

**NON OPPOSITION DU MAIRE**

*AU NOM DE LA COMMUNE*

**A UNE DECLARATION PREALABLE**

**N° DP 35093 23 A0102**

Déposée le **10/03/2023**

Par : **SCI Authenticity représentée par Monsieur Franck Golivet**

Domiciliée : **50 rue de la Gare à Dinard (35800)**

Terrain sis : **50 rue de la Gare à Dinard (35800) Cadastéré : D 759 Surface du terrain : 242 m<sup>2</sup>**

Nature des travaux : **Travaux sur construction existante / Clôture**

*Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 : 13/03/2023*

**Le Maire de Dinard**

**Vu** la déclaration préalable n°DP 035 093 23 A0102 déposée le 10/03/2023 par la SCI Authenticity, représentée par Monsieur Franck Golivet et domiciliée 50 rue de la Gare à Dinard (35800) ;

**Vu** les demandes de pièces complémentaires en dates du 23/03/2023 et du 09/05/2023

**Vu** les pièces complémentaires déposées en dates du 17/04/2023 et du 02/06/2023 ;

**Vu** l'objet de la déclaration préalable :

- Travaux sur construction existante / Clôture ;
- sur un immeuble situé 50 rue de la Gare à Dinard (35800) et cadastré : D 759 ;

**Vu** l'arrêté n°2022-481 en date du 21/06/2022 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur Christian Fontaine, 4<sup>ème</sup> 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 ;

**Vu** le règlement du Plan Local d'Urbanisme, Zone U, Secteur "Newquay" ;

**Vu** la loi du 31 décembre 1913 sur les Monuments Historiques ;

**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 13 juillet 2000 approuvant la création d'un Site Patrimonial Remarquable (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) sur la commune de Dinard ;

**Vu** le règlement de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager approuvé le 28 mars 2000 - Secteur "Central 3" ;

**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 le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine.*"

**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'accord assorti de prescriptions de madame l'architecte des Bâtiments de France en date du 05/04/2023 ;

**Vu** la délibération n°2023/002 en date du 30/01/2023 portant approbation du règlement de voirie de la commune de Dinard ;

**Considérant** le projet de rénovation d'une maison individuelle d'habitation et d'une clôture ;

**Considérant** que ce projet de modification concerne une villa répertoriée comme "Maison et jardin à conserver" dans le règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager du secteur "Central 3" de la ville de Dinard ;

**Considérant les** prescriptions générales du cahier de prescriptions architecturales du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain du secteur "Central 3" de la ville de Dinard qui dispose que :

- *L'objectif est de préserver les villas et les immeubles qui par leur histoire ou leurs qualités architecturales participent à la mise en œuvre du site urbain en interdisant leur démolition et en prescrivant des obligations à l'occasion de modifications dans leur aspect, de travaux d'entretien ou de réalisations de constructions nouvelles ;*
- *Les restaurations de façades, toitures seront réalisées avec des matériaux ayant les mêmes caractéristiques que les témoins en place. Les matériaux d'imitation sont interdits. Les éléments de détails architecturaux caractéristiques de l'habitat balnéaire seront maintenus et restaurés dans leurs matériaux d'origine.*
- *Les percements nouveaux en façade et les ouvertures en toiture sont admis sous réserve de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble par leurs dimensions et proportions.*

**Considérant que** le terrain concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, les articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables ;

**Et conformément** à l'accord assorti de prescriptions émis par madame l'architecte des Bâtiments de France en date du 05/04/2023 et annexé à la présente décision ;

## ARRETE

**Article 1 :** Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

**Article 2 :** L'exécution des travaux soumis à la demande susvisée est subordonnée au respect des prescriptions de l'architecte des Bâtiments de France ci-après :

*“ Conformément aux dispositions réglementaires de l'AVAP:*

- *Les châssis n'excéderont pas 85/100 et seront encastrés sans aucune saillie d'ouvrages d'occultation ou autres. Ils recevront un meneau central en façon de châssis traditionnel. Ils seront axés verticalement sur les baies de façade existantes et placés sur une même horizontale.*
- *La couverture sera réalisée en ardoise naturelle posée au crochet teinté.*
- *Le faîtage sera traité à faîtière de terre cuite rouge, non vieillie, à emboîtement.*
- *Les gouttières seront en zinc, demi-rondes et pendantes.*
- *Les épis de faîtage zinc existants seront conservés ou remplacés à l'identique.*
- *Les grilles de clôture anciennes (existants avant travaux) seront réutilisées ou refabriquées à l'identique (volutes ouvragées en partie haute).*
- *Les persiennes bois du 1er étage seront conservées ou refabriquées à l'identique.*
- *Les menuiseries des fenêtres devront être en bois peint (le blanc pur, le noir et le gris anthracite étant proscrit), sans volet roulant, à deux vantaux ouvrant à la française et comportant des petits bois chanfreinés, façon bain de mastic, non compris entre deux verres. Le rejet d'eau et la pièce d'appui seront arrondis. Le cochonnet (partie visible du dormant) n'excédera pas 2 cm.”*

**Article 3 :** L'exécution des travaux soumis à la demande susvisée est subordonnée au respect des prescriptions ci-après :

L'arrêté délivré ne donne pas droit à son bénéficiaire d'intervenir sur le domaine public.

Conformément au règlement de voirie de la commune de Dinard susvisé :

***Etat des lieux du domaine public bordant l'opération :*** Lors de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, le propriétaire riverain prendra contact avec le service voirie de la Ville de Dinard pour effectuer un état des lieux avant travaux. Un compte rendu sera établi par la Ville avec description et photos, une copie sera fournie au propriétaire riverain.

A défaut, les abords de l'opération seront considérés comme étant en parfait état.

Suite aux travaux si des dégradations sont constatées aux abords de la propriété (hors reprise de tranchées concernant la création des branchements aux réseaux), la remise en état sera à la charge du propriétaire riverain.

Les dégradations peuvent concerner les revêtements de trottoirs et de chaussée, le changement de bordures et/ou caniveaux cassés, le changement de candélabre endommagé, la réparation ou le changement de tampon (EU, EP, Télécom ...), ...

**Aménagements :** Toutes modifications du domaine public communal inhérentes à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (entrée charretière, bornes, ...) seront à la charge exclusive du bénéficiaire.

Si la réalisation des travaux nécessite le déplacement ou la modification d'installations appartenant à d'autres occupants du domaine public, le bénéficiaire devra contacter les propriétaires de ces installations et leur commander directement les travaux. Les frais occasionnés par le déplacement ou la modification des installations existantes rendus nécessaire du fait de l'exécution des travaux seront entièrement à la charge du bénéficiaire.

La Commune de Dinard assure la coordination des travaux, dans les conditions de l'article L115-1 du Code de la Voirie Routière comme indiqué au Chapitre IV du présent règlement.

La prise en charge par le pétitionnaire de la remise en état du domaine public et des travaux d'aménagement ou de modification du domaine public se fera sur la base d'un devis et dans le respect des prescriptions de mise en œuvre validée par la collectivité gestionnaire.

Services techniques de la ville de Dinard  
[service.technique@ville-dinard.fr](mailto:service.technique@ville-dinard.fr)  
02.99.16.30.53

*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 7 juin 2023



Pour le Maire et par délégation,  
Le 4<sup>ème</sup> adjoint,

Christian Fontaine

---

**INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

**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.