

Commune de Crozon

Date de dépôt: 31/10/2024

Demandeur(s): JACQUELINE EMERIAU

Pour : une division de terrain en vue de construire

Nombre de lots à bâtir:

- Lot A : déjà bâti : 1720 m<sup>2</sup>

- Lot B : 1166 m<sup>2</sup>

- Lot C : 1846 m<sup>2</sup>

Adresse des travaux : rue de Dinan - 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 31/10/2024 par JACQUELINE EMERIAU demeurant 6 Boulevard d'Indochine 75019 Paris.

Vu l'objet de la déclaration :

- pour une division de terrain en vue de construire :
  - Lot A : déjà bâti : 1720 m<sup>2</sup>
  - Lot B : 1166 m<sup>2</sup>
  - Lot C : 1846 m<sup>2</sup>
- sur un terrain sis : rue de Dinan 29160 Crozon ;
- cadastré IN 181, IN 182, IN 36 d'une superficie de 4 721,00m<sup>2</sup>;

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 UHd ;

Vu l'avis d'ENEDIS CU AU en date du 08/11/2024 ;

## 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

- 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.

- En cas de découverte fortuite de **vestiges archéologiques** qui pourrait être effectuée au cours des travaux, conformément aux dispositions prévues par l'article L531-14 du code du patrimoine, le maître d'ouvrage est tenu d'informer le service régional de l'archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC, Hôtel de Blossac, 6 rue du Chapitre, CS 24405, 35044 RENNES CEDEX 02.99.29.67.67)
- 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.
- Avant toute mise en service, chaque bâtiment devra être raccordé au **réseau public de collecte des eaux usées**.
- Les frais de branchement et de raccordements aux **divers réseaux** seront à la charge du bénéficiaire de la présente autorisation. Ils seront enterrés sur le domaine privé.
- Pour la création ou l'aménagement de l'**accès**, une **permission de voirie** devra être sollicitée auprès de l'autorité compétente (en bordure de la route départementale D308).



L'Adjoint délégué

25 NOV. 2024

Patrick BERTHELOT

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 05/11/2024 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](http://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 :

Interlocuteur :

bretagne-cuau@enedis.fr

MAHE VALERIE

Objet :

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

SAINT-BRIEUC, le 08/11/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme DP0290422400273 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :

rue de Dinan

29160 CROZON

Référence cadastrale :

Section IN , Parcelle n° 0036

Section IN , Parcelle n° 0181

Section IN , Parcelle n° 0182

Nom du demandeur :

EMERIAU JACQUELINE

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 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.

**VALERIE MAHE**

**Votre conseiller**