RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Crozon

dossier n° CUb 029 042 26 221

date de dépôt : 19/05/2026
demandeur : Monsieur Philippe PAILHAS
pour : construction d'une habitation de 140 m² environ avec une terrasse devant.
adresse terrain : impasse de Kervéron 29160 Crozon

CERTIFICAT D'URBANISME

Délivré au nom de la commune

Opération réalisable

La maire de Crozon

Vu la demande présentée le 19/05/2026 par Monsieur Philippe PAILHAS demeurant 21 Rue Lucien Rougerie 78117 TOUSSUS-LE-NOBLE, 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 HR n°229
- superficie: 2 670 m²
- situé impasse de Kerveron 29160 Crozon

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une habitation de 140 m² environ avec une terrasse devant.

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 10 février 2026 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de plan local de l'habitat (PLUi-H) approuvé le 17 février 2020, mis en compatibilité et modifié les 16 mai 2022 et 29 septembre 2025;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve de ne pas compromettre une gestion économe de l'espace. Le pétitionnaire devra porter une attention particulière à l'implantation de la construction sur cette parcelle afin que le projet n'hypothèque pas toute densification ultérieure.

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.

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): 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 :

- 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 :

- En espaces proches du rivage au sens des dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral.
- Le terrain est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les projets d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les OAP de la thématique Habitat. Le volet habitat des OAP présente les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet en matière de mixité fonctionnelle, sociale, densité, formes urbaines.
  Le PLUi fixe notamment un objectif de densité résidentielle de 19 lgts/ha en agglomération. Il s'agit d'une densité brute en logements par hectare. Elles sont à évaluer comme un objectif de densité moyenne minimale tenant compte des différentes opérations sur la commune. Au regard de la diversité des morphologies urbaines, architecturales et paysagères des secteurs disponibles, des densités différenciées pourront être proposées. En outre, tout projet d'habitat devra répondre à un principe de sobriété foncière visant en une utilisation optimisée du foncier disponible.

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	Cf consultation ENEDIS en date du 21/05/2026	Oui	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 : 2,5%
Taxe d'archéologie préventive	Taux : 0,40%

Taux en vigueur pour l'année 2026

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 15 JUIL. 2026

L'Adjoint délégué

La maire de Crozon
Françoise LE MONZE

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 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.