

Commune de Crozon

Date de dépôt: 23/08/2024

Demandeur(s): Consorts PLANTEC

Pour : une division de terrain en vue de construire

Nombre de lots à bâtir: UN LOT de 576 m² (lot B)

Adresse des travaux : Saint-Hernot 29160 Crozon

ARRÊTÉ

de non opposition avec prescriptions à une déclaration préalable
au nom de la Commune de Crozon

Le maire de Crozon

Vu la déclaration préalable présentée le 23/08/2024 par Claire HIRAUX SERGE PLANTEC, MARC PLANTEC, GILLES PLANTEC, CATHERINE PLANTEC, BRUNO PLANTEC, CLAIRE HIRAUX NÉE PLANTEC, CLAIRE HIRAUX NÉE PLANTEC demeurant 13 BIS RUE DES PINS 29160 LANVEOC.

Vu l'objet de la déclaration :

- pour une division de terrain en vue de construire : un lot à bâtir de 576 m²;
- sur un terrain sis: Saint-Hernot 29160 Crozon ;
- cadastré KY0355, KY0356, KY0507 d'une superficie de 2 689 m²;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

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 et notamment les dispositions afférentes aux zones Ns et UHc;

Vu l'avis Favorable d'ENEDIS CU AU en date du 03 septembre 2024

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'architecte des bâtiments de France en date du 06 septembre 2022;

Vu l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve de respecter les dispositions mentionnées à l'article 2.

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:

La parcelle est localisée en espaces protégés, dans un environnement aux forts enjeux paysagers, composé d'habitations d'architecture traditionnelle, volumes rectangulaires enduits de teinte claire ou en maçonneries de pierre et couverts à deux pans d'ardoises. Des bâtis anciens dégradés sont présents.

Toute future construction doit s'intégrer harmonieusement dans ce contexte, tant architecturalement que dans son approche paysagère.

Le projet devra conserver l'ambiance pittoresque et champêtre des lieux et respecter les caractéristiques du bâti traditionnel environnant dans sa volumétrie, son implantation et sens de faîtage, comme dans son traitement architectural.

Il conviendra ainsi de :

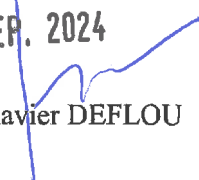
- envisager la restauration des bâtis existants et le ré-emploi à l'identique de leurs matériaux
- respecter la topographie naturelle des terrains (adapter la maison au terrain et le contraire) ;
- exclure enrochement ou décaissement important ;
- proposer un volume principal, simple et facile à identifier, sur plan rectangulaire, en pierre et en finition enduite de teinte blanc, avec des pignons de 8m de large maximum et des façades d'environ 10m (le cas échéant articuler plusieurs volumes hiérarchisés)
- le couvrir d'une toiture en ardoises naturelles, à deux pentes symétriques (entre 40° et 45°), avec idéalement une souche de cheminée au nu d'un ou des pignons (si conduit de poêle, l'y intégrer)
- lui adjoindre éventuellement un ou deux volumes secondaires, placés en situation mineure (latéralement ou à l'arrière, plus bas, en recul et dégageant clairement la façade principale, couverts d'une toiture à deux pans ou, à hauteur de 30% maximum de l'emprise totale des constructions, de toit monopente en appentis, ou selon le projet, par une toiture surbaissée
- distinguer garage et carport éventuels du volume d'habitation ; les positionner sur le côté, en recul, ou isolés ; en abri de jardin, proscrire les chalets montagnards, les toits plats et les matériaux industriels et synthétiques
- composer les façades en travées verticales de percements et panneaux de baies plus hauts que larges (1/3 de large pour 2/3 de hauteur), surplombées le cas échéant de lucarnes couvertes à deux pans ou de châssis de toit encastrés et verticaux
- conserver la végétation existante (hors emprise de la future construction), les talus plantés et les murets anciens
- ne pas artificialiser les sols (traitement des allées et stationnements en surfaces drainantes : gravillons beiges, grou, terre-pierre, etc.) et soigner l'aménagement paysager (maintien du caractère champêtre et d'agrément des lieux, plantations d'arbres fruitiers, d'arbustes et de vivaces)
- en dispositifs séparatifs :
 - proscrire systèmes occultants, panneaux de grillage rigide ou palissades de lisses d'aluminium, soubassement et plaques béton, hauts murs enduits, et matières plastiques (pvc), composites ou synthétiques
 - mettre en œuvre des haies libres en mélange d'arbustes locaux variés (5 à 6 essences bocagères différentes),
 - possiblement doublés d'un grillage souple ou, selon l'environnement, d'un claire-voie vertical bas de bois d'un minimum de 50% de vides (par exemple des ganivelles) ou de murets de pierres de pays devant les plantations
 - limiter l'ouverture sur la parcelle à 3.50m fermée par un portail à deux battants en bois naturel ou peint ou en métal laqué et présentant un claire-voie de 50% de vides minimum.

Le bénéficiaire de la présente autorisation devra respecter les prescriptions, ci-jointes annexées, du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Finistère (SDIS 29)

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 divers réseaux devront être enterrés sur le domaine privé.

Fait le 
Le maire de Crozon
Patrick BERTHELOT

L'Adjoint délégué
12 SEP. 2024

François-Xavier DEFLOU

L'attention du bénéficiaire de la présente décision 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 23/08/2024 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 L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Caractère exécutoire d'une décision : La décision de non-opposition à une déclaration préalable est exécutoire à compter de la date à laquelle elle est acquise conformément aux dispositions de l'article L 424-8 du code de l'urbanisme. En application de l'article L424-9 du code de l'urbanisme, la décision de non-opposition à la déclaration préalable d'une coupe ou abattage d'arbres est exécutoire un mois après la date à laquelle elle est acquise.

Le (ou les) demandeur 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. 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 de la déclaration préalable: Conformément à l'article R.424-18 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les opérations ne sont pas entreprises dans le délai de **3 ans** à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). En cas de recours le délai de validité de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogée **deux fois pour une durée d'un an**, sur demande de son bénéficiaire 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.

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.**

Stabilisation des règles d'urbanisme en vigueur. En application des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de **5 ans** suivant la date de non opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable.

Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir 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.

Contrôle de légalité : Pour devenir exécutoires, outre leur publication ou leur notification aux intéressés, les actes des collectivités territoriales doivent être transmis au préfet, représentant de l'Etat dans le département, dans les conditions définies aux articles [L. 2131-1](#) et [L. 2131-2](#) du CGCT. 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.

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.

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

Service urbanisme
Place Leon Blum
29160 CROZON

Téléphone :

Télécopie :

Courriel : bretagne-cuau@enedis.fr

Interlocuteur : LAMBERT MATHILDE

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

SAINT-BRIEUC, le 03/09/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme DP0290422400219 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	Saint-Herbot 29160 CROZON
<u>Référence cadastrale :</u>	Section KY , Parcelle n° 0355 Section KY , Parcelle n° 0356 Section KY , Parcelle n° 0507
<u>Nom du demandeur :</u>	HIRAUX NÉE PLANTEC CLAIRE

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 36 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement sans extension¹ de réseau.

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 rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

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

MATHILDE LAMBERT

Votre conseiller

¹ Au sens de l'article D342-2 du code de l'énergie relatif à la consistance des ouvrages d'extension du réseau public d'électricité.



MINISTÈRE DE LA CULTURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES BRETAGNE

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Finistère

Dossier suivi par : MOREAU Natacha

Objet : Plat'AU - DECLARATION PREALABLE

Numéro : DP 029042 24 00219 U2901

Adresse du projet : Saint-Hernot 29160 Crozon

Déposé en mairie le : 23/08/2024

Reçu au service le : 24/08/2024

Nature des travaux:

Demandeur :

Monsieur HIRAUX NÉE PLANTEC
CLAIRE

13 BIS RUE DES PINS

29160 LANVEOC

FRANCE

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)

La parcelle est localisée en espaces protégés, dans un environnement aux forts enjeux paysagers, composé d'habitations d'architecture traditionnelle, volumes rectangulaires enduits de teinte claire ou en maçonneries de pierre et couverts à deux pans d'ardoises. Des bâtis anciens dégradés sont présents.

Toute future construction doit s'intégrer harmonieusement dans ce contexte, tant architecturalement que dans son approche paysagère .

Le projet devra conserver l'ambiance pittoresque et champêtre des lieux et respecter les caractéristiques du bâti traditionnel environnant dans sa volumétrie, son implantation et sens de faitage, comme dans son traitement architectural.

Il conviendra ainsi de :

- envisager la restauration des bâtis existants et le ré-emploi à l'identique de leurs matériaux
- respecter la topographie naturelle des terrains (adapter la maison au terrain et le contraire) ; exclure enrochement ou décaissement important
- proposer un volume principal, simple et facile à identifier, sur plan rectangulaire, en pierre et en finition enduite de teinte blanc, avec des pignons de 8m de large maximum et des façades d'environ 10m (le cas échéant articuler plusieurs volumes hiérarchisés)
- le couvrir d'une toiture en ardoises naturelles, à deux pentes symétriques (entre 40° et 45°), avec idéalement une souche de cheminée au nu d'un ou des pignons (si conduit de poêle, l'y intégrer)
- lui adjoindre éventuellement un ou deux volumes secondaires, placés en situation mineure (latéralement ou

à, l'arrière, plus bas, en recul et dégagant clairement la façade principale, couverts d'une toiture à deux pans ou, à hauteur de 30% maximum de l'emprise totale des constructions, de toit monopente en appentis, ou selon le projet, par une toiture surbaissée

- distinguer garage et carport éventuels du volume d'habitation ; les positionner sur le côté, en recul, ou isolés ; en abri de jardin, proscrire les chalets montagnards, les toits plats et les matériaux industriels et synthétiques
- composer les façades en travées verticales de percements et panneaux de baies plus hauts que larges (1/3 de large pour 2/3 de hauteur), surplombées le cas échéant de lucarnes couvertes à deux pans ou de châssis de toit encastrés et verticaux
- conserver la végétation existante (hors emprise de la future construction), les talus plantés et les murets anciens
- ne pas artificialiser les sols (traitement des allées et stationnements en surfaces drainantes : gravillons beiges, grou, terre-pierre, etc.) et soigner l'aménagement paysager (maintien du caractère champêtre et d'agrément des lieux, plantations d'arbres fruitiers, d'arbustes et de vivaces)

- en dispositifs séparatifs

- ° proscrire systèmes occultants, panneaux de grillage rigide ou palissades de lisses d'aluminium, soubassement et plaques béton, hauts murs enduits, et matières plastiques (pvc), composites ou synthétiques
- ° mettre en œuvre des haies libres en mélange d'arbustes locaux variés (5 à 6 essences bocagères différentes), possiblement doublés d'un grillage souple ou, selon l'environnement, d'un claire-voie vertical bas de bois d'un minimum de 50% de vides (par exemple des ganivelles) ou de murets de pierres de pays devant les plantations
- ° limiter l'ouverture sur la parcelle à 3.50m fermée par un portail à deux battants en bois naturel ou peint ou en métal laqué et présentant un claire-voie de 50% de vides minimum.

Fait à Quimper



Signé électroniquement
par Fabien SENECHAL
Le 06/09/2024 à 08:49

L'Architecte des Bâtiments de France
Monsieur Fabien SENECHAL

ANNEXE :

Site Inscrit de CAP DE LA CHEVRE