

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

N° DP 035 093 23 A0423

Déposée le **27/12/2023**

Par : **SA SNPED** représentée par : **Monsieur Bruno Toutain**

Domiciliée : **4 boulevard du Président Wilson à Dinard (35800)**

Terrain sis : **4 boulevard du Président Wilson à Dinard (35800)** Cadastéré : **H 332** Surface du terrain : **1433 m²**

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

Surfaces de plancher : **Existante : 3822,00 m² / Créée : 0 m² / Supprimée : 69,00 m²**

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 A0423 déposée le 27/12/2023 par la SA SNPED, représentée par Monsieur Bruno Toutain et domiciliée 4 boulevard du Président Wilson à Dinard (35800) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Travaux sur construction existante ;
- sur un immeuble situé 4 boulevard du Président Wilson à Dinard (35800) et cadastré H 332 ;

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 "3" ;

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 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 31/01/2024 ;

Considérant le projet de rénovation d'un immeuble comprenant le remplacement de menuiseries extérieures, la modification d'ouvertures, l'intégration d'éléments techniques en toiture, la réfection de l'étanchéité des toitures terrasses, l'installation d'une échelle à crinoline ;

Considérant que ce projet concerne un immeuble répertorié comme "Bâti remarquable" 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-B-b 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 fenêtres qui dispose que pour les immeubles répertoriés comme "Bâti remarquable" :

"Seules les menuiseries en matériaux d'origine seront autorisées. Leur restauration sera privilégiée à leur remplacement, les quincailleries d'origine seront idéalement conservées. Elles seront identiques à celles d'origine et la composition initiale des traverses et petits bois maintenue (même moulurations et profils). Les petits bois positionnés dans un double vitrage sont interdits, ils devront obligatoirement former saillie sur la face extérieure du vitrage. Les fenêtres seront peintes."

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 31/01/2024 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 profils des menuiseries et moulures seront présentés sur croquis d'exécution, pour mise au point avant réalisation et conformité.

- Les menuiseries seront en bois peint et reprendront le dessin de fenêtre d'origine (suivant les cartes postales anciennes).

- Les menuiseries des fenêtres devront être en bois peint (le blanc pur, le noir et le gris anthracite étant proscrit), 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."

Article 3 : Observations émises par madame l'architecte des bâtiments de France :

“- Un rdv sur site sera organisé avec le menuisier pour mise au point des dessins de fenêtres.”

Article 4 : 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 enseignes¹ 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 des documents 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/rfp-reglement-local-de-publicite/>

▸ **Sécurité et accessibilité des ERP :**

Cette décision de non opposition à déclaration préalable ne vaut pas autorisation au titre de la sécurité et accessibilité des établissements recevant du public. La création, l'aménagement ou la modification intérieure d'un ERP doit faire l'objet d'une demande d'autorisation qui permet de vérifier que les règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique sont respectées. (Modification interne d'une surface ouverte au public, changement de commerce (épicerie remplacée par une boucherie, fleuriste par un autre fleuriste...), rénovation intérieure (déplacement de cloisons internes, création ou remplacement de faux plafonds, changement de revêtement, pose d'une rampe, ...), travaux sur des installations techniques (électricité, désenfumage, alarme, ...), travaux d'aménagement interne,..)

La demande sera examinée par les commissions de sécurité et d'accessibilité qui rendent un avis au maire.

Vous devez déposer votre demande en 4 exemplaires à la mairie par courrier recommandé avec avis de réception.

Demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (ERP) : Cerfa n° 13824*04 : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R10190>

La demande doit être complétée par un dossier dont la liste des pièces à fournir est énumérée dans le formulaire CERFA.

› 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 5 : 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.

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 7 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.