

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

N° DP 035 093 24 A0011

Déposée le **15/01/2024**

Par : **Madame Alizée Grimal**

Demeurant : **5 rue de la Mettrie à Dinard (35800)**

Terrain sis : **3 avenue du Port Bernard à Dinard (35800)** Cadastéré : **AH 107** Surface du terrain : **1730 m²**

Nature des travaux : **Changement de destination**

Surfaces de plancher : **Existante : 72,10 m² / Créée : 72,10 m² / Supprimée : 72,10 m²**

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 A0011 déposée le 15/01/2024 par Madame Alizée Grimal, domiciliée rue de la Mettrie à Dinard (35800) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Changement de destination d'une "habitation" en "commerce et activité de service" ;
- sur un immeuble situé 3 avenue du Port Bernard à Dinard (35800) et cadastré : AH 107 ;

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 la Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

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 "Naturelle Littoral" ;

Vu la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques, modifiée et complétée par la Loi du 25 février 1943 ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2000 approuvant la création d'un Site Patrimonial **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 loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine (loi « LCAP ») portant création des Sites Patrimoniaux Remarquables ;

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 le règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine approuvé le 17/10/21023 - Secteur "3" ;

Vu l'article R423-54 du code de l'urbanisme qui dispose que "Lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques, l'autorité compétente recueille l'accord de l'architecte des bâtiments de France." ;

Vu l'avis réputé favorable de madame l'architecte des Bâtiments de France en date du 29/02/2024, ;

Considérant la demande pour le changement de destination d'un logement en commerce et activité de service ;

Considérant :

que cette demande porte sur un terrain situé dans la bande littorale de cent mètres en dehors des espaces urbanisés ;

que les articles L. 121-16 à L. 121-19 du code de l'urbanisme fixent les règles applicables dans la bande littorale des 100 mètres ;

que les dispositions de l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme visent les "constructions ou installations" et sont donc opposables à toute décision relative à l'occupation ou l'utilisation du sol.

que dans les secteurs situés dans la bande littorale de cent mètres en dehors des espaces urbanisés, les dispositions des articles L.121-16 et suivants du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

que ce principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux changements de destination (*CE, 8 octobre 2008, n° 293469; CAA Marseille, 20 novembre 2009, n° 07MA03857*) ;

que les changements de destination ne sont possibles que dans le cadre de l'exception de l'article L. 121-17 du code de l'urbanisme ;

dès lors que ce projet de changement de destination, tel que présenté, ne respecte pas les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme susvisés relatifs aux règles applicables dans les secteurs situés dans la bande littorale de cent mètres en dehors des espaces urbanisés.

Considérant

que cette demande porte sur un terrain situé en espaces naturels remarquables identifiés au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme ;

que les articles L121-23 à L121-26 du code de l'urbanisme relatif à la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

que les dispositions de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme s'applique à toutes les décisions relatives à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols ;

que dans les espaces remarquables et caractéristiques du littoral délimités au titre de L.121-23 du code de l'urbanisme, seuls sont autorisés, limitativement énumérés par l'article R. 121-5 du code de l'urbanisme, les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur, notamment économique, ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site (article L. 121-24 du code de l'urbanisme) ;

dès lors que ce projet de changement de destination, tel que présenté, ne respecte pas les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme susvisés relatifs aux règles applicables dans les les espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

Considérant :

que cette demande porte sur un terrain situé en zone Naturelle Littoral au plan local d'urbanisme qui correspond aux espaces remarquables délimités au titre de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme ;
que l'article N1 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose que dans le secteur NL, seuls sont autorisés, dans les conditions prévues à l'article R 121-5 du Code de l'urbanisme, les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion, à la mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à l'ouverture au public de ces espaces et milieux et que sont interdites les extensions, les annexes et les changements de destinations des constructions existantes s'ils ne sont pas nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
dès lors que ce projet de changement de destination, tel que présenté, ne respecte pas les dispositions réglementaires du plan local d'urbanisme susvisés relatifs aux règles applicables dans les secteurs NL ;

Considérant que cette demande, tel que présentée, et pour l'ensemble de ces motifs, ne respectant pas les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme et du plan local d'urbanisme ne saurait être valablement autorisé ;

ARRETE

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

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 12 mars 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.