

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

N° DP 035 093 24 A0016

Déposée le **20/01/2024**

Par : **SAS Inova Scop Immobilière** représentée par : **Madame Anne-Marie Massoubre**

Domiciliée : **5 rue de la Vallée à Dinard (35800)**

Terrain sis : **3 allée des Douaniers à Dinard (35800)** Cadastéré : **H354 / H413** Surface du terrain : **895 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 : **29/01/2024**

Le Maire de Dinard

Vu la déclaration préalable n°DP 035 093 24 A0016 déposée le 20/01/2024 par la SAS Inova Scop Immobilière, représentée par Madame Anne-Marie Massoubre et domiciliée 5 rue de la Vallée à Dinard (35800) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Travaux sur construction existante ;
- sur un immeuble situé 3 allée des Douaniers à Dinard (35800) et cadastré : H354 et H413 ;

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 "Malouine" ;

Vu le règlement du Plan Local d'Urbanisme, zone N" ;

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 (A.V.A.P.) de la commune de Dinard ;

Vu le règlement de l'A.V.A.P. 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 réputé favorable de madame l'architecte des Bâtiments de France en date du 29/02/2024 ;

Considérant le projet de rénovation d'une villa d'habitations comprenant la réfection de la couverture, le rejointoiement et les remises en peinture des façades Sud et Nord, réfection de menuiseries extérieurs (porte, auvent, balustrades ;

Considérant que ce projet concerne un immeuble répertorié comme "Bâti remarquable" au plan de règlement de l'A.V.A.P. de la commune de Dinard ;

Considérant l'article 3.1-A du règlement de l'A.V.A.P. de la commune de Dinard relatif aux maçonneries qui dispose que pour les immeubles répertoriés comme "bâti remarquable" :

"Pour les éléments de qualité, les matériaux doivent être restaurés ou remplacés à l'identique en respectant les modes de mise en œuvre traditionnelle et les finitions."

Considérant l'article 3.1-B-b du règlement de l'A.V.A.P. de la commune de Dinard relatif aux portes qui dispose que pour les immeubles répertoriés comme "bâti remarquable" :

"Pour les immeubles identifiés comme remarquables, intéressants et d'accompagnements, les portes d'origine doivent être conservées avec leur ferronnerie d'origine ou refaites à l'identique des dispositions d'origine (matériaux, présence d'une imposte indépendante du vantail, profils, moulurations, restitution de la quincaillerie, etc ...)."

Considérant l'article 3.1-B-d du règlement de l'A.V.A.P. de la commune de Dinard relatif aux auvents, qui dispose que pour les immeubles répertoriés comme "bâti remarquable" :

"Les auvents d'origine devront être restaurés et les charpentes maintenues dans la modénature de leurs détails d'assemblage, dans leurs proportions et dans leurs décorations (jambes de force, corbeaux, moulures...). Le matériau de couverture d'origine sera conservé ou restitué (ardoises taillées le cas échéant, tuiles vernissées)."

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 ;

ARRETE

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

Article 2 : 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.
- 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.

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 13 mars 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.