



PERMIS D'AMENAGER MODICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 15/06/2023

Référence dossier

N° PA 35093 22 A0010 M01

Par : SCI DINARD ROCHEFONTAINE

Représentée par : Monsieur AUBIN Yann
Demeurant à : impasse Roche Fontaine
35800 DINARD

Pour : Lotissement 5 lots (habitation) - démolition totale
(bureaux) - Modifications : références cadastrales,
réglement du lotissement, plan de composition (lot
4)

Sur un terrain sis à : impasse Roche Fontaine
35800 DINARD

Cadastre :

OE295 OE297 OE298
OE299 OE300 OE964
E1056

1840 m2

Destinations :

Le terrain doit être divisé en
propriété ou en jouissance
avant l'achèvement de la (ou
des) constructions(s)

Le Maire de la commune de DINARD

- Vu la demande susvisée,
- Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2018, modifié le 09/11/2020,
- 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 l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 06/07/2023 ;
- Vu l'arrêté en date du 22/03/2023 approuvant le permis d'aménager initial PA n°3509322A0010,
- Vu l'arrêté n°2011-1164 en date du 30/09/2023 portant délégation de fonction et de signature à M. Pascal Guichard, conseiller municipal délégué à l'urbanisme,
- CONSIDERANT que le projet ne respecte pas les dispositions applicables du Site Patrimonial Remarquable (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) ;
- CONSIDERANT que ce projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce site patrimonial remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou sa mise en valeur, mais qu'il peut cependant y être remédié au moyen de prescriptions.

ARRETE

Article 1 : Le Permis d'aménager MODIFICATIF est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée

Article 2 : L'exécution des travaux soumis à la demande susvisée est subordonnée au respect des prescriptions ci-après :

- Considérant la qualité architecturale, patrimoniale et paysagère du site patrimonial remarquable de ce quartier emblématique de la Malouine, et au vu des bâtiments en pierre existants faisant l'objet de démolition, les prescriptions suivantes devront être respectées:

Concernant le règlement (PA 10):

Les façades extérieures seront réalisées dans l'aspect des volumétries et maçonneries locales anciennes pour permettre une harmonie avec celles-ci et limiter l'impact des constructions neuves, ainsi:

- L'emprise au sol sera de type rectangulaire affirmée, la largeur de pignon sera proportionnée à la longueur du faîtage (exemple : si 11m. de faîtage : 6,50m. de largeur de pignon).
- Prévoir une hiérarchie des volumes entre le corps principal et les annexes.
- Il devra comporter un volume principal, clair, simple et facile à identifier, sur un plan rectangulaire couvert d'une toiture à deux pentes symétriques traditionnelles, avec éventuellement un ou deux volume(s) annexe(s) placé(s) en situation mineure et accolé(s) au volume principal.
- Les constructions seront réalisées en pierre de pays (moellon véritable hourdé au mortier de chaux sur 15 à 20 cm d'épaisseur minimum) soit en façade principale soit en pignon. Les pierres de parement collées, de type plaquette sont interdites. Le reste des façades sera enduit avec un mortier de teinte ocre beige.
- Les façades seront agrémentées de modénatures en brique pleine caractéristiques du secteur (bandeau, chaîne d'angle, soubassement...).
- Les percements recevront un linteau en pierre (granit) ou en brique.
- Les 4 habitations seront équipées de souches de cheminée réalisées en pierre de pays et seront implantées en pignon et axées sur le faîtage.
- L'ensemble des menuiseries de fenêtre seront réalisées en bois ou en aluminium, les fenêtres seront à deux ouvrants à la française, avec un découpage en 6 carreaux. Elles seront plus haute que large (h=2xl). Les baies vitrées si elles sont souhaitées seront de dimension maximales 2,25m de haut par 1,8m de large. Elles recevront une partie basse pleine (minimum 45cm) avec traverse intermédiaire et basse et dessin de table saillante.
- Les volets seront en bois, peint de teinte soutenue et colorées (le noir, le blanc et les gris sont interdits).
- Les baies seront pourvues de volets battants ou coulissants en bois peint à l'huile de lin (volets roulants proscrits).
- Les portes d'entrée et de service seront en bois peint.
- Les portes de garage seront également en bois peint à lames verticales.
- Le faîtage sera en terre cuite rouge.
- La couverture sera réalisée en ardoise naturelle posée au crochet teinté.
- La couverture pourra accueillir une ou deux lucarnes proportionnées sur la base des lucarnes caractéristiques du secteur.
- Les gouttières seront en zinc, demi-rondes et pendantes.
- Les égouts seront à chevrons apparents ou à queue de vache sans sous-toiture

Article 3 : Les prescriptions de l'arrêté initial restent applicables.



DINARD, Le 17/07/2023
Pour le Maire et par délégation,
Pascal Guichard, conseiller municipal
délégué à l'urbanisme

- Dossier et Arrêté transmis au préfet le : **2 JUIL. 2023** **21 JUIL. 2023**
 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.
 - Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 : 07/07/2023

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 le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- 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 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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE** : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire. Néanmoins avant de commencer les travaux le bénéficiaire du permis doit adresser au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n°13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement). 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.
- **DUREE DE VALIDITE** : 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 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.
- ATTENTION**, le permis n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :
 - Dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
 - Dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.
 En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.
- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est délivrée sous réserve 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. Le permis vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. 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.
- **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.
- **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. 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)