

# COMMUNE DE KERFOT

## ARRETE DE PERMIS DE CONSTRUIRE AVEC RESERVES

Dossier : <b>PC 022086 22 P0008</b> Déposé le <b>29/12/2022</b> Avis de dépôt affiché le <b>14/01/2023</b>  <u>Adresse des travaux :</u> <b>RUE DES DUCS DE BRETAGNE</b> <b>22500 KERFOT</b>  <u>Nature des travaux :</u> <b>Construction d'une maison individuelle avec une terrasse couverte et pose d'une clôture (ouest)</b> <b>Construction d'un garage et d'une piscine</b>  <u>Références cadastrales :</u> <b>B824, B814, B823</b>	<u>Arrêté n°U-2023-05</u>  <u>Demandeur :</u> <b>Monsieur NAGARD Ludovic</b> <b>4 HAMEAU DU LIORS</b> <b>22500 KERFOT</b>  <u>Demandeur(s)co-titulaire(s) :</u>
<u>Affaire suivie par :</u> Service ADS de Guingamp-Paimpol Agglomération Tél : 02.96.13.13.49 ou mail : instructionads@guingamp-paimpol.bzh	

Le Maire de la commune de KERFOT,

Vu le Code Général des collectivités territoriales ;  
Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L421-1 et suivants, R421-1 et suivants ;  
Vu la délibération du 26/09/2017 du Conseil Communautaire de Guingamp-Paimpol Agglomération prescrivant la procédure d'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme Intercommunal sur l'ensemble de son territoire ;  
Vu la Délibération en date du 30/09/2019 et 17/05/2022 du Conseil de Guingamp-Paimpol Agglomération portant sur le débat aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration ;  
Vu le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté par délibération le 27/09/2022 ;  
  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15.09.2016 ;  
  
Vu l'arrêté du permis d'aménager n°022086 21 P0001 en date du 16/08/2021 autorisant le lotissement "Ducs de Bretagne" ;  
  
Vu le Code du patrimoine et notamment ses articles L.621-1 et suivants relatifs aux monuments historiques ;  
Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13/01/2023 ;  
  
Vu l'avis de la commission Urbanisme de la commune de Kerfot en date du 02/02/2023 ;  
  
Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes susvisée :

### ARRETE

#### Article 1 :

Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour les travaux décrits dans la demande présentée sous réserves des prescriptions mentionnées à l'article 2,

#### Article 2 :

Il sera tenu compte de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13/01/2023 et de l'avis de la commission Urbanisme de la commune de Kerfot en date du 02/02/2023, dont les copies sont jointes au présent arrêté ;

En limite séparative, la hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1,80m (mesurée depuis le niveau du terrain naturel) ;

Concernant la construction de la piscine :

- Le projet devra être conforme aux dispositions sanitaires en vigueur, notamment concernant le rejet des eaux dans le milieu naturel.
- En l'absence de bonde de fond, le pétitionnaire devra s'équiper d'une pompe vide-cave pour procéder aux vidanges et au nettoyage du bassin.
- Un dispositif de protection du réseau d'adduction d'eau publique devra être mis en place pour interdire tout risque d'aspiration des produits chimiques utilisés pour le traitement dans le réseau d'alimentation en cas de mise en dépression de celui-ci.
- Compte tenu du nombre d'accidents graves recensés, la loi du 31/03/2003 relative à la sécurité des piscines oblige à la mise en place d'un dispositif de sécurité visant le risque de noyade des jeunes enfants ;

Fait à KERFOT le 16/02/2022

La Maire,

Caroline SAMSON-RAOUL



**Nota Bene : La déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) devra être accompagnée obligatoirement d'un document attestant que le maître d'oeuvre de l'opération ou le maître d'ouvrage a pris en compte la réglementation thermique prévue à l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation(article R.462-4-1 du Code de l'Urbanisme (AT3)).**

**Nota Bene : la présente décision donnera lieu au paiement de la taxe d'aménagement et/ou de la redevance d'archéologie préventive (RAP). Une déclaration devra être effectuée par les redevables 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](http://www.impots.gouv.fr) via le service « Gérer mes biens ».**

**Nota Bene : La parcelle est grevée d'une servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques. Cette ligne électrique, soit surplombe en aérien la parcelle, soit la traverse en souterrain. Les constructions érigées sur ce terrain devront 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 ERDF pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en oeuvre.**

#### RAPPELS REGLEMENTAIRES

**Droits des tiers** : La présente autorisation est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé...).

**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 bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité. Toutefois, en application des dispositions de l'article R. 424-20, lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R. 424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification visée à l'article R. 424-10 ou à la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

**Affichage, délais et voies de recours** : Le 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 devant le Tribunal administratif de Rennes (Hôtel de Bizien, 3 Contour de la Motte - CS 44416 - 35044 Rennes Cedex). Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de la déclaration au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;

- dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si 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.

**Domages ouvrages** : Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommages-ouvrages. A défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

La présente autorisation ne dispense pas de l'obtention préalable de l'autorisation de voirie exigée pour tous travaux à exécuter en bordure du Domaine Public ou pour l'occupation de celui-ci. Cette autorisation de voirie devra être sollicitée auprès de votre mairie préalablement à tout commencement de travaux.