

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Crozon

dossier n° CU 029 042 22 00371

date de dépôt : 29/06/2022

demandeur : AIR&GEO Géomètres-Experts

représentée par Monsieur [REDACTED]

adresse terrain : PENFRAT

29160 CROZON

CERTIFICAT D'URBANISME

délivré au nom de la commune

Le maire de Crozon,

Vu la demande présentée le 29/06/2022 par AIR&GEO Géomètres-Experts représentée par Monsieur [REDACTED] demeurant [REDACTED], en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme:

- indiquant, **en application de l'article L 410-1a) du code de l'urbanisme**, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain ;
- cadastré KO308, KO309, KO310, KO311, KO312, KO313, KO314, KO315, KO316, KO317, KO318, KO319, KO321, KO322, KO323, KO324, KO325, KO354, KO357, KO358, KO359, KO360, KO420, KO427, KO320
- situé PENFRAT 29160 CROZON

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

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune littorale dotée d'un Plan Local d'urbanisme Intercommunal tenant lieu de plan local de l'habitat (PLUi-H) et couverte par le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Brest.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- **articles L 111-6 à L 111-21, L111-23 à L111-25, L142-1 et articles R 111-2, R111-4; R111-20 à R 111-27 et R 111-31 à R 111-51, R142-1**

La commune est soumise aux dispositions du code de l'urbanisme particulières au littoral. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables:

- **articles L 121-1 à L 121-37 et R 121-1 à R 121-32**

Zone(s): N

Zone naturelle à préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique ou de leur caractère d'espace naturel. (Parcelles KO308-309-320-321-325)

UL-i

Zone urbanisée à vocation touristique (activités de tourisme, culturelles, ...) à constructibilité limitée.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) n'est pas réglementé. (Parcelles KO308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-321-322-323-324-354-357-358-359-360-420-427)

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 également situé :

- **Le terrain est affecté par un élément paysagé à protéger pour des motifs d'ordre écologique. Les éléments de paysage identifiés et localisés au document graphique du PLUi-H au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Sauf dans les cas limitativement énumérés aux dispositions générales du règlement écrit du PLUi-H (Titre II, Chapitre A_2), les coupes et l'arrachage de haies/talus sont interdits. (Parcelle KO308)**
- **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 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°36 : Aménagement de la rue de Penfrat (Parcelle KO308)**
- **Dans une zone humide effective au regard du document graphique thématique du règlement du PLUi-H (Parcelles KO308-309-310-311-312-313-321-323-324-325-354)**

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). (Parcelles KO308-309-310-311-312-313-314-315-316-317-318-319-321-323-324-354-357-358-359-360-420-427)

Le terrain est situé en dehors d'un périmètre dans lequel s'applique un des droits de préemption définis aux articles L210-1 et suivants du code de l'urbanisme. (Parcelles KO320-322-325)

Article 5

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 2022

Article 6

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

Fait, le 10 août 2022

Pour le Maire empêché
L'adjoint délégué
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

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).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours administratif l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. 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).

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.

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
FINISTERE

Commune :
CROZON

Section : KO
Feuille : 000 KO 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 27/06/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC48
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
SDIF antenne de Quimper
Pôle Topographique et Gestion Cadastre 3
boulevard du Finistère 29107
29107 Quimper cedex
tél. 02 98 10 33 50 - fax
ptgc.finistere.quimper@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

