

Date de dépôt: 21/03/2025

Demandeur(s) : Consorts LAVENANT

Pour : Aménagement d'un lotissement de 4 lots à bâtir

Adresse des travaux : 1 rue Paul du Chatellier 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 21/03/2025 par Consorts LAVENANT demeurant 2 rue des Glacis 35400 SAINT MALO ;

Vu l'objet de la demande :

- Aménagement d'un lotissement de 4 lots à bâtir
- sur un terrain cadastré KM143, KM165, KM5 sis 1 rue Paul du Chatellier 29160 Crozon ;
- pour une superficie du terrain à aménager de 5 470m²

Vu la demande tendant à différer les travaux de finition;

Vu l'attestation délivrée le 20 mars par Maître Paul Albert GOASGUEN, notaire à Brest, 31 rue Branda, relative à la consignation en compte bloqué d'une somme de vingt trois mille neuf cent quarante et un euros et cinquante centimes (23 941,50 EUR) équivalente au coût des travaux de finition;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest approuvé le 19 décembre 2018;

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 l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France de Quimper en date du 20 mai 2025

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et suivants.

Article 2

Le bénéficiaire de la présente autorisation devra respecter les dispositions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours décrites dans la fiche d'information ci-annexée ;

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 4.

La Surface de Plancher constructible sur l'ensemble du lotissement est de 1 240m², répartie par lot selon le document annexé à la demande.

Les divers réseaux devront être enterrés sur le domaine privé.

Article 4

Le lotisseur est autorisé à différer les travaux de finition prescrits par le permis d'aménager.
Les travaux de finition visés au présent arrêté devront être achevés **au plus tard dans les 3 ans** à compter de la délivrance de l'autorisation

Conformément à l'article R,442-13 du code de l'urbanisme, le déblocage de la somme représentative du montant des travaux pourra être autorisé en fonction du degré d'avancement par l'autorité compétente.

Article 5

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.

Article 6

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:

- composer avec la topographie naturelle (c'est à la maison de s'adapter au terrain et non le contraire). ; exclure murs de soutènement, enrochements ou tout décaissement important
- proposer un volume principal, simple et facile à identifier, sur plan rectangulaire, avec des pignons de 8m de large maximum ; le cas échéant articuler plusieurs volumes hiérarchisés
- les couvrir de préférence de toiture en ardoises naturelles
- composer les façades en travées verticales de percements et panneaux de baies plus hauts que larges
- conserver au maximum la végétation existante (hors emprise des futures constructions)
- ne pas artificialiser les sols (traitement des allées et stationnements en surfaces drainantes : gravillons beiges, grave, grou, terre-pierre, etc.)
- soigner l'aménagement paysager (maintien du caractère des lieux, plantations d'arbustes locaux et pins maritimes)
- en dispositifs séparatifs
 - o proscrire systèmes occultants, panneaux de grillage rigide ou palissades de lisses d'aluminium, soubassement et plaques béton, murs enduits, lisses en matières plastiques (pvc), composites ou synthétiques
 - o mettre en œuvre des haies libres en mélange d'arbustes locaux variés (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) ou de murets de pierres de pays bas (50-70cm) devant les plantations
 - o limiter l'ouverture sur les 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.

Le
Le maire de Crozon

20 JUIN 2025



L'Adjoint délégué

François-Xavier DEFLOU

NOTA BENE :

- Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :
 - o de la Taxe d'Aménagement (TA),
 - o de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.

- Selon les prescriptions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10,11 et 13 sont opposables.

- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu 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.

L'attention du bénéficiaire de la présente autorisation 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 26/03/2025 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 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. (Tribunal administratif, 3 Contour de la Motte 35044 RENNES)

Il peut également saisir d'un recours administratif l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. 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).

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, l'autorisation peut être prorogée pour **deux fois pour une durée d'un an** si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas 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 25 00001 U2901

Adresse du projet : 1 rue Paul du Chatellier 29160 Crozon

Déposé en mairie le : 21/03/2025

Reçu au service le : 28/03/2025

Nature des travaux:

Demandeur :

Monsieur LAVENANT Consorts

2 rue des Glacis

35400 SAINT MALO

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 des lieux.

Il conviendra ainsi de :

- composer avec la topographie naturelle (c'est à la maison de s'adapter au terrain et non le contraire). ; exclure murs de soutènement, enrochements ou tout décaissement important
- proposer un volume principal, simple et facile à identifier, sur plan rectangulaire, avec des pignons de 8m de large maximum ; le cas échéant articuler plusieurs volumes hiérarchisés
- les couvrir de préférence de toiture en ardoises naturelles
- composer les façades en travées verticales de percements et panneaux de baies plus hauts que larges
- conserver au maximum la végétation existante (hors emprise des futures constructions)
- ne pas artificialiser les sols (traitement des allées et stationnements en surfaces drainantes : gravillons beiges, grave, grou, terre-pierre, etc.)
- soigner l'aménagement paysager (maintien du caractère des lieux, plantations d'arbustes locaux et pins maritimes)
- en dispositifs séparatifs
 - ° proscrire systèmes occultants, panneaux de grillage rigide ou palissades de lisses d'aluminium, soubassement et plaques béton, murs enduits, lisses en matières plastiques (pvc), composites ou synthétiques
 - ° mettre en œuvre des haies libres en mélange d'arbustes locaux variés (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) ou de murets de pierres de pays bas (50-70cm) devant les plantations
 - ° limiter l'ouverture sur les 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.

Fait à Quimper



Signé électroniquement
par Fabien SENECHAL
Le 20/05/2025 à 09:09

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 :

Alignements de Ty-ar-c'huré situé à 29042 Crozon.

Site Inscrit de CAP DE LA CHEVRE