

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

N° DP 035 093 23 A0360

Déposée le **24/10/2023**

Par : **Monsieur et Madame Loïc Bourserie**

Demeurant : **9 rue Branly à Dinard (35800)**

Terrain sis : **9 rue Branly à Dinard (35800) Cadastéré : K 428 Surface du terrain : 534 m²**

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

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 du CU : **06/11/2023**

Le Maire de Dinard

Vu la déclaration préalable n°DP 035 093 23 A0360 déposée le 24/10/2023 par Monsieur et Madame Loïc Bourserie, domiciliés 9 rue Branly à Dinard (35800) ;

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 14/11/2023

Vu les pièces complémentaires déposées le 01/12/2023 et le 06/12/2023 ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Nouvelle construction et travaux sur construction existante ;
- sur un terrain situé 9 rue Branly à Dinard (35800) et cadastré K 428 ;

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 et le 07/11/2023 ;

Vu le règlement du Plan Local d'Urbanisme, zone U, secteur "Newquay" ;

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques, modifiée et complétée par la Loi du 25 février 1943 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2000 approuvant la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sur la commune de Dinard ;

Vu la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi « LCAP ») portant création des Sites Patrimoniaux Remarquables ;

Vu la délibération municipale n°2023/181 en date du 17/10/2023 approuvant la révision du Site Patrimonial Remarquable et la création de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Dinard ;

Vu le règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine approuvé le 17/10/2023 - Secteur "4" ;

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 07/12/2023 ;

Considérant le projet de travaux sur une maison individuelle d'habitation comprenant :

- la modification d'ouvertures, la création d'ouverture en toiture, le ravalement de façade et l'aménagement d'une terrasse ;
- la création d'une piscine enterrée et non couverte d'une superficie de 10 m² ;

Considérant que ce projet concerne une maison faisant partie d'un "lotissement concerté d'intérêt" au plan de règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Dinard ;

Considérant l'article 4.2.1.1 du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Dinard relatif à l'aspect extérieur du bâti en périmètre de "Lotissement concertés d'intérêt", qui dispose que :

"Les lotissements anciens délimités sur le plan réglementaire par un pointillé noir font partie de la physionomie urbaine et arrière de la ville du milieu du XXe. A ce titre, ils doivent être protégés, restaurés et entretenus."

"Le décor d'architecture devra être conservé et entretenu."

Considérant l'article 4.2.1.1-B du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Dinard relatif à l'aspect extérieur du bâti en périmètre de "Lotissement concertés d'intérêt", qui dispose que :

"Les fenêtres conserveront les proportions d'origine : nombre de vantaux et de petits bois."

"Elles devront respecter la forme de la baie (cintre, pan coupé)."

"Les volets et persiennes en tableau s'intégreront dans la composition de la façade."

Considérant l'article 4.2.1.2 du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Dinard relatif à l'aspect extérieur du bâti en périmètre de "Lotissement concertés d'intérêt", qui dispose que :

"Dans le cas de peintures extérieures sur les élévations, elles devront être non brillantes et conformes aux teintes d'origine."

"Les éléments de décoration de façades devront être restaurés et mis en valeur (briques, céramiques)."

"Dans le cas de maisons jumelles, la coloration sera identique sur les 2 maisons."

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 07/12/2023 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 aux articles suivants.

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 châssis de toiture seront encastrés sans saillie au nu de l'ardoise et de proportions verticales : 80/100 maximum.

- Les menuiseries des fenêtres devront être en bois peint (le blanc pur, le noir et le gris anthracite étant proscrit), sans volet roulant, à deux vantaux ouvrant à la française et comportant des petits bois chanfreinés, façon bain de mastic, non compris entre deux verres. Le rejet d'eau et la pièce d'appui seront arrondis. Le cochonnet (partie visible du dormant) n'excédera pas 2 cm.

- Les volets bois seront conservés et adaptés aux nouveaux gabarits de baies.

- Le ravalement sera de teinte ton pierre."

Article 3 : L'exécution des travaux soumis à la demande susvisée est subordonnée au respect des prescriptions ci-après :

Conformément à l'article U5 du règlement du Plan local d'urbanisme de la commune de Dinard, au minimum 15% de la superficie du terrain doit être conservé en pleine terre (jardins, pelouses, ...), correspondant au pourcentage imposé au plan des espaces verts en zone "U", secteur "Newquay", calculé à la parcelle ou à l'unité foncière.

Article 5 : Observations :

Conformément à l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme, toute modification ou édification de clôture située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable devra être précédée d'une demande de déclaration préalable ;

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 : Eau et assainissement

Alimentation en eau et protection du réseau public d'eau potable :

- L'alimentation du réseau d'eau de la piscine est réalisée à partir du réseau public par l'intermédiaire d'un clapet ou via un disconnecteur à zone de pression réduite contrôlable, afin d'éviter tout risque de retour d'eau de la piscine vers le réseau public d'eau potable.
- En période de sécheresse, il appartient aux utilisateurs de mettre en œuvre les éventuelles restrictions applicables à l'installation décidées par le préfet compétent.

Vidange et rejet :

Conformément au règlement du Service de l'Assainissement collectif de la commune de Dinard :

- La vidange du bassin doit être rendue possible par la mise en place d'une canalisation prévue à cet effet.
- Les eaux de vidanges doivent être rejetées dans le réseau collectif d'eaux pluviales après neutralisation du désinfectant (chlore, brome...). Le pétitionnaire s'informerera préalablement auprès du service en charge de la gestion des eaux pluviales des éventuelles précautions à prendre (débit de rejet à ne pas dépasser, période de rejet...). Toutes précautions seront prises pour éviter de perturber le milieu récepteur et/ou prévenir les nuisances pour le voisinage.
- Suivant la nature et l'importance des risques de retour d'eau vers le réseau public, l'Exploitant du service peut demander au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires d'installer un dispositif de protection contre les retours d'eau, d'un niveau adapté à la nature des risques, complémentaire au dispositif de protection qui fait partie du branchement.
- Les eaux de lavage de filtre doivent être rejetées dans le réseau d'assainissement collectif.
- Outre, les obligations générales d'entretien, de renouvellement et de maintien en conformité des installations privées prévues au Règlement du Service de l'Assainissement, le Service de l'Assainissement se réserve le droit à l'occasion de contrôles, de vérifier que vos installations remplissent bien les conditions requises.
- Des prélèvements et des contrôles des déversements liés aux utilisations de l'eau assimilables à un usage domestique pourront être effectués à tout moment par le Service de l'Assainissement et son exploitant.
- Les frais d'analyses seront supportés par vos soins si les résultats démontrent que vos effluents ne sont pas conformes aux prescriptions du Service de l'Assainissement.
- Le service Eau/Assainissement reste disponible pour vous apporter toute précision relative aux prescriptions particulières et éventuelles conditions spécifiques applicables à votre installation.

Ville de Dinard - Service Eau / Assainissement 02.99.16.77.11

Article 6 : Recommandations

Dispositif de sécurité des piscines privées

Conformément au code de la construction et de l'habitation, toute piscine privée à usage individuel ou collectif (piscine familiale ou réservée à des résidents, piscine d'hôtel, de camping, de gîte rural...) dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, doit être équipée d'un des dispositifs de sécurité suivants :

- Barrière de protection ;
- Système d'alarme sonore (alarme d'immersion informant de la chute d'un enfant dans l'eau ou alarme périmétrique informant de l'approche d'un enfant du bassin) ;
- Couverture de sécurité (bâche) ;
- Abri de type véranda qui recouvre intégralement le bassin ;

Il est recommandé d'installer votre barrière de protection à environ 1 mètre de distance de votre piscine.

Les propriétaires qui ne satisfont pas à cette obligation encourent des sanctions pénales, notamment une amende de 45 000 €.

A noter : les alarmes par détection d'immersion font l'objet d'une réglementation particulière (décret n° 2009-873 du 16 juillet 2009 relatif à la sécurité des alarmes de piscines par détecteur d'immersion).

Hygiène et sécurité

- L'eau des bassins sera vidangée à minima une fois par an, ainsi qu'en cas de nécessité (prolifération d'algues par exemple). Un apport d'eau neuve équivalent à 30 litres par baigneur et par jour est à prévoir.
- Il conviendra de s'assurer que l'eau des bassins est en permanence désinfectée et désinfectante. Un suivi quotidien de la teneur en désinfectant est conseillé.
- Un pédiluve pourra utilement être prévu avant l'accès au bassin.

Article 7 : Taxes et participations.

Le projet entre dans le champ d'application de :

- La taxe d'aménagement :

La taxe d'aménagement est un impôt local perçu par la commune, le département.

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.

Les bâtiments non couverts tels les terrasses ou ouverts sur l'extérieur comme les pergolas, sont exclus de la surface taxable.

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.

Le taux annuel de la part communale est de 5 %.

En 2023, les valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction sont de :

- 886 € par m² hors Ile-de-France.

La valeur forfaitaire des installations et aménagements suivants est fixée ainsi :

- pour les tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs : 3 000 € par emplacement;
- pour les habitations légères de loisirs : 10 000 € par emplacement;
- pour les piscines : 250 € par mètre carré;
- pour les éoliennes de plus de 12 mètres : 3 000 € par éolienne;
- pour les panneaux photovoltaïques au sol : 10 € par mètre carré;

Pour les demandes déposées depuis le 1er septembre 2022, le montant de la taxe d'aménagement est établi par la Direction départementale ou régionale des Finances publiques.

Le titre de taxe d'aménagement est adressé au redevable dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux.

Simulateur taxe d'aménagement : <https://www.ecologie.gouv.fr/calcul-taxe-damenagement>

▸ 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 4 janvier 2024



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.