

Date de dépôt: **08/08/2024**

Demandeur(s): **Jean-Paul Kerdreux et Gilles Paillier**

Pour : **une division de terrain en vue de construire**

Nombre de lots à bâtir: **DEUX lots à bâtir A et B**

Adresse des travaux : **chemin des Saules 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 08/08/2024 par Jean-Paul Kerdreux et Gilles Paillier demeurant 12 rue Dourlin 29160 Crozon.

Vu l'objet de la déclaration :

- pour une division de terrain en vue de construire : **Deux lots à bâtir de 751 m² lot A et 772m² lot B;**
- sur un terrain sis: chemin des Saules 29160 Crozon ;
- cadastré LM227, LM226 d'une superficie de 3 089 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 à la zone UHc;

Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France de Quimper en date du 12 août 2024;

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

Vu les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme aux termes desquelles Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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.

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 :

- respecter la topographie naturelle des terrains (c'est à la maison de s'adapter au terrain et non au terrain de s'adapter à la maison). Enrochement ou décaissement important exclu ;
- proposer un volume principal, simple et facile à identifier, sur plan rectangulaire et en finition enduite de teinte blanc à blanc cassé, 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°, pas de de croupes ni de toit 4 pans), avec une souche de cheminée au nu d'un ou des pignons (si conduit de poêle, pour l'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 (à noter que le lot A borde le site classé, le traitement de ses limites relevant donc d'une autorisation préfectorale)
 - 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 (maille carrée ou losangée, gris, noir ou galvanisé) 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 bas (50-70cm) devant les plantations
 - traiter les limites de la voie privée par un dispositif végétal et non par des éléments construits, pleins ou en panneaux, afin de ne pas créer un effet de couloir impropre à une écriture paysagère et urbaine de qualité.
 - limiter l'ouverture sur les parcelles à 3.50m fermées 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)

Article 3

Le terrain d'assiette du projet n'étant pas desservi par un réseau de collecte des eaux usées, la décision de non opposition à la création du lotissement est délivrée 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 pour chaque lot. Un dossier technique devra être transmis à la mairie avant le dépôt des permis de construire pour étude et accord. **Aucun permis de construire ne pourra être délivré sans cet accord.**

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 **30 AOUT 2024**
Le maire de Crozon
Patrick BERTHELET



L'Adjoint délégué

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 **08/08/2024** 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.