

PÔLE TERRITOIRE
Aménagement / Programmation
Urbanisme

NON OPPOSITION DU MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE
A UNE DECLARATION PREALABLE

N° DP 35093 23 A0172

Déposée le 28/04/2023

Par : Monsieur Michel Szollosi

Demeurant : rue Salvador Allende à Nanterre (92000)

Terrain sis : 5d rue de la Roche Pelée à Dinard (35800)

Cadastré : B 1018 / B 758 Surface du terrain : 2177 m²

Nature des travaux : Division en vue de construire

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 : 09/05/2023

Le Maire de Dinard

Vu la déclaration préalable n°DP 035 093 23 A0172 déposée le 28/04/2023 par Monsieur Michel Szollosi, domicilié rue Salvador Allende à Nanterre (92000) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Division en vue de construire ;
- sur un terrain situé 5d rue de la Roche Pelée à Dinard (35800) et cadastré : B 1018 / B 758 ;

Vu l'arrêté n°2022-481 en date du 21/06/2022 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Christian Fontaine, 4^{ème} Adjoint ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2018, mis à jour le 19/04/2019, modifié le 09/11/2020 et mis à jour le 27/04/2023 ;

Vu le règlement du Plan Local d'Urbanisme, zone U, secteur "Pival" ;

Vu la délibération n°2023/002 en date du 30/01/2023 portant approbation du règlement de voirie de la commune de Dinard ;

Vu le Code du Patrimoine en ses dispositions relatives à la redevance d'archéologie préventive et notamment les articles L.524-1 à L. 524-16 et R.523-1 à R.523-8 ;

Vu le code de l'Urbanisme en ses dispositions relatives à la taxe d'aménagement et notamment ses articles L.331-1 et suivants et R.331-1 et suivants ;

- Vu** la délibération du Conseil Général en date du 22/11/2011 fixant la taxe d'aménagement ;
- Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2019-184 en date du 04/11/2019 pour le renouvellement de l'application de la taxe d'aménagement ;
- Vu** l'article L1331-7 du Code de la Santé publique qui institue la PFAC applicable à tous les propriétaires d'immeubles soumis à l'obligation de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ;
- Vu** l'article L153-11 du code de l'Urbanisme qui dispose que "L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable."
- Vu** la délibération n°2021-090 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 14/06/2021 ;
- Vu** la délibération n°2023-032 actant la tenue d'un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de la procédure de révision du PLU en date du 13/04/2023 ;
- Vu** la délibération du Conseil municipal n°2020-197 en date du 14/12/2020 instituant la PFAC (participation pour le financement de l'assainissement collectif) et fixant les montants de la PFAC dite "domestique" ;
- Vu** le certificat d'urbanisme opérationnel n°CU 035 093 22 A0654 délivré en date du 09/02/2023 ;

Considérant que le projet porte sur la création de 3 terrains à bâtir :

Division de la parcelle B 1018 en trois lots à bâtir :

- un lot n°1 à bâtir d'une superficie d'environ 695 m² avec accès par servitude de passage sur la parcelle B 1041 ;
- un lot n°2 à bâtir d'une superficie de 695 m² avec accès par servitude de passage sur la parcelle B 1041 ;
- un lot n°3 à bâtir d'une superficie de 1008 m² avec accès depuis la rue de la Roche Pelée ;

sans création de voies, espaces ou équipements communs au trois lots ;

Considérant

que l'article U7 du règlement du Plan Local d'urbanisme dispose que le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

que l'article U7 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que tout accès par des véhicules à la voie publique ne peut avoir une largeur inférieure à 3 mètres ;

que le projet de création d'un accès au lot à bâtir, identifié n°1, sur la parcelle B 758 dont la configuration et le tracé le long de maisons individuelles ne répond pas à des conditions de desserte satisfaisantes en terme de sécurité et d'organisation urbaine ;

Considérant que le terrain d’assiette du projet se situe en zone se situe en zone urbaine (U) et en secteur “Pival” au Plan Local d’Urbanisme, destiné à des occupations et utilisations du sol compatibles avec la présence d’habitation ;

ARRETE

Article 1 : Il n’est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l’article 2.

Article 2 :

- Conformément au code de l’urbanisme, toute construction nouvelle devra être précédée de la délivrance d’un permis de construire, *(à l’exception de celles dispensées de toute formalité et de celles qui doivent faire l’objet d’une déclaration préalable (R.421-1)).*
- Conformément à l’article L.153-11 du code de l’Urbanisme, le maire, autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l’article L. 424-1, sur les demandes d’autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l’exécution du futur plan dès lors qu’a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d’aménagement et de développement durable (délibérations n°2021-090 et n°2023-032 susvisées, actant la tenue d’un débat sur les orientations générales du projet d’aménagement et de développement durables dans le cadre de la procédure de révision du PLU) (L. 153-11 code de l’urbanisme).
- Cette opération d’ensemble en cœur d’îlot devra être conçue dans son ensemble et devra notamment étudier la possibilité d’une mutualisation des accès véhicules aux trois lots à bâtir depuis la parcelle B 1041 ;
- Tout projet de création de lot à bâtir, dont l’accès se fera sur la parcelle B 758, ne pourra être physiquement inférieur à 3 mètres de large en tout point et sera soumis pour avis au Service Département d’Incendie et de Secours pour être autorisé ;
- Conformément à l’article R.111-27 du Code de l’urbanisme, le projet pourra être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales ;
- En application de l’article L.442-14 du Code de l’urbanisme, le permis de construire ne pourra être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d’urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la présente déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

- La répartition de la surface entre les lots s'effectue en application de l'article R442-10 alinéa 2 du Code de l'urbanisme selon les mêmes modalités que pour le permis d'aménager. C'est-à-dire que la surface maximale autorisée en application des règles d'urbanisme peut être répartie librement par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots. Cette surface ne peut pas être supérieure à celle qui résulte de l'application des règles de densité prévues par le document d'urbanisme à la totalité du périmètre du lotissement.
- La commercialisation des terrains et la délivrance des permis de construire dans les lotissements soumis à déclaration préalable ne sont soumises à aucune contrainte particulière.

Article 3 : Taxes et participations.

Les terrains issus de la division entre dans le champ d'application de :

- la taxe d'aménagement :

La taxe d'aménagement est due pour toute création de surface de plancher close et couverte dont la superficie est supérieure à 5 m² et d'une hauteur de plafond supérieure ou égale à 1,80 mètre, y compris les combles et les caves. Les abris de jardin (même démontables) ou toute autre annexe que vous seriez susceptible de construire à l'extérieur de votre maison entrent aussi dans le champ de la taxe d'aménagement.

Certains aménagements comme les piscines et les panneaux solaires, bien qu'exclus de la surface taxable, sont toutefois soumis à la taxe d'aménagement de façon forfaitaire.

L'article L.331-11 du code de l'urbanisme définit la valeur forfaitaire par m² de la surface de la construction applicable à compter du 1^{er} janvier de chaque année et la valeur forfaitaire des installations et aménagements.

- la redevance d'archéologie préventive (RAP) :

Instituée par le code du patrimoine, la RAP est perçue au profit de l'État (INRAP et FNAP). Le taux (national) est de 0,40 %.

La redevance d'archéologie préventive doit être versée par les bénéficiaires, publics ou privés, d'une autorisation d'urbanisme (permis ou déclaration préalable), pour les travaux ou aménagements ayant un impact sur le sous-sol (fondations d'une profondeur supérieure à 50 cm) et soumis à autorisation ou déclaration préalable, qui créent plus de 5 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol ou donnant lieu à une étude d'impact (carières, routes, voies ferrées, canaux par exemple), dont la surface au sol (unité foncière) est supérieure à 3000 m².

- la participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) :

La PFAC est exigible à compter de la date du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble, dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires.

Le présent arrêté est transmis au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du code général des collectivités territoriales et notifié au pétitionnaire.

Dinard, le 22 mai 2023



Pour le Maire et par délégation,
Le 4^{ème} adjoint,

Christian Fontaine

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans les cas particuliers suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131- 1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive. 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.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.