

OPPOSITION DU MAIRE

AU NOM DE LA COMMUNE

A UNE DECLARATION PREALABLE

N° DP 35093 23 A0326

Déposée le 25/09/2023

Par : **Madame Michèle Le Mignon**

Demeurant : **68 rue de La Ville Es Passants à Dinard (35800)**

Terrain sis : **69 bis rue de la Saudrais à Dinard (35800)**

Cadastré : **AB 481** Surface du terrain : **410 m²**

Nature des travaux : **Clôture**

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 : 09/10/2023

Le Maire de Dinard

Vu la déclaration préalable n°DP 035 093 23 A0326 déposée le 25/09/2023 par Madame Michèle Le Mignon, domiciliée 68 rue de La Ville Es Passants à Dinard (35800) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Edification d'une clôture ;
- sur un terrain situé 69 bis rue de la Saudrais à Dinard (35800) et cadastré : AB 481 ;

Vu l'arrêté n°2023-1058 en date du 01/09/2023 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Christian Fontaine, 4^{ème} Adjoint ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

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 ;

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 "Saudrais" ;

Considérant le projet d'édification d'une clôture sur voies, avec l'installation de deux portails d'accès véhicules et d'un portillon, sur la parcelle AB 481 sise 69bis rue de la Saudrais ;

Considérant :

▸ Le permis de construire n°PC03509322A0048 accordé le 06/09/2022 pour la construction d'une maison individuelle d'habitation sur la parcelle AB 481 sise 69bis rue de la Saudrais ;

Considérant ;

que l'article U4 du règlement du Plan local d'Urbanisme de la Commune de Dinard dispose que :

▸ *“Les clôtures sur les voies publiques ou sur les voies privées devront être traitées en fonction du caractère des clôtures voisines et une transparence des clôtures 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).*

Dans ces deux cas, les murs bahut ne devront pas excéder 0m80 et la hauteur, totale de la clôture ne devra pas excéder 1m80 ;

- *soit par l'utilisation de panneaux pleins, doublés d'une haie vive. Dans ce cas, les éventuels murs bahut ne devront pas excéder 0m80 et la hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1m20.”*

que le projet prévoit l'édification d'une clôture sur voie constituée d'un mur bahut de 0,90 mètre surmonté de lames horizontales à claire voie, dont l'espace ajouré entre les lames n'est pas précisé ;

que le projet prévoit l'installation de deux portails, (respectivement de 4,50 mètres et 3,00 mètres de large) et d'un portillon (1,00 mètre de large) pleins sur 1,80 mètre de hauteur ne permettant pas une transparence telle que définie l'article U4 du règlement du Plan local d'Urbanisme ;

que dès lors ce projet, de par la hauteur du mur bahut proposé de 0,90 mètre, et ne permettant pas une transparence, ne respecte pas les dispositions de l'article U4 du règlement du plan local d'urbanisme susvisé ;

Considérant

que ce projet porte sur l'édification d'une clôture sur voies avec l'installation de deux portails et d'un portillon ;

que ce projet porte sur la parcelle AB 481, terrain du permis de construire PC03509322A0048 pour la construction d'une maison individuelle d'habitation ;

que le permis de construire n°PC03509322A0048, n'a pas fait, à ce jour, l'objet de déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux dans les dispositions des articles R.462-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

que ce projet d'édification de clôture sur voies, avec création de deux accès véhicules et un accès piéton, vient modifier le permis de construire PC03509322A0048 accordé le 06/09/2022 et toujours en cours de validité ;

que ce projet d'édification de clôtures sur voies avec création de deux accès véhicules forme, avec la construction autorisée, par le permis de construire n°PC03509322A0048 en cours de validité et dont la réalisation n'est pas encore achevée, un ensemble immobilier unique de constructions ;

que les travaux projetées par cette déclaration préalable se rapportent à un projet autorisé par un précédent permis de construire qui, en l'absence de déclaration d'achèvement de travaux, ne peut être regardé comme entièrement réalisé ;

que “des travaux qui relèveraient en principe, en vertu des articles L. 421-4 et R. 421-9 du code de l'urbanisme, du régime de la déclaration préalable, doivent cependant être autorisés par un permis de construire, le cas échéant modificatif, dans les cas où, soit ils forment avec une construction déjà autorisée par un permis de construire en cours de validité et dont la réalisation n'est pas encore achevée un ensemble immobilier unique, soit, en l'absence même d'un ensemble immobilier unique, ils modifient une construction déjà autorisée et en cours d'achèvement” (CE.12 novembre 2012, société Caro Beach Village, Req. n°351.377) ;

que l'exécution de travaux qui relèveraient en principe, en vertu des articles L. 421-4 et R. 421-9 du code de l'urbanisme, du régime de la déclaration préalable mais portant sur un ouvrage en cours de réalisation aboutiraient à la réalisation de travaux non conformes au permis de construire obtenu et pourraient donc être réprimés en application des articles L.480-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;

que dès lors les travaux projetées par cette déclaration préalable, portant sur un ouvrage en cours de validité et dont la réalisation n'est pas encore achevée, ne peuvent faire l'objet d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable et relèvent de la procédure du permis modificatif ;

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

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 16 octobre 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.