



**PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DEMOLITION ET DIVISION
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 31/10/2022 Complétée le 23/02/2023		N° PC 35093 22 A0098
Par :	SARL KOTAO	Cadastre : AI85 AI86 AI303
Représentée par :	Monsieur CHARTIN Nicolas	Surfaces de plancher : 1062 m ²
Demeurant à :	117 B boulevard du Maréchal de Lattre de Tassigny 35000 RENNES	Destinations : Habitation
Pour :	construction de 9 maisons individuelles - démolition d'une habitation et ses annexes	
Sur un terrain sis à :	43 Rue de L Orillois 35800 DINARD	

Le Maire de la commune de DINARD,

Vu la demande susvisée ;

Vu les pièces complémentaires transmises en date du 06/12/2022, 27/12/2022, 20/02/2023, 23/02/2023 ;

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants ;

Vu l'article U4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en ses dispositions relatives au traitement des clôtures;

Vu l'article U8 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en ses dispositions relatives à la collecte des déchets ;

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

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 en date du 21/11/2011 fixant la taxe d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 14/12/2020 instituant la participation pour le financement de l'assainissement collectif ;

Vu l'avis Favorable avec recommandations du service SDIS prévision en date du 03/03/2023 ;

Vu l'avis Favorable du service ENEDIS Raccordement électricité en date du 28/02/2023, instruit sur la base d'une puissance de raccordement globale du projet de 84 kVA triphasé ;

Vu l'avis Favorable avec observations du service SAUR en date du 08/03/2023 ;

Vu l'avis Favorable avec observations du service VEOLIA Eau en date du 28/02/2023 ;

Vu l'arrêté n°2022-481 en date du 21 Juin 2022 portant délégation de fonction et de signature à M. Christian Fontaine, 4^{ème} adjoint.

Considérant que le projet consiste en la construction de 9 maisons individuelles après démolition d'une habitation existante et ses annexes, sur un terrain situé rue de l'Orillois, en zone urbaine (U) secteur Orillois au Plan Local d'Urbanisme,

Considérant que l'article U4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « *En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètres* »,

que le projet indique que les jardins des maisons seront séparés par un grillage doublé d'une haie sans préciser la hauteur des clôtures, mais qu'il peut y être remédié par l'intermédiaire d'une prescription,

Considérant que l'article U8 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « *Les opérations d'aménagement d'ensemble situées en impasse devront prévoir un point de collecte unique en entrée de voie.* »,

que le projet, qui présente une voie en impasse, ne prévoit pas la mise en place d'un point de collecte unique en entrée de voie, mais qu'il peut y être remédié par l'intermédiaire d'une prescription,

ARRETE

Article 1 : Le Permis de construire valant DEMOLITION et DIVISION est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée

Article 2 : L'exécution des travaux soumis à la demande susvisée est subordonnée au respect des prescriptions ci-après :

Conformément à l'article U4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, la hauteur des clôtures en limite séparative du terrain d'assiette du projet n'excédera pas 1m80.

Conformément à l'article U8 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, un point de collecte unique en entrée de voie devra être réalisé.

Article 3 : En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- soit la date de transmission de cet arrêté au préfet

Article 4 : Le projet de construction entre dans le champ d'application de :

- la taxe d'aménagement
- la redevance d'archéologie préventive
- la participation pour le financement de l'assainissement collectif



DINARD, Le 16/05/2023
Pour le Maire et par délégation,
Christian Fontaine, 4^{ème} adjoint

- Dossier et Arrêté transmis au préfet le : 26 MAI 2023

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 de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 : 14/11/2022

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 le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- 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 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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. Néanmoins avant de commencer les travaux le bénéficiaire du permis doit adresser 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).

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.

- **DUREE DE VALIDITE** : 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 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.

ATTENTION, le permis n'est définitif 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 bénéficiaire 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est délivrée sous réserve 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. Le permis vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

- **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.

- **DELAIS 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 ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. 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.

Tout recours administratif ou contentieux doit, sous peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R 600-1 du code de l'urbanisme)