

date de dépôt : 25/11/2024

demandeur : GOASGUEN Olivier, notaire

pour : Détachement d'un lot à bâtir d'une surface d'environ 1200m<sup>2</sup> et réalisation d'une construction d'une surface globale de 300 m<sup>2</sup> maximale répartie en 4 bâtiments dont 3 à usage d'habitation et 1 à usage de local technique.

adresse terrain : allée du Bois de Quenvel 29160 Crozon

## CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la commune

**Opération réalisable**

### Le maire de Crozon

Vu la demande présentée le 25/11/2024 par maître GOASGUEN Olivier, notaire, demeurant 31 rue Branda 29200 Brest, 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 KM300, KM302
- superficie: 1 892 m<sup>2</sup>
- situé Allée du Bois de Quenvel 29160 Crozon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la Détachement d'un lot à bâtir d'une surface d'environ 1200m<sup>2</sup> et réalisation d'une construction d'une surface globale de 300 m<sup>2</sup> maximale répartie en 4

bâtiments dont 3 à usage d'habitation et 1 à usage de local technique.

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.

## Article 2

Le terrain est situé dans une commune littorale couverte par le schéma de cohérence territoriale (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): UHs

Zone urbaine à vocation d'habitat et activités compatibles, à sensibilité paysagère.

Afin de maintenir le caractère boisé du site du Kador et de lutter contre l'imperméabilisation des sols, les parcelles devront présenter une surface libre de construction, d'aire de stationnement et de tout autre aménagement, représentant au moins 70 % de leur surface.

Pour les surfaces non concernées par les faisceaux, les espaces libres seront boisés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup>.

Un faisceau d'arbres existants ou à créer sera exigé à l'intérieur de chaque propriété, il sera uniquement interrompu pour permettre l'accès à la propriété.

L'emprise de ces bandes boisées est précisée ci-après :

- en bordure des voies et des chemins sur une emprise de 8 mètres ;
- de part et d'autre des limites séparatives, sur une emprise de 3 mètres ;
- dans le cas d'un faisceau dépourvu d'arbres, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige tous les 5 mètres, dans le sens de la longueur.

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)**
- **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.**
- **Espaces boisés à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.**

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](http://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	Oui	Oui	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 2024

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

## Article 8

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

- Demande de permis de construire

 L'Adjoint délégué  
**16 DEC 2024**  
Le maire de Crozon, François-Xavier DEFLOU  
Patrick BERTHELOT

*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](http://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.

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

Service urbanisme  
Place Leon Blum  
29160 CROZON

Téléphone :

Télécopie :

Courriel : bretagne-cuau@enedis.fr

Interlocuteur : LAMBERT MATHILDE

Objet : Réponse pour un certificat d'urbanisme opérationnel.

SAINT-BRIEUC, le 02/12/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU0290422400663 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	allée du Bois de Quenvel 29160 CROZON
<u>Référence cadastrale :</u>	Section KM , Parcelle n° 0300 Section KM , Parcelle n° 0302
<u>Nom du demandeur :</u>	ETUDE GOASGUEN

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

Pour répondre à votre demande, nous avons bien noté que l'opération prévoit d'alimenter une installation qui ne relève pas d'un branchement pour particulier<sup>1</sup>.

Compte-tenu de la distance entre le réseau existant et la parcelle, nous estimons que le raccordement au réseau public de distribution d'électricité peut être réalisé par un branchement avec des travaux sur le réseau (extension), conforme au référentiel technique d'Enedis.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue notamment lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme ou de la demande de raccordement à Enedis. Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

**MATHILDE LAMBERT**

**Votre conseiller**

<sup>1</sup> Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé