RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Crozon

**dossier n° CUb 029 042 23 0597**

date de dépôt : **26/10/2023**
demandeur : **Jeanne DANIELOU**
pour : **Division de l'unité foncière composée des parcelles RW 430, 446, 448 et 450 en deux lots A et B:**

- **Lot B, qui reçoit actuellement la filière d'assainissement individuel des constructions situées sur la parcelle RW n°432, est destiné à être conservé en l'état .**
- **Lot A destiné à être rattaché aux parcelles RW 447, 451 et 449 en vue de construire.**

adresse terrain : **Kersiguénou 29160 CROZON**

# CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la commune

**Opération réalisable**

## Le maire de Crozon

Vu la demande présentée le 26/10/2023 par Madame Jeanne DANIELOU demeurant 9 bis Kersiguenou 29160 Crozon, en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme:

- indiquant, en application de **l'article L 410-1b)** du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain:
- cadastré RW446, RW450, RW348, RW430
- superficie: 762 m²
- situé 29160 CROZON

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la division de l'unité foncière composée des parcelles RW 430, 446, 448 et 450 en deux lots A et B dans le cadre d'une donation:

- **Lot B**, qui reçoit actuellement la filière d'assainissement individuel des constructions situées sur la parcelle RW n°432, est destiné à être conservé en l'état .
- **Lot A** destiné à être rattaché aux parcelles RW 447, 451 et 449 en vue de construire.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018, modifié le 22 octobre 2019 et mis en révision le 30 avril 2019;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de plan local de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 17 février 2020, modifié et mis en compatibilité le 16 mai 2022;

## CERTIFIE

## Article 1

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

Le projet devra respecter les dispositions du règlement du document d'urbanisme en vigueur.
La réalisation et le financement des travaux propres à la construction projetée, notamment en ce qui concerne l'aménagement de la voie de desserte, l'accès à la voie publique, l'alimentation en eau et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, sont à la charge du constructeur dans les conditions et limites fixées par l'article L 332-15 du code de l'urbanisme.

Le cas échéant, pour la création ou l'aménagement de l'accès, une permission de voirie devra être sollicitée auprès de l'autorité compétente.

Le terrain d'assiette du projet n'étant pas desservi par un réseau de collecte des eaux usées, le certificat d'urbanisme est délivré sous réserve de l'aptitude du sol à l'assainissement individuel.
Cette aptitude ne peut être déterminée qu'à l'issue d'une étude spécifique du terrain. Un dispositif d'assainissement de type individuel devra être prévu. Un dossier technique devra être transmis au représentant du service public de l'assainissement non collectif (SPANC), avant le dépôt de la demande de permis pour étude et accord.
Aucun permis de construire ne pourra être délivré sans l'attestation de conformité du projet de réalisation ou de réhabilitation de l'installation de l'assainissement non collectif du SPANC [Art. R. 431-16 d) du code de l'urbanisme].

**Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat en charge des Monuments historiques et/ou sites naturels protégés.**

## Article 2

Le terrain est situé dans une commune littorale couverte par le schéma de cohérence territorial (SCOT) du Pays de Brest et dotée d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de plan local de l'habitat (PLUi-H).
Les articles d'ordre public suivants du code de l'urbanisme sont également applicables :

- **articles L 111-6 à L111-21, L111-23 à L111-25 et articles R 111-2; R111-4; R111-20 à R 111-27 et R 111-31 à R 111-51.**

Zone(s): **UHd**
Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles.
Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

## Article 3

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **AC2: servitude de protection des sites et des monuments naturels (inscrits ou classés): Site inscrit de l'ensemble formé par le Cap de la Chèvre (complément du 04.02.1985)**
- **PT2: Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.**
- **T7: Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement en application des articles R244-1 et D244-1 à D244-4 du code de l'aviation civile concernant tout le territoire communal.**

En outre le terrain est situé également :

- **dans les espaces proches du rivage, au sens des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, délimités sur le document graphique du règlement du PLUi-H.**
- **dans un secteur bâti et urbain à protéger, identifié en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reporté sur le document graphique du règlement du PLUi-H.**

La totalité du département du Finistère est classée en zone de sismicité faible suite au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010; des règles parasismiques s'imposent lors de la construction de nouveaux bâtiments ressortant des catégories d'importance III et IV, conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010, modifié par arrêté du 22 juillet 2011, relatif à la classification et aux règles de constructions parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

A titre d'information les enjeux environnementaux et les risques sur la commune sont consultables sur le site internet des services de l'Etat dans le Finistère: www.finistere.gouv.fr à la rubrique politiques publiques/environnement-risques naturels et technologiques/information préventive/Dossier Départemental sur les Risques Majeurs-DDRM 2012 et sur le portail dédié aux risques naturels et technologiques : http://www.georisques.gouv.fr/ .

## Article 4

**Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune, délégué par la communauté de communes Presqu'île de Crozon Aulne maritime (CCPCAM).**

## Article 5

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

| Équipements | Terrain desservi | Capacité suffisante | Gestionnaire du réseau | Date de la desserte |
|---|---|---|---|---|
| Eau potable | Oui | Oui | CCPCAM | |
| Électricité | Oui | Oui | CF consultation ENEDIS | |
| Assainissement | Non | | SPANC CCPCAM | |
| Voirie | Oui | Oui | communale | |

## Article 6

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

| | |
|---|---|
| **Taxe aménagement communale** | **Taux : 1,5%** |
| **Taxe aménagement départementale** | **Taux : 1,5%** |
| **Redevance d'archéologie préventive** | **Taux : 0,40%** |
| **Redevance Bureau** | |

*Taux en vigueur pour l'année 2023*

## Article 7

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

- ***Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :***
  - *Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L 332-15 et L 332-8 du code de l'urbanisme.*
- ***Participations préalablement instaurées par délibération :***
  - *Néant*

## Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- **Demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.**
- **Demande de déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.**
- **Demande de permis d'aménager ou déclaration préalable pour un lotissement.**

Fait, le 06 NOV. 2023

L'Adjoint délégué

Le maire de Crozon
**Patrick BERTHELOT**

François-Xavier DEFLOU

*La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales*

**Le (ou les) demandeur(s) 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 **(Tribunal administratif, Hôtel de Bizien, 3, Contour de la Motte, CS44416, 35044 Rennes).**
Il peut également saisir d'un recours administratif 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). Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr .

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Caractère exécutoire de la décision**
Pour devenir exécutoires, outre leur publication ou leur notification aux intéressés, les actes d'urbanisme des collectivités territoriales (visés au L. 2131-2 CGCT) doivent être transmis au préfet, représentant de l'Etat dans le département. Celui-ci, chargé du contrôle de légalité, vérifie la conformité des actes pris par les collectivités territoriales et leurs établissements publics avec les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Si l'examen sur le fond et la forme conduit à relever des irrégularités, le préfet peut adresser à la collectivité, un recours administratif dans un délai de deux mois à compter de la réception de l'acte, en préfecture ou en sous-préfecture, en précisant la ou les illégalités dont l'acte est entaché et en demandant sa modification ou son retrait.
Si la collectivité ne réserve pas une suite favorable au recours administratif (refus ou rejet implicite), le préfet peut déférer au tribunal administratif l'acte qu'il estime illégal. Il dispose en la matière d'un pouvoir d'appréciation.

ENEDIS
L'ELECTRICITE EN RESEAU

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

Service urbanisme
Place Leon Blum
29160 CROZON

Téléphone :
Télécopie :
Courriel : bretagne-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : VERCRUYSSE Lydie

Objet : **Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.**

SAINT-BRIEUC, le 31/10/2023

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0290422300597 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

| | |
|---|---|
| Adresse : | KERSIGUENOU |
| | 29160 CROZON |
| Référence cadastrale : | Section RW , Parcelle n° 446-450-448 |
| Nom du demandeur : | DANIELOU JEANNE |

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique « l'état des équipements publics existants ou prévus », selon l'article L410-1 alinéa b du Code de l'Urbanisme.

Pour répondre à votre demande, nous avons considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers.

Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et éventuellement une extension[1] de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière. Dans ces conditions, aucune contribution financière[2] n'est due par la CCU.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Lydie VERCRUYSSE**
**Votre conseiller**

[1] au sens du décret n° 2007-1280 du 28 août 2007 relatif à la consistance des ouvrages de branchement et d'extension des raccordements aux réseaux publics d'électricité.
[2] Cette contribution financière est définie à l'article L342-11 du code de l'énergie



*Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7j/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.*

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme
9, Rue de Rabelais -CS 60314
22003 SAINT-BRIEUC

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis - Tour Enedis - 34 place des Corolles
92079 Paris La Défense Cedex
Enedis est certifié ISO 14001 pour l'environnement
Enedis-DirRAC-DOC-CU2.1 V.3.0