RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Crozon

dossier n° CUb 029 042 25 418

date de dépôt : **25/09/2025**
demandeur : **Marie-Hélène DREVILLON épouse LESCOP**
pour : **construction d'une maison individuelle avec accès possibles par l'Allée des Tilleuls et rue des déportés**
adresse terrain : **Impasse des Tilleuls 29160 Crozon**

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la commune

Opération réalisable

Le maire de Crozon

Vu la demande présentée le 25/09/2025 par Marie-Hélène DREVILLON épouse LESCOP demeurant 1 Alain Barbe Torte 29000 QIMPER, 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 IZ32, IZ13
- superficie: 989 m²
- situé Impasse des Tilleuls 29160 Crozon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle avec accès possibles par l'Allée des Tilleuls et rue des déportés

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].

En cas de terrain profond, la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Un terrain est qualifié de profond lorsque sa profondeur est supérieure ou égale à 35 m à compter de l'alignement. Dans ce cas, deux zones de constructibilités sont définies : une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 m à compter de l'alignement et une bande de constructibilité secondaire qui correspond au terrain non compris dans la bande principale.
Néanmoins, lorsque que l'alignement oblige à un recul important (recul supérieur à 5 mètres), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.
En outre en cas de terrain profond les constructions devront observer une distance minimale de 3m par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à l'arrière du terrain.

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): UHc
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 :

- 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 un emplacement réservé aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.
  Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.
  - ER n° 31 Aménagement d'une voirie au bénéfice de la commune de Crozon
- dans une zone sujette aux risques de remontée de nappes (Source BRGM)

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			
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%**
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.**

Fait, le 27 OCT. 2025

Le maire de Crozon
Patrick BERTHELOT

L'Adjoint délégué

François-Xavier DEFLOI

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

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.

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

Service urbanisme
Place Leon Blum
29160 CROZON

Téléphone :
Télécopie :
Courriel : bretagne-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : VITTOZ sebastien

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

SAINT-BRIEUC, le 03/10/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction du certificat d'urbanisme opérationnel CU029042250041 8 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	IMPASSE DES TILLEULS 29160 CROZON
Référence cadastrale :	Section IZ , Parcelle n° 0013 Section IZ , Parcelle n° 0032
Nom du demandeur :	DREVILLON épouse LESCOP Marie-Hélène

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 prévoit d'alimenter une installation qui relève d'un branchement pour particulier[1].

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, conformément 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.

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

Sebastien VITTOZ

Votre conseiller

[1] Puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé et à 36 kVA en triphasé

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 – 4 Place de la Pyramide
TSA 23001
92030 PARIS LA DEFENSE cedex

Error! Unknown document property name.