RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Crozon

Dossier n° PA 029 042 24 00006

Date de dépôt: **05/12/2024**
Demandeur(s) : **Sergei SZYMONIK**
Pour : **Division d'un lot à bâtir**
Adresse des travaux : **lieu-dit Saint-Fiacre**
29160 Crozon

ARRÊTÉ
Accordant un permis d'aménager
Au nom de la commune de Crozon

Le maire de Crozon

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 05/12/2024 par Sergei SZYMONIK demeurant lieu-dit Le Cleguer Saint-Fiacre 29160 Crozon ;
Vu l'objet de la demande :

- Division d'un lot à bâtir;
- sur un terrain cadastré AW123, AW248 sis lieu-dit Saint-Fiacre 29160 Crozon ;
- pour une superficie du terrain à aménager de 382m²

Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu le Schéma de Cohérence Territorial (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'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome ;
Vu l'avis Favorable du ENEDIS CU AU en date du 11 janvier 2025 ;
Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France de Quimper en date du 28 janvier 2025 ;
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.

Considérant que la parcelle est localisée 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.

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

Considérant que 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.

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

La Surface de Plancher constructible sur l'ensemble du lotissement est de **150,00 m²**, répartie par lot selon le document annexé à la demande.

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies par les pièces annexées à la demande. **Le nombre maximum de lots est de 1.**

Conformément à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dont copie ci annexée, la future construction sur le lot devra respecter les prescriptions suivantes :

- **respecter la topographie naturelle des terrains ; exclure enrochement ou décaissement importants**
- **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°), avec idéalement 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.**

Les règles d'urbanisme applicables sont celles du document d'urbanisme actuellement en vigueur complétées par celles contenues dans les documents annexés à la demande.

En application de l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, les travaux dont le programme est annexé à la demande devront être commencés **dans un délai de 3 ans** à compter de sa notification et passé ce délai, ne pas être interrompus pendant plus d'une année. A défaut, le présent arrêté sera caduc.

Pour procéder à la vente des lots, le lotisseur devra se conformer aux dispositions de l'article R.442-13 du code de l'urbanisme. Des permis de construire pourront être délivrés s'ils respectent les dispositions de l'article R.442-18 du code de l'urbanisme.

Les eaux usées domestiques devront être gérées par un dispositif d'assainissement individuel

Les divers réseaux devront être enterrés sur le domaine privé.

14 FEV. 2025

Le

Le maire de Crozon

Patrick BERTHELOT

L'Adjoint délégué

François-Xavier DEFLOU

NOTA BENE

La présente autorisation est délivrée sans préjudice de l'observation et de l'application des autres législations ou réglementations connexes, et notamment celles relatives au code de l'environnement.

Les acquéreurs de lots seront informés des dispositions suivantes :

- Conformément à 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 depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant 5 ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.
  Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.
  L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.
- En application de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
  De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.
  Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

*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 **06/12/2024** 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 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

Caractère exécutoire d'une décision : Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT). Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de **quatre mois** à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux 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 décision: 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 :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration Cerfa n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- 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.

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 - PERMIS D'AMENAGER

Numéro : PA 029042 24 00006 U2901
Adresse du projet : lieu-dit Saint-Fiacre 29160 Crozon
Déposé en mairie le : 05/12/2024
Reçu au service le : 06/12/2024
Nature des travaux:

Demandeur :
Monsieur SZYMONIK SERGEI
lieu-dit Le Cleguer Saint-Fiacre
29160 Crozon

Cet immeuble n'est pas situé en (co)visibilité avec un monument historique. Par conséquent, les articles L621-30, L621-32 et L632-2 du code du patrimoine ne sont pas applicables et ce projet n'est pas soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

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 :

La parcelle est localisée 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 faîtage, comme dans son traitement architectural.

Il conviendra ainsi de :
- respecter la topographie naturelle des terrains ; exclure enrochement ou décaissement importants
- 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°), avec idéalement 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)
- 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 (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 ou peint ou en métal laqué et présentant un claire-voie de 50% de vides minimum

NB : Le projet futur pourra être présenté aux bâtiments de France, en consultation, avant finalisation.

Fait à Quimper

Signé électroniquement
par Fabien SENECHAL
Le 28/01/2025 à 15:14

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 débuter les travaux à la réception de cet avis.

ANNEXE :

Chapelle Saint-Fiacre situé à 29042|Crozon.

P

ENEDIS

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

Service urbanisme
Place Leon Blum
29160 CROZON

Téléphone :
Télécopie :
Courriel : bretagne-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : SAINTILLAN Elise

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

SAINT-BRIEUC, le 12/12/2024

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PA0290422400006 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	LIEU DIT SAINT FIACRE 29160 CROZON
Référence cadastrale :	Section AW , Parcelle n° 0123 Section AW , Parcelle n° 0248
Nom du demandeur :	SZYMONIK SERGEI

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 12 kVA monophasé.

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.

Elise SAINTILLAN

Votre conseiller

Pour information :

Nous tenons également à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme
9, Rue de Rabelais - CS 60314
22003 SAINT-BRIEUC

enedis.fr

SA à directoire et à conseil de surveillance
Capital de 270 037 000 € - R.C.S. de Nanterre 444 608 442
Enedis – 4 Place de la Pyramide
TSA 25001
92030 PARIS LA DEFENSE cedex
Enedis-DOC-AU0_1V300