

Commune de Crozon

Date de dépôt: 26/06/2024

Complété le : 31/07/2024

Demandeur(s): Vincent BERTELOOT

Pour : Réhabilitation et modification d'un ancien bâtiment sanitaire (2 douches+3wc) en gîte locatif pour deux personnes

Adresse des travaux : KERNAOU 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 26/06/2024 et complétée le 31/07/2024 par Vincent BERTELOOT demeurant KERNAOU 29160 CROZON.

Vu l'objet de la demande :

- pour Réhabilitation et modification d'un ancien bâtiment sanitaire (2 douches+3wc) en gîte locatif pour deux personnes;
- sur un terrain situé KERNAOU 29160 Crozon
- cadastré TV0119

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 d'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 N;

Vu l'avis Favorable assorti de prescription de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20 septembre 2024 ;

Vu l'avis Favorable assorti de prescriptions de la Commission Départementale de la Nature et des Paysages et des Sites du Finistère en date du 26 décembre 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

Conformément aux dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Conformément à l'avis dont copie ci annexée, le bénéficiaire de la présente autorisation devra respecter les prescriptions émises par le Préfet, afin d'assurer l'intégration du projet et de s'accorder avec l'écriture du bâti concerné:

- poser les châssis de toit verticalement, encastrés sans coffres de volets roulants extérieurs en saillie;

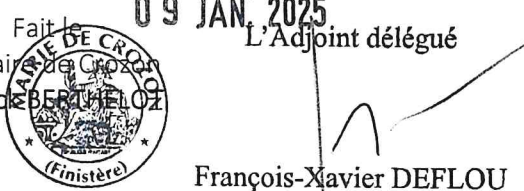
- reprendre le dessin de menuiseries traditionnelles, en bois peint (teinte claire à moyenne, à définir, par exemple 5009, 7033, 6011, 7034,) avec partition des vantaux par des petits bois moulurés assemblés à l'extérieur du vitrage (pas d'inclusion sinon en doublement des petits bois par intercalaires fictifs sombres):
  - fenêtre à la française à vantaux ouvrants, chacun divisé en 3 carreaux
  - verrière à quatre panneaux, cinquièmes ( ou quarts) inférieurs pleins moulurés et panneautés, vitrages recoupés horizontalement aux cinquièmes ( ou quarts) supérieurs par une traverse.
- conserver voire renforcer les plantations existantes en essences champêtres locales notamment en bordure de voie communale au nord-est du projet.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, le terrain d'assiette du projet devra disposer d'un ouvrage de régulation. Le débit rejeté au milieu récepteur qu'il soit naturel, fossé, sous-sol ou artificiel, réseau de collecte existant, devra être au maximum égal à 3 litres/seconde. Le débit devra être limité par un orifice réglable et de diamètre adapté.

La nouvelle construction devra disposer :

- Soit d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- Soit d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales.).

Fait le 09 JAN. 2025  
Le maire de Crozon  
Patrice BERTHELOZ  
L'Adjoint délégué  
François-Xavier DEFLOU



*L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la réalisation du projet est susceptible de donner lieu au versement de la Taxe d'Aménagement et de la Redevance d'Archéologie Préventive. 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](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Biens immobiliers ».*

*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 03/07/2024 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 L 2131-1 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.

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.

**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 (Tribunal administratif Hôtel de Bizien 3, Contour de la Motte, CS44416, 35044 Rennes). 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:** 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 L. 480-13](#), 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, le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé **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.

Pour les ouvrages de production d'énergie utilisant une des sources d'énergies renouvelables définies à l'article L. 211-2 du code de l'énergie, la demande de prorogation mentionnée au premier alinéa peut être présentée, tous les ans, dans la limite de dix ans à compter de la délivrance de l'autorisation. La troisième décision de prorogation y donnant suite vaut décision de prorogation de la durée de validité de l'enquête publique pour cinq ans en application de l'article R. 123-24 du code de l'environnement.

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 :**

- 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 de la décision de non-opposition, l'autorité compétente peut la 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.



Le Préfet

Quimper, le **26 DEC. 2024**

Affaire suivie par : M. Romain GOURLAOUEN  
Tél : 02.90.77.21.83

**LE PREFET**

Mél : [romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr](mailto:romain.gourlaouen@finistere.gouv.fr)

à

Mme la responsable du service urbanisme de la  
commune de Crozon

**OBJET : Demande d'avis conforme dans le cadre d'un changement de destination (article L151-11 du code de l'urbanisme)**

**REF : Votre saisine en date du 8 octobre 2024 – DP 029 042 24 00159**

Par saisine AVIS'AU en date du 8 octobre 2024, vous m'avez informé du dépôt d'une déclaration préalable par la SCI RGL concernant le projet de réfection d'un ancien bâtiment agricole à usage de sanitaires d'une précédente résidence de tourisme à des fins d'habitation pour un gîte locatif, situé sur la commune de Crozon.

Dans ce cadre, vous avez sollicité l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), selon les dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

La CDNPS n'ayant pu émettre un avis sur ce dossier dans le délai d'instruction réglementaire de deux mois (article R423-60 du code de l'urbanisme), cette commission est réputée avoir émis un avis favorable conformément à la réglementation précitée.

Je vous informe que je considère que la CDNPS a émis **un avis conforme favorable** à ce projet sous réserve de respecter les prescriptions suivantes afin d'assurer l'intégration du projet et de s'accorder avec l'écriture du bâti concerné :

- poser les châssis de toit verticalement, encastrés et sans coffres de volets roulants extérieurs en saillie ;
- reprendre le dessin de menuiseries traditionnelles, en bois peint (teinte claire à moyenne, à définir, par exemple 5009, 7033, 6011, 7034) avec partition des vantaux par des petits bois moulurés assemblés à l'extérieur du vitrage (pas d'inclusion sinon en doublement des petits bois par intercalaires fictifs sombres):
  - fenêtre à la française à 2 vantaux ouvrants, chacun divisé en 3 carreaux
  - verrière à quatre panneaux, cinquièmes (ou quarts) inférieurs pleins moulurés et panneautés, vitrages recoupés horizontalement aux cinquièmes (ou quarts) supérieurs par une traverse.
- conserver voire renforcer les plantations existantes en essences champêtres locales notamment en bordure de voie communale au nord-est du projet.

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général

  
François DRAPÉ

Copie : DDTM-SA, DCL et SP Châteaulin





**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 : Dossier papier AU - DECLARATION PREALABLE

---

Numéro : DP 029042 24 00159 U2901

Adresse du projet : Kernaou 29160 CROZON

Déposé en mairie le : 26/06/2024

Reçu au service le : 09/09/2024

Nature des travaux: 12178 Modifications de l'aspect extérieur et  
changement de destination, 16204 Réhabilitation

Demandeur :

RGL représenté(e) par Monsieur  
BERTELOOT Vincent

Lieu-dit Kernaou  
29160 CROZON

---

Cet immeuble n'est pas situé dans le périmètre délimité des abords ou en (co)visibilité d'un monument historique. Il n'est pas situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou d'un site classé ou inscrit. Par conséquent, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire.

Cependant, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

Dans le cadre d'un changement de destination, conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, l'autorisation est du ressort du préfet de département après examen du dossier par la Commission départementale des sites et paysages.

L'avis de l'UDAP ne préjuge donc pas des suites réservées à son instruction complète ni des conclusions des tiers et de la décision définitive prise par l'autorité compétente.

Les travaux concernés étant soumis à autorisation, ils ne pourront être entrepris préalablement.

Afin d'assurer l'intégration du projet et de s'accorder avec l'écriture du bâti concerné, il conviendra de :

- poser les châssis de toit verticalement, encastrés et sans coffres de volets roulants extérieurs en saillie
- reprendre le dessin de menuiseries traditionnelles, en bois peint (teinte claire à moyenne, à définir, par exemple 5009, 7033, 6011, 7034) avec partition des vantaux par des petits bois moulurés assemblés à l'extérieur du vitrage (pas d'inclusion sinon en doublement des petits bois par intercalaires fictifs sombres) :
  - ° fenêtre à la française à 2 vantaux ouvrants, chacun divisé en 3 carreaux
  - ° verrière à quatre panneaux, cinquièmes (ou quarts) inférieurs pleins moulurés et panneautés, vitrages recoupés horizontalement aux cinquièmes (ou quarts) supérieurs par une traverse.

Sous réserve de la mise en œuvre de ces prescriptions, le projet est envisageable.

Fait à Quimper



Signé électroniquement  
par Fabien SENECHAL  
Le 20/09/2024 à 08:05

**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 débiter les travaux à la réception de cet avis.