

PÔLE TERRITOIRE

Aménagement / Programmation

Urbanisme

OPPOSITION DU MAIRE

AU NOM DE LA COMMUNE

A UNE DECLARATION PREALABLE

N° DP 35093 23 A0120

Déposée le 20/03/2023

Par : Monsieur Michel Cabaret

Demeurant : 108 avenue Marcel Ouvrier à Paray-Vieille-Poste (91550)

Terrain sis : 23 Hameau des Vergers à Dinard (35800) Cadastéré : D1068 Surface du terrain : 241 m²

Nature des travaux : Travaux sur construction existante / Clôture / Extension / Aménagement de sol

Surfaces de plancher : Existante : 103,00 m² / Créée : 20,00 m² / Supprimée : 0 m²

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 : 27/03/2023

Le Maire de Dinard

Vu la déclaration préalable n°DP 035 093 23 A0120 déposée le 20/03/2023 par Monsieur Michel Cabaret, domicilié 108 avenue Marcel Ouvrier à Paray-Vieille-Poste (91550) ;

Vu la demande de pièce complémentaires en date du 29/03/2023

Vu les pièces complémentaires déposées le 19/04/2023 ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Nouvelle construction / travaux sur construction existante / clôture / aménagements ;
- sur un terrain situé 23 Hameau des Vergers à Dinard (35800) et cadastré : D 1068 ;

Vu l'arrêté n°2022-481 en date du 21/06/2022 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Christian Fontaine, 4^{ème} 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 ;

Vu le règlement du Plan Local d'Urbanisme, zone U, secteur "Saint-Alexandre" ;

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 R*421-12 du code de l'Urbanisme qui dispose que "Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."

Vu la délibération municipale du 26 septembre 2016 qui dispose que toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

Considérant le projet de travaux sur une maison individuelle comprenant :

- Construction d'une véranda ;
 - Création d'une dalle de 35m² ;
 - Edification d'une clôture sur voie ;
 - Ravalement de façades,
 - Remplacement de menuiseries extérieures (portes) ;
- Coupe et abattage d'une haie et d'un arbre ;

Considérant :

que le projet prévoit l'édification d'une clôture sur voie d'une hauteur de 2,00 mètres constituée d'un mur bahut de soutènement et de panneaux pleins en aluminium ;

que l'article U4 du règlement du Plan local d'Urbanisme de la ville de Dinard dispose que pour les clôtures sur voies publiques ou privées, une transparence sera recherchée soit par l'utilisation d'une haie vive éventuellement complétée d'un grillage, soit par l'utilisation de dispositifs à clair voie (ajourés) ;

que l'article U4 du règlement du Plan local d'Urbanisme de la ville de Dinard dispose que pour les clôtures sur voies publiques ou privées, la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1m80 ;

que dès lors ce projet, de par son projet de clôture pleine et occultante sur voie, d'une hauteur de 2,00 mètres ne respecte pas les dispositions de l'article U4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant

que l'article U4 du règlement du plan local d'urbanisme dispose que *"Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."* ;

que l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme qui dispose *"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."* ;

que les maisons de la rue du Hameau des Vergers, implantées en retrait de la voirie bordée d'espaces libres et constituées en majeure partie de clôtures constituées de haies vives, présente une homogénéité urbaine et architecturale ;

que la cohérence urbaine et architecturale de ce lotissement est à préserver ou à retrouver : voirie, implantation, bâti, jardin antérieur, clôtures, etc... ;

que le projet de remplacement de la clôture, de la haie vive et de l'espace libre, par la création d'une dalle béton d'une hauteur de 0,67 mètre en front de rue surmontée d'une clôture pleine de 2,00, porte, par ses caractéristiques et aspect extérieur, une atteinte visible à son environnement urbain ;

que dès lors ce projet, de par sa nature ne respecte pas les dispositions des articles R.111-27 du Code de l'urbanisme et U4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en portant une atteinte visible au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ;

Considérant :

que l'article U4 du règlement du Plan local d'Urbanisme de la ville de Dinard dispose que *"Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe."* ;

que le projet d'aménagement tel que présenté, par les modifications prévues le long de la rue du Hameau des Vergers, suppression de la clôture, de la haie vive et de l'espace libre et création d'une dalle béton d'une hauteur de 0,67 mètre en front de rue surmontée d'une clôture pleine de 2,00, porte, par ses caractéristiques et aspect extérieur, une atteinte visible à l'harmonie du front bâti dans lequel il se situe ;

que dès lors ce projet, de par sa nature ne respecte pas les dispositions de l'article U4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

Considérant :

que l'article U5 du Plan local d'Urbanisme de la ville de Dinard dispose qu'en zone U, secteur "Saint-Alexandre", le pourcentage d'espaces verts et libres minimal imposé est de 40% de la parcelle ;

que le projet de réalisation d'une dalle d'une surface de 35 m² et d'une hauteur au-dessus du terrain naturel allant de 0,20 à 0,67 mètre, présente une surélévation significative par rapport au terrain, créant un élément situé au-dessus du niveau du sol constitutif d'emprise au sol ;

que le projet prévoit une emprise au sol de 149 m² (maison 93m²/véranda 21m²/dalle 35m²) représentant 62% de la superficie de la parcelle et une surface d'espaces verts et libres de 38 % de la superficie de la parcelle ;

que dès lors ce projet, de par sa nature ne respecte pas les dispositions de l'article U5 du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé en ne conservant pas le pourcentage d'espaces verts et libres minimal de 40% de la superficie de la parcelle ;

Considérant que ce projet, tel que présenté, et pour l'ensemble des motifs et considérants susvisés, ne respectant pas les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme et du code de l'urbanisme, ne saurait être valablement autorisé ;

ARRETE

Article unique : Il est fait opposition à la déclaration préalable conformément aux considérants.

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 4 mai 2023



Pour le Maire et par délégation,
Le 4^{ème} adjoint,

Christian Fontaine

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). 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.