



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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 31/07/2023		N° PC 35093 23 A0056
Par :	Monsieur MORICEAU Guy	Cadastre : K461
Représentée par :		Surfaces de plancher : 79 m ²
Demeurant à :	2 route de la Tiolais 35133 JAVENE	Destinations : Habitation
Pour :	extension d'une maison d'habitation	
Sur un terrain sis à :	8 Rue du Docteur Derrien 35800 DINARD	

Le Maire de la commune de DINARD ;

Vu la demande susvisée ;

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et suivants, R.111-27 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 U3.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en ses dispositions relatives à l'implantation des constructions ;

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 Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Ille et Vilaine en date du 17/08/2023 ;

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 l'extension d'une maison d'habitation, sur un terrain situé rue du Docteur Derrien à DINARD, en zone urbaine secteur Broussais et en tissu urbain périphérique au Plan d'implantation du Plan Local d'Urbanisme ;

que le projet prévoit la construction d'une extension de maison individuelle d'une emprise au sol existante de 49 m² ;

que l'extension projetée se compose de 4 volumes de typologies, hauteurs et emprises différentes, représentant une emprise au sol totale d'extension de 65,62 m² ;

que ce projet d'extension se situe dans un lotissement datant de la période du développement des constructions à vocation sociale de la deuxième moitié du XXe siècle, au lendemain de la seconde guerre mondiale formant un ensemble présentant une cohérence urbaine et architecturale (voirie, implantation, bâti, jardin, clôture, volumétrie et matériaux) ;

Considérant que l'article U3.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que, dans les tissus urbains périphériques, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade, sans être inférieure à 3 mètres ;

que l'article U3.1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, dans ses dispositions générales, dispose que les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent aux saillies, aux débords de toiture et balcons ;

qu'à la lecture des pièces jointes au dossier et notamment du plan de masse et du plan de toitures, le projet présente, au Nord-Est du terrain, une construction en extension de la maison avec une partie de toiture implantée en retrait de 1,90 m de la limite séparative ;

que dès lors ce projet, de par son implantation par rapport à la limite séparative Nord-Est, ne respecte pas les dispositions de l'article U3.1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard susvisé ;

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 d'extension se situe dans un lotissement datant de la période du développement des constructions à vocation sociale de la deuxième moitié du XXe siècle, au lendemain de la seconde guerre mondiale dont l'homogénéité urbaine et architecturale doivent être préservées ;

que ce lotissement, constitué de maisons individuelles, de typologie et architectures 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 ce projet d'extension de 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 la logique d'aménagement initial du lotissement et ne permet pas une conservation de ce lotissement ancien ;

que ce projet d'extension, par ses caractéristiques (volume, implantation) et son aspect extérieur, porte une atteinte visible au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ;

que, de plus, ce projet d'extensions se compose de plusieurs volumes de typologies variées (dimensions, hauteurs, toiture) sans homogénéité avec la construction principale et l'ensemble des constructions voisines formant le lotissement ;

que ce projet propose un parti architectural, en terme de matériaux (bois, zinc, menuiseries aluminium,...) et de teintes sans cohérence avec les caractéristiques du bâtiment principal ou de l'ensemble du lotissement constitués de volumes de bâtis et de toitures simples et de matériaux caractéristiques de l'architecture locale (granit, ardoises naturelles, menuiseries bois,...) ;

que ce projet d'extension, par ses caractéristiques (volume, implantation, typologie) et son aspect extérieur, ne présente pas une cohérence de volume et une homogénéité 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 ;

Considérant que le projet, tel que présenté, et pour l'ensemble de ces motifs, 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 : Le Permis de construire est REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée



DINARD, Le 19/09/2023
Pour le Maire et par délégation,
Christian Fontaine, 4^{ème} adjoint

Observations :

Afin de préserver la cohérence urbaine et architecturale de ce lotissement, il conviendra de concevoir un projet où le bâtiment existant devra rester l'élément principal. L'implantation de l'extension devra permettre à la maison de conserver sa lisibilité et les éléments de qualités devront demeurer visibles. Privilégier une implantation sur la façade arrière, voire secondaire en évitant la façade principale sur rue.

L'extension devra être constituée d'un volume simple et devra présenter une homogénéité d'ensemble. Le parti architectural retenu déterminera la volumétrie, les matériaux et les teintes de l'extension. Le projet devra justifier de son intégration architecturale, urbaine et paysagère par rapport au bâtiment initial et à l'organisation globale de ce lotissement.

(Dossier et Arrêté transmis au préfet le **22 SEP. 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)