A

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de Crozon

Dossier n° DP 29042 26 00078

Date de dépôt: **23/03/2026**
Demandeur(s): **consorts SEZNEC représentés par Jacqueline STEPHANT**
Pour : **Détachement de 4 lots dont 2 lots à bâtir.**
Adresse des travaux : **10 rue Gradlon 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 23/03/2026 par les consorts SEZNEC représentés par Jacqueline STEPHANT demeurant 22 Le Stanco-Rouho - 56520 Guidel.
Vu l'objet de la demande :

- Pour : division de la propriété en 4 lots
  - détachement de 2 lots à bâtir :
    - Lot A (HY686) : 530 m²
    - Lot B (HY685) : 483 m²
    - Lot C (HY684) : déjà bâti (1291 m²)
    - Lot D (HY687) : accèx aux lots B et C

- sur un terrain situé : 10 rue Gradlon - 29160 Crozon
- cadastré : HY684, HY685, HY686, HY687

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Brest approuvé le 10 février 2026 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de plan local d'habitat (PLUi-H) approuvé le 17 février 2020 mis en compatibilité et modifié les 16 mai 2022 et 29 septembre 2025 et notamment les dispositions afférentes à la zone UHc;

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, les constructions principales, leurs extensions éventuelles et annexes supérieures à 20 m² doivent s'implanter en fonction de l'implantation des constructions existantes du même côté de la voie.

Considérant que le règlement du PLUi-H précise que :
- Si les constructions voisines présentent un recul régulier, les constructions devront s'implanter conformément au recul constaté.
- Si les constructions voisines présentent des reculs différents, les constructions devront s'implanter conformément à l'un des reculs constatés ou être comprises entre les deux.

- La construction du lot B devra s'implanter dans la deuxième bande de constructibilité.

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

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.

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

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

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

En cas de terrain profond, la construction devra s'implanter au sein de la bande de constructibilité principale ou secondaire. Un terrain est qualifié de profond lorsque sa profondeur est supérieure ou égale à 35 m à compter de l'alignement. Dans ce cas, deux zones de constructibilités sont définies : une bande de constructibilité principale d'une profondeur de 20 m à compter de l'alignement et une bande de constructibilité secondaire qui correspond au terrain non compris dans la bande principale.
Néanmoins, lorsque l'alignement oblige à un recul important (recul supérieur à 5 mètres), alors son emprise pourra déborder sur l'autre bande.
En outre, en cas de terrain profond, les constructions devront observer une distance minimale de 3 mètres par rapport à une même limite séparative latérale afin d'anticiper un éventuel accès à l'arrière du terrain.

La construction du lot B devra s'implanter dans la deuxième bande de constructibilité.

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.

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

Fait le 16 AVR. 2026
La maire de Crozon
Françoise LE MONZE

MAIRIE DE CROZON (Finistère)

*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 **23/03/2026** 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.

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.

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 Hôtel de Bizien 3, Contour de la Motte, CS44416, 35044 Rennes).** Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision dans le délai d'**un mois**. Cette démarche ne proroge pas le délai de recours contentieux. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite.

Durée de validité: 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 :
- 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 de la décision de non-opposition, l'autorité compétente peut la 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.