RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Crozon

Dossier·n° DP 029 042 25 00042

Date de dépôt: **26/02/2025**
Demandeur(s): **SUZANNE WANNER**
Pour : **Division de terrain en quatre lots destinés à la construction :**
- **lot A d'une superficie de 388m²**
- **lot B d'une superficie de 470m²**
- **lot C d'une superficie de 535m²**
- **lot D d'une superficie de 428m²**

Adresse des travaux : **Rue Tante Yvonne-Allée de l'Iroise 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 26/02/2025 par SUZANNE WANNER demeurant 3 rue de l'Océan 29160 Crozon.
Vu l'objet de la déclaration :

- Pour : **Division de terrain en quatre lots destinés à la construction :**
  - **lot A d'une superficie de 388m²**
  - **lot B d'une superficie de 470m²**
  - **lot C d'une superficie de 535m²**
  - **lot D d'une superficie de 428m²**
- sur un terrain sis: Rue Tante Yvonne-Allée de l'Iroise 29160 Crozon ;
- cadastré IK52, IK53, IK65, IK594, IK596, IK605, IK607, IK609, IK611, IK616, IK618, IK620, IK622 d'une superficie de 1 805,00m²;

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 du ENEDIS CU AU en date du 12 mars 2025

Considérant que le projet faisant l'objet de la présente demande est situé sur un terrain sur lequel a été fixé au document d'urbanisme susvisé l'emplacement réservé n°28 au bénéfice de la commune pour la création d'une voie de desserte de 2429m²;

Considérant toutefois la fin de la procédure du droit de délaissement rendant innoposables les restrictions au droit de construire et la réserve en date du 26/04/2024.

Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article 4.3.1 du règlement du PLUi-H relatives au recul des constructions à respecter le long des voies ouvertes à la circulation automobile, en secteur UHc, si les constructions voisines présentent un recul régulier, les constructions devront s'implanter conformément au recul constaté.

Considérant la continuité visuelle du front bâti voisin compris entre les numéros 1bis et 7, implanté en recul de 5 mètres par rapport à la rue Tante Yvonne

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

Les constructions ayant une limite sur la rue Tante Yvonne devront s'implanter avec un recul de 5 mètres par rapport à cette voie.

Pour la création ou l'aménagement de l'accès, une permission de voirie devra être sollicitée auprès de l'autorité compétente.

Avant toute mise en service, le bâtiment devra être raccordé au réseau public de collecte des eaux usées

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
Le maire de Crozon
PatrickBERTHELOT

L'Adjoint délégué
25 MARS 2025
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 **26/02/2025** 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.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

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.

ENEDIS

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

Service urbanisme
Place Leon Blum
29160 CROZON

Téléphone :
Télécopie :
Courriel : bretagne-cuau@enedis.fr
Interlocuteur : OTHMEN Laura

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

SAINT-BRIEUC, le 12/03/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme DP0290422500042 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	Rue Tante Yvonne-Allée de l'Iroise 29160 CROZON
Référence cadastrale :	Section IK , Parcelle n° 52-53-65
Nom du demandeur :	WANNER SUZANNE

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet 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 avec des travaux sur le réseau (extension).

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.

Laura OTHMEN
Votre conseiller

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
Error! Unknown document property name.