

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

N° DP 035 093 23 A0351

Déposée le **16/10/2023**

Par : **Madame Camille Gardan et Monsieur Pierre Lefeuvre**

Demeurant : **86 boulevard du Villou à Dinard (35800)**

Terrain sis : **86 boulevard du Villou à Dinard (35800)** Cadastéré : **AA 342** Surface du terrain : **528 m²**

Nature des travaux : **Travaux sur construction existante : Extensions et Clôture**

Surfaces de plancher : **Existante : 94,00 m² / Créée : 35,00 m² / Supprimée : 0 m²**

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 du CU : **23/10/2023**

Le Maire de Dinard

Vu la déclaration préalable n°DP 035 093 23 A0351 déposée le 16/10/2023 par Madame Camille Gardan et Monsieur Pierre Lefeuvre, domiciliés 86 boulevard du Villou à Dinard (35800) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Travaux sur construction existante : Extensions et clôture ;
- sur un terrain situé 86 boulevard du Villou à Dinard (35800) et cadastré : AA 342 ;

Vu l'arrêté n°2023-1059 du 01/09/2023 portant délégation de fonctions et de signature dans le domaine de l'urbanisme opérationnel à Monsieur Pascal Guichard, conseiller municipal, en cas d'absence ou d'empêchement de Christian Fontaine (4ème 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 "Picou" ;

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

Vu l'article R*421-12 du code de l'Urbanisme qui dispose que *"Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."* ;

Vu la délibération municipale du 26 septembre 2016 qui dispose que *"Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme."* ;

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 ;

Considérant le projet de travaux sur une maison individuelle d'habitation comprenant la réalisation de deux extensions et l'édification de clôtures sur voies et en limites séparatives ;

Considérant :

que l'immeuble de la présente demande a fait l'objet, depuis moins de 10 ans, de travaux irréguliers réalisés sans respect de la décision de non opposition à la déclaration préalable n° DP 035 093 23 A 0228 (Edification d'un mur de clôture sur voies) ;

que les propriétaires du terrain de la présente demande ont fait l'objet d'un procès-verbal de constatation d'infraction à la législation sur l'urbanisme (n°PV_urba_04_2023) dressé en date du 17/08/2023 et transmis à Monsieur le Procureur de la République en date du 23/08/2023 ;

que cette demande d'autorisation porte à la fois sur les éléments à régulariser et sur de nouveaux travaux ;

Considérant :

que l'article U4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose que "*Les clôtures sur les voies publiques ou sur les voies privées devront être traitées en fonction du caractère des clôtures voisines et une transparence des clôtures sera recherchée, soit par l'utilisation d'une haie vive éventuellement complétée d'un grillage, soit par l'utilisation de dispositifs à clair voie (ajourés).*" ;

que le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose dans ses dispositions générales que "*Les clôtures à claire voie doivent être formée de barreaux espacés et laissant du jour entre eux, et que pour que la clôture soit considérée « à claire voie », l'espacement des barreaux devra être au moins égal à 5 centimètres.*" ;

que le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose dans ses dispositions générales que "*Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, existantes et futures (sauf application du 3ème alinéa de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme), quels que soient leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).*" ;

que l'article U4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose que "*Pour les clôtures sur les voies publiques ou sur les voies privées, les murs bahut ne devront pas excéder 0m80 et la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1m80.*" ;

que l'article U4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose que "*Les clôtures sur les voies publiques ou sur les voies privées pourront être constituées de panneaux pleins, doublés d'une baie vive, et que dans ce cas, les éventuels murs bahut ne devront pas excéder 0m80 et la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1m20.*";

que le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose dans ses dispositions générales que "*La clôture comprend les piliers et les portails.*";

Considérant que l'article U4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose que "*Des prescriptions particulières pourront être définies en terme de matériaux et de teintes selon la nature et l'âge de la construction existante.*";

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 ci-après :

Conformément aux dispositions du règlement local d'urbanisme de la commune de Dinard susvisé relatives aux clôtures,

- Les clôtures sur voies et en limites séparatives ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre par rapport au niveau de terrain naturel existants avant l'opération.
- Les lames de bois horizontales prévues en partie supérieure des clôtures sur voies seront espacées d'au minimum 5 centimètres.
- Le portail faisant partir de la clôture, il devra permettre une transparence telle que définit dans le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard susvisé.
- Le terrain de la demande se trouvant en secteur affecté par le bruit au droit des infrastructures routières, identifiés au document graphique du plan local d'urbanisme, les extensions d'habitation devront présenter un isolement acoustique minimum tel que défini par l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Article 3 : Domaine public

Conformément au règlement de voirie de la commune de Dinard susvisé :

L'arrêté délivré ne donne pas droit à son bénéficiaire d'intervenir sur le domaine public.

Lors de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, le propriétaire riverain prendra contact avec le service voirie de la Ville de Dinard pour effectuer un état des lieux avant travaux. Un compte rendu sera établi par la Ville avec description et photos, une copie sera fournie au propriétaire riverain.

Suite aux travaux si des dégradations sont constatées aux abords de la propriété (hors reprise de tranchées concernant la création des branchements aux réseaux), la remise en état sera à la charge du propriétaire riverain.

Les dégradations peuvent concerner :

- les revêtements de trottoirs et de chaussée,
- le changement de bordures et/ou caniveaux cassés,
- le changement de candélabre endommagé,
- la réparation ou le changement de tampon (EU, EP, Télécom ...).

A défaut, les abords de l'opération seront considérés comme étant en parfait état.

Entrée charretière : Le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble riverain du domaine public routier communal qui souhaite faire établir une entrée charretière au droit de son immeuble pour permettre l'entrée et la sortie des véhicules doit en faire la demande par écrit à la Commune de Dinard.

Aménagements pour le compte de tiers : Toute modification de l'espace public rendue nécessaire par l'implantation des ouvrages objet de la demande sera à la charge exclusive du bénéficiaire.

Si la réalisation des travaux nécessite le déplacement ou la modification d'installations appartenant à d'autres occupants du domaine public, le bénéficiaire devra contacter les propriétaires de ces installations et leur commander directement les travaux. Les frais occasionnés par le déplacement ou la modification des installations existantes rendus nécessaire du fait de l'exécution des travaux seront entièrement à la charge du bénéficiaire.

La Commune de Dinard assure la coordination des travaux, dans les conditions de l'article L115-1 du Code de la Voirie Routière

La prise en charge par le pétitionnaire de la remise en état du domaine public et des travaux d'aménagement ou de modification du domaine public se fera sur la base d'un devis et dans le respect des prescriptions de mise en œuvre validée par la collectivité gestionnaire.

Services techniques de la ville de Dinard / service.technique@ville-dinard.fr / 02.99.16.30.53.

Article 4 : Le fait d'exécuter des travaux en méconnaissance des prescriptions imposées par la décision prise sur une déclaration préalable (*non respect des prescriptions susvisées*) pourrait, après constat, être puni dans les conditions prévues à l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme.

Article 5 : 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 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 (carrières, 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.

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 m² ;
- Construction après démolition générant une surface de plancher égale ou supérieure à 15 m² 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 27 octobre 2023



Pour le Maire et par délégation,
le conseiller municipal délégué,

Pascal Guichard

TIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATT

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.