



**Commune de
Plouhinec**

**ARRETE D'OPPOSITION
A une Déclaration préalable - Constructions et travaux non
soumis à permis de construire**

Dossier N° DP 29197 26 00016

Déposé le :	09/02/2026
Complété le :	29/03/2026
Avis de dépôt affiché le :	10/02/2026
Demandeurs :	Mathilde Lucas Et Guillaume Hallier
Demeurant :	776 Kervelec 29780 Plouhinec
Pour :	La suppression d'une extension, d'une dépendance, et d'arbres et de haies en limite de propriété, ainsi que la construction d'une nouvelle extension, d'une annexe et d'une terrasse en bois
Adresse des travaux :	776 Kervelec 29780 Plouhinec
Terrain cadastré :	YB114

Le maire de PLOUHINEC,

Vu la demande sus décrite ;

Vu les pièces complémentaires déposées en date du 3 et du 29 mars 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 Nr qui s'applique au projet ;

Vu l'arrêté de délégation de signature du Maire en date du 21/03/2026 ;

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. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. [...] » ;

Considérant que le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) Ouest Cornouaille identifie les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés au titre de l'article L. 121-8 du Code de l'Urbanisme ainsi que les Espace Proche du Rivage (EPR) ;

Considérant que le projet porte notamment sur la suppression d'une extension et d'une dépendance, ainsi que la construction d'une nouvelle extension ainsi que d'une annexe à la maison d'habitation, située 776 Kervelec, à Plouhinec, en zone Nr et en Espace Proche du Rivage défini par le SCOT Ouest Cornouaille ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un secteur qui n'a pas été identifié par le SCOT Ouest Cornouaille comme une agglomération ou un village ;

Considérant que le projet -qui se situe à proximité d'un camping au Sud, et d'un petit ensemble bâti, au Nord, disposé autour de voiries communales en embranchement- s'ouvre à l'Ouest et à l'Est sur de vastes espaces naturels bocagers ;

Considérant le caractère excentré du terrain objet du projet, qui se situe à près d'un kilomètre « en ligne droite » du cœur de l'agglomération de Plouhinec ;

Considérant également la discontinuité marquée entre la parcelle objet du projet et l'agglomération de Plouhinec, matérialisée par de nombreuses parcelles bocagères et non urbanisées au Nord du projet ;

Considérant que la maison d'habitation objet du projet a déjà subi de récentes (2018 et 2021) extensions, notamment avec l'ajout d'une extension et d'un préau vitré respectivement d'environ 18m² et 12m² d'emprise au sol, impliquant déjà une augmentation de près de 81% de l'emprise au sol initiale ;

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

Considérant également que l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. [...] » ;

Considérant que l'article Nr.1 du règlement du PLU prévoit notamment : « Sont interdits en secteur Nh et en secteur Nr : - Toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondation, tout lotissement, toutes installations ou travaux divers, tout aménagement autres que ceux visés à l'article Nh. Nr.2, [...] » ;

Considérant que l'article Nr.2 du règlement du PLU prévoit notamment : « 2. Sont également admis certains aménagements des constructions existantes, non directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, mais néanmoins compatibles avec sa vocation principale sous réserves : - [...] qu'ils n'induisent pas une urbanisation diffuse. [...] En secteur Nr, seront admis sous réserves précitées, les aménagements suivants :

[...] - L'aménagement, l'amélioration et l'extension mesurée d'habitations existantes sous réserve qu'ils soient réalisés dans le sens d'une préservation d'un bâti ancien, qu'ils constituent une amélioration du bâti récemment construit, et sous condition qu'ils démontrent leur bonne intégration dans le site. Pour ces extensions mesurées d'habitation existante, la SHOB créée sera limitée à la plus favorable, pour le pétitionnaire, des deux valeurs suivantes : - 30 % de la SHOB existante, - ou 30 m² de SHOB nouvellement créée. En tout état de cause, la SHOB cumulée du bâtiment et de son extension ne dépassera pas 250 m². [...]

- La construction d'annexes ou de dépendances de superficie maximale de 20 m² au sol et 2,5 m au faîtage sur propriété bâtie constituant la résidence de l'utilisateur, en continuité du bâti ou à proximité immédiate de celui-ci, avec une bonne intégration paysagère. [...] » ;

Considérant que la maison d'habitation objet du projet a déjà subi de récentes (2018 et 2021) extensions, notamment avec l'ajout d'une extension et d'un préau vitré qui ont généré de la surface de plancher supplémentaire (26m² au total) ;

Considérant que la suppression de l'actuel préau vitré de 11m² de surface de plancher impliquerait la possibilité d'ajouter 15m² de surface de plancher en extension de la maison d'habitation existante ;

Considérant que les dernières pièces déposées à l'appui de la demande font état d'une création de 21,12m² de surface de plancher créée ;

Considérant que le projet prévoit la création de plus de surface de plancher que ce que la règle du PLU susmentionnée autorise, en sus de favoriser une urbanisation diffuse ;

Considérant par ailleurs que l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme dispose que : «Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants : [...] f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés. » ;

Considérant que le projet porte notamment sur la suppression d'une extension et d'une dépendance, ainsi que la construction d'une nouvelle extension ainsi que d'une annexe à la maison d'habitation, située 776 Kervelec, en zone Nr, sur la commune de Plouhinec ;

Considérant que l'autorisation d'urbanisme demandée lors du dépôt du présent dossier est une déclaration préalable ;

Considérant qu'il est déclaré au sein de la demande la création de 21,10m² de surface de plancher et d'emprise au sol ;

Considérant qu'en application des dispositions de l'article R.421-22 du Code de l'urbanisme, les travaux envisagés doivent être précédés d'un permis de construire, et non d'une déclaration préalable ;

Considérant en outre 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 Nr.4 du PLU prévoit : « [...] Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toitures et aires imperméabilisées) seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou sinon raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public. » ;

Considérant également que l'article Nr.6 du PLU prévoit : « [...] Le recul minimum des constructions nouvelles par rapport à l'alignement existant des voies ou places publiques ou à l'alignement futur est de 5 mètres. Ce recul ne s'applique pas dans les cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes. Dans ce dernier cas, l'extension pourra être autorisée dans le prolongement de la construction existante (notion de continuité). [...] » ;

Considérant que le projet prévoit notamment la création de plus de 20m² d'emprise bâtie supplémentaires ainsi que près de 34m² de terrasse ;

Considérant que le projet prévoit notamment un « écoulement des eaux pluviales » à proximité directe de la voirie (au Sud-Ouest du cabanon projeté) ;

Considérant qu'aucune pièce déposée à l'appui de la demande ne fait état d'un quelconque dispositif de gestion des eaux pluviales (puisard, noue, etc.) sur le terrain objet du projet ;

Considérant également que le cabanon projeté vient rapprocher l'implantation générale du bâti de la voie publique, en s'implantant sensiblement en limite de cette voie, sur une partie du pignon Sud de la maison d'habitation ;

Considérant de surcroît que les plans de façades indiquent que le cabanon présente une gouttière ainsi qu'un débord de toiture (dont la longueur n'est pas déclarée) dans le prolongement de sa façade Sud, et qu'ils sont susceptibles de surplomber une partie de la voirie ;

Considérant qu'ainsi le cabanon pourrait engendrer une gêne pour les usagers de cette voirie ;

Considérant dès lors que le projet ne respecte pas les règles Nr4 et Nr6 du PLU et qu'il est susceptible d'engendrer un risque pour la salubrité et la sécurité publique ;

Considérant de plus que l'article R.431-35 du Code de l'urbanisme dispose notamment : « La déclaration préalable précise : [...] c) La nature des travaux ou du changement de destination ; [...] » ;

Considérant que l'article R.431-36 du Code de l'urbanisme dispose notamment : « Le dossier joint à la déclaration comprend : [...] b) Un plan de masse coté dans les trois dimensions lorsque le projet a pour effet de créer une construction ou de modifier le volume d'une construction existante ; c) Une représentation de l'aspect extérieur de la construction faisant apparaître les modifications projetées et si le projet a pour effet de modifier celui-ci ; [...] Il est complété, s'il y a lieu, par les documents mentionnés aux a et b de l'article R. 431-10, [...] » ;

Considérant que l'article R.431-10 du Code de l'urbanisme dispose de surcroît : « Le projet architectural comprend également :

a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ; [...] » ;

Considérant que les pièces fournies à l'appui de la demande présentent des divergences dans leurs déclarations en ce que certaines surfaces déclarées en rubrique 4.1 du formulaire cerfa ne correspondent pas à celles déclarées en rubrique 4.3 ni mêmes aux surfaces issues des cotes présentées sur les plans de masse et de façades fournis (2,4m² d'écart entre l'emprise au sol initiale déclarée sur le formulaire cerfa et celle présentée sur le plan de masse, 21,12m² d'emprise au sol déclarés créés sur le formulaire plutôt que les 20,2m² issus de l'addition des surfaces fournies en rubrique 4.1 et sur le plan de masse ; préau vitré à supprimer déclaré de 10m² alors que les cotes sur les plans de façades fournis indiquent qu'il avoisine les 12m², etc.) ;

Considérant que les plans fournis ne sont pas à l'échelle et que certaines cotes n'ont pas été déclarées ;

Considérant que les données incohérentes présentées au sein du dossier ne permettent pas d'appréhender précisément le projet et qu'il ne répond donc pas aux exigences du Code de l'urbanisme ;

ARRÊTE
ARTICLE UNIQUE

Il est fait **opposition** à la demande susvisée.

Fait à Plouhinec

Le 23/04/2026

Première Adjointe au Maire

Solène JULIEN LE MAO




Pour le Maire, l'adjointe
Solène JULIEN-LE MAO

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 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. 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.