



**REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DEMOLITION
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Affiché le : 22/09/2023
Transmission contrôlée de légalité le : 22/09/2023

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 27/06/2023 Complétée le 31/07/2023		N° PC 35093 23 A0047
Par :	Madame BESSECHE Mathilde	Cadastre : AI198 AI316
Représentée par :		Surfaces de plancher : 69,5 m ²
Demeurant à :	10 rue des Cognets 35800 DINARD	Destinations : Habitation
Pour :	Démolition et construction d'une annexe à l'habitation, création d'une piscine, et abri de jardin.	
Sur un terrain sis à :	10 rue des Cognets 35800 DINARD	

Le Maire de la commune de DINARD ;

Vu la demande susvisée ;

Vu les pièces complémentaires transmises en date du 31/07/2023 ;

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R111-27 et R 421-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2018, modifié le 09/11/2020,

Vu l'article U4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en ses dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

Vu l'avis Défavorable du Service Unité Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ille et Vilaine en date du 05/09/2023 ;

Vu l'arrêté n°2023-1058 en date du 01/09/2023 portant délégation de fonctions et de signature à M. Christian FONTAINE, 4^{ème} adjoint

Considérant que le projet consiste en la démolition d'une annexe, d'un abri de jardin et la démolition partielle d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres, la construction d'une nouvelle annexe, d'un nouvel abri de jardin et d'une piscine, sur un terrain situé rue des Cognets à DINARD ;

Considérant 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.*" ;

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.*", et que "*Sont interdites les constructions ne présentant pas une cohérence de volume et une homogénéité d'aspect et de matériaux, ou dont la couverture comporte des complications incompatibles avec la tenue générale de l'agglomération, l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.*" ;

que ce projet de construction d'annexes se situe dans un hameau ancien composé pour partie de constructions de la seconde moitié du 19^{ème} siècle présentant une cohérence urbaine et architecturale (implantation, bâti, clôtures, volumétrie et matériaux) ;

que ce hameau ancien, constitué principalement de maisons individuelles, de typologie et d'architecture similaires, dont l'organisation spatiale, l'implantation 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 les constructions neuves sont projetées sur la base d'une volumétrie trop importante au regard de la typologie des annexes présentes de ce type de hameau ancien avec, pour la plus importante, la façade Est bardée de bois et positionnée à l'alignement de la voie en lieu et place d'un mur de clôture en maçonnerie de pierres de pays qui doit être démoli,

que la suppression partielle du mur de clôture dont les fonctions sont entre autres de délimiter la propriété privée sur l'espace public, d'assurer la continuité urbaine le long des voies et de participer aux qualités esthétiques de la rue, porte atteinte au caractère des lieux,

que ce projet de construction d'annexes d'une maison individuelle, de par l'importance de l'emprise au sol projetée, le choix de l'implantation en front de rue et la typologie des différents volumes proposés, ne respecte pas les caractéristiques du tissu bâti environnant, ne permet pas une bonne intégration dans bâti ancien de ce hameau et porte une atteinte visible au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ;

que, de plus, ce projet de construction d'annexes, par ses caractéristiques (volume, implantation, typologie) et son aspect extérieur (annexe en maçonnerie enduite ton pierre, ossature bois et bardeaux de Douglas en pignon sur rue), ne présente pas une cohérence d'aspect et de matériaux, et ne permet pas une intégration à l'ensemble des constructions voisines ;

que dès lors, ce projet, par ses caractéristiques (volume, implantation, typologie) et son aspect extérieur, étant de nature à porter une atteinte visible au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants et ne permettant pas une intégration à l'ensemble des constructions voisines, ne respecte pas les dispositions de l'article U4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard et doit être refusé en application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme susvisé, des prescriptions spéciales ne pouvant y remédier ;

ARRETE

Article Unique : Le Permis de construire valant démolition est REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée



DINARD, Le 21/09/2023

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

Observation :

Il conviendra de revoir le projet dans sa globalité (volumétrie et aspect extérieur des annexes) en conservant le mur de clôture ancien existant.

(Dossier et Arrêté transmis au préfet le 22/09/2023.)

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 du permis ou de la décision 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)