

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

**N° DP 035 093 23 A0331**

Déposée le **02/10/2023**

Par : **SCI Les Bains d'Emeraude** représentée par : **Monsieur Pascal Berruer**

Domiciliée : **24 canal Saint-Martin à Rennes (35000)**

Terrain sis : **37 rue Maréchal Leclerc à Dinard (35800)** Cadastéré : **J 306** Surface du terrain : **96 m<sup>2</sup>**

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

Surfaces de plancher : **Existante : 239,02 m<sup>2</sup> / Créée : 1,80 m<sup>2</sup> / Supprimée : 0 m<sup>2</sup>**

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de demande prévu à l'article R 423-6 du CU : **09/10/2023**

**Le Maire de Dinard**

**Vu** la déclaration préalable n°DP 035 093 23 A0331 déposée le 02/10/2023 par la SCI Les Bains d'Emeraude, représentée par Monsieur Pascal Berruer et domiciliée 24 canal Saint-Martin à Rennes (35000) ;

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

▸ Travaux sur construction existante ;

▸ sur un immeuble situé 37 rue Maréchal Leclerc à Dinard (35800) et cadastré section J, parcelle 306 ;

**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** 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 "Centre ville" ;

**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 1" ;

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

**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 23/10/2023 ;

**Considérant** le projet de remplacement de menuiseries extérieures (fenêtres), de création d'un châssis de toiture et de modification de deux lucarnes ;

**Considérant les** prescriptions générales du règlement de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager du secteur "Central 1" de la ville de Dinard qui dispose que :

- *Les restaurations de façades, toitures seront réalisés 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 balnéaires (percements, corniches, menuiseries, bandeaux, lucarnes, couvertures, etc...) seront maintenus et restaurés dans leurs matériaux d'origine.*
- *Les percements nouveaux en façade et les ouvertures en toiture sont admis sous réserves de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble par leur dimensions et proportions.*
- *Les éléments d'architecture apportés dans les modifications devront pour être autorisés, s'harmoniser avec la modénature et les matériaux existants tant pour le dessin des menuiseries que pour tout autre élément de construction.*

**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 23/10/2023 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 à l'article 2.

**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 :

- “- Les châssis n'excéderont pas 60/80 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*
- Le faitage sera traité à faîtière de terre cuite rouge, non vieillie, à emboîtement.*
- La couverture sera réalisée en ardoise naturelle posée au crochet teinté.*
- les volets bois existants (en tableau) seront reposés et repeints sur les nouvelles fenêtres (volets roulants proscrits sur cet immeuble).*

**Article 3 :** 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.

*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 25 octobre 2023

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.