RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Crozon

Dossier n° PC 029 042 26 00055

Date de dépôt: **30/06/2026**
Complété le **13/07/2026**
Demandeur(s) : **Arnaud GUEGUEN**
Pour : **construction d'une maison individuelle**
Adresse des travaux : **Gaoulac'h 29160 Crozon**

ARRÊTÉ

Accordant un permis de construire
Au nom de la commune de Crozon

La maire de de Crozon

Vu la demande de permis de construire présentée le 30/06/2026 par Arnaud GUEGUEN demeurant 23 Rue Coutanceau 35000 Rennes;
Vu les pièces complémentaires déposées le 13/07/2026;
Vu l'objet de la demande :

- construction d'une maison individuelle ;
- sur un terrain sis Gaoulac'h 29160 Crozon ;
- cadastré PZ n°305 d'une superficie de 1284 m²;
- pour une surface de plancher créée de 108,49 m²;
- pour une emprise au sol créée de 117,62 m²;

Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest approuvé 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 et notamment les dispositions afférentes à la zone UHt;
Vu la décision du Tribunal administratif de Rennes n° 2300266 du 23 mai 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 prévoient 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;
Vu l'avis Favorable du ENEDIS CU AU en date du 06 juillet 2026;
Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France de Quimper en date du 24 juillet 2026;
Vu l'attestation de conformité du projet d'installation d'un assainissement non collectif établie par le représentant du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC);

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

Considérant qu'il appartient à l'autorité administrative chargée de se prononcer sur une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol de s'assurer, sous le contrôle du juge de l'excès de pouvoir, de la conformité du projet avec les les dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral, notamment celles de l'article L121-8 du code de l'urbanisme qui prévoient que l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'en continuité avec les agglomérations et villages existants. A ce titre l'autorité administrative s'assure de la conformité d'une autorisation d'urbanisme avec l'article L121-8 de ce code compte tenu des dispositions du SCoT du Pays de Brest applicable déterminant les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés et définissant leur localisation, dès lors qu'elles sont suffisamment précises et compatibles avec les dispositions législatives particulières au littoral.

Considérant toutefois que par un jugement du 23 mai 2025 N°2300266, le tribunal administratif de Rennes a déclaré illégal, pour méconnaissance des dispositions issues de la loi littoral, le zonage UHt-i du PLUi en tant qu'il classe le secteur de Gaoulac'h-Kerséoc'h au sein d'une zone ne permettant pas l'accueil de constructions nouvelles.

Considérant en effet que selon le tribunal administratif de Rennes:

- le SCoT du Pays de Brest n'ayant pas identifié ce même lieu-dit comme un village existant au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, ce document ne peut dès lors être regardé, sur ce point et pour ce motif, comme compatible avec ce même article L. 121-8 du code de l'urbanisme.
- par suite, et pour le même motif, le classement de ce secteur en zone UHt-i, justifié au plan local d'urbanisme intercommunal par le fait qu'il ne s'agirait pas d'un village ou d'une agglomération au sens de l'article L. 121-8 du code de l'urbanisme, n'est pas légalement fondé.

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 de 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 du Tribunal administratif de Rennes. L'ancien PLU communal de CROZON, approuvé le 09 juillet 2015, classait ce secteur en secteur UHt permettant l'accueil de constructions nouvelles.

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2

Conformément à l'avis dont copie ci annexée, le bénéficiaire de la présente autorisation devra respecter les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France, à savoir:
Afin d'assurer l'intégration du projet en espaces protégés, il conviendra de :

- réaliser la toiture en ardoises naturelles avec des gouttières et des descentes d'eaux pluviales en zinc
- doter les pignons de la maison de souches de cheminée maçonnées au nu et centrées
- poser les châssis de toit verticalement, encastrés et sans coffres de volets roulants extérieurs en saillie de volets extérieurs repliés en tableau ;
- veiller pour les menuiseries à mettre en œuvre des petits bois assemblés à l'extérieur du vitrage (pas d'inclusion sinon en doublement des petits bois par intercalaires fictifs) ou écarter ce dessin et présenter des vitrages simples
- ne pas artificialiser les sols, proscrire l'enrobé et traiter les allées et stationnements en surfaces naturelles drainantes (grou à cour, gravillons beiges, stabilisé, terre-pierre, dalles enherbées, etc.) ; ne pas employer de bâches ni de feutres de jardinage et recourir au paillage ou à un enherbement.

Article 3

Conformément aux dispositions de l'article 6.2 du règlement écrit du PLUi-h, pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.
Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces végétalisés.

Conformément aux dispositions de l'article L332-17 du code de l'urbanisme, la contribution aux coûts de raccordement du réseau public d'électricité prévue à l'art. L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis.

Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales (toiture et aires imperméabilisées) seront évacuées sur le terrain d'assise du projet et non sur le domaine public.

Les frais de branchement et de raccordements aux divers réseaux seront à la charge du bénéficiaire de la présente autorisation

Les réseaux d'électricité et de téléphone situés sur le terrain seront enterrés.

0 4 SEP. 2026

Le

La maire de Crozon
Françoise LE MONZE

L'Adjoint délégué

François-Xavier DEFLOU

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la réalisation du projet donne lieu au versement de la ***Taxe d'Aménagement (TA) et de la Taxe d'Archéologie Préventive (TAP)****. Une déclaration devra être effectuée, s'il y a lieu, auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du CGI), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Biens immobiliers ».*

L'attention du bénéficiaire de la présente autorisation est attirée sur le fait que l'avis de dépôt prévu à l'article R423-6 du code de l'urbanisme a été affiché en mairie le ***01/07/2026*** *dans les conditions prévues par arrêté du ministre en charge de l'urbanisme.*

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire d'une décision : Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT). Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de **quatre mois** à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, le demandeur peut, en cas d'opposition à une déclaration préalable ou de refus de permis fondé sur un refus d'accord de l'architecte des Bâtiments de France, saisir le préfet de région, (direction régionale des affaires culturelles) en application de l'article R.424-14 du code de l'urbanisme. Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus.

Recours contentieux: Le destinataire d'une décision administrative relative à une autorisation d'urbanisme qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent (tribunal administratif de Rennes, 3 Contour de la Motte, 35044 RENNES CEDEX) d'un recours contentieux dans les **DEUX MOIS** à compter de la notification de la décision considérée.

Le délai de recours contentieux à l'encontre d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, décision de non-opposition à déclaration préalable) court à l'égard des **tiers** à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain (article R.600-2 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer l'auteur de la décision et le titulaire de l'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R.600-1 du code de l'urbanisme). La notification du recours est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Recours gracieux : Un recours gracieux peut également être exercé auprès de l'auteur de la décision dans le **DÉLAI D'UN MOIS** à compter de la décision considérée. Dans le cas d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, décision de non-opposition à déclaration préalable), l'auteur du recours est tenu d'en informer le titulaire de l'autorisation par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (article R.600-1 du code de l'urbanisme). La notification du recours est réputée accomplie à la date d'envoi de la lettre recommandée avec accusé de réception. Cette date est établie par le certificat de dépôt de la lettre recommandée auprès des services postaux.
L'absence de réponse au recours gracieux au terme de deux mois vaut rejet implicite.
L'exercice d'un recours gracieux ne prolonge pas le délai de deux mois pour saisir le tribunal administratif. Le recours contentieux doit donc être introduit dans le délai initial de deux mois, même si un recours gracieux préalable est formé (article L.600-12-2 au code de l'urbanisme).

Si la présente décision est soumise au régime contentieux défini par **l'article R. 311-5 du code de justice administrative**, conformément à cet article, elle peut faire l'objet d'un recours contentieux devant la cour administrative d'appel de (CAA de Nantes, Place de l'Edit de Nantes 44100 Nantes). Le délai de recours contentieux n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours administratif. L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier celui-ci à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de la décision, dans les conditions prévues par l'article R. 77-16-1 du code de justice administrative. L'auteur d'un recours administratif est également tenu de le notifier.

Retrait de la décision : Dans un délai de trois mois suivant la notification de l'autorisation d'urbanisme, l'autorité compétente peut la retirer si elle l'estime illégale (article L.424-5 du code de l'urbanisme). Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de faire valoir ses observations.

Durée de validité de la décision: Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de **trois ans** à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou contre la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L480-13, le délai de validité prévu à l'article R 424-17 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.
Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour **deux fois pour une durée d'un an** si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

MINISTÈRE
DE LA CULTURE
Liberté
Égalité
Fraternité

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
BRETAGNE

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Finistère

Dossier suivi par : MOREAU Natacha
Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE

Numéro : PC 029042 26 00055 U2901
Adresse du projet : route Gaoulac'h Izelan Gaoulac'h 29160 Crozon
Déposé en mairie le : 30/06/2026
Reçu au service le : 01/07/2026
Nature des travaux:

Demandeur :
Monsieur GUEGUEN Arnaud
23 Rue Coutanceau
35000 Rennes

Ce projet est situé dans le site inscrit listé en annexe. Les articles L.341-1 et R.341-9 du Code de l'environnement et R.425-30 du Code de l'urbanisme sont donc applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à altérer l'aspect de ce site inscrit. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France émet par conséquent un avis favorable assorti d'une proposition de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage.

Proposition de prescriptions (1), recommandations ou observations éventuelles (2):

Prescriptions (1)
Afin d'assurer l'intégration du projet en espaces protégés, il conviendra de :
- réaliser la toiture en ardoises naturelles avec des gouttières et des descentes d'eaux pluviales en zinc
- doter les pignons de la maison de souches de cheminée maçonnées au nu et centrées
- poser les châssis de toit verticalement, encastrés et sans coffres de volets roulants extérieurs en saillie de volets extérieurs repliés en tableau
- veiller pour les menuiseries à mettre en œuvre des petits bois assemblés à l'extérieur du vitrage (pas d'inclusion sinon en doublement des petits bois par intercalaires fictifs) ou écarter ce dessin et présenter des vitrages simples
- ne pas artificialiser les sols, proscrire l'enrobé et traiter les allées et stationnements en surfaces naturelles drainantes (grou à cour, gravillons beiges, stabilisé, terre-pierre, dalles enherbées, etc.) ; ne pas employer de bâches ni de feutres de jardinage et recourir au paillage ou à un enherbement.

Observations (2)
Pour améliorer l'insertion du projet, il serait judicieux de doter les fenêtres de volets en bois battants peint y compris pentures (sans écharpe 'z), en vert RAL 6021 ou 6011 ou en bleu 5009, 5024 ou 5001.

NB. La pose ultérieure éventuelle de clôtures et portail devra faire l'objet d'une déclaration préalable à adresser en mairie.
Il conviendra de les constituer de haies libres en mélange (5 à 6 essences différentes minimum) d'espèces

locales rustiques et d'arbustes persistants à fleurs possiblement doublées à leur arrière d'un grillage souple gris (pas de vert) sans soubassement béton, ou d'un claire-voie vertical de bois (par exemple ganivelles).
Le cas échéant, installer un portail en bois naturel ou peint, ou en métal laqué, à deux battants, d'une largeur maximum de 3.50m et d'une hauteur maximum de 120cm, et présentant un claire-voie vertical d'au moins 50% de vides.

Fait à Quimper

Signé électroniquement par
Fabien SENECHAL
Le 24/07/2026 à 10:22

L'Architecte des Bâtiments de France
Monsieur Fabien SENECHAL

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débuter les travaux à la réception de cet avis.

ANNEXE :

Site Inscrit de CAP DE LA CHEVRE

P

ENEDIS

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

Service urbanisme
Place Leon Blum
29160 CROZON

Téléphone :
Télécopie :
Courriel : bretagne-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : TEXIER Gabriel

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**

SAINT-BRIEUC, le 06/07/2026

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0290422600055 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	route Gaoulac"h Izelan Gaoulac"h 29160 CROZON
Référence cadastrale :	Section PZ , Parcelle n° 0305
Nom du demandeur :	GUEGUEN Arnaud

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. Compte tenu du type de projet, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation…).

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

Gabriel TEXIER

Votre conseiller

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 25001
92030 PARIS LA DEFENSE cedex
Enedis-DOC-AU0.1V300