

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

**N° DP 035 093 24 A0018**

Déposée le 17/01/2024

Par : **Monsieur Bertrand Lavigne**

Demeurant : **53 Lierston Street, London SW10 0BL (United Kingdom)**

Terrain sis : **2 rue Jacques Cartier à Dinard (35800) Cadastéré : J253 / J255 / J1423 Surface du terrain : 397 m<sup>2</sup>**

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

Surfaces de plancher : **Existante : 288,42 m<sup>2</sup> / Créée : 22,09 m<sup>2</sup> / Supprimée : 8,91 m<sup>2</sup>**

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 du CU : 29/01/2024

**Le Maire de Dinard**

**Vu** la déclaration préalable n°DP 035 093 24 A0018 déposée le 17/01/2024 par Monsieur Bertrand Lavigne domicilié 53 Lierston Street, London SW10 0BL (United Kingdom) ;

**Vu** l'objet de la déclaration préalable :

- Travaux sur construction existante ;
- sur un terrain situé 2 rue Jacques Cartier à Dinard (35800) et cadastré J253 / J255 / J1423 ;

**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 "Centre ville" ;

**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 "1" ;

**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 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 19/02/2024 ;

**Considérant** le projet de modification d'une maison d'habitation comprenant la surélévation partielle, la modification et la rénovation de façades, la rénovation de la toiture, la suppression de lucarnes et la création de châssis de toiture, le remplacement de menuiseries extérieures ;

**Considérant** que ce projet concerne un immeuble répertorié comme "Bâti non repéré" au plan de règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) de la commune de Dinard ;

**Considérant** l'article 3.1-E du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) de la commune de Dinard relatif aux couvertures et zinguerie qui dispose que pour les immeubles répertoriés comme bâti remarquable/bâti d'intérêt architectural/bâti d'accompagnement/bâti non repéré :

*"Les matériaux de couverture devront être ceux d'origine ou issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice."*



**Considérant** l'article 3.1-G du règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) de la commune de Dinard relatif aux châssis de toit, verrière et tabatière qui dispose que pour les immeubles répertoriés comme bâti remarquable/bâti d'intérêt architectural/bâti d'accompagnement/bâti non repéré :

*“Les châssis de toit devront être encastrés, ils ne comporteront pas de d'ouvrages en saillie par rapport au plan de couverture qu'ils soient d'occultation extérieure ou autres.”*

*“Dans un souci d'intégration, les châssis de toit devront être utilisés avec parcimonie et limités en nombre et en taille. Ils ne devront pas perturber la lisibilité des couvertures et leur visibilité devra être limitée depuis le domaine public.”*

*“La taille des châssis devra être adaptée à la couverture et à l'architecture du bâtiment. Dans tous les cas, les dimensions ne pourront pas dépasser 80 X 120 cm. Ils devront reprendre le rythme des percements de la façade et être alignés horizontalement.”*

*“Un meneau central pourra être demandé selon le type de bâti.”*

**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 //2024 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 à l'article 2.

**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 n'excéderont pas 80/100 et seront encastrés sans aucune saillie d'ouvrages d'occultation ou autres. Ils recevront un meneau central en façon de châssis traditionnel. Ils seront axés verticalement sur les baies de façade existantes et placés sur une même horizontale.*

*- La couverture sera réalisée en ardoise naturelle posée au crochet teinté.*

*- Des échantillons d'enduit et de teinte seront réalisés sur place, pour validation de l'Architecte des Bâtiments de France, et conformité, avant travaux.”*

**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 : Observations :**

Demande d'autorisation d'occupation du domaine public pour travaux :

Suite de l'obtention de votre autorisation d'urbanisme et avant d'entreprendre tous travaux entraînant une occupation du domaine public, une autorisation d'occupation du domaine public pour travaux devra être sollicitée. La demande, téléchargeable sur le site de la ville de Dinard, <https://www.ville-dinard.fr/medias/2023/02/Demande-dautorisation-doccupation-du-domaine-public-2023.pdf>, devra être transmise au moins deux semaines avant le démarrage des travaux.

Contact : Police Municipale / 02.99.20.30.01 / [police.municipale.accueil@ville-dinard.fr](mailto:police.municipale.accueil@ville-dinard.fr).

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.**

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 m<sup>2</sup> 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 2024, les valeurs forfaitaires par mètre carré de surface de construction sont de :*

- 914 € par m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup> ;
- Construction après démolition générant une surface de plancher égale ou supérieure à 15 m<sup>2</sup> 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 20 février 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.