

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

N° DP 35093 23 A0288

Déposée le 30/08/2023

Par : Retour au Port représentée par Monsieur Jacky Quebriac

Domiciliée : 15 bis avenue Edouard VII à Dinard (35800)

Terrain sis : 15 bis avenue Edouard VII à Dinard (35800) **Cadastré :** J 1278 **Surface du terrain :** 58 m²

Nature des travaux : Changement de destination sur construction existante

Surfaces de plancher : Existante : 52,00 m² (*logement*) / Créée : 13,00 m² (*Artisanat et commerce*) / Supprimée : 13,00 m² (*logement*)

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 : 11/09/2023

Le Maire de Dinard

Vu la déclaration préalable n°DP 035 093 23 A0288 déposée le 30/08/2023 par Retour au Port, représentée par Monsieur Jacky Quebriac et domiciliée 15 bis avenue Edouard VII à Dinard (35800) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Changement de destination : Logement en commerce ;
- sur un immeuble situé 15 bis avenue Edouard VII à Dinard (35800) et cadastré : J 1278 ;

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

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 ;

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

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'autorisation de travaux AT 035 093 23 A0009 accordée en date du 20/07/2023 pour le projet atelier galerie Retour au Port dans un local sis 15 bis avenue Edouard VII ;

Considérant le projet de transformation d'une partie de logement en local "artisanat et commerce de détail" de 13 m² de surface de plancher ;

Considérant que l'article U6 du règlement du Plan local d'Urbanisme de la commune de Dinard dispose que le nombre de places de stationnement véhicule est non réglementé pour les commerces de détail d'une surface inférieure à 300 m² de Surface de Plancher ;

Considérant que l'immeuble objet de la présente demande se trouve en linéaire de protection des commerces et services identifiés sur les documents graphiques du Plan local d'Urbanisme de la commune de Dinard au titre des articles L.151-16 et R151-37-4ème du Code de l'Urbanisme ;

ARRETE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable.

Article 2 : Observations :

▸ **Autorisation préalable à l'installation d'une enseigne :**

Cette décision de non opposition à déclaration préalable ne vaut pas autorisation pour les éventuels dispositifs de types enseignes¹ et pré-enseignes.

En effet, conformément aux articles L.581-18 et R.581-17 du Code de l'Environnement, toutes les enseignes implantées sur le territoire couvert par un Règlement Local de Publicité² sont soumises à autorisation préalable.

Il est nécessaire d'obtenir une autorisation avant d'installer une enseigne.

Vous devez envoyer votre demande d'autorisation et le dossier qui l'accompagne en 3 exemplaires à l'aide du formulaire suivant : Demande d'autorisation préalable pour l'installation d'un dispositif ou matériel supportant de la publicité, une enseigne ou une pré-enseigne :

Cerfa n°14798*01 : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R24287>

Le dossier doit comporter un certain nombre de documents complémentaires dont la liste figure dans le bordereau de dépôt des pièces jointes. La demande est établie en trois exemplaires.

¹ Est considérée comme enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble (terme du code civil, désignant le bâtiment mais aussi le terrain sur lequel peut être implanté un bâtiment) et relative à une activité qui s'y exerce.

² Par délibération n°2023-031 en date du 13 avril 2023, la commune de Dinard a approuvée la création d'un Règlement Local de Publicité (RLP).

Pour plus d'informations : <https://www.ville-dinard.fr/rlp-reglement-local-de-publicite/>

▸ **Domaine public**

Le domaine public routier communal* est par définition affecté à la circulation générale. Toute utilisation privative et/ou implantation de matériel doit être compatible avec cette affectation et nécessite la délivrance d'une autorisation par la commune, administration gestionnaire. Aussi, en l'absence d'un tel titre (qu'il n'ait pas été sollicité, accordé ou soit désormais expiré), l'occupation du domaine public routier est irrégulière et constitue un empiètement.

Occupation sans titre : La Commune de Dinard notifiera à l'intervenant par lettre recommandée avec accusé de réception, l'infraction constatée. L'intervenant devra alors prendre toutes les dispositions nécessaires pour enlever l'ouvrage et faire cesser l'occupation illicite.

En cas d'inaction de l'intervenant, la Commune de Dinard saisira le juge compétent pour ordonner l'expulsion de l'occupant sans titre du domaine public routier communal. Le juge sera saisi en référé si une situation d'urgence l'exige. Les frais d'enlèvement seront à la charge de l'intervenant.

* *Le domaine public routier communal s'entend de l'ensemble des voies appartenant à la Commune de Dinard, affectées à la circulation publique et leurs dépendances : chaussées, trottoirs et espaces publics. Les arbres d'alignement font partie intégrante de ce domaine.*

Article 3 : Taxes et participations.

Le projet 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.

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 14 septembre 2023

Pour le Maire et par délégation,
Le 4^{ème} adjoint,




Christian Fontaine

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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.