

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

**N° DP 035 093 24 A0048**

Déposée le **12/02/2024**

Par : **EURL Voyagez-moi** représentée par : **Madame Audrey Leleu**

Domiciliée : **5 rue Château-Renault à Rennes (35000)**

Terrain sis : **26 rue de la Malouine à Dinard (35800)** Cadastéré : **E 306** Surface du terrain : **609 m<sup>2</sup>**

Nature des travaux : **Changement de destination**

Surfaces de plancher : **Existante : 23,50 m<sup>2</sup> / Créée : 23,50 m<sup>2</sup> / Supprimée : 23,50 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 : **26/02/2024**

**Le Maire de Dinard**

**Vu** la déclaration préalable n°DP 035 093 24 A0048 déposée le 12/02/2024 par l'EURL Voyagez-moi représentée par Madame Audrey Leleu, et domiciliée 5 rue Château-Renault à Rennes (35000) ;

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

- Changement de destination d'une "habitation" en "commerce et activité de service" ;
- sur un immeuble situé 26 rue de la Malouine à Dinard (35800) et cadastré : E 306 ;

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

**Vu** le règlement de l'A.V.A.P. approuvé le 17/10/2023 - Secteur "2" ;

**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 Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (P.F.A.C.) 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 P.F.A.C. et fixant les montants de la P.F.A.C. dite "domestique" ;
- Vu** la délibération du Conseil municipal n°2023-067 en date du 09/05/2023 modifiant les modalités de perception de la P.F.A.C. ;
- 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 de madame l'architecte des Bâtiments de France en date du 29/02/2024 ;

**Considérant** le projet de changement de destination d'un logement en commerce et activité de service ;

**Considérant** l'article U6 du règlement du Plan local d'Urbanisme de la commune de Dinard qui dispose que "*Dans le cas d'un changement de destination, les normes de nombre de places de stationnement minimum imposé ne s'appliquent qu'en cas d'augmentation de la surface de plancher, du nombre de logements, ou si le changement de destination génère un besoin de places de stationnement supplémentaires, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.*" ;

**Considérant** l'article U6 du règlement du Plan local d'Urbanisme de la commune de Dinard qui dispose que "*pour les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, les normes de nombre de places de stationnement minimum imposé sont non réglementé pour les surfaces inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher*" ;

**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 que** l'immeuble 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 émis par madame l'architecte des Bâtiments de France en date du 29/02/2024 et annexé à la présente décision ;

## ARRETE

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

**Article 2 :** Observations émises par madame l'architecte des bâtiments de France :

*"S'agissant d'une demande de changement de destination sans travaux. Toute modification extérieure devra faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable."*

**Article 3 : Observations :**

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

**Article 4 : 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 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.*

*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 m<sup>2</sup> de la surface de la construction applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et la valeur forfaitaire des installations et aménagements.*

## ▸ 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 12 mars 2024

Pour le Maire et par délégation,  
Le conseiller municipal délégué,



Pascal Guichard

**TIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTEN**

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

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 le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- 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 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.

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 de l'autorisation, 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.

**DUREE DE VALIDITE** : 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.

**⚠ L'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :**

- Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- Dans le délai de trois mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations.

En cas de recours contre l'autorisation le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

**DROITS DES TIERS** : La présente décision est délivrée sous réserve 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. L'autorisation vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. 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.

**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.

**DELAIS 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 ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. 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).

Tout recours administratif ou contentieux doit, sous peine d'irrecevabilité, être notifié à l'auteur de la décision et au bénéficiaire de l'autorisation prise sur déclaration préalable. Cette notification doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R 600-1 du code de l'urbanisme).