COMMUNE DE KERFOT
ARRETE DE PERMIS D'AMENAGER

Dossier : **PA 022086 25 P0002** Déposé le **02/04/2025** Avis de dépôt affiché le **02/04/2025** Adresse des travaux : **LIORS LEVENEZ** **22500 KERFOT** Nature des travaux : **Création du lotissement communal "Hameau Levenez" - 10 lots libres** Références cadastrales : **A736, A767, A1611(p)**	Arrêté n°U-2025-41 Demandeur : **COMMUNE DE KERFOT** **1 Place de la Mairie** **22500 KERFOT** Demandeur(s)co-titulaire(s) :

Affaire suivie par : 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 le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Guingamp-Paimpol Agglomération approuvé le 12/12/2023 ;

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 30/04/2025 et en date du 05/05/2025 ;

Vu l'avis technique avec réserves de Guingamp-Paimpol Eau en date du 26/05/2025 ;
Vu l'avis du gestionnaire ENEDIS en date du 05/05/2025
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie en date du 17/06/2025 ;

Vu l'avis favorable avec réserves du service prévention collecte et valorisation des déchets de Guingamp-Paimpol Agglomération en date du 28/04/2025 ;

Vu l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié, portant sur les règles définissant la desserte et la défense extérieures contre l'incendie pour les bâtiments d'habitation annexé au courrier du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 29/04/2025 ;

Vu l'avis de l'Agence Technique Départementale en date du 30/04/2025 ;

Vu l'avis consultatif du service Biodiversité de Guingamp-Paimpol Agglomération en date du 29/04/2025 ;

Vu le règlement (PA10) modifié le 04/04/2025 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain à aménager d'une superficie de 6053m², situé au lieu-dit Liors Levenez à KERFOT, en la réalisation d'un lotissement de 10 lots libres de construction ;

Vu la demande de permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée ;

ARRETE

Article 1 :

Le permis d'aménager est **ACCORDÉ** pour les travaux décrits dans la demande présentée sous réserves des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2 :

Le lotissement prend le nom de : **lotissement communal "Hameau Levenez"** et est destiné à l'habitat et leurs annexes, et aux occupations du sol compatibles avec l'habitat (10 lots libres de construction) :

Le bénéficiaire de la présente autorisation devra se conformer aux prescriptions ou observations émises par :
- Guingamp-Paimpol Eau ;
- le Syndicat Départemental d'Énergie (SDE) et du gestionnaire ENEDIS ;
- le service prévention collecte et valorisation des déchets de Guingamp-Paimpol Agglomération ;
- le service départemental d'incendie et de secours (SDIS 22) ;
- l'Agence Technique Départementale ;

dans leurs avis dont copies ci-annexées ;

De plus, conformément à l'avis consultatif rendu par le service Biodiversité de Guingamp-Paimpol Agglomération en date du 29/04/2025: le demandeur est informé qu'une attention particulière doit être portée, pendant la phase de travaux pour la préservation de l'arbre isolé (périmètre hors fouille, protection contre les chocs et remblai/déblais).
Pour la constitution de la haie bocagère en périphérie du projet, il est recommandé de planter des essences locales bocagères pour faire le lien entre la zone agricole et le futur lotissement ;

La surface de plancher constructible sur l'ensemble du lotissement est de 2000m², répartie par lot selon le document annexé à la demande ;

Les règles d'urbanisme applicables sont celles du document d'urbanisme actuellement en vigueur complétées par celles contenues dans les documents annexés à la demande ;

En application de l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, les travaux dont le programme est annexé à la demande devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de sa notification et passé ce délai, ne pas être interrompus pendant plus d'une année. A défaut, le présent arrêté sera caduc ;

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme mentionnées dans le permis d'aménager sont réputées caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir ;

Conformément à l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, les permis de construire ne peuvent être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;

En application de l'article R.442-13 du code de l'urbanisme, le lotisseur est autorisé à procéder à la vente ou à la location des lots par anticipation :
- Le demandeur est autorisé à différer les travaux de finition ;
- Les travaux devront être achevés dans un délai de 6 ans à compter de la date de délivrance de l'arrêté du permis d'aménager.

Conformément à l'article R.442-18 du Code de l'urbanisme, les permis de construire peuvent être délivrés après obtention d'un **certificat du lotisseur attestant l'achèvement des équipements desservant chaque lot** ;

Fait à KERFOT le 04/07/2025

La Maire

SAMSON-RAOUL Caroline



Nota Bene :
Le présent arrêté ne vaut pas autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

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.
Dommages 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.