

Demande déposée le 07/06/2023 et complétée le 03/07/2023

N° PC 022 055 23 Q0038

Par :	Monsieur Fabio FABIANO Madame Nina FABIANO
Demeurant à :	33 rue de Coatineaux 22410 TREVENEUC
Pour :	Construction d'une maison individuelle
Sur un terrain sis à :	3 bis chemin des Longues Raies – Etables sur mer
Cadastré :	AK329, AK916

Surface de plancher créée : 195,50m²

Nb de logements créé : 1

Surface du terrain : 908,00 m²

Le Maire de BINIC-ETABLES-SUR-MER ;

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal n° 2022/ARR/R/DG/12 en date du 07/07/2022 portant délégation de fonctions et de signature à Madame Hélène LUTZ 5ème adjointe en charge de l'environnement, de l'urbanisme et des mobilités ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme d'Etables-sur-Mer approuvé le 07/03/2014, modifié les 29/03/2018 et 12/05/2022 et mis à jour le 10/10/2019 et notamment le règlement de la zone UBr;

Vu la délibération du conseil d'agglomération du 31/05/2018 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Saint-Brieuc Armor Agglomération ;

Vu la délibération du conseil d'agglomération du 28/11/2019 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ;

Vu l'arrêté de non opposition à la déclaration préalable lotissement n° DP 02205522Q0059 pour division en 2 lots, dont 1 à bâtir, délivrée le 10/04/2022 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Saint-Brieuc Armor Agglomération (délégation Baie d'Armor Eaux) ci-annexé concernant l'assainissement collectif et l'eau potable en date du 11/04/2022 (reprise avis DP02205522Q0059);

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Eau et Assainissement de Saint Brieuc Armor Agglomération (ci-annexé) concernant la gestion des eaux pluviales en date du 20/06/2023 ;

Vu l'avis favorable avec réserve d'ENEDIS (ci-annexé) en date du 22/06/2023 pour une puissance de raccordement de 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé ;

Considérant l'article UB11-2 relatif aux clôtures ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2 et suivants.

Article 2

La construction sera raccordée aux réseaux de distribution d'eau potable, d'énergie électrique et au réseau d'assainissement.

Article 3

La construction devra jouxter la limite séparative sans débord de toiture, ni écoulement d'eau sur le fonds voisin.

Article 4

Le présent permis de construire vaut autorisation de clôture. Elles seront conçues de manière à ne pas compromettre le libre écoulement des eaux de ruissellement (exemple : encoches aux soubassements).

Fait à BINIC-ETABLES-SUR-MER, le 25-07-2023

Pour le Maire et par délégation,
L'adjointe en charge de l'environnement et de l'urbanisme
Hélène LUTZ



Nota Bene 1 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement ainsi que de la redevance pour archéologie préventive dont le permis de construire est le fait générateur.

Nota Bene 2 : La déclaration attestant de l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) devra être accompagnée obligatoirement de l'attestation de prise en compte de 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) ou de l'attestation de la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale prévue à l'article R. 122-24-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-4-1 du code de l'urbanisme] (AT3-1).

Nota Bene 3 L'attention du constructeur est appelée sur les obligations qui lui incombent, en application des articles L 128-1 et R 128-1 du code de la Construction et de l'Habitation, concernant la mise en place d'un dispositif de sécurité normalisé pour éviter les risques de noyade.

Nota Bene 4 : Les eaux de vidange de la piscine ne devront pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Elles devront être infiltrées sur la parcelle, ou rejetées dans le milieu récepteur. Seules les eaux de lavage des filtres pourront être évacuées dans ce réseau.

Les travaux et les installations devront être réalisés conformément aux dispositions de l'article R 1321-57 du Code de la santé Publique, afin d'éviter toute contamination du réseau public d'eau potable à l'occasion de phénomènes de retour d'eau.

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.

Date d'affichage en mairie du récépissé de dépôt de la demande : 07/06/2023

Date d'affichage en mairie de la décision : 31 JUL. 2023

Date de transmission en Préfecture de la décision :

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. 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).

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité du permis :

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 le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. 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 du permis peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration 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 (ou les) 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.

