RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Crozon

Dossier·n° PC 029 042 25 00033

Date de dépôt: **30/04/2025**
Demandeur(s) : **SAS LAZART**
Pour : **Construction d'une maison individuelle**
Adresse des travaux : **1bis rue Chevalier de Fréminville 29160 Crozon**

ARRÊTÉ
Accordant un permis de construire
Au nom de la commune de Crozon

Le maire de de Crozon

Vu la demande de permis de construire présentée le 30/04/2025 par la SAS LAZART représentée par DRU SAUER Alexis demeurant 4 Rue Camille Franck Cadet 97427 L'Étang-Salé ;
Vu l'objet de la demande :

- construction d'une maison individuelle;
- sur un terrain sis 1bisrue Chevalier de Fréminville29160Crozon ;
- cadastré KM n°341
- pour une surface de plancher créée de 117 m²
- pour une emprise au sol créée de 150 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 l'avis Favorable du ENEDIS CU AU en date du 09 mai 2025;
Vu l'avis Favorable assorti d'une ou plusieurs prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France de Quimper en date du 30 juin 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.

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et 3.

Article 2

La terrasse devra être réduite afin de respecter le retrait minimum de 5 mètres des constructions par rapport aux limites séparatives conformément aux dispositions de l'article 4 du règlement du PLUi de la zone UHs.

Article 3

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:
Afin d'assurer l'intégration du projet en espaces protégés, il conviendra néanmoins de :

- conserver au maximum la végétation existante, de compenser les coupes de pins maritimes par des plantations de mêmes sujets
- ne pas artificialiser les sols, proscrire l'enrobé et traiter les allées et stationnements en surfaces drainantes (gravillons beiges, stabilisé, grou, terre-pierre, grave, etc.)
- en clôture, planter des haies libres en mélange varié d'essences bocagères locales (cf PLUI, etc.)
- doubler éventuellement cette végétation en intérieur de parcelle côté voie d'un grillage souple, noir, gris ou métallisé (pas de vert), à maille carrée ou losangée, sans plaques béton, et de 120cm de haut maximum, ou d'un claire-voie vertical de lames de bois de 50% de vides minimum, par exemple des ganivelles
- en portail, installer un modèle d 3.50m de large maximum, en bois naturel non vernis, à lames verticales.

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 frais de branchement et de raccordements aux divers réseaux seront à la charge du bénéficiaire de la présente autorisation ;

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

Les réseaux d'électricité et de téléphone situés sur le terrain seront enterrés.

L'Adjoint délégué

MAIRIE DE CROZON

28 JUIL. 2025

Le maire de Crozon
Patrick BERTHELOT

François-Xavier DEFLOU

Conformément aux dispositions de l'article L332-17 du code de l'urbanisme, la contribution aux coûts de raccordement du réseau public d'électricité prévue à l'art. L. 342-12 du code de l'énergie est versée par le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition.

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 via le service « Biens immobiliers ».

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 30/04/2025 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 de Rennes, 3 Contour de la Motte, 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 .

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 et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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.

ENEDIS

Accueil Raccordement - Pole Urbanisme

Service urbanisme
Place Leon Blum
29160 CROZON

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

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

SAINT-BRIEUC, le 09/05/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0290422500033 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse :	1bis , rue Chevalier de Fréminville 29160 CROZON
Référence cadastrale :	Section KM , Parcelle n° 0341
Nom du demandeur :	SAS LAZART

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.

Laura GALLAIS

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
Enedis-DOC-AU0 1V300

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 DE CONSTRUIRE MAISON INDIVIDUELLE

Numéro : PC 029042 25 00033 U2901
Adresse du projet :1bis rue Chevalier de Fréminville 29160 Crozon
Déposé en mairie le : 30/04/2025
Reçu au service le : 01/05/2025
Nature des travaux:

Demandeur :
SAS LAZART SAS LAZART

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.

Ce projet, en l'état, est de nature à altérer l'aspect de ce site inscrit. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France émet par conséquent un avis favorable assorti d'une proposition de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou observations au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage.

Proposition de prescriptions (1), recommandations ou observations éventuelles (2):

Ce projet n'appelle pas de prescriptions ou recommandations sur le bâti au regard du caractère hétérogène de son environnement, secteur dégradé, malgré sa qualité paysagère, par des constructions hétéroclites et pour beaucoup d'une valeur architecturale très incertaine, sans référence à l'architecture locale ni parti-pris contemporain dont la qualité pourrait justifier d'une inscription en rupture.

Prescriptions (1)
Afin d'assurer l'intégration du projet en espaces protégés, il conviendra néanmoins de :
- conserver au maximum la végétation existante, de compenser les coupes de pins maritimes par des plantations de mêmes sujets
- ne pas artificialiser les sols, proscrire l'enrobé et traiter les allées et stationnements en surfaces drainantes (gravillons beiges, stabilisé, grou, terre-pierre, grave, etc.)
- en clôture, planter des haies libres en mélange varié d'essences bocagères locales (cf PLUI, etc.)
- doubler éventuellement cette végétation en intérieur de parcelle côté voie d'un grillage souple, noir, gris ou métallisé (pas de vert), à maille carrée ou losangée, sans plaques béton, et de 120cm de haut maximum, ou d'un claire-voie vertical de lames de bois de 50% de vides minimum, par exemple des ganivelles
- en portail, installer un modèle d 3.50m de large maximum, en bois naturel non vernis, à lames verticales.

Fait à Quimper

Signé électroniquement
par Fabien SENECHAL
Le 30/06/2025 à 09:13

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 :

Site Inscrit de CAP DE LA CHEVRE