

NON OPPOSITION DU MAIRE

AU NOM DE LA COMMUNE

A UNE DECLARATION PREALABLE

Lotissements et autres divisions foncières

N° DP 035093 23 A0394

Déposée le **04/12/2023**

Par : **SAS JCMO** représenté par : **Monsieur Olivier Gougeon**

Domiciliée : **2 bis avenue du Port Riou à Dinard (35800)**

Terrain sis : **79 avenue Edouard VII à Dinard (35800) / Cadastéré : D 801 / D 2010**

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 du CU : 18/12/2023

Le Maire de Dinard

Vu la déclaration préalable n°DP 035 093 23 A0394 déposée le 04/12/2023 par la SAS JCMO, représentée par Monsieur Olivier Gougeon et domiciliée 2 bis avenue du Port Riou à Dinard (35800) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Division en vue de construire ;
- sur un terrain situé 79 avenue Edouard VII à Dinard (35800) et cadastré : D 801 / D 2010 ;

Vu l'arrêté n°2023-1058 en date du 01/09/2023 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 les 27/04/2023 et 07/11/2023 ;

Vu le règlement du Plan Local d'Urbanisme, zone U, secteur "Saint-Enogat" ;

Vu le règlement du Plan Local d'Urbanisme, zone U, secteur "Saint-Alexandre" ;

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 L.153-11 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 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 le certificat d'urbanisme opérationnel n°CU 035 093 23 A0572 délivré le 22/12/2023 ;

Considérant que le projet porte sur la division d'une unité foncière en vue de la création d'un lot à bâtir dont la superficie n'est pas précisée ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone se situe en zone urbaine (U), en partie en secteur "Saint-Enogat" et en partie en secteur "Saint-Alexandre" 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).
- Le terrain étant situé à cheval sur deux secteurs règlementaires au plan local d'urbanisme, les constructions et/ou aménagements projetés seront soumis aux règles propres à la zone où ils sont implantés. Ainsi, il sera fait application, pour chaque partie de construction considérée isolément, ou d'aménagement, les règles à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone.
- L'opération projetée pourra n'être acceptée que sous réserve du respect de l'ensemble des dispositions règlementaires du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard, et particulières celles relatives à la zone U, secteur "Saint-Alexandre", en tissu urbain périphériques et secteur "Saint-Enogat" en tissu urbain central.

- 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).
- Conformément au règlement du Plan Local d'urbanisme, un seul accès par unité foncière sera autorisé et pourra faire l'objet de prescriptions s'il présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- En application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire 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.
- Conformément à l'article 5 des dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard, et en application de l'article R.151-21, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble, dans les secteurs "Saint Enogat" et "Saint Alexandre" feront l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires. *(Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les ZAC, les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, ainsi que les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m²).*
- 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.
- Le certificat d'urbanisme est délivré "sous réserve du droit des tiers". Il ne prend pas en compte les dispositions de droit privé (servitudes de vues, de passage, cahier des charges du lotissement, etc...).

Article 3 : 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 4 : 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 (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 22 décembre 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.