

Envoyé en préfecture le 25/10/2023

Reçu en préfecture le 25/10/2023

Publié le

ID : 035-213500937-20231017-AVAP_2023_2-DE

Ville de Dinard

■ AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE ■



FOREST
&
DEBARRE
ARCHITECTES

*Claudie
Herbaut*
Historienne du Patrimoine

AGENCE
GILLES GAROS
Architecte-paysagiste
urbaniste O.P.Q.U.

RAPPORT DE PRESENTATION
Soumis à l'approbation du CM du 17 octobre 2023

VILLE DE
Dinard



SOMMAIRE

I - INTRODUCTION	3
De la ZPPAUP au SPR Contenu du SPR Les protections existantes	
II - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC.....	10
Bilan critique de la ZPPAUP Synthèse du Diagnostic - Diagnostic urbain et architectural - Diagnostic paysager - Diagnostic environnemental	
III - ENJEUX ET OBJECTIFS DU SPR	30
La prise en compte des enjeux du PADD La cohérence du PLU et de l'AVAP Le périmètre et les secteurs de l'AVAP Les objectifs par secteurs	
IV - ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES	39
Règles architecturales Espaces non bâtis et espaces paysagers Les cônes de vue et co-visibilités	

Envoyé en préfecture le 25/10/2023

Reçu en préfecture le 25/10/2023

Publié le

ID : 035-213500937-20231017-AVAP_2023_2-DE



I. INTRODUCTION

DE LA ZPPAUP AU SPR

La commune de Dinard s'est dotée d'un outil de protection réglementaire avec la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) par arrêté du préfet en date de juillet 2000.

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) ont été instituées par l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national sur l'environnement, reprise dans les articles L.642-1 à L.642-10 du Code du Patrimoine. Elles sont régies par le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 (articles D.642-1 à R.642-29 du Code du Patrimoine), complété par la circulaire d'application du 2 mars 2012. Ce dispositif se substitue à celui des Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP)

Le conseil municipal a approuvé, par délibération, la modification de la ZPPAUP. Le dispositif réglementaire de l'AVAP s'inscrit dans la continuité de la ZPPAUP, dont il conserve le statut de servitude d'utilité publique visant à pérenniser et mettre en valeur les patrimoines.

Selon l'article L.642-1 du Code du Patrimoine :

« Une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique.

« Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces ».

« L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique ».

La mise en place d'une AVAP doit permettre à la commune de Dinard de mettre en valeur son patrimoine et d'assurer la qualité de son cadre de vie, en prenant en compte les nouveaux enjeux environnementaux de développement durable du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'AVAP reprend les objectifs de la ZPPAUP à partir d'un diagnostic plus fin sur l'évolution historique de la ville et sur le recensement des espaces bâtis et non bâtis et les enjeux environnementaux.

CONTENU DU SPR

Selon l'article L.642-2 du Code du Patrimoine, le dossier relatif à la création d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) , anciennement Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), comporte :

1. **Un rapport de présentation** des objectifs du site. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L.642-1 du Code du Patrimoine et déterminés en fonction du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du Plan local d'urbanisme (PLU). A ce rapport de présentation, est annexé **un diagnostic** comportant une « approche architecturale et patrimoniale » et une « approche environnementale » ayant orienté la définition des enjeux et la portée des prescriptions réglementaires visant à répondre aux objectifs fixés.

2. **Un règlement** comprenant des prescriptions et des règles relatives :
 - A la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
 - A l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

3. **Un document graphique** faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions.

PROTECTIONS EXISTANTES

1. Périmètre de protection au titre de la loi sur les monuments historiques situés sur le territoire de la commune de Dinard:

- **Maison dite du Prince Noir (1)**
Inscription par arrêté du 15 décembre 1926
- **Ancien Prieuré (2)**
Inscription par arrêté du 4 décembre 1942
- **Ile Harbour et son fort (3)**
Classement par arrêté du 4 juin 1952
- **Manoir du Baronnais (4)**
Inscription par arrêté du 28 juin 1972
- **Villa Greystone (5)**
Classement par arrêté du 8 février 2019
- **Villa Roches Brunes (6)**
Inscription par arrêté du 23 juin 2014
- **l'immeuble Le Gallic (7)**
Inscription par arrêté du 3 octobre 2019



L'AVAP suspend l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire qu'elle couvre. Cependant, si le périmètre des 500 mètres déborde de celui de l'AVAP, la servitude sera rétablie et s'appliquera au-delà de cette limite.

PROTECTIONS EXISTANTES

2. Sites classés ou inscrits au titre de la loi 1930 modifiée par la loi du 28 décembre 1967:

SITES INSCRITS

- **La Pointe de la Vicomté et ses abords**

Site inscrit par arrêté du 5 novembre 1945

- **La pointe du Moulinet**

Site Inscrit par arrêté du 5 novembre 1945

- **L'ensemble formé sur les communes de Saint-Servan, Saint-Jouan des Guérets, Saint-Père-Marc-en-Poulet, Saint-Suliac, la ville-es-Nonais, Dinard, la Richardais, Pleurtuit, et le Minihic-sur-Rance, par le littoral de la Rance.**

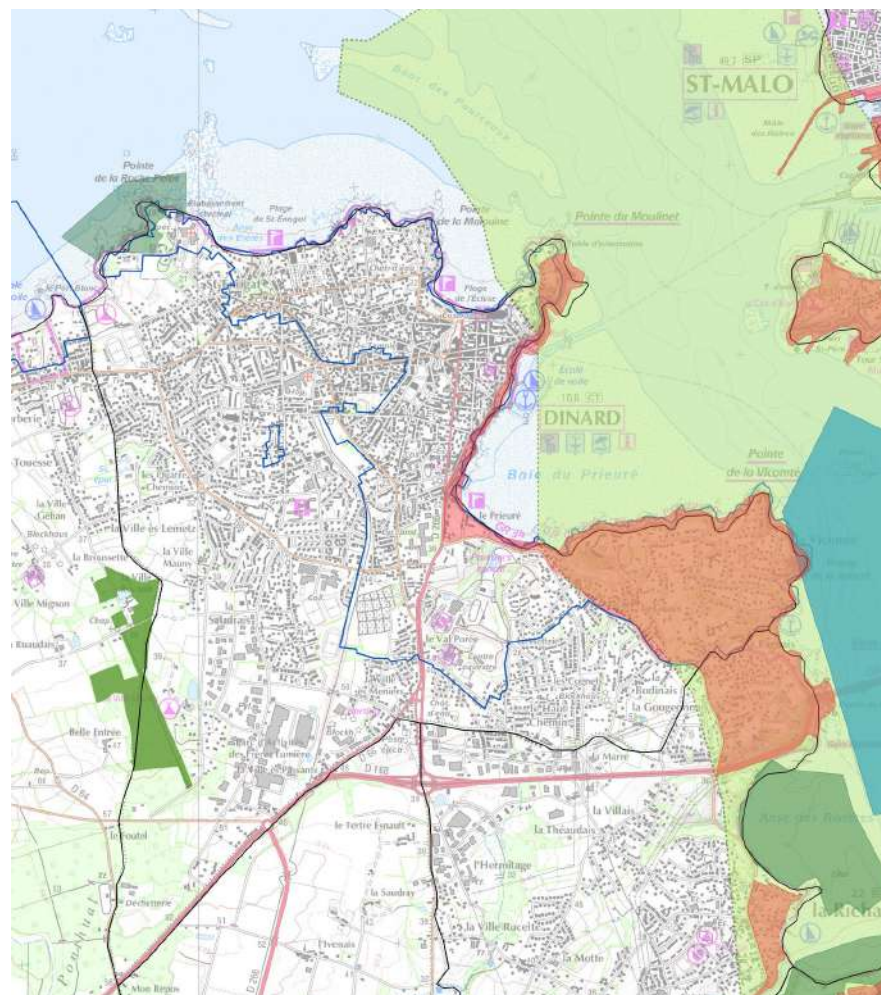
Site Inscrit par arrêté du 17 janvier 1967.



PROTECTIONS EXISTANTES

3. Protections environnementales

- **Le site inscrit de l'Estuaire de la Rance**, qui englobe la pointe du Moulinet, la promenade du Clair de Lune, le secteur du Prieuré, et l'ensemble de la commune à l'est du boulevard Albert Caquot.
- **la zone Natura 2000** « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint-Malo et Dinard »: secteur de la Roche Pelée
- **la ZNIEFF 2** « Estuaire de la Rance »
- **Le plan de gestion du boisement** du bois de Ponthual.



PROTECTIONS EXISTANTES

4. Zones de présomption de prescriptions archéologiques

Le service régional de l'archéologie (SRA) a porté à connaissance sept zones de présomption de prescriptions archéologiques sur le territoire communal de Dinard.

Sur la carte ci-joint, extraite de l'Atlas des patrimoines, elles se répartissent comme suit :

Estuaire de la Rance, promontoires dominant la rivière

- 1 - pointe du Moulinet, époque médiévale
- 2 - pointe de Port-Nican, époque romaine
- 3 - pointe de la Vicomté, époque romaine

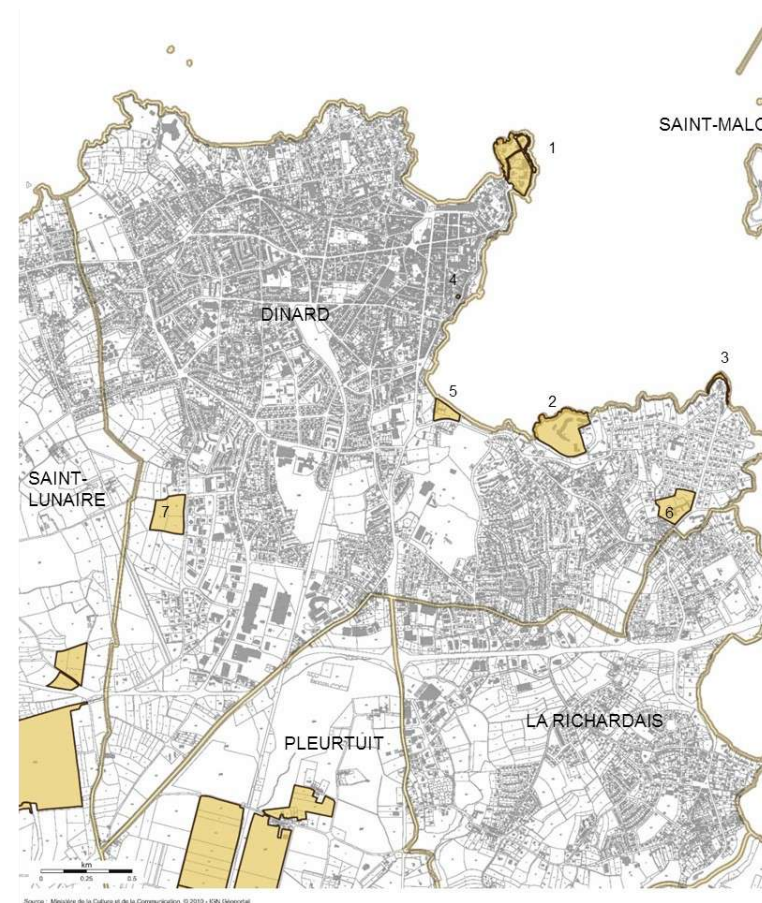
Habitat ou occupation historique, du Moyen Âge

- 4 - maison du Prince Noir (MH)
- 5 - le prieuré (MH)
- 6 - manoir de la Vicomté

Occupation de l'époque romaine

- 7 - secteur de la Ville-Mauny (sud)

Seule la zone n°7 se trouve en milieu faiblement urbanisé hors des limites du SPR.



Envoyé en préfecture le 25/10/2023

Reçu en préfecture le 25/10/2023

Publié le

ID : 035-213500937-20231017-AVAP_2023_2-DE



II. LES RESULTATS DU DIAGNOSTIC

CONTENU DE LA ZPPAUP (RAPPEL)

Approbation municipale mars 2000

Approbation préfectorale juillet 2000

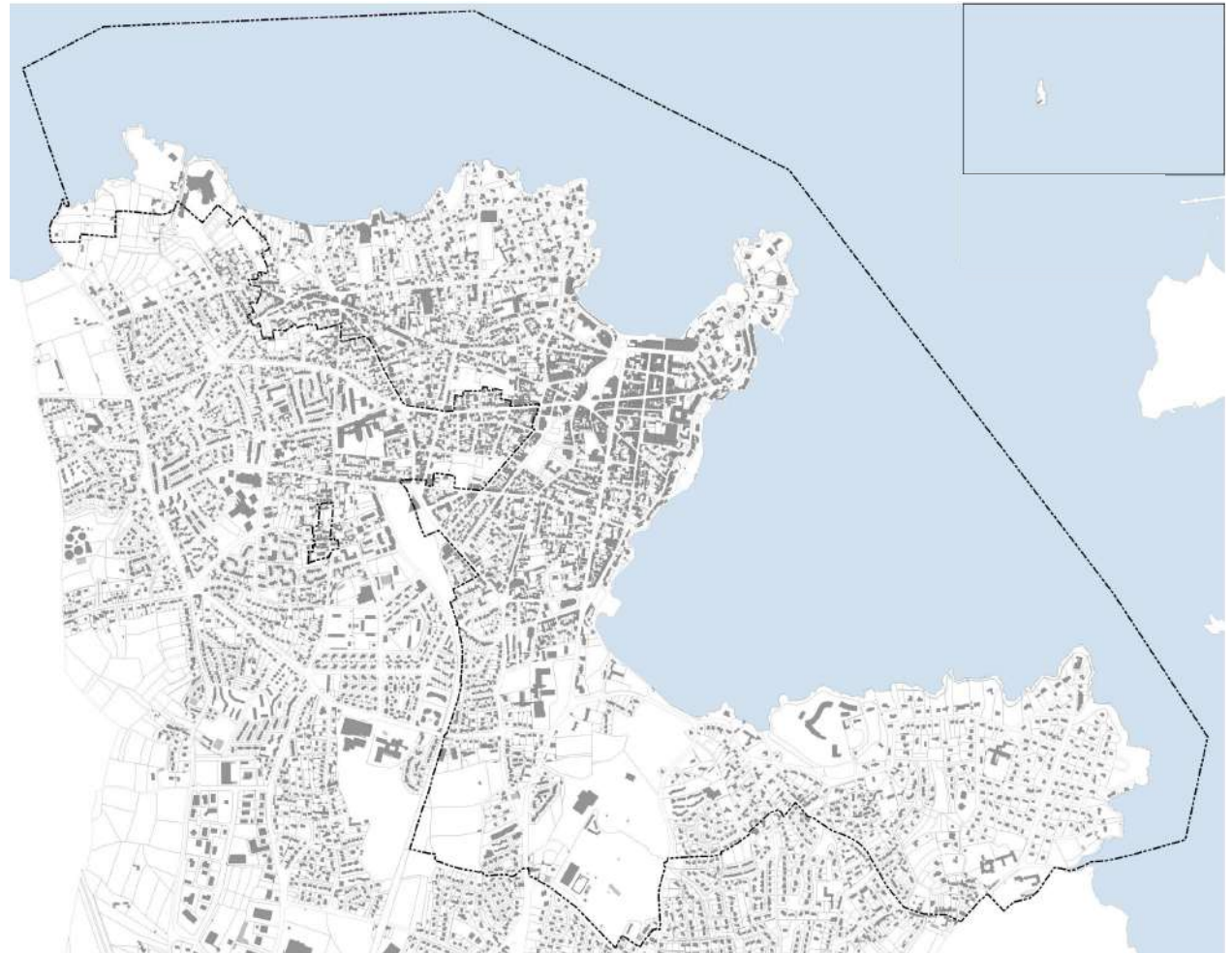
Le règlement

Le règlement est composé, secteur par secteur, d'albums de prescriptions architecturales générales, et pour certains secteurs, par un cahier de prescriptions à la parcelle :

- 3 cahiers sur le secteur bord de mer (5)
- 3 cahiers secteurs pour le centre-ville
- 1 cahier secteur St Enogat et St Alexandre
- 1 cahier secteur de co-visibilité avec la Rance (9)
- 1 cahier secteur M.H (4)

Les prescriptions générales portent sur :

- La conservation des immeubles les plus intéressantes
- La conservation des jardins et parcs attenants à ces villas
- La limitation à des hauteurs R+2 ou R+3



BILAN CRITIQUE DE LA ZPPAUP

La mise en place de la ZPPAUP sur la commune de Dinard a permis de préserver et de restaurer des bâtiments dont l'intérêt patrimonial est indéniable.

- **Le périmètre**

Le périmètre de la ZPPAUP a délaissé des zones urbaines importantes dont le patrimoine architectural est significatif: une partie du bourg de Saint-Enogat, les hameaux ruraux de La Bodinais, Les Coignets, la haute Guais, l'urbanisation balnéaire le long du boulevard Edouard VII et certains secteurs urbains du XXème siècle tels que le quartier Broussais et l'entrée de ville depuis Saint-Lunaire.

- **Le règlement**

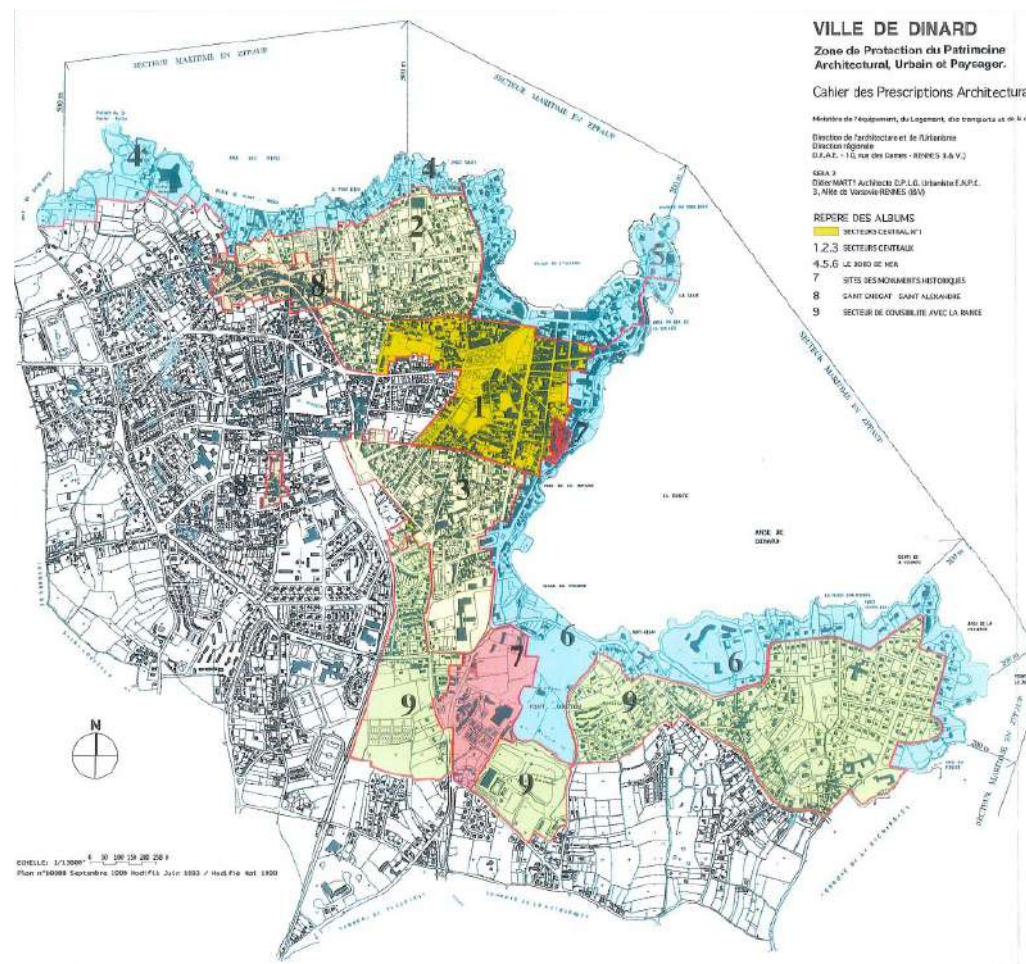
Le règlement définit clairement des prescriptions sur les bâtiments et les quartiers qui témoignent de l'histoire balnéaire. Le patrimoine architectural balnéaire de la fin du XXème siècle est largement représenté au détriment d'autres périodes où les constructions sont plus rares. Les prescriptions énoncées dans le règlement sont très générales et peu précises bien qu'elles aient été différenciées selon les constructions existantes, les immeubles de grande hauteur, les immeubles neufs, et l'architecture commerciale. Le document développe de manière assez précise des orientations sur la gestion des hauteurs de constructions et des gabarits de toiture réglementaires.

- **Le document graphique**

Ce plan réglementaire identifie principalement les constructions représentatives de l'architecture « balnéaire » de la fin XIXème -début XXème siècles. Cette grille d'évaluation ne propose qu'une seule catégorie de bâtiments, ce qui n'est pas adapté à la diversité du patrimoine bâti de Dinard.

Sur ce document, le patrimoine paysager est protégé d'une façon approximative sans intégrer la logique balnéaire du jardin. L'identification des murs, trop aléatoire, délaisse des éléments constitutifs du paysage urbain.

Enfin, la dimension environnementale est absente de la ZPPAUP à l'image de beaucoup d'autres réalisées à cette période.



BILAN CRITIQUE DE LA ZPPAUP

IDENTIFICATION ARCHITECTURALE

LA NOTION DE « VILLAS LES PLUS INTÉRESSANTES » DANS LA ZPPAUP

Ces villas sont caractéristiques d'un style « balnéaire » fin du XIXe siècle et début du XXe ; villas repérées à partir des documents l'enquête du Service régional de l'Inventaire, dont la thématique était la ville balnéaire. Ce repérage intègre aussi des hôtels et des immeubles.

- Immeubles sélectionnés pour étude par l'Inventaire et repérés dans la ZPPAUP
- Immeubles repérés (non étudiés) par l'Inventaire et immeubles repérés dans la ZPPAUP



Castel Antonia - rue Albert Lacroix



Villa Roz Avel - rue Roger Vercelet



Immeuble - rue des Chalets

BILAN CRITIQUE DE LA ZPPAUP

IDENTIFICATION ARCHITECTURALE

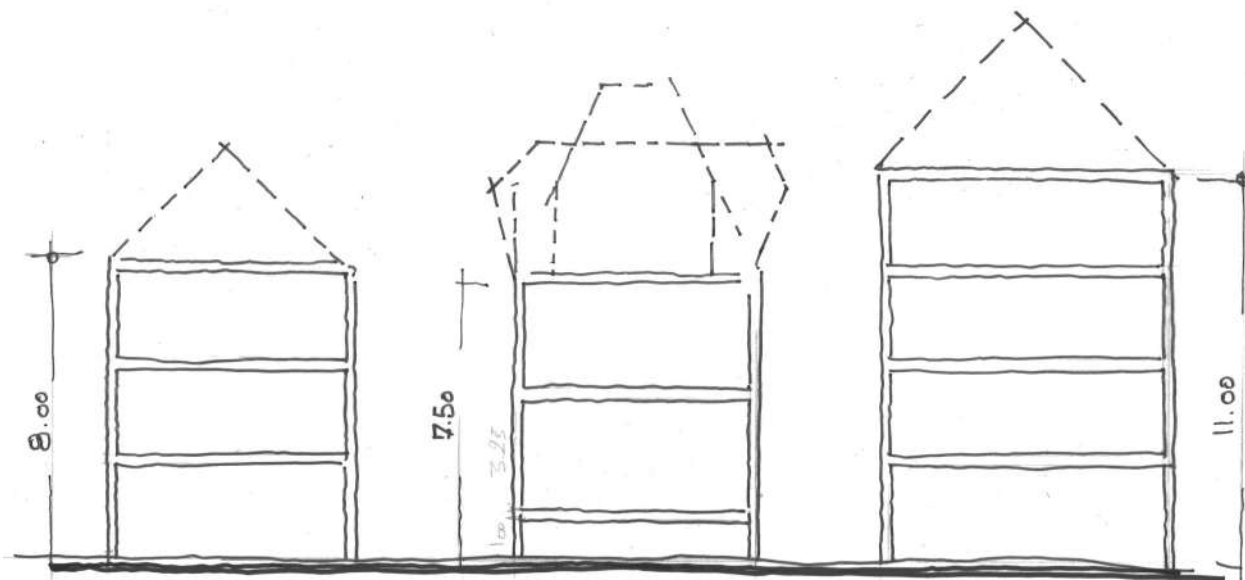
LA HAUTEUR D'ÉGOUT R+2 OU R+3 DANS LA ZPPAUP

La ZPPAUP préconise de « limiter impérativement à 3 étages sur rez-de-chaussée (R+3) les possibilités de construction sur les parcelles situées dans l'environnement immédiat des villas, du centre et 2 étages sur rez-de-chaussée (R+2) pour celles qui sont plus excentrées ».

Ce qui donne une hauteur à l'égout de 8 mètres par R+2 et de 12 mètres par R+3.

Exemple rue de la Malouine 4 villas ne sont pas repérées.

La hauteur est différente d'une hauteur d'égout d'une villa de référence avec un RDC surélevé et un R+2 ou R+3.



*Croquis comparatif égout villa - immeuble suivant les hauteurs prescrites dans la ZPPAUP
Les prescriptions n'apportent pas de précision particulière sur les combles.*

Les prescriptions de ce secteur permettaient :

- la réalisation d'un bâti R+2
- la suppression des villas, jardins et clôtures.



21 et 23 rue de la Malouine



*Le Grand Pré - 29 rue de la Malouine
cette villa est repérée dans la liste des 407 villas*

BILAN CRITIQUE DE LA ZPPAUP

LA ZPPAUP ET LA CRÉATION ARCHITECTURALE

- *Les immeubles des années 60 à 90 (avant la ZPPAUP)*



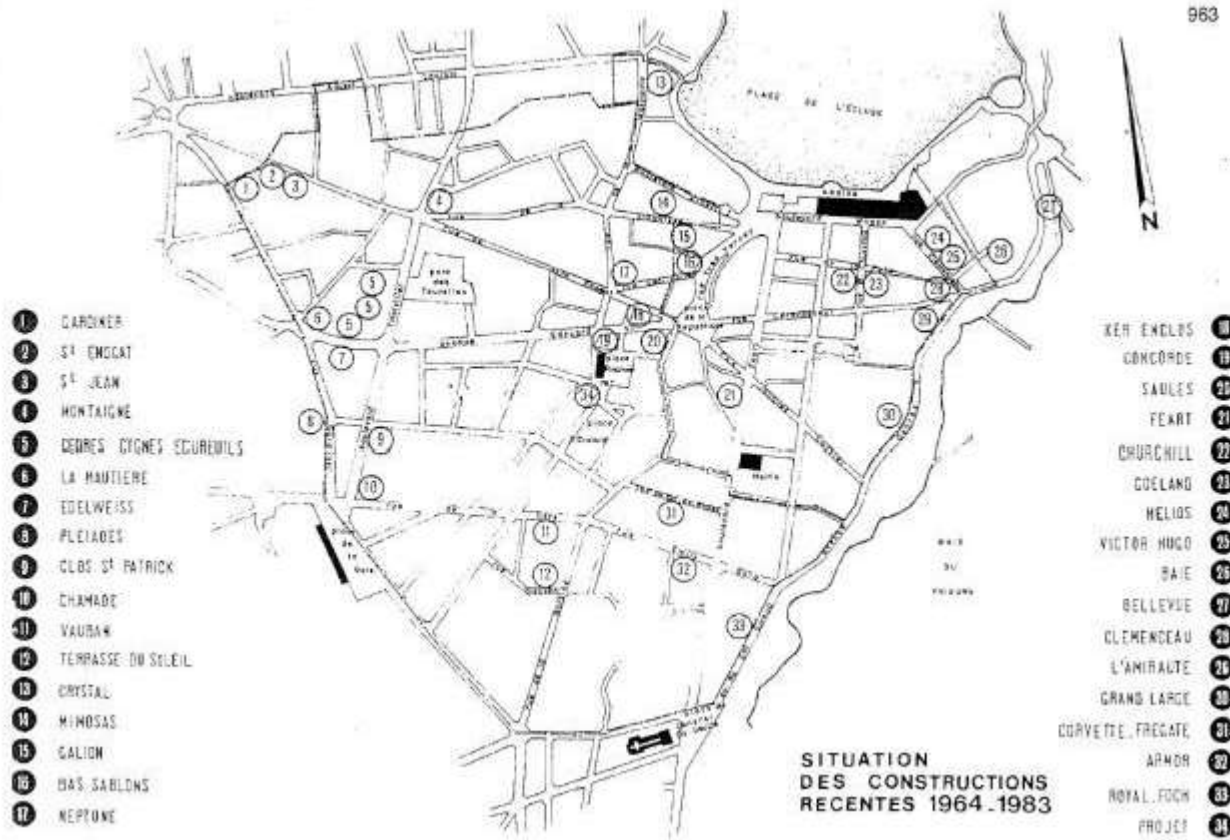
Ker enclos



rue Yves Verney



Bas Sablons



Extrait du rapport de présentation de la ZPPAUP

BILAN CRITIQUE DE LA ZPPAUP

LA ZPPAUP ET LA CRÉATION ARCHITECTURALE

- *Les immeubles à partir des années 90*

A partir des années 1990, la production architecturale puise dans le répertoire de la « villa » balnéaire sans discernement (toitures, éléments de charpenterie, traitement des façades) ; ce qui donne une image brouillée du patrimoine architectural de la ville.



Place du marché



rue Marechal Leclerc



angle avenue Edouard VII et rue Gardiner

- *Les extensions*

Les extensions sont bien traitées, elle puisent leur volumétrie dans le vocabulaire des bow-windows, vérandas, de l'architecture balnéaire.



BILAN CRITIQUE DE LA ZPPAUP

LA ZPPAUP ET LA CRÉATION ARCHITECTURALE

- *Les villas et les maisons*

L'architecture de « couture » Certains projets architecturaux se réduisent à une fonction de « couture » urbaine.



impasse du Trocadéro



boulevard de la Mer

Les projets contemporains ne semblent pas s'affranchir d'un emprunt « complexe » aux villas historiques dites « balnéaires ».

BILAN CRITIQUE DE LA ZPPAUP

LA ZPPAUP ET LA CRÉATION ARCHITECTURALE

- *Les façades commerciales*

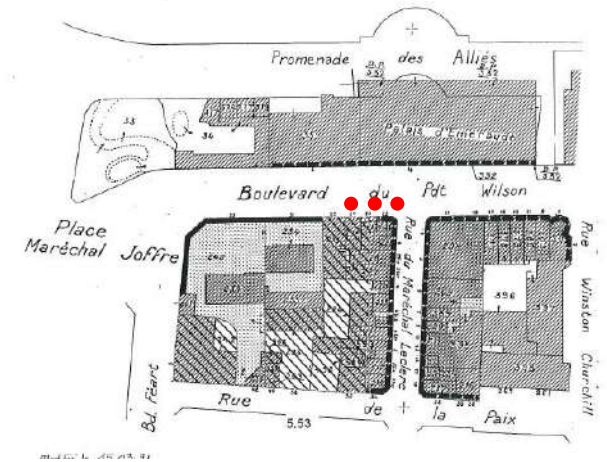
Le règlement de la ZPPAUP ne donne que peu d'indications sur les vitrines commerciales. D'autre part, certaines boutiques et façades ne sont pas repérées ou protégées.



façades commerciales non repérées



Boulevard du président Wilson n°22, n°25, n°27



- *Les terrasses extérieures*

Le règlement de la ZPPAUP ne donne aucune prescription sur les terrasses extérieures, ouvertes ou fermées.



BILAN CRITIQUE DE LA ZPPAUP

Les jardins & parcs attenants

Certaines villas ont un jardin protégé en partie. Cette conservation ne s'appuie sur aucune logique car le jardin de la villa « balnéaire » du début du XXe siècle est un ensemble qui entoure la villa.

- Les murs et les clôtures

Dans le règlement – ex. : secteur bord de mer – les murs ou clôtures à conserver sont partiellement repérés.

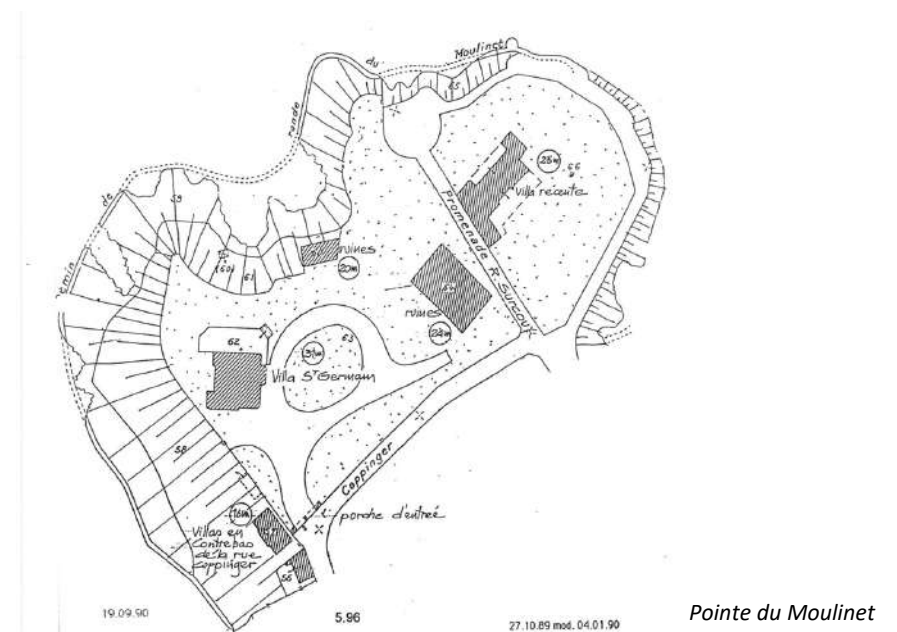


Extrait du règlement de la ZPPAUP - cahier secteur bord de mer

Par contre, certains murs de pierre qui constituent une véritable armature urbaine ne sont pas repérés.



rue Coppinger



Pointe du Moulinet

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

PRÉAMBULE

Le diagnostic est un document fondamental du secteur patrimonial remarquable (SPR) et du règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Il comporte une première partie relative aux patrimoines et une seconde se rapportant à l'évaluation environnementale.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC URBAIN & ARCHITECTURAL

L'analyse urbaine, s'appuyant sur une documentation fournie, a permis de révéler d'une façon claire la particularité de cette ville: une ville nouvelle construite à la fin du XIXème siècle sur un site naturel exceptionnel.

En effet, la morphologie urbaine de la ville de Dinard restitue les différentes périodes d'implantation au cours des XIXème et XXème siècles. A côté des villages anciens s'est développée la ville nouvelle balnéaire.

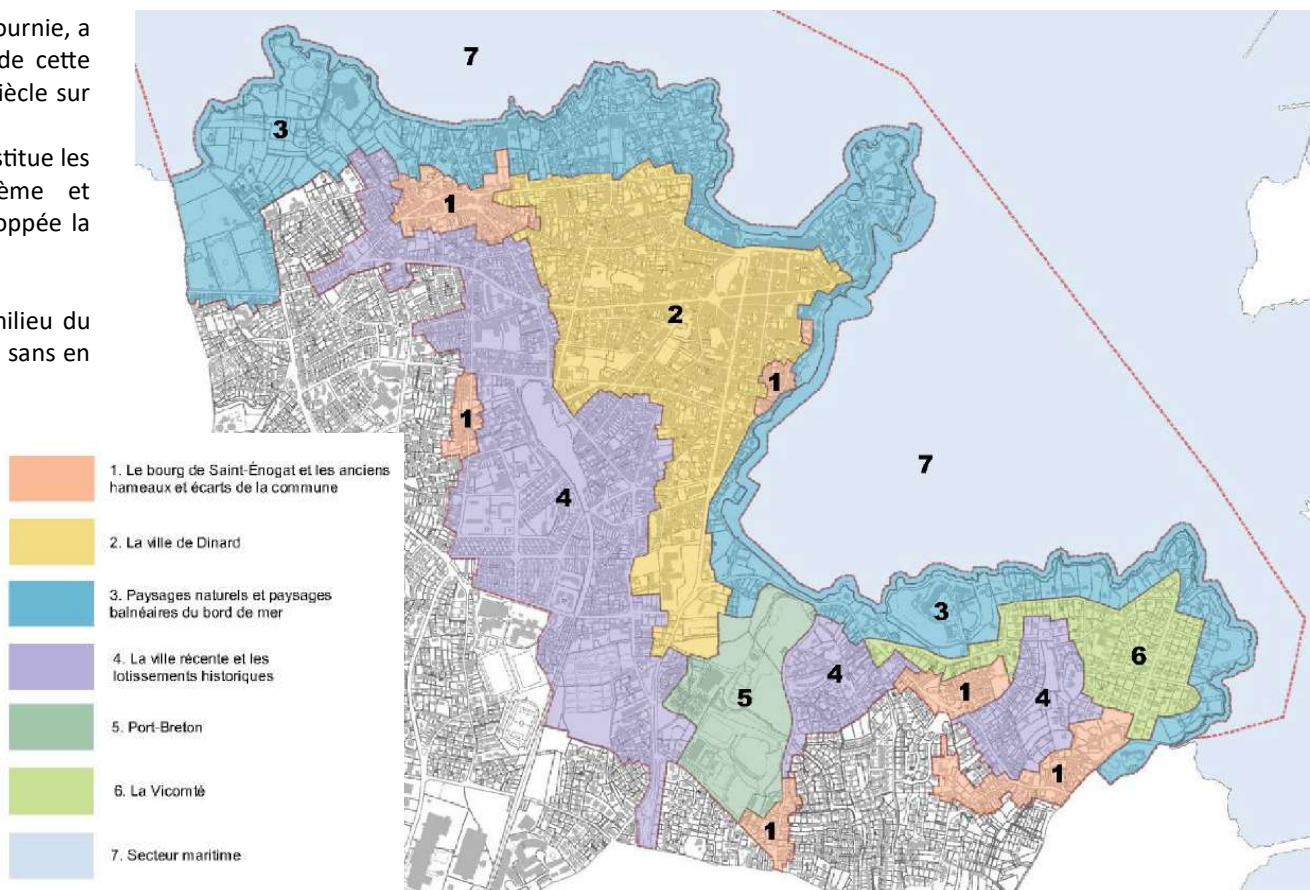
Le déploiement urbain lié à l'essor du balnéaire au milieu du XIXème siècle va s'implanter à côté des villages anciens sans en modifier l'armature urbaine.

Les implantations balnéaires vont s'inscrire dans le paysage naturel des bords de mer à partir de l'anse du Prieuré, et vont ensuite coloniser les différentes parties de la côte:

La pointe de la Malouine, la pointe du Moulinet, et la pointe de la Vicomté.

Enfin, la ville va se composer selon un schéma urbain nouveau reliant les différents équipements balnéaires.

Il découle du diagnostic la définition des quartiers et secteurs de l'AVAP qui se répartissent selon la légende suivante :



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC URBAIN & ARCHITECTURAL

LES BÂTIMENTS NON IDENTIFIÉS PAR LA ZPPAUP

- Les immeubles postérieurs aux années 1950



Villa - 27 rue Albert Lacroix (1951)



Villa - avenue Edouard VII (années 1960)

- Les courants d'architecture (régionalisme breton)



Villa - rue Lhotellier



Villa (années 1945-1950)



Villa - rue de la Gare

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC URBAIN & ARCHITECTURAL

- Les immeubles postérieurs aux années 1930



rue Lhotellier



détail du portail



rue Yves Verney



HORS PERIMETRE ZPPAUP avenue Edouard VII (années 1930)

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC URBAIN & ARCHITECTURAL

- Les immeubles des années 1945-1960



rue Alain Gerbault

- Certaines boutiques et petites galeries commerciales



Angle rue Saint Enogat et avenue Edouard VII



3 boulevard Feart

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC URBAIN & ARCHITECTURAL

- Les piscines et certains équipements balnéaires



Piscine de la plage du Prieuré



Cabines de bains - plage de l'Écluse



Piscine de la plage de l'Écluse

- Les bâtiments administratifs



La Poste (années 1960)

- Les bâtiments sportifs



Salle Binet - avenue Paul Doumer (1963)



Salle Gabriel Legrand - angle rue de Barbine et passage du Tertre-Corbin

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC URBAIN & ARCHITECTURAL

- Les bâtiments et infrastructures liés aux embarcadères pour bateaux reliant Dinard à Saint Malo



Cale des vedettes



Cale des vedettes



Place Jules Boutin



Avenue Georges V: Seule la façade sur rue a été protégée.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER

L'analyse des espaces paysagers a permis d'identifier des ensembles naturels dont la préservation et la mise en valeur sont indispensables.

En effet le développement de la ville balnéaire s'est fait sur des sites naturels rocheux qui se sont transformés en jardins balnéaires visibles depuis l'espace public.

Une promenade construite en 1930 « la Promenade du clair de lune » ceinture la côte et est ponctuée de plantations exotiques.

Deux autres grandes unités paysagères : la Pointe de la Vicomté et Port-Breton ont été identifiées comme de secteurs complets.

L'ensemble des clôtures des différents secteurs de Dinard sont protégés d'une façon générale, car la clôture balnéaire, fondée sur une certaine transparence, est l'élément primordial de la ville nouvelle.

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

Par ses orientations d'aménagement et programmation, le PLU maîtrise la consommation d'espace et de ressources. L'AVAP se doit également d'intégrer la préservation du cadre de vie remarquable dont bénéficie la ville de Dinard. Ainsi, l'AVAP partage ces orientations avec le PLU en identifiant des secteurs à fort enjeu paysager: la Vicomté, Port Breton, et le secteur balnéaire paysager du bord de mer, et des secteurs urbains historiques: le secteur de Saint Enogat et la ville de Dinard. Bien que la qualité de l'énergie soit une priorité dans la prise en compte de l'environnement, la qualité patrimoniale de ces deux secteurs majeurs pose notamment le problème de la production d'énergie (panneau solaire, éolienne).

Le patrimoine bâti constitue la trame et le support matériel de notre espace géographique, historique, social et culturel ; à ce titre il est irremplaçable. Il est d'autant plus irremplaçable que notre mode de vie et de production ne permet plus de construire ainsi.

Le bâti ancien, issu de son environnement immédiat bénéficie d'une conception bioclimatique :

- choix de l'orientation en fonction du soleil et des vents
- implantation en mitoyenneté, renforce les performances thermiques du bâti

- utilisation de matériaux traditionnels (pierre, enduit chaux, bois=

A partir de ces conclusions, des axes d'interventions peuvent se dégager :

- utiliser des matériaux locaux et naturels, compatibles avec le bâtiment initial
- agir préférentiellement sur les ouvertures et les équipements
- remplacer des équipements de chauffage peu performants
- favoriser l'emploi d'énergies renouvelables
- adopter un comportement responsable et économe

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC LE REPÉRAGE DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER

EXEMPLE DU QUARTIER DE LA POINTE DU MOULINET ET DE LA PLAGE DE L'ÉCLUSE

Dans chacun des quartiers du SPR, le repérage des patrimoines est à la base du futur plan de règlement de l'AVAP.

Evaluation de la valeur patrimoniale des constructions

Plusieurs constructions autre que l'habitat ont également été repérées : les édifices religieux, les édifices publics et de l'administration (halles, mairie, sous-préfecture, palais de justice...), le patrimoine maritime (quai, cale, jetée...) et le patrimoine archéologique ont fait l'objet d'un repérage.

L'ensemble du bâti, habitat compris, est répertorié selon trois valeurs, en fonction des qualités architecturales de la construction, de son implantation, de sa singularité ou de son histoire.

De cette analyse découle le plan de règlementaire du SPR sur lequel la valeur du bâti est signalée par un code couleur (rouge, violet ou marron), auquel répond une déclinaison propre dans le règlement architectural de l'AVAP.

On constate que le repérage du bâti issu du présent diagnostic concerne un nombre d'immeubles bien supérieur à celui de la ZPPAUP :

- 375 constructions repérées en tant que « bâti remarquable » (en rouge), présentent un intérêt architectural ou historique majeur à l'échelle de la commune voire de la région ;
- 858 constructions repérées en tant que « bâti d'intérêt » (en violet), présentent un intérêt architectural ou historique à l'échelle du quartier ;
- 1276 constructions repérées en tant que « bâti d'accompagnement » (en marron), présentent des caractéristiques architecturales et un gabarit conformes à l'échelle du quartier et participent à son identité et à sa perception d'ensemble.



Légende du PLAN

----- LIMITE COMMUNE	SECTEUR DE PROJET espace public ou privé repéré par une lettre, en attente d'un projet d'ensemble de qualité	LOTISSEMENT CONCERTÉ préserver ou retrouver la cohérence urbaine et architecturale de l'ensemble : voirie, implantation, bâti, jardin antérieur, clôture, etc.	
ESPACE BOISE CLASSE	MONUMENT HISTORIQUE (pour mémoire), éventuellement repéré avec ses parties constituantes protégées	CÔNE DE VUE	
ESPACE À DOMINANTE NATURELLE À PRÉSERVER espace public ou privé dont les caractéristiques naturelles participent à la composition du paysage côtier. Ces espaces doivent être entretenus, préservés et mis en valeur dans le respect de leurs diversités (falaises, dunes, vallons).	BÂTI REMARQUABLE (éventuellement repéré avec ses parties constituantes d'origine) intérêt architectural ou historique majeur à l'échelle de la commune ; démolition interdite ; conservation ou restitution de toutes les dispositions d'origines	PATRIMOINE BÂTI AUTRE QUE L'HABITAT	★ PATRIMOINE MILITAIRE
JARDIN PUBLIC ou ESPACE PLANTÉ PUBLIC à conserver et à mettre en valeur.	BÂTI D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL (éventuellement repéré avec ses parties constituantes d'origine) intérêt architectural ou historique à l'échelle du quartier ; démolition interdite ; surélévation interdite ; nouveaux percements tolérés selon les prescriptions architecturales du règlement	PATRIMOINE MARITIME ouvrage maritime maisons des douanes, du port, abri du canot de sauvetage, ...	☆ HÔTEL grand-hôtel ou autre catégorie
JARDIN OU ESPACE NON BÂTI PRIVÉS espace privé généralement à l'usage de jardin d'agrément ; constructions neuves interdites ; extensions du bâti existant réglementées.	BÂTI D'ACCOMPAGNEMENT caractéristiques architecturales et gabarits conformes à l'échelle du quartier ; démolition interdite mais peut être modifié selon les prescriptions architecturales du règlement	PATRIMOINE BALNÉAIRE promenade côtière sur terre-plein avec ses composantes promenade côtière aménagée sur banquette ou simple sentier autre équipement : cabines de bain, piscine, ...	■ ENSEMBLE DE BOUTIQUES
ALIGNEMENT ARBORÉ STRUCTURANT à conserver ou à créer	BÂTI NON REPÉRÉ peut être modifié ou remplacé selon les prescriptions architecturales du règlement	MONUMENT COMMÉMORATIF	● DEVANTURE COMMERCIALE
ESPACE URBAIN À PRÉSERVER espace public ou privé dont les caractéristiques urbaines et paysagères sont à préserver	BÂTI DÉFAVORABLE AU PAYSAGE URBAIN gabarit ou forme architecturale inadaptés au quartier ou au site d'implantation ; ne peut servir de référence dans une séquence urbaine ; ne peut être remplacé par un immeuble au gabarit identique	CROIX MONUMENTALE (calvaire)	○ FONTAINE ET PUIXS PUBLICS

Envoyé en préfecture le 25/10/2023

Reçu en préfecture le 25/10/2023

Publié le

ID : 035-213500937-20231017-AVAP_2023_2-DE



III. ENJEUX ET OBJECTIFS DU SPR

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU PADD

L'AVAP, qui remplace la ZPPAUP, est une servitude d'utilité publique annexée au PLU ; elle doit être en accord avec les objectifs du PADD identifiés à travers un « projet de territoire » en 2017.

Le PADD de Dinard, inclus dans le PLU, a défini les principaux objectifs à mettre en œuvre pour assurer un développement harmonieux et respectueux du territoire.

Le PADD a déterminé les grands orientations du développement de la ville qui ont été intégrés dans le PLU. Ces orientations ont été organisées en trois axes :

« *Axe I : un développement équilibré*

Axe II : un paysage à vivre

Axe III : Un écosystème urbain durable »

L'axe II est plus spécifiquement en adéquation avec les objectifs de l'AVAP:

« *Le deuxième axe **Un paysage à vivre** détaille les orientations du projet de ville relatives à la mise en valeur du site et du cadre de vie dans un contexte d'intensification urbaine.*

Cet axe répond à la fois aux enjeux propres aux formes urbaines et aux sites de projet, au patrimoine architectural, à la trame paysagère depuis les entrées de ville jusqu'au trait de côte, au paysage de la rue et à la qualité des espaces publics. »

« *A Dinard, les qualités exceptionnelles du patrimoine et des paysages impliquent d'intégrer le processus de transformation urbaine à l'histoire du site et à la qualité du cadre de vie »*

« *L'augmentation de la « capacité d'accueil » du tissu urbain existant doit tenir compte des forts enjeux liés au caractère patrimonial et littoral de la ville. »*

L'axe II s'engage notamment à:

« *valoriser le patrimoine architectural caractéristique de la commune tout en permettant son évolution. Il s'agit à la fois :*

- *de poursuivre la démarche patrimoniale d'ensemble de la ZPPAUP [...]*
- *de concentrer les objectifs sur la préservation des éléments bâtis et architecturaux caractéristiques ainsi qu'un traitement des abords des constructions [...]*

ainsi qu'à

« *intégrer le petit patrimoine et les ensembles bâtis remarquables »*

(Extraits du PADD)

COHERENCE DU PLU ET DU SPR

Périmètre

Le périmètre de l'AVAP ne recouvre pas la totalité du territoire communal. les objectifs de l'AVAP et du PLU se rejoignent en de nombreux points. Cependant, les six secteurs de l'AVAP présentent des limites spécifiques, issues du diagnostic patrimonial.

Secteurs

SECTEUR 1 - LE BOURG DE SAINT-ENOGAT ET LES ANCIENS HAMEAUX ET LES ECARTS DE LA COMMUNE

ELEMENTS CARACTERISTIQUES

Ce secteur correspond au bourg de Saint-Enogat, ainsi qu'aux hameaux et écarts dispersés sur la commune : St Alexandre, La Corbinais, La Bodinais, Les Coignets, la haute et basse Guais, rues et ruelles autour de la maison du Prince Noir.

OBJECTIFS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

Conserver le tissu parcellaire ancien avec les alignements sur les rues

Restaurer et rénover les bâtiments possédant une grande qualité architecturale

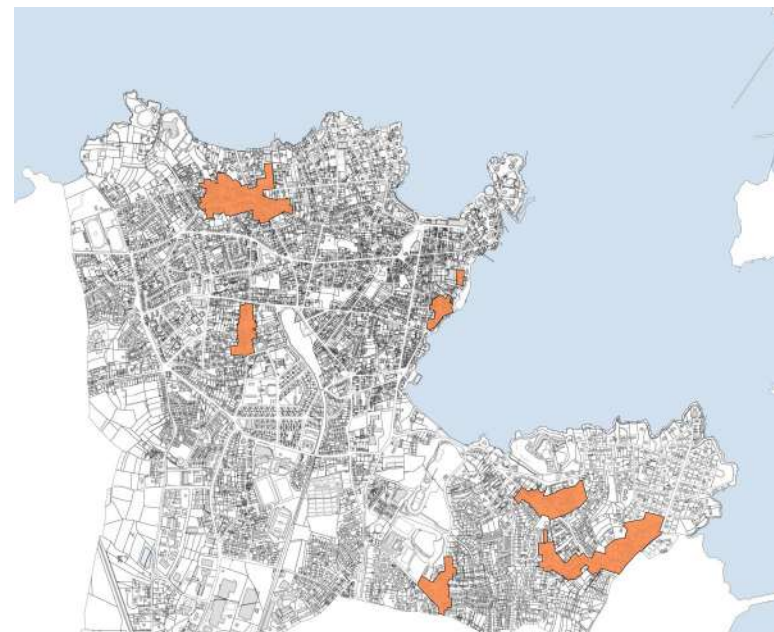
Assurer la restauration du bâti ancien par une utilisation adaptée (logements, commerces, services)

Permettre le développement du secteur (constructions neuves, extensions) en maîtrisant leur densité et leur intégration dans la morphologie urbaine du secteur

Mettre en valeur les espaces non bâtis, les jardins et leurs murs de clôture

Entretien arbres et espaces verts

Entretien et restituer le patrimoine urbain (ruelles et venelles)



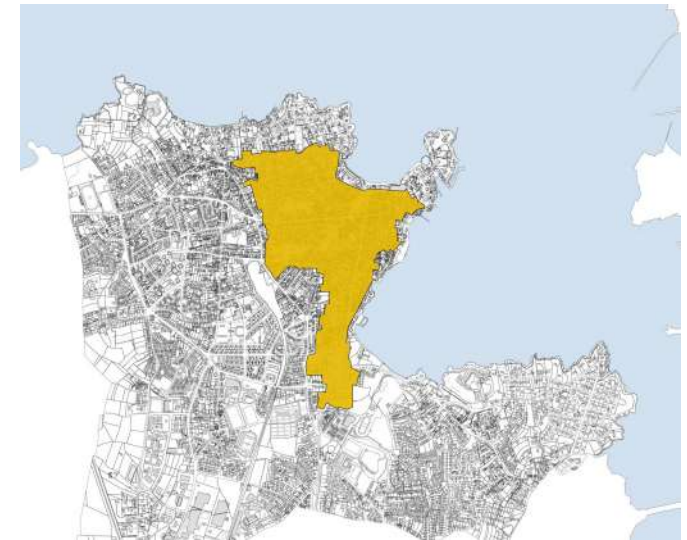
SECTEUR 2 - LA VILLE DE DINARD

ELEMENTS CARACTERISTIQUES

Ce secteur correspond à la nouvelle ville de Dinard, issue d'un engouement balnéaire de la fin du XIX^e siècle ; son architecture, son urbanisme et ses aménagements paysagers sont les caractéristiques de la nouvelle ville moderne.

OBJECTIFS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

Conserver le tissu parcellaire urbain avec les alignements sur rue
Restaurer l'ensemble des bâtiments de qualité
Permettre l'évolution de ce secteur (constructions neuves, extensions) en maîtrisant leur densité et surtout dans l'intégration dans la morphologie urbaine
Entretien des jardins et les espaces verts
Entretien et mettre en valeur le patrimoine urbain (rues, ruelles et venelles)



SECTEUR 3 - PAYSAGES NATURELS ET PAYSAGES BALNEAIRES DU BORD DE MER

ELEMENTS CARACTERISTIQUES

Ce secteur correspond aux premiers lotissements balnéaires de la ville sur des paysages de falaises et de rochers.
Il intègre les équipements balnéaires (casino, grand hôtel, cabines de bains, piscines) ainsi que les promenades côtières et les ouvrages maritimes.
Il reflète l'image emblématique de la ville de Dinard.

OBJECTIFS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

Préserver la qualité des espaces naturels, encadrer l'évolution de ce paysage
Mettre en valeur les murets, murs de pierre, de soutènement et l'ensemble des clôtures
Restaurer l'ensemble des bâtiments de qualité
Encadrer dans ce secteur les constructions nouvelles
Préserver les vues et les perspectives
Restaurer les ouvrages faisant partie du patrimoine maritime de la ville
Entretien des équipements balnéaires



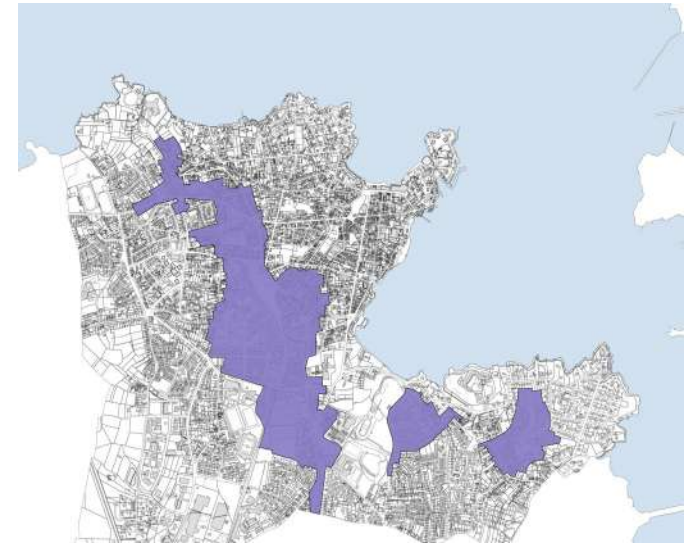
SECTEUR 4 - LA VILLE RÉCENTE ET LES LOTISSEMENTS HISTORIQUES

ELEMENTS CARACTERISTIQUES

Ce secteur correspond à la période du développement des constructions à vocation sociale au lendemain de la seconde guerre mondiale. Ce développement urbain s'inscrit pour partie dans les plans directeurs d'urbanisme de la deuxième moitié du XX^e siècle.

OBJECTIFS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

Préserver l'homogénéité urbaine et architecturale de ces lotissements.



SECTEUR 5 - PORT-BRETON

ELEMENTS CARACTERISTIQUES

Ce secteur est une unité paysagère majeure à Dinard, il regroupe le parc public de Port-Breton et les installations sportives (tennis, équitation).

OBJECTIFS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

Préserver la qualité de ces espaces naturels, encadrer l'évolution du paysage
Encadrer dans ce secteur les constructions nouvelles
Préserver les vues et les perspectives



SECTEUR 6 - LA VICOMTÉ

ELEMENTS CARACTERISTIQUES

Ce secteur est un ensemble paysager remarquable proche de l'embouchure de la Rance. Son armature urbaine est celle du lotissement de la Vicomté conçu entre les 2 guerres.

OBJECTIFS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

Préserver la transparence visuelle entre l'espace public et l'espace privé (traitement des clôtures)
Préserver les vues et les perspectives



SECTEUR 7 - SECTEUR MARITIME

ELEMENTS CARACTERISTIQUES

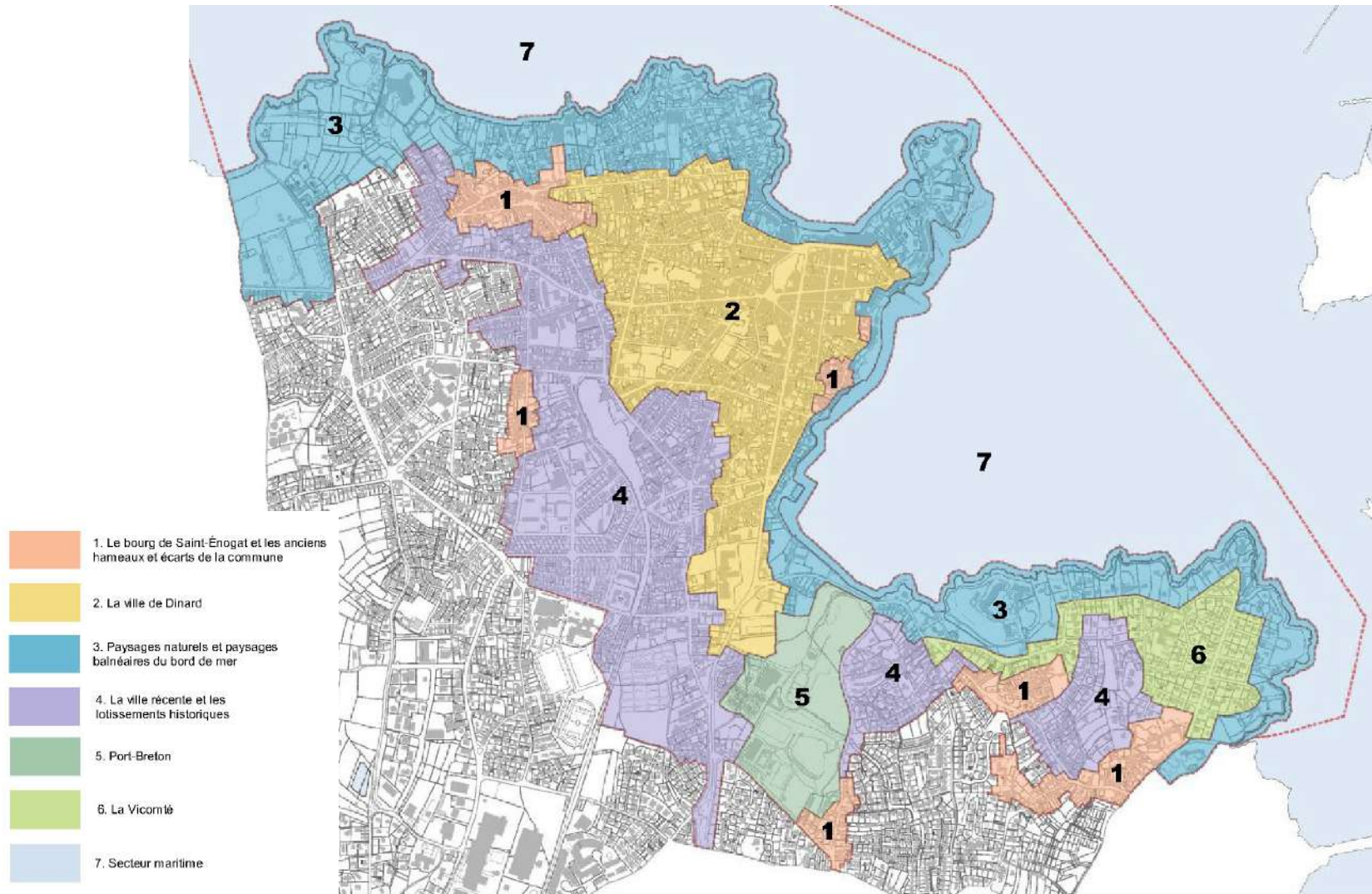
Ce secteur correspond aux différents plans d'eau autour de la ville de Dinard, de l'anse de Port-Blanc à l'embouchure de la Rance.

OBJECTIFS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

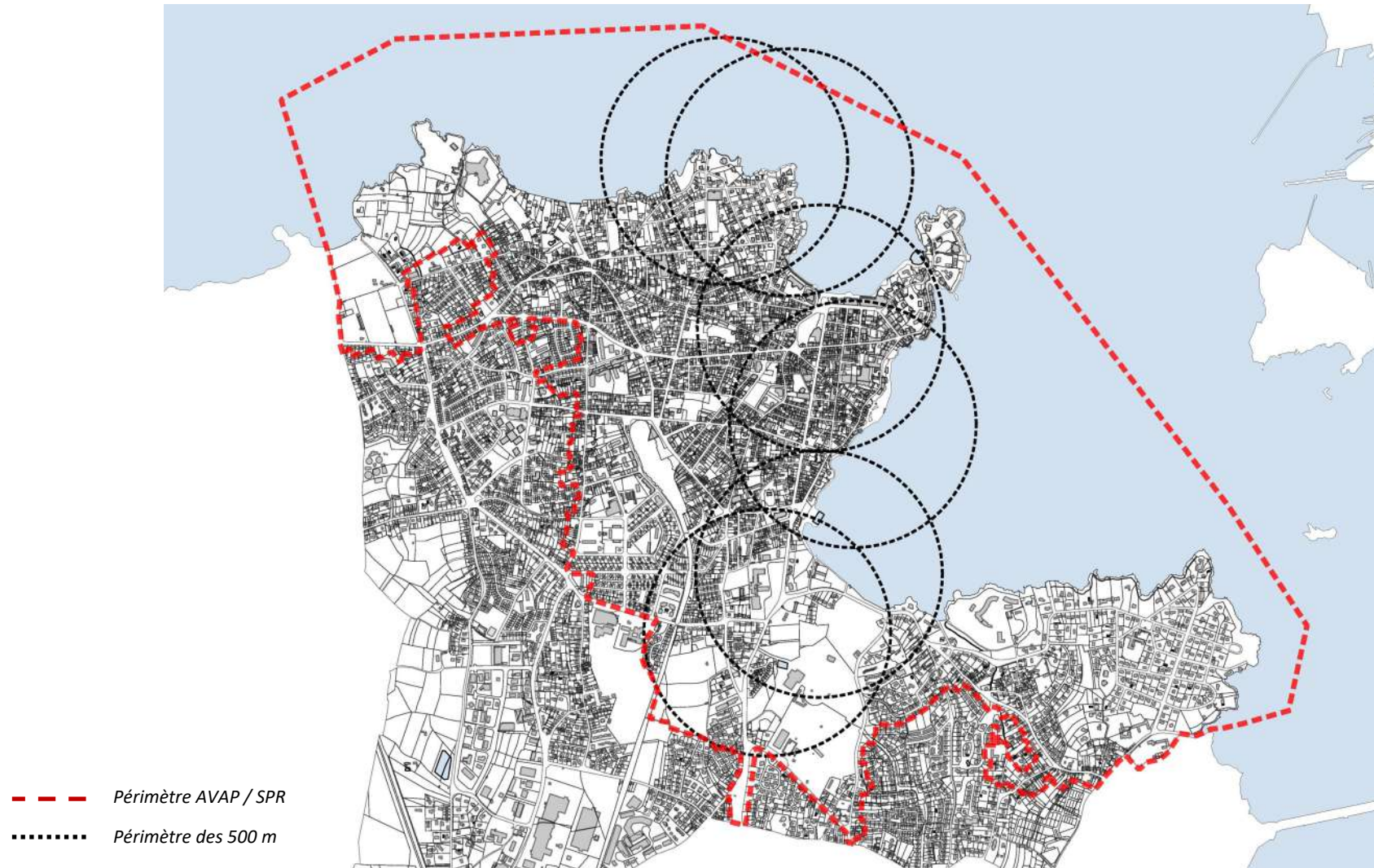
Préserver la qualité de ces espaces naturels, encadrer l'évolution du paysage
Préserver les vues vers l'horizon



LES SECTEURS



LE PÉRIMÈTRE DU SPR (AVAP)



Envoyé en préfecture le 25/10/2023

Reçu en préfecture le 25/10/2023

Publié le

ID : 035-213500937-20231017-AVAP_2023_2-DE



IV. ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES

LA CATÉGORIE DES ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS NON BÂTIS ET ESPACE PAYSAGER

Légende du PLAN

.....	LIMITE COMMUNE	---	PÉRIMÈTRES SPR et SECTEURS DE L'AVAP
.....	ESPACE BOISE		
▨	ESPACE À DOMINANTE NATURELLE À PRÉSERVER		
■	JARDIN PUBLIC ou ESPACE PLANTÉ PUBLIC		
■	JARDIN OU ESPACE NON BÂTI PRIVÉS		
.....	ALIGNEMENT ARBORÉ STRUCTURANT		
■	ESPACE URBAIN À PRÉSERVER		
▨	SECTEUR DE PROJET		
■	MONUMENT HISTORIQUE		
■	BÂTI REMARQUABLE		
■	BÂTI D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL		
■	BÂTI D'ACCOMPAGNEMENT		
■	BÂTI NON REPÉRÉ		
■	BÂTI DÉFAVORABLE AU PAYSAGE URBAIN		
■	LOTISSEMENT CONCERTÉ		
∠	CÔNE DE VUE		
	PATRIMOINE BÂTI AUTRE QUE L'HABITAT		
■	PATRIMOINE MARITIME	★	PATRIMOINE MILITAIRE
■	PATRIMOINE BALNÉAIRE	🏠	HÔTEL
★	MONUMENT COMMÉMORATIF	🏪	ENSEMBLE DE BOUTIQUES
★	CROIX MONUMENTALE (calvaire)	●	DEVANTURE COMMERCIALE
		⦿	FONTAINE ET PUIITS PUBLICS

REGLEMENT ARCHITECTURAL

Bâti remarquable à conserver - repéré en rouge

Bâti intéressant à conserver - repéré en violet

Bâti d'accompagnement - repéré en marron

Bâti sans intérêt patrimonial - repéré en gris clair

Les façades commerciales respecteront les prescriptions définies et adaptées à l'architecture du bâti.

CATÉGORIE DES ESPACES PUBLICS ET PRIVÉS NON BÂTIS ET ESPACE PAYSAGER

Clôtures et murs remarquables à conserver

Espace urbain à préserver, à remettre en valeur ou à requalifier

Espace à dominante naturelle à préserver

Espaces / Jardins publics ou privés à conserver, à remettre en valeur ou à restituer

Arbres et boisements remarquables ou intéressants

LES CÔNES DE VUE ET COVISIBILITÉS

De par la morphologie urbaine, dix cônes de vue ont été identifiés .

PRÉFIGURATION DU SOMMAIRE DU RÈGLEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Cadre législatif - Champ d'application - Effets
- Incidence sur les autres règles relatives à l'occupation des sols applicables dans le périmètre de l'AVAP

DISPOSITIONS COMMUNES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE L'AVAP

- Délimitation de l'AVAP et division du territoire en secteurs
- Catégories d'immeubles
- Espaces non bâtis
- Préservation des vues
- Préservation du patrimoine autre que l'habitat

PRESCRIPTIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES SECTEURS

- L'architecture
- Couleur
- Aspect extérieur des extensions au bâti existant
- Aspect extérieur des constructions neuves
- Clôtures neuves et existantes
- Devantures commerciales et enseignes

PRESCRIPTIONS APPLICABLES PAR SECTEURS

- Espaces non bâtis
- Préservation des vues
- Ouvrages et installations liés aux objectifs de développement durable

Alain FOREST, Architecte du Patrimoine
SCP FOREST DEBARRE
211 Bd Auguste Péneau 44300 NANTES
Tél. 02 40 50 54 54 - Fax. 02 40 50 54 00

JUIN 2022