

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL

dossier n° PA 29165 23 00002

date de dépôt : 04/08/2023

demandeur : la SAS NEGOCIM représentée par Monsieur NOINSKI Didier

pour : Création d'un lotissement à usage d'habitation de 12 lots

adresse terrain : 3 Route de Treffiagat
29740 Plobannalec-Lesconil

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager avec prescriptions au nom de la Commune de PLOBANNALEC-LESCONIL

Le maire de PLOBANNALEC-LESCONIL,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 04/08/2023 par la SAS NEGOCIM représentée par Monsieur NOINSKI Didier sise 3 Allée Francois Joseph Broussais 56000 Vannes ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement à usage d'habitation de 12 lots ;
- sur un terrain situé 3 Route de Treffiagat 29740 Plobannalec-Lesconil, dont la référence cadastrale est AC43, d'une contenance de 7 477 m² (pour une superficie à aménager de 7 477 m²) ;
- pour un nombre maximum de 12 lots créés ;
- pour une surface de plancher maximale envisagée de 2 400 m² ;
- pour une puissance électrique de raccordement de 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé) ;

Vu le courrier portant modification du délai d'instruction et demande de pièces complémentaires en date du 31/08/2023, présenté par Lettre Recommandée électronique avec Accusé de Réception le 31/08/2023 ;

Vu les pièces complémentaires déposées les 03/11/2023 et 10/11/2023 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.332-15, L.442-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/07/2006, révisé de manière simplifiée le 22/12/2010, modifié les 11/03/2010 et 29/10/2019 et mis à jour le 19/10/2021 et notamment les dispositions afférentes à la zone 1AUhc ;

Vu l'avis de Madame l'Architecte des Bâtiments de France localisant le terrain d'assiette du projet en dehors du champ de visibilité du monument historique, en date du 28/08/2023, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis ENEDIS en date du 12/09/2023, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Énergie et d'Équipement du Finistère (SDEF) en date du 13/09/2023, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis-type relatif aux lotissements du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de Quimper en date du 16 février 2015, annexé au présent arrêté ;

Vu l'avis du service chargé de la collecte des déchets de la Communauté de Communes du Pays Bigouden Sud en date du 01/09/2023, annexé au présent arrêté ;

Considérant que l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme précise que : « *L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.* »

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain d'une superficie de 7 477 m², situé 3 Route de Treffiat 29740 Plobannalec-Lesconil, dont la référence cadastrale est AC43, en la création d'un lotissement à usage d'habitation de 12 lots, présentant une surface de plancher maximale envisagée de 2 400 m² ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 10.

ARTICLE 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 12 lots.

ARTICLE 3

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2 400 m².

Conformément à l'article R.442-10 du Code de l'Urbanisme, la répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée ainsi que prévu par le tableau de répartition fixant la constructibilité par lot qui figure à l'annexe 1 du règlement du lotissement.

ARTICLE 4

Le pétitionnaire respectera les prescriptions émises par les services de la CCPBS chargés de la collecte des déchets, de la gestion du réseau d'eau potable et de la gestion du réseau d'eaux usées.

ARTICLE 5

Le bénéficiaire de la présente autorisation devra respecter les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Quimper, conformément à l'avis type susvisé et annexé à la présente décision.

Conformément à l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme, tout besoin identifié par les services de secours en application de l'avis type susvisé sera à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 6

Conformément à l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme et à l'avis du SDEF en date du 13/09/2023, une extension du réseau électrique en domaine privé sera nécessaire pour alimenter les 12 lots. Cette extension sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat qui répercutera au pétitionnaire l'intégralité des frais de raccordement, déduction faite de la part couverte par le tarif.

ARTICLE 7

Conformément à l'article AU.4 du règlement du lotissement, les eaux pluviales des toitures et des aires imperméabilisées seront conduites vers la noue d'infiltration sur le lot comme précisé dans la notice hydraulique.

ARTICLE 8

Avant le début des travaux de viabilité, des conventions de rétrocession des réseaux d'eau potable et d'eaux usées devront être signées et respectées pour envisager le transfert dans le domaine public.

ARTICLE 9

Conformément à l'article R.442-18 du code de l'urbanisme, l'édification des constructions comprises dans le lotissement ne pourra être autorisée que :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme ;
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés ;
- soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 10

Les constructions et aménagements liés seront situés strictement en zonage 1Auhc du PLU.

PLOBANNALEC-LESCONIL, le **25 JAN. 2024**

Pour le Maire,
L'Adjoint Délégué à l'Urbanisme
Jean-Yves ROZEN



N.B. : La présente autorisation est délivrée sans préjudice de l'observation et de l'application d'autres législations ou réglementations ne relevant pas de l'urbanisme et auxquelles le pétitionnaire devra se conformer.

N.B. : Pour l'application des dispositions prévues par l'article R.424-5 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire est informé que la date d'affichage de l'avis de dépôt en Mairie est le **08/08/2023**

N.B. : L'attention du bénéficiaire de la présente autorisation est attirée sur le fait que la réalisation du projet donne lieu au versement de la Taxe d'Aménagement (TA) et de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP) dont les montants lui seront notifiés ultérieurement par les services du Trésor Public.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

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 (Tribunal Administratif de RENNES - 3, contour de la Motte - 35044 RENNES CEDEX) d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux 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'Etat. 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 l'autorisation d'urbanisme :

Conformément aux articles R.424-17 à 20 du code de l'urbanisme, le permis de construire, d'aménager ou de démolir est périmé si les travaux ne sont pas entrepris **dans le délai de trois ans** à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. **Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non-opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux.**

Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu **dans le délai de trois ans** à compter de la notification mentionnée à l'article R*424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même lorsque la déclaration ne comporte pas de travaux et porte sur l'installation d'une caravane en application du d de l'article R*421-23 ou sur la mise à disposition des campeurs de terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager en application de l'article R*421-19.

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.

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.

Prorogation de l'autorisation d'urbanisme :

Conformément aux articles R.424-21 à 23 du code de l'urbanisme, 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. 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. La prorogation est acquise au bénéficiaire du permis si aucune décision ne lui a été adressée dans le délai de deux mois suivant la date de l'avis de réception postal ou de la décharge de l'autorité compétente pour statuer sur la demande. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme 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 du Code de l'Urbanisme, 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 :

- 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.

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.