

REPUBLIQUE FRANCAISE
Commune de DINARD



**PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION ET DEMOLITION
SURSIS A STATUER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 15/05/2023

Complété le 31/07/2023 et le 06/09/2023

Par : SAS PROMEO

Représentée par : Monsieur CARDONA Olivier

Demeurant à : 547 quai des Moulins
34200 SETE

Pour : Construction de 43 logements dont 13 logements sociaux, sous la forme de 4 bâtiments après démolition d'une maison d'habitation

Sur un terrain sis à : 29-31 Rue de L Orillois
35800 DINARD

Référence dossier

N° PC 35093 23 A0037

Cadastre :

AI155 AI244 AI245 AI248
AI298 AI317 AI318 AI382
AI650

Surfaces de plancher : 3332 m²

Destinations :

Habitation

Le Maire de la commune de DINARD ;

Vu la demande susvisée ;

Vu les pièces complémentaires transmises en date du 31/07/2023 et du 06/09/2023 ;

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

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-11, L.424-1, L 442-1 et suivants et R 442-1 et suivants ;

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

Vu la délibération du conseil municipal de la Commune en date du 14/06/2021 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme Communal ;

Vu la délibération du conseil municipal de la Commune en date du 13/04/2023 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) lors du conseil municipal de la Commune et à laquelle est annexé le projet de PADD ;

Vu l'avis du service ENEDIS Raccordement électricité en date du 07/07/2023 ;

Vu l'avis du service SAUR en date du 19/06/2023 ;

Vu l'avis du service VEOLIA Eau en date du 15/06/2023 ;

Vu l'avis du service Direction générale de l'aviation civile en date du 13/06/2023 ;

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 construction de 43 logements dont 13 logements sociaux sous la forme de 4 bâtiments collectifs, après démolition d'une maison d'habitation, sur un terrain situé rue de l'Orillois à DINARD,

Considérant que l'article L.153-11 du code de l'urbanisme dispose que: «L'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3. L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L.424-1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable »

Considérant que la délibération de prescription de révision du PLU de la Commune susvisée précise les objectifs poursuivis par le nouveau document d'urbanisme et notamment « *Désaisonnaliser la ville en : - revitalisant les principaux pôles urbains (...) » et « Valoriser les identités propres aux quartiers et leur vivre ensemble en : - repérant leurs caractéristiques sociales, morphologiques et paysagères, – identifiant leur potentiel de développement – créant des centralités de proximité ou en renforçant celles qui existent (...) »*, lesquels sont déclinés au travers du PADD,

Considérant que le PADD du futur PLU, débattu lors du conseil municipal de la Commune en date du 13/04/2023, détaille et organise les orientations du projet politique et territorial de la commune et se décline selon 3 grands axes stratégiques, non hiérarchisés et complémentaires dont certaines orientations sont spatialisées sur des documents graphiques,

que l'axe stratégique n°2 s'articule autour du thème suivant : *“Une ville équilibrée et dynamique à l'année”, et prévoit au paragraphe 2.c « Encadrer la transformation des espaces et une mutation douce du cadre urbain » que devra être « Assurer l'évolution des typologies bâties en s'adaptant aux morphologies existantes (centre-ville, faubourgs, périphéries pavillonnaires...) et en veillant à l'insertion des nouvelles constructions (hauteur, gabarit, traitement des façades et des murs pignons). L'identité des quartiers devra être favorisée. »*,

que le terrain d'assiette du projet se situe en cœur d'îlot d'un quartier dont le tissu urbain environnant est caractérisé par des maisons individuelles pour une densité moyenne de 20 logements/ha, correspondant donc à un tissu urbain périphérie pavillonnaire,

que le projet, qui présente la construction de 4 bâtiments collectifs en R+1 et R+2 pour 43 logements sur un terrain de 5750 m² soit une densité de 74.78 logements/ha, ne correspond pas à l'identité de ce quartier compromettant la mise en œuvre du futur PLU dans l'orientation d'encadrement de la transformation de cet espace,

Considérant que, de plus, l'axe stratégique n°2 du PADD susvisé prévoit au paragraphe 2.d *« Continuer à développer la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain »* que l'urbanisation sera *« Accompagner la (d'une) politique de densification urbaine en activant des sites de projets stratégiques »*, que *« La localisation de ces grands secteurs de projets va permettre d'absorber la densité nécessaire au développement de la ville. L'objectif est de conserver en parallèle des espaces ouverts et patrimoniaux caractéristiques de la ville de Dinard »*, que sera *« Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. (...). La consommation d'espace à vocation principale d'habitat est plafonnée à 8 ha maximum à horizon 2035. Toutes destinations confondues, la consommation d'espaces sera limitée à 12 ha maximum »*, et que *« Les futures opérations stratégiques devront assurer des densités significatives afin d'assurer une densité moyenne à l'échelle communale de 43 logements par hectare. »*,

que la cartographie de synthèse du PADD, qui présente les grandes orientations traduites dans le PADD et décline les priorités par secteur ou quartier de la ville, cible le « Quartier Gare » comme étant le *« quartier qui absorbera la majeure partie de l'intensification des tissus pour permettre de préserver le reste de la ville entre écrin paysager et patrimoine architectural et bâti »*,

qu'à la lecture des pièces jointes à l'appui du dossier, la présente demande prévoit la construction de 4 bâtiments collectifs en R+1 et R+2 pour 43 logements sur un terrain de 5750 m² soit une densité de 74.78 logements/ha, sur un terrain situé en dehors du « Quartier Gare » secteur ciblé pour absorber la majeure partie de l'intensification des tissus avec une densité moyenne à l'échelle communale de 43 logements par hectare, alors que ce terrain se situe dans un secteur de tissu urbain résidentiel à préserver, et compromet de ce fait la préservation de ce secteur qui n'est pas ciblé pour l'intensification de l'urbanisation mais comme devant être préservé,

que dans ces conditions, le projet, en présentant une volumétrie et une densité contraire à l'identité du quartier, est de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan Local d'Urbanisme.

ARRETE

Article 1 : La présente demande de Permis de construire valant division et démolition fait l'objet d'un Sursis A STATUER pour le projet décrit dans la demande

Article 2 : En application de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, le sursis à statuer ne peut excéder une période de deux ans à compter de la date du présent arrêté.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.



DINARD, Le 11/10/2023
Pour le Maire et par délégation,
Christian Fontaine, 4^{ème} adjoint

(Dossier et Arrêté transmis au préfet le **13 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)