



PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 07/08/2023 Complétée le 18/09/2023		N° PC 35093 23 A0061
Par :	Madame ALBAREDE Sophie	Cadastre : B562
Représentée par :		Surfaces de plancher : 46 m ²
Demeurant à :	13 rue du Champ Pival 35800 DINARD	Destinations : Habitation
Pour :	Modification de façade, isolation par l'extérieur et extension d'une maison d'habitation	
Sur un terrain sis à :	13 Rue Champ Pival 35800 DINARD	

Le Maire de la commune de DINARD ;

Vu la demande susvisée ;

Vu les pièces complémentaires transmises en date du 18/09/2023 ;

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 152-5, L 421-1 et suivants, R 152-6 et R 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2018, modifié le 09/11/2020 ;

Vu l'article U3.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en ses dispositions relatives à l'implantation des constructions ;

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, et la délibération municipale en date du 09/05/2023 modifiant les modalités de perception ;

Vu l'arrêté n°2023-1059 du 1^{er} septembre 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 (4^{ème} adjoint),

Considérant que le projet consiste en la modification de façade, l'isolation par l'extérieur et l'extension d'une maison d'habitation, sur un terrain situé rue du Champ Pival à DINARD, en zone urbaine secteur Saint Alexandre et en secteur tissus urbains périphériques au plan d'implantation du Plan Local d'Urbanisme susvisé,

Considérant que l'article U3.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que, dans les secteurs tissus urbains périphériques du plan d'implantation, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ($L = H/2$), sans être inférieure à 3 mètres,

qu'à la lecture des pièces jointes au dossier et notamment du plan de masse, le projet prévoit de procéder à l'isolation par l'extérieur de la maison existante, portant l'implantation de la maison d'un retrait de 2,94 mètres à un retrait de 2,74 mètres de la limite Ouest du terrain, ne respectant pas l'article U 3.1 susvisé,

Considérant que toutefois l'article L152-5 du code de l'urbanisme dispose que « *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire (...) peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser (...) 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ; (...)* » et que « *Le présent article n'est pas applicable : a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ; b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L.621-30 du même code ; c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit code ; d) Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du présent code. »*,

Considérant que de plus, l'article R 152-6 du code de l'urbanisme dispose que « *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. (...)* »,

Considérant que le projet ne concerne pas un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, un immeuble protégé au titre des abords, un immeuble situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,

que le projet porte sur l'isolation par l'extérieur d'une maison d'habitation dans la limite du dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur,

que le décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire a été pris pour l'application de l'article 7 de la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,

que dès lors, le projet, tel que présenté, est autorisé avec une dérogation aux dispositions de l'article U3.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme relatives à la distance d'implantation par rapport à la limite séparative Ouest en application de l'article L152-5 et de l'article R 152-6 du code de l'urbanisme.

ARRETE

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

Article 2 : 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 15/11/2023,
Pour le Maire et par délégation,

Pascal GUICHARD, conseiller municipal délégué

- Dossier et Arrêté transmis au préfet le : 17/11/2023

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 : 14/08/2023

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)