfond soit instaurée sur la parcelle YR20 ;

Considérant alors que le terrain n'est ni desservi par une voirie ni par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et d'électricité et qu'ainsi le terrain est enclavé ;

Considérant de plus que le projet, notamment par son manque de desserte, ne permet pas de répondre aux exigences pour la défense contre l'incendie ;

Considérant par ailleurs que l'article Uh3 ajoute notamment que : « 2. Accès. [...] Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. [...] Le nombre d'accès est limité à 1 par unité foncière. [...] » ;

Considérant que le plan de masse présente un projet d'accès débouchant sur des places de stationnements, mais également un accès débouchant sur une voie privée à l'Est de ces stationnements, ainsi que la présence d'un garage existant, face au chemin communal mais à près de 8m à l'Ouest du premier accès envisagé ;

Considérant dès lors que le projet présente plus d'un accès et qu'ainsi il ne respecte pas les dispositions du PLU ;

Considérant en outre que l'article Uh.13 du PLU prévoit que : « [...] L'utilisation de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie sera exigée, si la nature du sol le permet. [...] » ;

Considérant que le projet prévoit en plus de la zone de stationnement, l'aménagement d'un chemin d'accès privé vers le Sud de la parcelle, le tout de près de 190m<sup>2</sup> ;

Considérant cependant que la perméabilité du revêtement du chemin privé n'a pas été précisée et qu'ainsi il est impossible de s'assurer qu'aucun écoulement d'eaux pluviales ne générera un risque pour la sécurité publique ;

Considérant enfin que l'article Uh10 du PLU prévoit notamment que la hauteur maximale d'une construction, à l'acrotère (toiture terrasse), doit être de 3,50m ;

Considérant que l'annexe 2 du règlement du PLU précise notamment que : « La hauteur maximale, fixée aux articles 10 des différentes zones, est la différence d'altitude admise entre tout point de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au relevé altimétrique effectué avant tous travaux (et notamment de fouilles ou de remblais).

Lorsque le terrain naturel est en pente, la cote moyenne du terrain naturel par tranche de 20 mètres environ, au droit des façades et pignons, sera prise en considération comme référence. » ;

Considérant en outre que l'article Uh.11 du PLU ajoute notamment que : « [...] 5. Tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles en assise des constructions est interdit. Les constructions devront s'intégrer à la topographie du site, notamment en cas de pente. Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0.50 mètre du terrain naturel. [...] » ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison d'habitation présentant une faible pente de 3% ;

Considérant que les plans déposés à l'appui de la demande indiquent que le terrain présente une déclivité Ouest-Est et qu'une « remise à niveau du terrain » par exhaussement de 35 à 40cm en façade Est sera réalisée ;

Considérant que la maison d'habitation présente une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, avec un maximum de 4,14m ;

Considérant également que le rez-de-chaussée semble être représenté au plus haut à près de 65cm au-dessus du terrain naturel ;

Considérant ainsi que la construction projetée présente une hauteur ainsi qu'un rez-de-chaussée, non conformes aux dispositions du PLU ;

## ARRÊTE

### Article unique

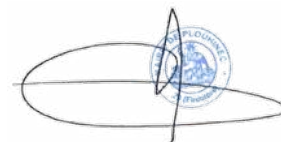
L'autorisation faisant l'objet de la demande susvisée est **refusée**.

Fait à Plouhinec

Le 12/03/2026

Le Maire

Yvan MOULLEC



---

#### INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

---

##### DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

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](http://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.

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.