

OPPOSITION DU MAIRE

AU NOM DE LA COMMUNE

A UNE DECLARATION PREALABLE

N° DP 35093 23 A0330

Déposée le : 02/10/2023

Par : **Madame Laurence Boucher**

Demeurant : **37 allée de Panama à Dinard (35800)**

Terrain sis : **37 allée de Panama à Dinard (35800)** Cadastéré : **AK 543** Surface du terrain : **532 m²**

Nature des travaux : **Nouvelle construction**

Surfaces de plancher : **Existante : 103,00 m² / Créée : 17,76 m² / Supprimée : 0 m²**

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 A0330 déposée le 02/10/2023 par Madame Laurence Boucher, domiciliée 37 allée de Panama à Dinard (35800) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Nouvelle construction : Annexe ;
- sur un terrain situé 37 allée de Panama à Dinard (35800) et cadastré : AK 543 ;

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 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" ;

Considérant :

que le projet prévoit la construction d'une annexe de maison individuelle d'une emprise au sol de 19,99 m², implantée en front de rue (retrait de 2 mètres) ;

que ce projet d'extension se situe dans un lotissement formant un ensemble présentant une cohérence urbaine et architecturale (voirie, implantation, bâti, jardin, clôture, volumétrie et matériaux) ;

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 ce projet d'annexe se situe dans un lotissement 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'annexe de maison individuelle, de par, le choix de l'implantation en front de rue et dont la typologie et le volume proposés, ne respecte pas la logique d'aménagement initial du lotissement et ne permet pas une conservation de ce lotissement ;

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

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 de l'article U4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard susvisés ;

Considérant :

que l'article U4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose 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'annexe se situe dans un lotissement dont l'homogénéité urbaine et architecturale doivent être préservées ;

que ce lotissement, est constitué de maisons individuelles, de typologie et architectures similaires, dont l'homogénéité en terme de matériaux, de typologie de volume et de toiture présente une cohérence urbaine et architecturale et formant un ensemble cohérent qui doit être préservé ;

que ce projet d'annexe dont le choix de matériaux est 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, menuiseries, toiture,...) et de teintes sans cohérence avec les caractéristiques du bâtiment principal ou de l'ensemble du lotissement ;

que ce projet d'extension, par son aspect extérieur, ne présente pas une cohérence 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, de par sa nature, ne respecte pas les dispositions de l'article U4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard susvisé ;

Considérant :

que l'article U3 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose que *“Lorsqu'un ordonnancement de fait des constructions voisines diffère de la règle, une implantation pourra être imposée, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.*

que l'ensemble des constructions voisines se trouvent implantées en retrait de la voie de 6 mètres environ ;

que ce projet d'annexe se situe dans un lotissement dont l'ordonnancement de fait présente une homogénéité et une cohérence qui doivent être préservées ;

que l'implantation d'une construction en retrait de 2 mètres de la voie vient en contradiction avec l'ordonnancement de fait existant et rompre l'harmonie de l'ensemble ;

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 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 ce projet d'annexe se trouve situé dans un lotissement dont l'homogénéité des implantations en retrait par rapport à la voie, les espaces libres paysagers en front de rue et la cohérence des matériaux, typologies et teintes présentent une harmonie ;

que l'implantation d'une construction dans l'emprise du retrait, sur le front de rue vient rompre la cohérence et l'homogénéité 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 de la commune de Dinard susvisé ;

Considérant que ce 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 1 : Il est fait opposition à la déclaration préalable conformément aux considérants susvisés.

Article 2 : Observations :

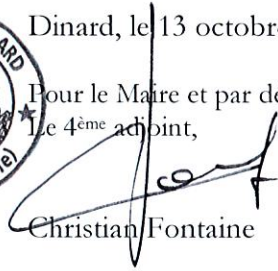
“Afin de préserver la cohérence urbaine et architecturale de ce lotissement, il conviendra de concevoir un projet d'annexe dont l'implantation (privilégier une implantation sur la façade arrière) devra permettre de préserver le front bâti de ce lotissement et dont l'aspect extérieur présente une cohérence et une homogénéité d'aspect et de matériaux, et permette une intégration avec la construction principale et l'ensemble des constructions voisines formant le lotissement. L'extension ou annexe 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. Le projet devra justifier de son intégration architecturale, urbaine et paysagère par rapport au bâtiment initial et à l'organisation globale de ce lotissement.”

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 13 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.