



Permis de construire comprenant ou non des démolitions

Délivré par le maire au nom de la commune

DOSSIER N° PC 035253 23 U0020

Dossier déposé le 31/05/2023 et complété le 06/07/2023

Date d'affichage de l'avis de dépôt : 02/06/2023

Par : RENOV STAOBIN représentée par Monsieur SIROUET Ludovic

Adresse : 13 rue Chataigniers, 35140 Gosne

Terrain situé : 21 rue de Rennes, 35140 Saint-Aubin-du-Cormier, cadastré AH332

Zone du PLU : UO

Pour : Réhabilitation de la façade par ajout et modification d'ouverture ainsi qu'ajout d'une cage d'escalier extérieure.

SURFACE DE PLANCHER

Existante : 245.86 m²

Créée : 9.75 m²

Supprimée puis créée par changement de destination : 125.93m²

Démolie : 0 m²

Nombre de logements créés : 2

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire comprenant ou non des démolitions ;
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-2, L. 421-6, L. 441-1 à L. 444-1 et R. 421-19 à R. 421-22 ;
Vu le code général des collectivités territoriales et notamment ses articles L. 2131-1 et L. 2131-2 ;
Vu le code du patrimoine et notamment ses articles L. 524-1 et suivants relatifs au financement de l'archéologie préventive ;
Vu la Loi n° 2010-1658 du 29/12/2010 de finances, rectificative pour 2010, instituant la taxe d'aménagement ;
Vu la délibération du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine en date du 10/11/2011, fixant le taux de la part départementale de la taxe d'aménagement à 1,85 % et exonérant certaines catégories de constructions ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 13/09/2021, fixant le taux de la part communal de la taxe d'aménagement à 5 % ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 08/07/2021 et exécutoire le 22/07/2021 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08/07/2021, soumettant l'édification des clôtures à Déclaration Préalable sur l'ensemble du territoire communal ;
Vu l'AT n°035253 23 U0003 ;
Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité, en date du 04/07/2023 ;
Vu le courrier de la Sous-Commission Départementale de Sécurité en date du 18/07/2023, précisant que l'établissement accueillant moins de 20 personnes est classé en 5ème catégorie ;
Vu les pièces complémentaires déposées en mairie en date du 06/07/2023 ;
Vu l'avis Favorable assorti d'une prescription de la Commission Bocage et Arbres en date du 28/09/2023 ;

Considérant l'OAP n°3, secteur rue de Rennes, qui impose que ce secteur soit à vocation d'habitat pouvant également accueillir des activités de services, de la restauration, de l'hébergement hôtelier, des bureaux et des équipements collectifs (notamment dans le prolongement du collège) ;

Considérant que le projet prévoit le changement de destination du rez-de-chaussée d'un logement existant afin d'y créer cinq commerces ;

Considérant les commerces ne sont pas autorisés par l'OAP ;

Considérant l'Article UO 3 qui précise qu'en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, les commerces ont pour vocation à être accueillis dans la centralité identifiée aux document graphique ; en dehors de cette centralité, la création de nouveaux commerces est restreinte ;

Considérant que le projet prévoit la création de cinq commerces en dehors de la centralité ;

Considérant l'article UO 8.2 qui impose que les accès soient adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
Considérant que l'aménagement des accès situés sur la partie Ouest du terrain représente un danger pour la circulation automobile ;

ARRETE

Article 1

La demande de Permis de construire, comprenant ou non des démolitions, susvisée est **refusée**.


Transmis en préfecture le :

30 OCT. 2023



Fait à Saint-Aubin-du-Cormier

Le **25 octobre 2023**


Yves LE ROUX, adjoint au Maire

CONDITIONS DANS LESQUELLES LA PRESENTE AUTORISATION DEVIENT EXECUTOIRE

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 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'État dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

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 ; par courrier adressé au Tribunal Administratif de Rennes, 3 Contour de la Motte, CS 44416, 35044 Rennes Cedex, ou par l'application « Télérecours citoyens » accessible à partir du site www.telerecours.fr

Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'État, 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).

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. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

Dans le délai de trois mois suivant la date du permis, l'autorité qui l'a délivrée peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de répondre à ses observations. Passé ce délai de trois mois, le permis ne peut être retiré que sur demande expresse de son bénéficiaire.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire, c'est-à-dire, après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une Déclaration d'Ouverture de Chantier (DOC) – Cerfa n° 13407*02 disponible à la mairie ou sur le site internet www.service-public.fr ;
- affiché sur le terrain pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet (modèle de panneau devant se conformer aux dispositions des articles A. 424-15 à A. 424-19 du code de l'urbanisme).

DURÉE DE VALIDITÉ

Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, 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.

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

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.

La présente décision 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. 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 L. 241-1 et suivants du code des assurances.