

NON OPPOSITION DU MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE
A UNE DECLARATION PREALABLE
Lotissements et autres divisions foncières

N° DP 035093 23 A0415

Déposée le : **21/12/2023**

Par : **SNC Promenade Dorée** représentée par **Madame Sandra Blot**

Domiciliée : **1B rue Louis Braille – CS 70808 à Rennes (35208)**

Terrain sis : **15-17 rue de la Ville Es Menier à Dinard (35800)**

Cadastré : **AL114 / AL115** Surface du terrain : **1836 m² m²**

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 : **02/01/2024**

Le Maire de Dinard

Vu la déclaration préalable n°DP 035 093 23 A0415 déposée le 21/12/2023 par la SNC Promenade Dorée, représentée par Madame Sandra Blot et domiciliée 1B rue Louis Braille – CS 70808 à Rennes (35208) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Division en vue de construire ;
- sur un terrain situé 15-17 rue de la Ville Es Menier à Dinard (35800) et cadastré : AL114 et AL115 ;

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 "Val Porée" ;

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

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 règlement du Plan Local d'Urbanisme, zone U, secteur "Starnberg" ;

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 L153-11 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 l'avis de la Direction des services techniques de la commune de Dinard en date du 18/01/2024, gestionnaire de la voirie communale ;

Vu l'avis de VEOLIA en date du 19/01/2024, service gestionnaire des réseaux d'assainissement ;

Vu l'avis de la SAUR en date du 27/12/2023, service gestionnaire du réseau d'eau potable ;

Vu l'avis de ENEDIS en date du 15/01/2024, service gestionnaire du réseau de distribution d'électricité ;

Considérant que le projet porte sur la division d'une unité foncière en vue de la création de six lots, dont quatre à bâtir et deux déjà bâtis, sans création de voies, espaces ou équipements communs ;

- Lot n°1 bâti d'une superficie de 428,00 m² ;
- Lot n°2 à bâtir d'une superficie de 256,00 m² ;
- Lot n°3 bâti d'une superficie de 353,00 m² ;
- Lot n°4 à bâtir d'une superficie de 257,00 m² ;
- Lot n°5 à bâtir d'une superficie de 278,00 m² ;
- Lot n°6 à bâtir d'une superficie de 271,00 m² ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet se situe en zone se situe en zone urbaine (U) et en Secteur "Val Porée" au Plan Local d'Urbanisme, destiné à des occupations et utilisations du sol compatibles avec la présence d'habitation ;

Considérant l'emplacement réservé n°10, délimité sur le document graphique du règlement du plan d'urbanisme de la commune de Dinard, en vue de permettre l'élargissement de la rue de la Ville Es Menier, et grevant le lot n°1 issue de la parcelle AL 114 ;

Considérant que la demande ne porte que sur la division, et ne comporte aucune information relative aux futurs projets de constructions ou aménagements ;

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).
- 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).
- En application de l'article L.442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra 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 aux dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard et en application de l'article R.151-21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, les lotissements font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires ;
- La répartition de la surface entre les lots s'effectue en application de l'article R442-10 alinéa 2 du Code de l'urbanisme selon les mêmes modalités que pour le permis d'aménager. C'est-à-dire que la surface maximale autorisée en application des règles d'urbanisme peut être répartie librement par le lotisseur à l'occasion de la vente ou de la location des lots. Cette surface ne peut pas être supérieure à celle qui résulte de l'application des règles de densité prévues par le document d'urbanisme à la totalité du périmètre du lotissement.
- Conformément aux dispositions générales du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard, toute construction est interdite dans l'emprise de l'emplacement réservé n°10 susvisé. Le permis de construire ne pourra être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.
- 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.
- ENEDIS service gestionnaire du réseau de distribution d'électricité :

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un lotissement, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 48 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution sera réalisé par un branchement sans extension¹ de réseau.

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- *de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;*
- *de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;*
- *d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;*
- *d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).*

Nous vous rappelons que l'article 29 de la Loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergie renouvelables de par son article 29 a supprimé le deuxième alinéa du 1° de l'article L. 342-11 du code de l'énergie. De fait les Collectivités en Charge de l'Urbanisme (CCU) ne supportent plus les coûts d'extension hors du terrain d'assiette de l'opération, ce qui a également été rappelée par la délibération N°2023-200 de la commission de régulation de l'énergie (CRE) en date du 23 septembre 2023.

▸ **SAUR** service gestionnaire du réseau d'eau potable :

Les réseaux/ouvrages que nous exploitons sont concernés au regard des informations fournies.

Eau potable : *Avis pour le raccordement du projet au réseau d'eau potable : Favorable.*

Observations générales : *Le raccordement au réseau d'eau potable est favorable au frais du pétitionnaire. Le regard et le compteur seront dimensionnés par les services techniques et le service des eaux selon les besoins exprimés par le pétitionnaire. Le regard compteur devra être installé en limite du domaine public pour être accessible par le service des eaux.*

Pour une demande de devis, contacter : SAUR TLE Rte de Chavagne 35310 MORDELLES 0278518000.

▸ **VEOLIA** service gestionnaire des réseaux d'assainissement :

Eaux usées : *Desservi - Raccordable*

Eaux pluviales : *Desservi - Raccordable*

Observations éventuelles : *Présence d'un réseau séparatif dans l'impasse des Buissons Blancs. Attention à la faible profondeur du réseau d'eaux usées pouvant nécessiter des postes de relevage. Positionner les boîtes de branchements en limite de propriété. Au regard des installations existantes, il pourra être imposé aux futurs permis de construire une gestion à la parcelle des eaux pluviales conformément à l'article 8 du PLU.*

▸ **DOMAINE PUBLIC :**

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

Etat des lieux du domaine public bordant l'opération : *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.*

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

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 ...), ...

Aménagements : Toutes modifications du domaine public communal inhérentes à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (entrée charretière, bornes, ...) seront 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 comme indiqué au Chapitre IV du présent règlement.

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 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 : Droit des tiers (*Art. A 424-8 Code de l'urbanisme*)

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé (*Code civil, servitudes, règlement de copropriété, ...*). 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.

Article 5 : 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 25 janvier 2024

Le Maire et par délégation,
Le conseiller municipal délégué,
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.