

Commune de Crozon

Date de dépôt: 16/12/2024

Demandeur(s): ROZEN CARIOU ROZEN CARIOU

Pour : une division de terrain en vue de construire

Nombre de lots à bâtir: Un lot de 1211m²

Adresse des travaux : 7 allée du Bois de Quenvel
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 16/12/2024 par ROZEN CARIOU demeurant 26 rue Louis Loucheur 29480 Le Relecq-Kerhuon.

Vu l'objet de la déclaration :

- pour une division de terrain en vue de construire : un lot à bâtir de 1211 m²;
- sur un terrain sis: 7allée du Bois de Quenvel 29160 Crozon ;
- cadastré KM 302, KM 300 d'une superficie de 1 892 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 UHs;

Vu les dispositions de l'article R111-27 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.

Vu l'avis Favorable de l'Architecte des Bâtiments de France de Quimper en date du 06 janvier 2025;

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.

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 boisée des lieux.

La topographie du terrain ne sera pas modifiée.

Les arbres existants seront préservés hors emprise de la future construction.

Il conviendra par ailleurs de porter attention aux dispositifs séparatifs qui devront être naturels :


- 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)
- limiter l'ouverture sur la parcelle à 3.50m fermée par un portail à deux battants en bois naturel et présentant un claire-voie de 50% de vides minimum.

Conformément aux dispositions de l'article 4.3.1 du règlement du PLUi de la zone UHs, la future construction sur le lot devra respecter un recul d'au moins 8m par rapport à la voie.

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.

L'Adjoint délégué
14 JAN. 2025


Le maire de Crozon
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 16/12/2024 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.



**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 : Plat'AU - DECLARATION PREALABLE

Numéro : DP 029042 24 00309 U2901

Adresse du projet : 7 allée du Bois de Quenvel 29160 Crozon

Déposé en mairie le : 16/12/2024

Reçu au service le : 17/12/2024

Nature des travaux:

Demandeur :

Monsieur CARIOU ROZEN

26 rue Louis Loucheur

29480 Le Relecq-Kerhuon

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.

Après examen de ce projet, l'Architecte des Bâtiments de France émet un avis favorable. Par ailleurs, ce projet appelle des recommandations ou observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage :

La parcelle est localisée en espaces protégés, dans un environnement aux forts enjeux paysagers.

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 boisées des lieux.

La topographie du terrain ne sera pas modifiée.

Les arbres existants seront préservés hors emprise de la future construction.

Il conviendra par ailleurs de porter attention aux dispositifs séparatifs qui devront être naturels :

- 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)

- limiter l'ouverture sur la parcelle à 3.50m fermée par un portail à deux battants en bois naturel et présentant un claire-voie de 50% de vides minimum.

Fait à Quimper



Signé électroniquement
par Fabien SENECHAL
Le 06/01/2025 à 08:17

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.

ANNEXE :

Site Inscrit de CAP DE LA CHEVRE

