

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

N° DP 035 093 24 A0096

Déposée le **22/03/2024**

Par : **Madame Diane Grellier et Monsieur Vincent Harelle**

Demeurant : **4 Lieu-dit Le Pont à Chevaigne (35250)**

Terrain sis : **8 impasse des Ginkgos à Dinard (35800) Cadastéré : AL 428 Surface du terrain : 143 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 : **25/03/2024**

Le Maire de Dinard

Vu la déclaration préalable n°DP 035 093 24 A0096 déposée le 22/03/2024 par Madame Diane Grellier et Monsieur Vincent Harelle, domiciliés 4 Lieu-dit Le Pont à Chevaigne (35250) ;

Vu l'objet de la déclaration préalable :

- Edification d'une clôture ;
- sur un terrain situé 8 impasse des Ginkgos à Dinard (35800) et cadastré : AL 428 ;

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 ;

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 "Val Porée" ;

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°PC03509318A0114 accordé le 07/12/2018 pour la construction de 28 maisons et de deux immeubles collectifs dit "Domaine des Ginkgos" ;

Considérant le projet d'édification de clôtures en limites séparatives ;

Considérant le permis de construire n°PC03509318A0114 pour la construction de 28 maisons et de deux immeubles collectifs dit "Domaine des Ginkgos" ;

Considérant que cette demande d'édification de clôture porte sur un terrain (lot n°H4 du "Domaine des Ginkgos") issu du n°PC03509318A0114 ;

Considérant que les clôtures séparant les jardins privatifs des lots de maisons individuelles autorisées dans le permis de construire n°PC03509318A0114 sont composées de haies arbustives d'essences variées ;

Considérant que l'article U4 du règlement du plan local d'urbanisme de la commune de Dinard dispose que " *Dans les opérations d'ensemble, le type de clôture doit faire l'objet d'un projet précis et cohérent assurant des transitions qualitatives entre les espaces collectifs et privatifs.* " ;

ARRETE

Article 1 : Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

- Afin de participer à la conception architecturale d'ensemble et concevoir une ambiance paysagère des espaces libres harmonieuse et cohérente de ce quartier dit "Domaine des Ginkgos" ;
- afin de s'intégrer au paysage environnant et participer à la qualité des espaces, en prenant en compte les typologies des clôtures et l'ambiance paysagère du quartier ;
- afin de favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- et conformément au permis de construire n°PC03509318A0114 susvisé :
 - Les clôtures séparant les jardins privatifs des maisons individuelles seront constituées de grillages doublés de haies arbustives d'essences variées.
 - Les grillages seront de teinte grise et d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,50 mètre.
 - Ils pourront comporter un soubassement plein de 25 cm de hauteur.
 - Les éventuels portillons seront grillagés et constitués des mêmes matériaux, teinte et hauteur que les clôtures.
 - Le doublage des grillages par des canisses végétales ou synthétiques est proscrit.

Article 2 : Le fait d'exécuter des travaux en méconnaissance des prescriptions imposées par la décision prise sur une déclaration préalable (*non respect des prescriptions susvisées*) pourrait, après constat, être puni dans les conditions prévues à l'article L.480-4 du Code de l'urbanisme.

Article 3 : Observations :

Droit des tiers : (*Art. A 424-8 Code de l'urbanisme*)

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé (*Code civil, servitudes, règlement de copropriété, ...*). Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

Lotissement : (Art. L 442-9 Code de l'urbanisme)

L'autorisation d'urbanisme ne vérifie pas la conformité de la demande avec les règles édictées par le cahier des charges du lotissement. Autrement dit, le service urbanisme peut délivrer une déclaration de travaux qui serait contraire aux règles du cahier des charges. Néanmoins, si tel est le cas, les colotis peuvent demander par une action civile devant le juge civil à ce que les dispositions du cahier des charges soient respectées.

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 9 avril 2024



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

Pascal Guichard

TIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS A LIRE ATT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans les cas particuliers suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131- 1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive. 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.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

DURÉE DE VALIDITÉ : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué. Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DÉLAIS 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. 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.