



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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 10/07/2023

Par : VIABILIS AMÉNAGEMENT

Représentée par : Monsieur DUMONT Erwan
Demeurant à : Rue de la Terre Adélie - Bâtiment O Parc Edonia
35760 SAINT-GRÉGOIRE

Pour : Création d'un lotissement de 9 lots libres

Sur un terrain sis à : Chemin du Moulin du Rocher
35800 DINARD

Référence dossier

N° PA 35093 23 A0004

Cadastre :

AI135 AI136 AI137 AI139
AI140

**Surfaces de
plancher** 1940 m²
maximale :

Le Maire de la commune de DINARD ;

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 10/07/2023 par VIABILIS AMÉNAGEMENT , représenté par Monsieur DUMONT Erwan demeurant à Rue de la Terre Adélie - Bâtiment O Parc Edonia 35760 SAINT-GRÉGOIRE ;

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 111-11, L 442-1 et suivants, R 423-50 et R 442-1 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 U7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en ses dispositions relatives à la desserte par les voies publiques ou privées ;

Vu l'article U8 du règlement du Plan Local d'Urbanisme en ses dispositions relatives à la desserte par les réseaux ;

Vu l'avis Favorable avec observations du service SDIS Logement en date du 16/08/2023 ;

Vu l'avis Favorable du service ENEDIS Raccordement électricité en date du 01/08/2023 ;

Vu l'avis Favorable avec observations du service RTE (Haute Tension) en date du 26/07/2023 ;

Vu l'avis Favorable avec observations du service SAUR en date du 27/07/2023 ;

Vu l'avis Favorable du service Direction générale de l'aviation civile en date du 19/07/2023 ;

Vu l'avis Défavorable du service VEOLIA Eau en date du 03/08/2023 ;

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 la réalisation d'un lotissement de 9 lots, dénommé « Les Pèces du Moulin », sur un terrain situé chemin du Moulin du Rocher à DINARD, en zone urbaine (U) secteur Orillois et en tissu urbain périphérique au Plan d'implantation du Plan Local d'Urbanisme,

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,

qu'à la lecture du règlement du lotissement (PA.10), l'article 3-1 indique que « *les abris de jardins/celliers pourront être réalisés hors zones constructibles* » et que « *lorsque les abris de jardin ne sont pas implantés en limite séparatives, ils devront respecter un retrait de minimum de 1m par rapport à cette limite* »

permettant ainsi l'implantation des abris de jardin en retrait de moins de 3 m des limites séparatives de l'opération, ne respectant pas l'article U3.1 susvisé,

Considérant que les dispositions de l'article U7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé prévoient qu' « *un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil.* »,

que le plan de composition (PA4) du dossier prévoit un accès par l'intermédiaire du lotissement mitoyen autorisé sous le n° 035.093.13.A0002 par arrêté municipal en date du 08/08/2014,

qu'à ce jour ce permis d'aménager a fait l'objet d'une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux en date du 08/06/2021 ;

qu'à la lecture du plan de composition du permis d'aménager n° 035.093.13.A0002 précité, un espace vert est réalisé au niveau du futur accès du présent lotissement, parcelle section AI n°601, et pour laquelle les pièces du dossier de projet de lotissement ne précisent pas si les caractéristiques sont à ce jour adaptées à la circulation de véhicules pour un lotissement de 9 lots,

que, de plus, la voie interne de ce lotissement mitoyen, sur laquelle est prévue le futur accès et le passage des réseaux du présent lotissement, est constituée de deux parcelles privées cadastrées section AI n°601 et n°723, et pour laquelle aucune mention de servitude de passage n'est indiquée aux pièces du dossier,

qu'ainsi, le projet ne dispose pas d'un accès à la voie publique ou privée conformément aux dispositions de l'article U7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme précité,

Considérant qu'en application des dispositions de l'article R 423-50 du code de l'Urbanisme susvisé, l'autorité compétente recueille l'avis des collectivités, établissements publics et services gestionnaires des réseaux mentionnés à l'article L 111-11 du code de l'Urbanisme,

qu'en application de l'article L 111-11 susvisé, lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, l'opération ne peut être accordée si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés,

que les dispositions de l'article U8 du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé prévoient que « *toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif public* » ;

qu'à la lecture du programme des travaux et du plan des réseaux eaux usées et eaux pluviales, le projet prévoit un raccordement aux réseaux collectifs des eaux usées et des eaux pluviales,

qu'au vu de l'avis du service VEOLIA en date du 03/08/2023, l'opération envisagée n'est pas desservie par les réseaux d'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales,

qu'ainsi, le terrain n'étant pas actuellement desservi en réseaux d'assainissement collectif, l'opération ne saurait être valablement autorisée en application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme et de l'article U8 du règlement du Plan Local d'Urbanisme,

que dès lors, le projet de lotissement, en permettant l'implantation des abris de jardin à moins de 3 m des limites séparatives de l'opération, en ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée et en n'étant pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, ne respecte pas les articles U3.1, U7 et U8 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, et en application de l'article L111-11 du code de l'Urbanisme, ne saurait être valablement autorisé,

ARRETE

ARTICLE unique : Le permis d'aménager est REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée.



DINARD, Le 04/10/2023
Pour le Maire et par délégation
Christian Fontaine, 4^{ème} adjoint

(Dossier et Arrêté transmis au préfet le **06 OCT. 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)