

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

N° DP 035 093 23 A0424

Déposée le **26/12/2023**

Par : **Monsieur Xavier Jacques et Madame Nathalie Jacques**

Demeurant : **4 allée des Myosotis à Tassin-la-Demi-Lune (69160)**

Terrain sis : **31 rue des Corbières à Dinard (35800) Cadastéré : E 872 / E 358 Surface du terrain : 343 m²**

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

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 A0424 déposée le 26/12/2023 par Monsieur Xavier Jacques et Madame Nathalie Jacques, domiciliés 4 allée des Myosotis à Tassin-la-Demi-lune (69160) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

▸ Travaux sur construction existante ; ;

▸ sur un terrain situé 31 rue des Corbières à Dinard (35800) et cadastré section E, parcelles 358 / 872 ;

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 "Tourelles" ;

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 "2" ;

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 01/02/2024 ;

Considérant le projet de modification de façades, de toiture et d'ouvertures sur une annexe de maison individuelle, et de création d'une terrasse ;

Considérant que le terrain de la demande se trouve situé en tissu urbain central au règlement graphique du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard ;

Considérant que l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme de la ville de Dinard dispose que dans les tissus urbains centraux, les constructions pourront s'implanter soit sur les limites séparatives, soit en retrait de celles-ci d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ($L = H/2$), sans être inférieure 3 mètres ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'une terrasse implantée à 1,30 mètre de la limite séparative Sud ;

Considérant que dès lors, ce projet, en l'état, n'est pas conforme au règlement du plan local d'urbanisme, mais qu'il peut cependant y être remédié ;

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-B-b du règlement l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) de la commune de Dinard relatif aux portes qui dispose que pour les immeubles répertoriés comme bâti non repéré :

“Pour les immeubles répertoriés comme bâti non repéré, le bois, l'acier et éventuellement l'aluminium peint seront obligatoires pour les portes.”

“Le dessin du panneautage reprendra un modèle traditionnel.”

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 ;

Considérant que dès lors ce projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles susvisées applicables dans le site patrimonial remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur mais qu'il peut cependant y être remédié ;

Et conformément à l'accord assorti de prescriptions émis par madame l'architecte des Bâtiments de France en date du 01/02/2024 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 aux articles 2 et 3.

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 :

*“ L'acrotère de toit terrasse de l'annexe sera habillé en zinc (habillage alu proscrit).
- la porte de garage sera en bois ou acier peint de teinte soutenue (alu proscrit).”*

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

“Conformément à l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme susvisé, la terrasse sera implantée soit sur la limite séparative Sud, soit en retrait de celle-ci d'une distance au moins égale à 3 mètres”.

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 : Observations :

L'aménagement d'un garage en espace habitable, même s'il est déjà totalement fermé, constitue de la création de surface de plancher et doit faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme dès que cette transformation est supérieure à 5 m² (article R.421-17 du Code de l'Urbanisme). L'exécution de travaux en l'absence de toute décision expresse ou tacite émanant de l'autorité compétente constitue une infraction aux règles de procédure et peut, 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 6 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.