

**NON OPPOSITION DU MAIRE**

AU NOM DE LA COMMUNE

**A UNE DECLARATION PREALABLE**

**N° DP 35093 23 A0275**

Déposée le **08/08/2023**

Par : **Madame Nolwen Prevot-Saint-Germain**

Demeurant : **20 route du Grand Large à Ploemel (56400)**

Terrain sis : **7 ter rue de Saint-Lunaire à Dinard (35800)** Cadastéré : **D 2091** Surface du terrain : **123 m<sup>2</sup>**

Nature des travaux : **Travaux sur construction existante**

Surfaces de plancher : **Existante : 48,50 m<sup>2</sup> / Créée : 8,10 m<sup>2</sup> / Supprimée : 0 m<sup>2</sup>**

*Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 : 14/08/2023*

**Le Maire de Dinard**

**Vu** la déclaration préalable n°DP 035 093 23 A0275 déposée le 08/08/2023 par Madame Nolwen Prevot-Saint-Germain, domiciliée 20 route du Grand Large à Ploemel (56400) ;

**Vu** l'objet de la déclaration préalable :

- Travaux sur construction existante : Extension ;
- sur une maison individuelle située 7 ter rue de Saint-Lunaire à Dinard (35800) et cadastré D 2091 ;

**Vu** arrêté n°2023-1058 en date du 01/09/2023 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Christian Fontaine, 4<sup>ème</sup> 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 "Saint-Enogat" ;

**Vu** la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques ;

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2000 approuvant la création d'un Site Patrimonial Remarquable (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) sur la commune de Dinard ;

**Vu** le règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager approuvé le 28 mars 2000 - Secteur "Saint-Enogat 8" ;

**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** 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** la délibération du Conseil municipal n°2023-067 en date du 09/05/2023 modifiant les modalités de perception de la participation pour le financement de l'assainissement collectif PFAC ;

**Vu** l'article R423-54 du code de l'urbanisme qui dispose que "Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente recueille l'accord de l'architecte des bâtiments de France." ;

**Vu** l'accord assorti de prescriptions de madame l'architecte des Bâtiments de France en date du 07/09/2023 ;

**Considérant** le projet d'extension d'une maison individuelle d'habitation ;

**Considérant** que ce projet de modification des façades concerne un immeuble, répertorié comme "à conserver" dans le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager du secteur "" de la ville de Dinard ;

**Considérant** les prescriptions générales du cahier de prescriptions architecturales du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain du secteur "Saint-Enogat 8" de la commune de Dinard qui dispose que :

- *Les restaurations et ravalements des maçonneries des murs de façade destinés à rester apparents seront réalisés avec des matériaux ayant les mêmes caractéristiques que les témoins en place.*
- *La teinte des enduits et menuiseries respecteront les usages locaux, elles s'harmoniseront avec l'environnement proche (en évitant le blanc).*
- *Les couvertures seront réalisées en ardoise, les lucarnes seront du type capucine ou gerbière à l'exclusion des "chiens assis".*

**Considérant :**

- **que** le terrain de cette demande se trouve situé en Secteur Central au règlement du Plan local d'Urbanisme de la commune de Dinard ;
- **que** l'article U3, alinéa 1, du règlement du Plan local d'Urbanisme de la commune de Dinard qui dispose que dans les secteurs centraux "*Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait, sans que celui-ci soit supérieur à 3 mètres.*" ;
- **que** l'article U3 du règlement du Plan local d'Urbanisme de la commune de Dinard dispose que la disposition de l'article U3, alinéa 1 susvisé "*ne s'applique pas pour le volumes secondaires pour lesquels il n'est pas fixé de règle, sous réserve de représenter un linéaire sur rue inférieur au volume principal*" ;
- **que dès lors**, ce projet d'extension de 8,00 m<sup>2</sup> de plain-pied, attenante au volume principal, ayant une hauteur inférieure à celle du volume principal et ayant un linéaire de façade sur rue inférieur à celui de la maison principal, étant un volume secondaire ne se trouve pas soumis aux dispositions de l'article U3, alinéa 1, du règlement du Plan local d'Urbanisme susvisé ;

**Considérant que** le terrain concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, les articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables ;

**Et conformément** à l'accord assorti de prescriptions émis par madame l'architecte des Bâtiments de France en date du 07/09/2023 et annexé à la présente décision ;

## 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 :** L'exécution des travaux soumis à la demande susvisée est subordonnée au respect des prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France ci-après :

- “- Les bardages bois seront constitués de planches debout, brut de sciage (châtaignier), laissées grisées naturellement ou passées à l'huile de lin ou similaire.
- La couverture sera réalisée en ardoise naturelle posée au crochet teinté.
  - Les gouttières seront en zinc, demi-rondes et pendantes.
  - Les menuiseries de l'extension pourront être en aluminium, celle de la maison en pierre seront en bois peint et respecteront le dessin de fenêtre existant (partition des carreaux).”

**Article 3 :** Taxes et participations.

Le projet 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de la surface de la construction applicable à compter du 1<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol ou donnant lieu à une étude d'impact (carrières, routes, voies ferrées, canaux par exemple), dont la surface au sol (unité foncière) est supérieure à 3000 m<sup>2</sup>.*

▸ 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.*

*Immeubles soumis à la PFAC :*

- Réalisés postérieurement à la mise en service du réseau public de collecte des eaux usées ;
- Raccordement à un nouveau, ou à une extension, du réseau de collecte des eaux usées d'immeubles non raccordé (équipé d'un assainissement non collectif).

*Travaux soumis à la PFAC :*

- Construction nouvelle / Extension / Aménagements intérieurs / Changement de destination créant une surface de plancher égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> ;
- Construction après démolition générant une surface de plancher égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> par rapport à la surface de plancher existante avant travaux ;
- Création de logement(s) ;

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 11 septembre 2023



Le Maire et par délégation,  
Le 4<sup>ème</sup> adjoint,

Christian Fontaine

---

**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.