

**OPPOSITION DU MAIRE**

AU NOM DE LA COMMUNE

**A UNE DECLARATION PREALABLE**

**N° DP 35093 23 A0264**

Déposée le : **31/07/2023**

Par : **Monsieur Eric Aufrere**

Demeurant : **30 rue du Nordet à Dinard (35800)**

Terrain sis : **30 rue du Nordet à Dinard (35800)** Cadastéré : **AI 412** Surface du terrain : **420 m<sup>2</sup>**

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

Surfaces de plancher : **Existante : 128,12 m<sup>2</sup> / Créée : 0 m<sup>2</sup> / Supprimée : 0 m<sup>2</sup>**

*Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 : 14/08/2023*

**Le Maire de Dinard**

**Vu** la déclaration préalable n°DP 035 093 23 A0264 déposée le 31/07/2023 par Monsieur Eric Aufrere, domicilié 30 rue du Nordet à Dinard (35800) ;

**Vu** la demande de pièces complémentaires en date du //2023

**Vu** les pièces complémentaires déposées le //2023 ;

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

- Nouvelle construction ;
- sur un terrain situé 30 rue du Nordet à Dinard (35800) et cadastré : AI 412 ;

**Vu** l'arrêté n°2022-481 en date du 21/06/2022 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Christian Fontaine, 4<sup>ème</sup> 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 "Orillois" ;

**Vu** le permis d'aménager PA 03509313A0003 accordé en date du 08/08/2014 pour le lotissement dit "Le Moulin du Rocher" et modifié en dates du 16/06/2015, 26/11/2015, 01/12/2012, 20/01/2017, 16/02/2017, 21/02/2018 et 26/02/2020 ;

**Considérant** le projet de construction d'une annexe type carport, d'une emprise au sol de 34,50 m<sup>2</sup>, sur le lot n°48 du lotissement dit "Le Moulin du Rocher" autorisé par le permis d'aménager PA 03509313A0003 ;

**Considérant**

**que** la dernière modification du permis d'aménager PA 03509313A0003 susvisé pour le lotissement dit "Le Moulin du Rocher" a été accordé le 26/02/2020 ;

**que** l'article L 442-9 du code de l'urbanisme dispose que "Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu."

**dès lors que** les règles d'urbanisme contenues dans le règlement du permis d'aménager PA 03509313A0003 pour le lotissement dit "Le Moulin du Rocher" sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans le périmètre de ce lotissement ;

**Considérant :**

**que** le règlement du permis d'aménager PA 03509313A0003 dispose dans son article 6 que les constructions (volume principaux et secondaires) seront obligatoirement implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition ;

**que** la présente demande prévoit la construction d'une annexe dont l'implantation se trouve en partie en dehors de la zone constructible du lot n°48 du lotissement dit "Le Moulin du Rocher" tel que définie au plan de composition permis d'aménager PA 03509313A0003 ;

**que dès lors**, ce projet, de par sa nature ne respecte pas les dispositions de l'article 6 du règlement du permis d'aménager PA 03509313A0003 et de l'article L442-9 du Code de l'urbanisme ;

**Considérant :**

**que** le règlement du permis d'aménager PA 03509313A0003 dispose dans son article 9 que l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature sur chaque lot est celle indiquée au tableau figurant à l'article 14 de ce même règlement ;

**que** le règlement du permis d'aménager PA 03509313A0003 dispose dans son article 14 que la surface d'emprise au sol maximale pour le lot n°48 est de 135 m<sup>2</sup> ;

**que** ce projet prévoit la construction d'une annexe de type carport, d'une emprise au sol de 34,50 m<sup>2</sup>, sur le lot n°48 du lotissement dit "Le Moulin du Rocher" ;

**que** la construction existante (maison individuelle) sur le lot n°48 du lotissement dit "Le Moulin du Rocher" à une emprise au sol de 117,26 m<sup>2</sup> (conformément au permis de construire PC03509318A0060 accordé en date du 07/08/2018) ;

**que** ce projet de construction sur le lot n°48 du lotissement dit "Le Moulin du Rocher" porterait l'emprise au sol à 151,76 m<sup>2</sup>, soit au-delà de l'emprise au sol maximale autorisée par le règlement du permis d'aménager PA 03509313A0003 (135m<sup>2</sup>) ;

**que dès lors**, ce projet, de par sa nature ne respecte pas les dispositions des articles 9 et 14 du règlement du permis d'aménager PA 03509313A0003 du lotissement dit "Le Moulin du Rocher" ;

**Considérant**

**que** le terrain de la demande se situe en zone U, secteur “Orillois” au plan local d'urbanisme de la commune de Dinard ;

**que** l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose que le secteur “Orillois” est répertorié en tant que “tissu urbain périphérique” ;

**que** l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose que dans les “tissus urbain périphériques”, les constructions devront s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;

**que** ce projet prévoit la construction d'une annexe de type carport, à l'alignement de la voie dite “rue du Nordet”, sans respecter le recul minimal de 2 mètres imposé par l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme susvisé ;

**que dès lors**, ce projet, de par sa nature ne respecte pas les dispositions de l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard susvisé ;

**Considérant :**

**que** l'article U4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard 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 dispose que “*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** l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose que lorsqu'un ordonnancement de fait, tel que défini par le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard, (*La notion d'ordonnancement n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.*) des constructions voisines diffère de la règle, une implantation pourra être imposée, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble ;

**que** ce lotissement, constitué de maisons individuelles, de typologie et architectures similaires, dont l'organisation spatiale, et notamment l'implantation en retrait, ainsi que les volumes et les hauteurs présentent une cohérence urbaine et architecturale formant un ensemble homogène présentant un intérêt particulier qui doit être préservé ;

**que** ce projet de construction d'une annexe de type carport, d'une emprise de 34,50 m<sup>2</sup>, implantée en façade principale sur rue, ne respecte pas la logique d'aménagement initial du lotissement dit “Le Moulin du Rocher” et serait de nature à rompre l'ordonnancement de fait et l'harmonie de ce lotissement ;

**que dès lors** ce projet, de par sa nature, ne respecte pas les dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme et des articles U3 et U4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard susvisés ;

**Considérant que** le projet, tel que présenté, et pour l'ensemble de ces motifs, ne respectant pas les dispositions règlementaires du Code de l'urbanisme, du plan local d'urbanisme et du règlement du permis d'aménager PA 03509313A0003 du lotissement dit "Le Moulin du Rocher", ne saurait être valablement autorisé ;

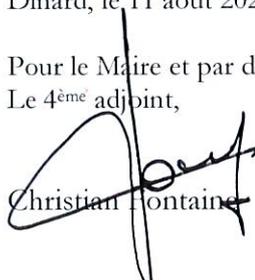
### ARRETE

**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. Dossier et Arrêté transmis au préfet le :*

Dinard, le 11 août 2023

Pour le Maire et par délégation  
Le 4<sup>ème</sup> 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.