

OPPOSITION DU MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE
A UNE DECLARATION PREALABLE

N° DP 035 093 24 A0019

Déposée le **18/01/2024**

Par : **SCI Jacana Immo** représentée par **Monsieur Jacky Frerou**

Domiciliée : **2 square Colonel Rémy à Rennes (35700)**

Terrain sis : **45 rue du Port Blanc à Dinard (35800)** Cadastéré : **B530 / B529 / B726** Surface du terrain : **756 m²**

Nature des travaux : **Clôture**

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 du CU : 29/01/2024

Le Maire de Dinard

Vu la déclaration préalable n°DP 035 093 24 A0019 déposée le 18/01/2024 par la SCI Jacana Immo, représentée par Monsieur Jacky Frerou et domiciliée 2 square Colonel Rémy à Rennes (35700) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Edification d'une clôture ;
- sur un terrain situé 45 rue du port Blanc à Dinard (35800) et cadastré : B530 / B529 / B726 ;

Vu l'arrêté n°2023-1059 du 01/09/2023 portant délégation de fonctions et de signature dans le domaine de l'urbanisme opérationnel à Monsieur Pascal Guichard, conseiller municipal, en cas d'absence ou d'empêchement de Christian Fontaine (4ème 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 et le 07/11/2023 ;

Vu le règlement du Plan Local d'Urbanisme, zone U, secteur "Starnberg" ;

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 permis de construire n°PC03509322A0020 accordé le 15/03/2022 au bénéfice de la SCI Jacana pour la rénovation et l'extension d'une maison individuelle sur un terrain cadastré section B, parcelles numéros 530 / 529 / 726, sis 45 rue du Port Blanc à Dinard (35800) ;

Considérant

que ce projet porte sur la réalisation d'une clôture sur un terrain cadastré section B, parcelles numéros 530 / 529 / 726, sis 45 rue du Port Blanc à Dinard (35800) ;

que le permis de construire n° PC 035 093 22 A0020 susvisé, accordé le 15/03/2022 pour la rénovation et extension d'une maison individuelle sur le terrain cadastré section B, parcelles numéros 530 / 529 / 726, porte sur le terrain de la présente demande ;

que le permis de construire n° PC 035 093 22 A0020, 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 de clôture, en remplacement des clôtures existantes, ne respecte pas les dispositions autorisées dans le permis de construire n°PC 035 093 22 A0020 ;

que ce projet de clôtures, forme, avec les travaux et aménagements autorisés par le permis de construire n°PC 035 093 22 A0020 en cours de validité et dont la réalisation n'est pas encore achevée, un ensemble immobilier unique de constructions et d'aménagements ;

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" (*Conseil d'Etat, 12 novembre 2012, société Caro Beach Village, requête 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 ce projet porte sur la réalisation d'une clôture sur un terrain cadastré section B, parcelles numéros 530 / 529 / 726, sis 45 rue du Port Blanc à Dinard (35800) ;

que le permis de construire n° PC 035 093 22 A0020 susvisé, accordé le 15/03/2022 pour la rénovation et extension d'une maison individuelle sur le terrain cadastré section B, parcelles numéros 530 / 529 / 726, porte sur le terrain de la présente demande ;

qu'il a été constaté, dans le cadre du droit de visite institué par l'article L.461-1 du Code de l'urbanisme, afin de vérifier que les dispositions du permis de construire n° PC 035 093 22 A0020 susvisé sont respectées, que des travaux ont été réalisés sans respect du permis de construire n° PC 035 093 22 A0020 (installation de châssis en toiture) ;

que l'immeuble de la présente demande a fait l'objet, depuis moins de 10 ans, de travaux irréguliers réalisés :

- sans respect du permis de construire n° PC 035 093 22 A0020 ;
- sans l'autorisation prévue par les dispositions du code de l'urbanisme ;

que cette demande pour de nouveaux travaux ne porte pas sur les éléments à régulariser ;

que les travaux demandés ne sont pas nécessaires à la préservation de la construction ou au respect de normes, et que les travaux non conformes ou non autorisés antérieurement ne peuvent bénéficier de la prescription administrative prévue à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme ;

que lorsqu'une construction a été édifée sans respecter les dispositions d'un permis de construire ou a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de présenter une demande portant sur l'ensemble des éléments de construction qui ont eu ou qui auront pour effet de transformer le bâtiment tel qu'il avait été autorisé par la déclaration préalable primitive (*Conseil d'Etat, 9 juillet 1986, Mme Thalamy, requête n°51172 ; CE, 13 décembre 2013, Mme Carn et autres, n° 349081*)

que dès lors, à défaut de présenter une telle demande, l'autorité administrative doit inviter le pétitionnaire à le faire et est en situation de compétence liée pour opposer un refus à la demande initialement présentée (*Conseil d'Etat, 27 juillet 2012, Mme Da Silva Soares, requête n° 316155*) ;

Considérant que cette demande, tel que présenté, et pour l'ensemble de ces motifs, ne respectant pas les dispositions règlementaires du code de l'urbanisme, ne saurait être valablement autorisé ;

ARRETE

Article 1 : Il est fait opposition à la déclaration préalable conformément aux considérants.

Article 2 : Recommandations :

Tout travaux modificatifs projetés, attenants ou structurellement liés à l'ouvrage initial accordé par le permis de construire n°PC03509322A0020, même ceux 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, devront pour être autorisés, faire l'objet d'un permis de construire modificatif au permis de construire n°PC03509322A0022, tant que ce dernier sera en cours de validité et dont la réalisation ne sera pas achevée, et qu'une attestation de conformité ait été obtenue ou à tout le moins que cette conformité n'ait pas été contestée par l'administration.

Il conviendra également de présenter une demande portant sur l'ensemble des travaux qui ont eu ou qui auront pour effet de transformer le bâtiment (installation de châssis en toiture).

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. Dossier et Arrêté transmis au préfet le :

Dinard, le 15 février 2024



Pour le Maire et par délégation,
Le conseiller municipal délégué,

Pascal Guichard

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.