RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Crozon

dossier n° CUb 029 042 25 239

date de dépôt : **13/06/2025**
demandeurs : **Arnaud GUEGUEN et Anne Sophie GOURVILLE**
pour : **Construction d'une maison individuelle**
adresse terrain : **Gaoulac'h 29160 Crozon**

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la commune

Opération réalisable

Le maire de Crozon

Vu la demande présentée le 13/06/2025 par Arnaud GUEGUEN et Anne Sophie GOURVILLE demeurant 23 rue Coutenceau 35000 RENNES , 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 PZ 305
- superficie: 1 284 m²
- situé Gaoulac'h 29160 Crozon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle

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;
Vu la décision de la Cour administrative d'appel de Nantes n° 23NT00977 du 18 mars 2025 déclarant illégal, pour méconnaissance de la loi littoral, le zonage UHt-i des secteurs de Gaoulac'h et de Kerséoc'h qui limite les possibilités de construire aux seules extensions des habitations existantes.
Vu les dispositions de l'article L600-12 du code de l'urbanisme qui prévoit que l'annulation ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale a pour effet de remettre en vigueur le schéma de cohérence territoriale, le plan local d'urbanisme, le document d'urbanisme en tenant lieu ou la carte communale immédiatement antérieur.
Vu les dispositions du Plan local d'urbanisme immédiatement antérieur de la commune de Crozon approuvé le 09 juillet 2015 et notamment les dispositions de la zone UHt dans laquelle les nouvelles constructions sont autorisées;

Considérant que le terrain d'assiette du projet est situé au lieu-dit Gaoulac'h en zone UHt-i à constructibilté limitée, au regard du PLUi en vigueur, dans laquelle seules les extensions et changements de destination des constructions existantes sont autorisés;

Considérant toutefois que par un arrêt du 18 mars 2025, la Cour administrative d'Appel (CAA) de Nantes a déclaré illégal, le zonage UHt-i des secteurs de Gaoulac'h et Kerséoc'h pour méconnaissance des dispositions issues de la loi littoral et a annulé partiellement le PLUi pour ce motif.

Considérant en effet que selon la Cour :

- le SCoT du Pays de Brest, en n'identifiant pas les secteurs de Kerséoc'h et Gaoulac'h, pris individuellement ou dans leur globalité, comme village, alors que ces derniers comportant plus d'une quarantaine de constructions densément implantées, était incompatible avec l'article L.121-8 du code de l'urbanisme ;
- les auteurs du PLUi n'auraient pas dû tenir compte du SCoT et classer le secteur comme constructible sans limiter les projets autorisés aux seuls extensions et changements de destination des constructions existantes.

Considérant en conséquence, qu'en application des dispositions de l'article L600-12 du code de l'urbanisme, la déclaration d'illégalité affectant le zonage UHt-i des secteurs de Gaoulac'h et Kerséoc'h a pour effet de remettre en vigueur le zonage constructible UHt du PLU communal immédiatement antérieur approuvé le 9 juillet 2015, conforme à la décision de la CAA de Nantes.

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 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: **UHt**
issue du PLU de Crozon approuvé le 9 juillet 2015, remis en vigueur suite à l'annulation partielle du PLUi-H en raison de la déclaration d'illégalité du zonage UHt-i des secteurs de Kerséoc'h et de Gaoulac'h.
Le secteur UHt est constitué de la zone urbaine de forte densité en ordre continu à vocation d'habitat et d'activités compatibles. Ce secteur couvrant les hameaux patrimoniaux du Cap de la Chèvre et de l'anse de Dinan comporte des prescriptions particulières.
Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à **0,50**

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.**
- **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	Non		
Voirie	Oui	Oui	Commune de Crozon	

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%
Taxe d'archéologie préventive	Taux : 0,40%

Taux en vigueur pour l'année 2025

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.**

11 JUIL. 2025

Fait, le

L'Adjoint délégué

Le maire de Crozon
Patrick BERTHELOT

MAIRIE DE CROZON (Finistère)

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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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.