



**REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DEMOLITION  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

**DESCRIPTION DE LA DEMANDE**

**Demande déposée le 20/09/2023**

**Complétée le 13/11/2023**

**Référence dossier**

**N° PC 35093 23 A0071**

**Par :** Monsieur PILLET Eric

**Représentée par :**

**Demeurant à :** 8 Passage Norroy  
35800 DINARD

**Pour :** Le projet consiste en la réhabilitation (avec la réfection des façades) d'un garage en dépendance d'habitation à l'usage de résidence principale. Démolition d'appentis et construction sur la même emprise.

**Sur un terrain sis à :** 8 Passage Norroy  
35800 DINARD

**Cadastre :**

000 E0 000 E24 000 E25  
000 E27 000 E1071 000  
E1072

**Surfaces de  
plancher :** 39 m<sup>2</sup>

**Destinations :**

Habitation

Le Maire de la commune de DINARD ;

Vu la demande susvisée ;

Vu les pièces complémentaires transmises en date du 13/11/2023 ;

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L111-15, L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants ;

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 les 27/04/2023 et 07/11/2023 ;

Vu l'article U3-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé en ses dispositions relatives à l'implantation des constructions ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2000 approuvant la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sur la commune de Dinard ;

Vu la délibération municipale n°2023/181 en date du 17/10/2023 approuvant la révision du Site Patrimonial Remarquable et la création de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Dinard ;

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France de l'Ille et Vilaine en date du 07/11/2023 ;

Vu l'avis Favorable du service ENEDIS Raccordement électricité en date du 06/10/2023, instruit sur la base d'une puissance de raccordement de 12 kVA monophasé ;

Vu l'avis Favorable avec observations du service SAUR en date du 05/10/2023 ;

Vu l'avis du service VEOLIA Eau en date du 03/10/2023 précisant que l'assainissement est raccordable sur le branchement existant et la gestion du pluvial devra être réalisé à la parcelle ;

Vu l'arrêté n°2023-1059 en date du 01/09/2023 portant délégation de fonctions et de signature à M. Pascal Guichard, en cas d'absence ou d'empêchement de Christian Fontaine, 4<sup>ème</sup> adjoint ;

**Considérant que** le projet consiste en la réhabilitation d'un garage en dépendance d'habitation à l'usage de résidence principale, en la démolition de 2 appentis accolés à ce garage et en la construction de 2 volumes secondaires sur la même emprise de ces derniers, sur un terrain situé Passage Norroy à DINARD, en zone urbaine secteur Roger Vercel et dans le périmètre du tissu urbain aéré au plan d'implantation du Plan Local d'Urbanisme communal susvisé ;

**Considérant que** l'article U3-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé dispose que "Les constructions devront s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques." ;

**qu'à** la lecture du plan de masse, le projet présente, suite à la démolition de deux appentis accolés au garage, la construction de 2 volumes secondaires à ce garage, sur la même emprise que les appentis démolis, en recul de moins de 5 mètres de la voie Passage Norroy, ne respectant pas l'article U3-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

**Considérant que** de plus, l'article L111-15 du code de l'urbanisme susvisé dispose que « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. » ;

**que** les pièces au dossier ne démontrent pas que les appentis démolis aient été régulièrement édifiés ;

**qu'à** la lecture des pièces au dossier, et notamment les plans de façades, le projet présente les appentis démolis composés chacun d'une toiture mono-pente composée de tôles fibrociment pour l'une et de tôles translucides pour l'autre, de façades composées d'un soubassement en parpaing béton surmonté de panneaux contreplaqués et de panneaux polycarbonate, alors que le projet de construction présente des volumes secondaires composés de toiture 3 pans en zinc quartz et des façades en maçonnerie enduite ton pierre et d'une hauteur supérieure de 0,38m en moyenne du fait de la modification de la hauteur du terrain ;

**que** les façades est, ouest et sud du projet présentent des ouvertures différentes tant par leurs emplacements que leurs tailles et leurs types (portes ou fenêtres) ;

**que** par leur nombre et leur ampleur, les changements réalisés ne peuvent être regardés comme présentant un caractère mineur, de sorte que la reconstruction ne peut, en tout état de cause, être regardée comme étant à l'identique au sens de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme et qu'il convient donc d'appliquer au projet les règles d'urbanisme en vigueur ;

**que dès lors**, le projet tel que présenté, de par son implantation par rapport à la voie ne respectant pas l'article U3-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, ne saurait être valablement autorisé ;

## ARRETE

**Article Unique : Le Permis de construire valant DEMOLITION est REFUSE pour le projet décrit dans la demande susvisée**

DINARD, Le 06/02/2024



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

Pascal Guichard

( Dossier et Arrêté transmis au préfet le 09 FEV. 2024 ).

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

**DELAI 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)

