

**APPEL À MANIFESTATION D'INTERET**

-----

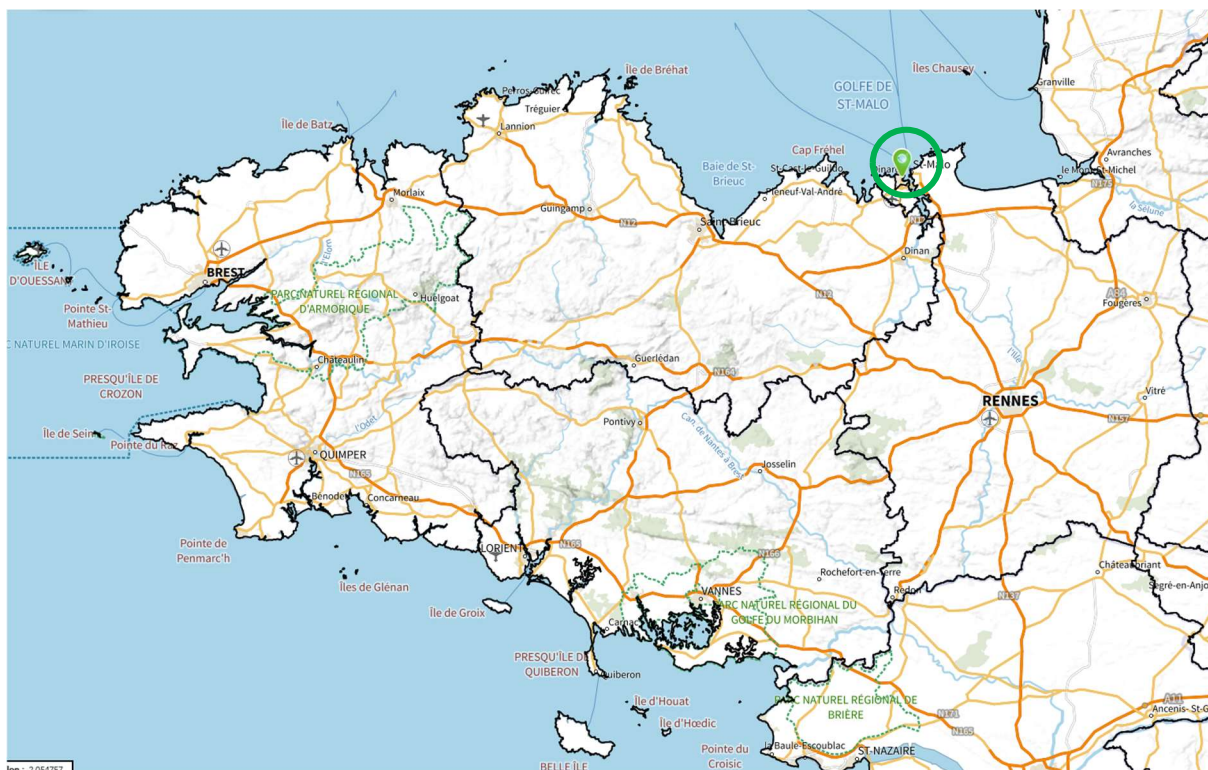
**CESSION D'UN BIEN COMMUNAL  
VILLA EUGENIE - DINARD**

-----

**ANNEXE 1 – DOSSIER DE PRESENTATION**

## ARTICLE 1. PLAN DE SITUATION

La commune de Dinard est située dans le département d'Ille-et-Vilaine, en région Bretagne.



Située face à Saint-Malo dont elle est séparée par l'estuaire de la Rance, Dinard est réputée pour son littoral aménagé, ses plages, ses villas de la seconde moitié du XIXème et du début XXème, ses festivals et ses marchés. Ancienne station balnéaire, la commune accueille chaque été jusqu'à trois fois sa population à l'année.

La villa Eugénie, objet de la présente cession, est une des villas emblématiques de la commune, elle est située à proximité de la plage du Prieuré et de l'église Notre-Dame.



---

## ARTICLE 2. DESIGNATION DU BIEN

---

L'immeuble est une demeure de villégiature balnéaire du 19<sup>ème</sup> siècle réalisée par l'architecte Jean Pichot, appelée villa « Eugénie », édifiée sur les parcelles L 655 - L 391 - L 785 - L 822p et située 10 rue des Français Libres à Dinard.

Proche de l'église et de la plage du Prieuré, certaines fenêtres ont une vue directe sur la mer.

Achevée en 1868 afin d'héberger l'empereur Napoléon III et son épouse Eugénie, elle a été reçue par legs en 1873. La Commune de Dinard en a d'abord fait sa mairie à partir de 1893 puis sa bibliothèque municipale entre 1967 et 1984 et enfin, en 1985, le musée du Pays de Dinard. La villa est vacante depuis 2010.

### L'édifice

D'une surface de plancher d'environ 460 m<sup>2</sup> répartis sur 4 niveaux, la villa est un bâtiment rectangulaire recouvert d'un toit à longs pans en croupe et cantonné de quatre tours circulaires avec une toiture conique.

La bâtisse comprend un premier niveau en rez-de-jardin. Ce niveau présente un soubassement sur la façade sud principale coiffé d'un balcon filant qui se prolonge jusqu'au jardin situé à l'arrière. Sur la façade nord, c'est le jardin suspendu qui compense cette différence de hauteur. Ce jardin prédomine le parc avoisinant.

La terrasse filante à balustre semble être d'origine et aurait été construite sans aucun poteau pour la maintenir. C'est certainement dans les dix premières années que les poteaux aciers ont été ajoutés ; ces derniers apparaissent comme des éléments rapportés.

Au-delà de la terrasse et du soubassement, le bâtiment s'élève sur un niveau rez-de-chaussée, un premier étage et un niveau de combles dans la toiture, dont les lucarnes sont à frontons courbes.

Elle est entourée d'un parc arboré d'une surface d'environ 3 285 m<sup>2</sup> comprenant à l'origine des pavillons d'entrée aujourd'hui détruits.

De style « second empire », les maçonneries ne présentent pas de graves désordres structurels apparents, les modénatures maçonnées, les menuiseries extérieures et le ravalement nécessitent d'être repris. La toiture en ardoise est dans un bon état de conservation.

L'intérieur est entièrement à réaménager (reprises des planchers, cloisonnement, menuiseries intérieures, sols, plafonds, peinture, plomberie, courants forts et faibles, ventilation).

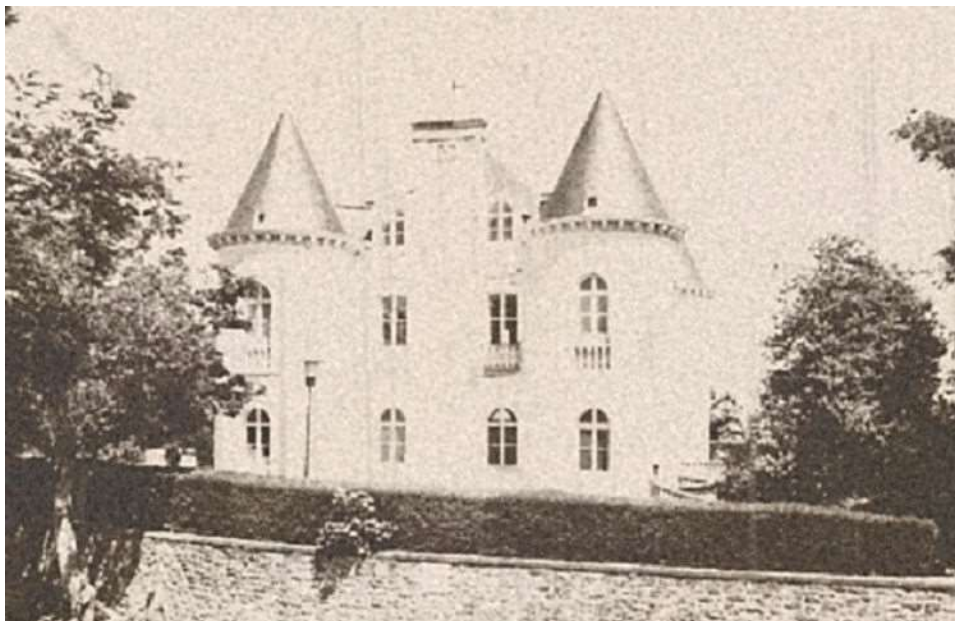


Figure 1 - Aperçu de la Villa depuis la rue Saint-Jean-Baptiste de la Salle

### Le jardin

Le jardin de la Villa est arboré et aménagé à l'anglaise, la cour possède deux bassins, un rectangulaire et un rond ; seul ce dernier est d'origine.

Le mur d'enceinte et les pavillons d'entrée ont été supprimés. La composition du parc est régulière : trame viaire orthogonale, dont la perspective principale est cadrée par de vieux marronniers et des conifères (genévriers). Elle a peu évolué au cours du temps.



Figure 2 - Pavillons et portail d'entrée supprimés qui peuvent être reconstruits à l'identique

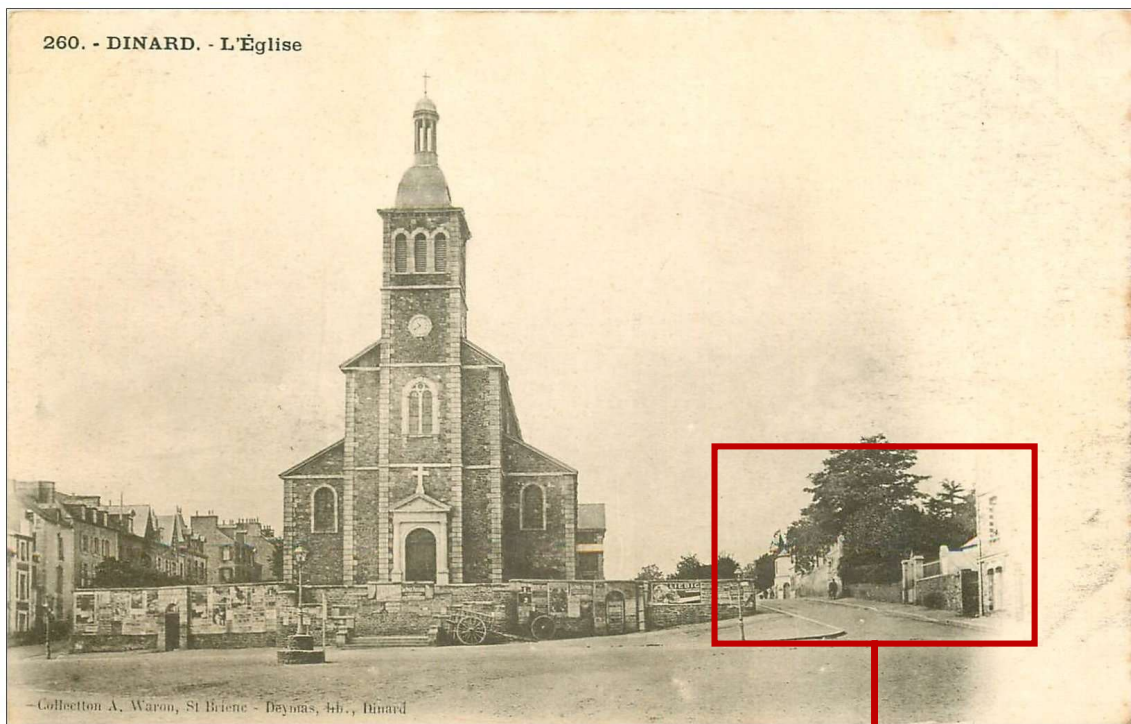
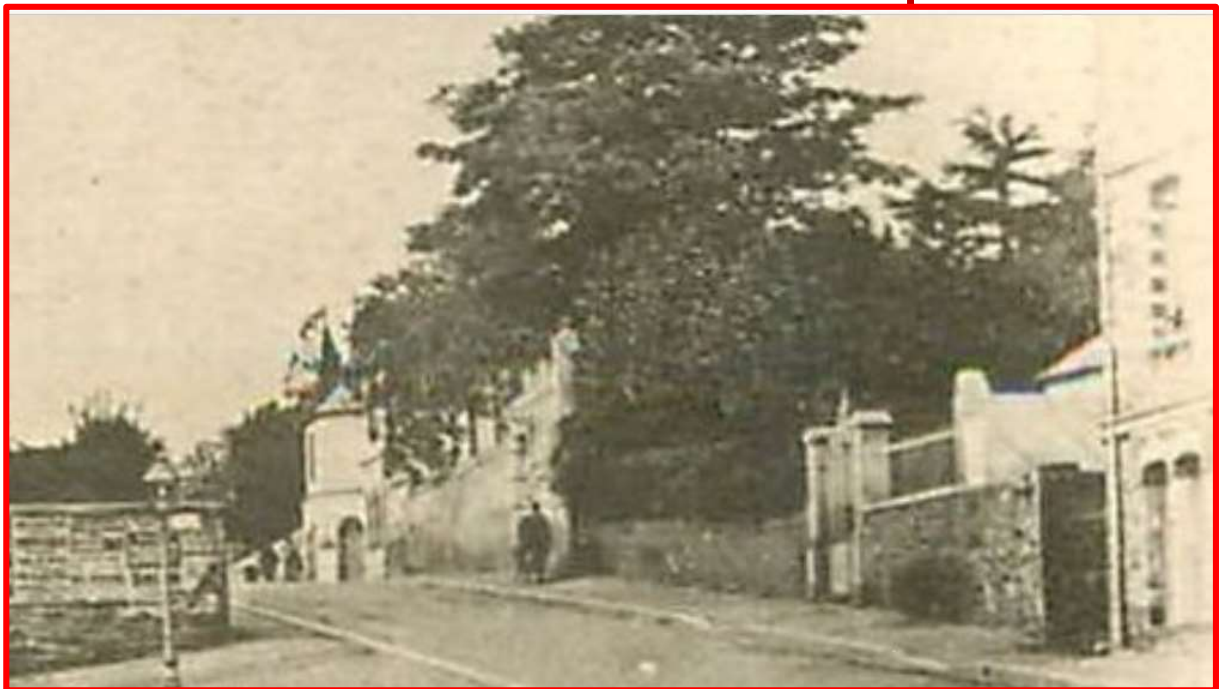
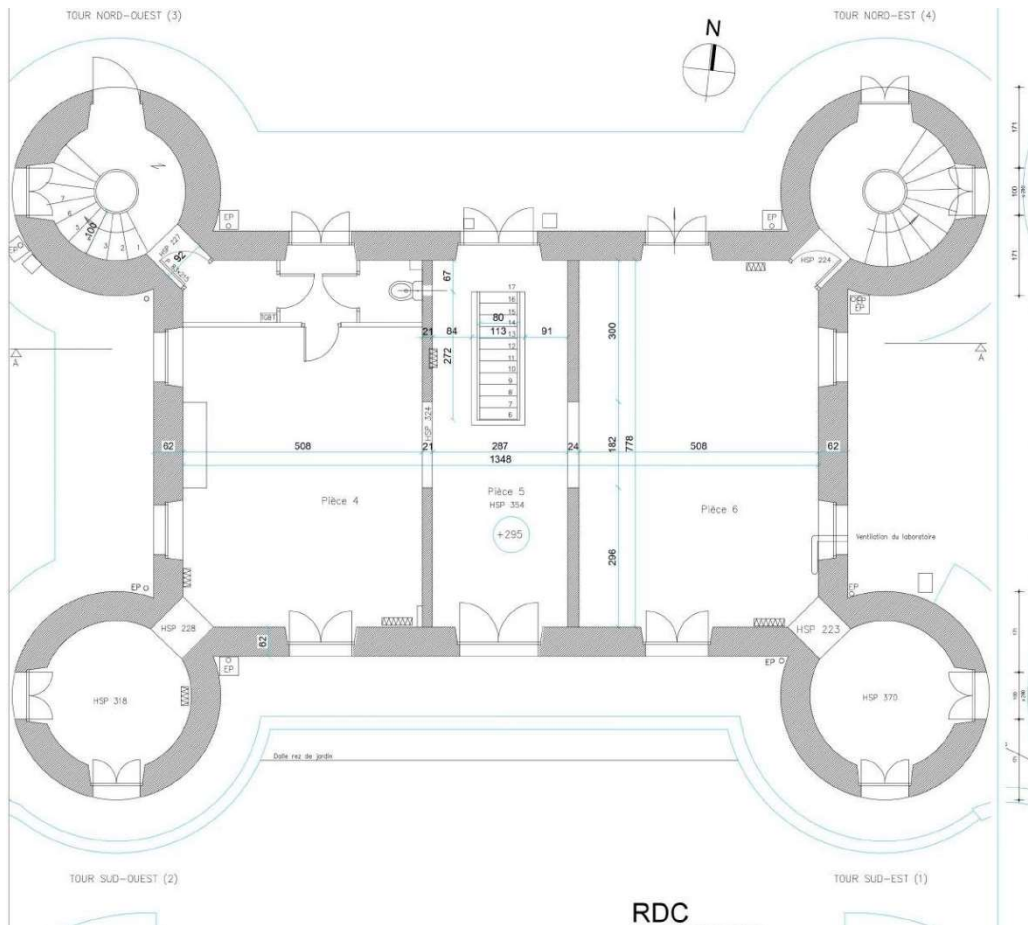
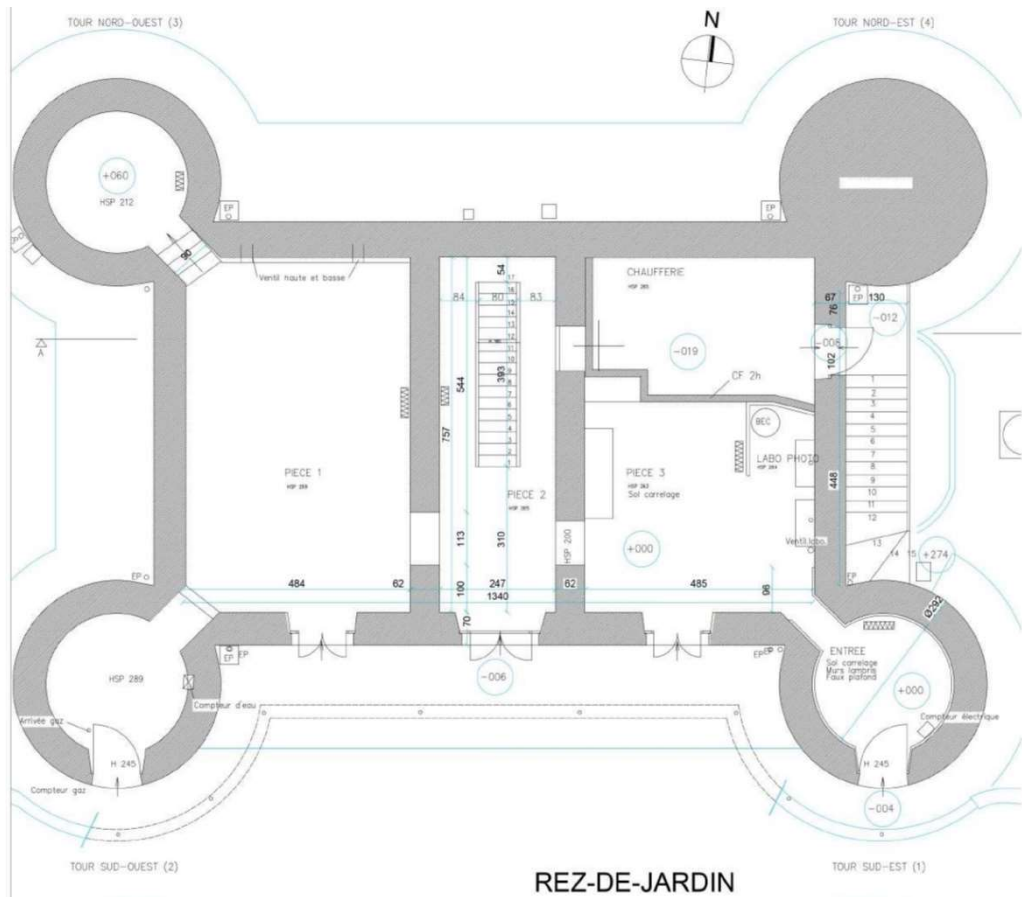
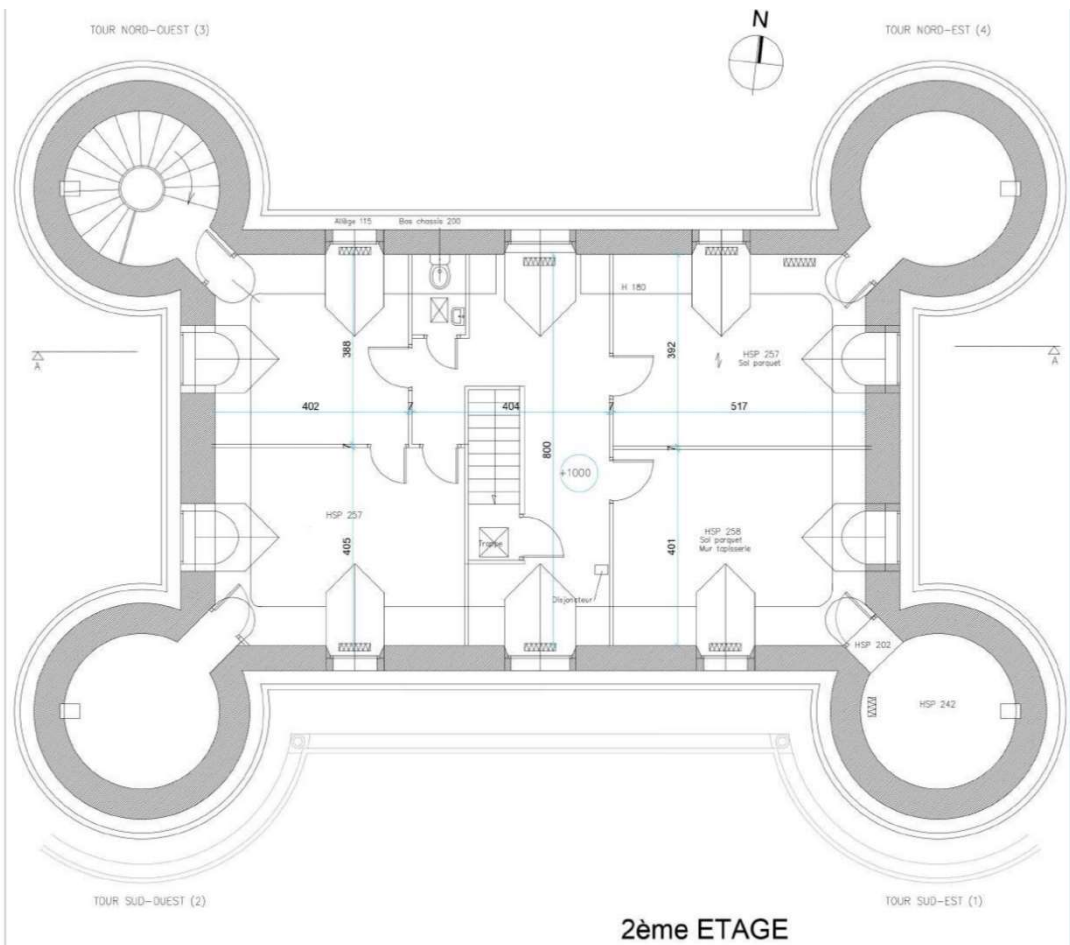
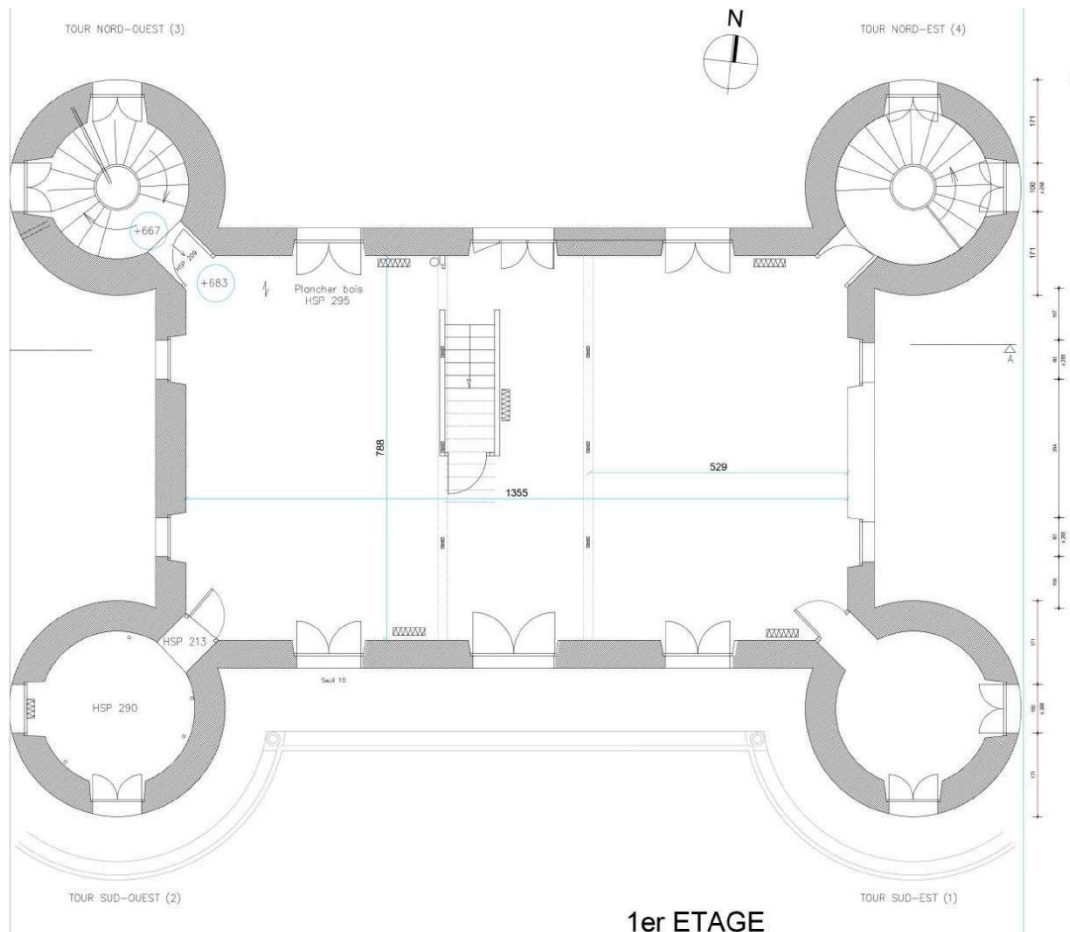


Figure 3 - Eglise Notre-Dame et l'enceinte de la Villa Eugénie à sa droite



**ARTICLE 3. PLANS INTÉRIEURS (format fichier AutoCAD sur demande)**





## ARTICLE 4. LES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

### 2.1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Dinard (en cours de révision)

Le terrain se trouve en zone urbaine (U) secteur « EUGENIE ».

Extrait règlementaire du secteur « EUGENIE » :

Fonctions urbaines	Mixité sociale	Implantation	Hauteur	Espaces verts
Centralité urbaine et commerciale	10 % de logts soc <sup>x</sup> à partir de 10 logts créés	Tissus urbains centraux	Règles relatives aux espaces patrimoniaux et proches du rivage	30 %

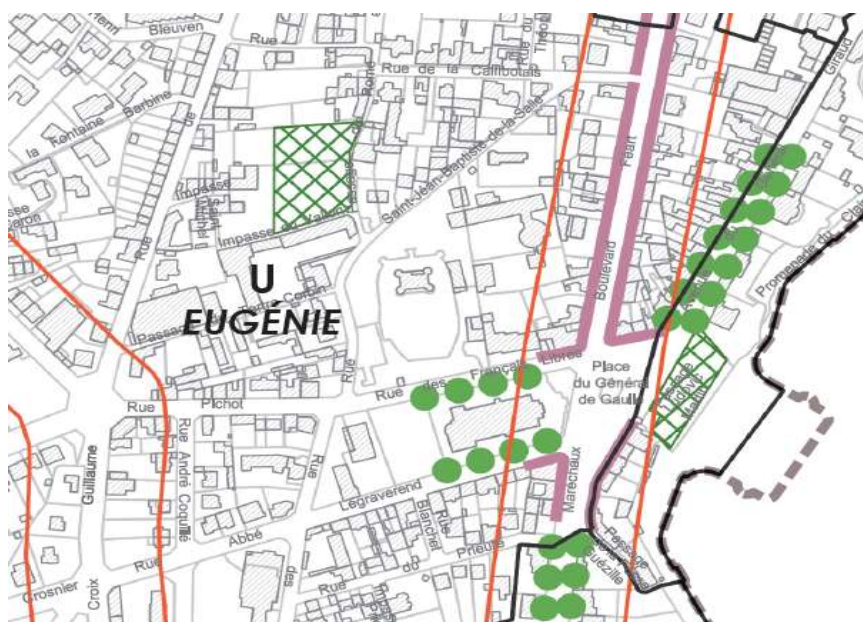


Figure 4 - Extrait du règlement graphique du PLU

#### ► Implantation des constructions :

Dans les tissus urbains centraux, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies\* et emprises publiques\* ou en retrait, sans que celui-ci soit supérieur à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas suivant où il n'est pas fixé de règles :

- les constructions situées sur une parcelle présentant un linéaire sur voies de plus de 40 mètres.
- En cas de retrait supérieur à 3 mètres de constructions existantes situées sur la même parcelle ou sur les parcelles contiguës, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des murs des façades des constructions existantes.
- Les constructions pourront s'implanter :
  - sur les limites séparatives\*,
  - en retrait de celles-ci d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur de façade ( $L = H/2$ ), sans être inférieure 3 mètres.

#### ► Hauteur des constructions

##### Dans les secteurs d'Espace Patrimonial Proche du Rivage (EPPR)

- Dans les secteurs identifiés au Plan des Hauteurs comme Espace Patrimonial Proche du Rivage (EPPR), la hauteur maximale de façade des constructions ne pourra dépasser les hauteurs maximales de façade des constructions existantes situées à moins de 50 mètres des limites



parcellaires du projet. La hauteur maximale de façade des constructions projetées pourra dépasser la hauteur maximale calculée, dans la limite de 1 mètre supplémentaire, sous réserve de s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain.

#### ► Espaces verts et espaces libres

Pourcentage d'espaces verts et libres minimal imposé : 30 %

Minimum de surfaces en pleine terre : 15 %

Observation : Ces pourcentages sont aujourd'hui respectés et sanctuarisés par le règlement du SPR qui protège le jardin.

#### ► Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Le terrain se trouve dans le périmètre de l'OAP centre-ville élargi, composé de plusieurs sites aujourd'hui en friches ou amenés à évoluer, supports de densification et de renouvellement urbain. Ce secteur est stratégique vis-à-vis de la constitution d'une centralité « à l'année » dans le prolongement du centre-ville. A ce titre, l'OAP Centre intègre des orientations complémentaires sur la requalification des espaces publics et la valorisation des fronts de mer.

Pour plus d'information, consulter le Règlement du PLU sur le site de la Ville de Dinard :  
[https://www.ville-dinard.fr/medias/2023/11/4-PLU-DINARD-REGLEMENT\\_Maj3.pdf](https://www.ville-dinard.fr/medias/2023/11/4-PLU-DINARD-REGLEMENT_Maj3.pdf)

## 2.2. Site patrimonial remarquable de la Commune de Dinard

Le terrain est situé en périmètre de Site Patrimonial Remarquable : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) - Secteur 2 – “La ville de Dinard”. Ce secteur correspond à la nouvelle ville de Dinard, issue d'un engouement balnéaire de la fin du XIXe siècle : son architecture, son urbanisme et ses aménagements paysagers sont les caractéristiques de la nouvelle ville moderne.



Figure 5 - Extrait du règlement graphique de l'AVAP

L'immeuble se trouve identifié au titre de l'AVAP comme :

■ **“Bâti remarquable”** : Les immeubles à caractère remarquable, repérés sur le plan réglementaire par une couleur rouge, sont dotés d’une servitude de conservation. Celle-ci porte sur l’ensemble des façades extérieures et toitures.

Les constructions remarquables sont celles qui ont été à un titre architectural, urbain ou historique reconnues comme particulièrement représentatives de l’histoire de Dinard. Elles en constituent l’essence même et participent de ce fait à la qualité et l’identité urbaines et paysagères des lieux.

Elles doivent être sauvegardées, restaurées et protégées dans leurs dispositions d’origine, connues et reconnues pour leur intérêt architectural. Toute extension ou surélévation est interdite, sauf dans le cas où une partie de l’édifice ayant existé a été supprimée ou non réalisée ; dans ce cas, elles devront être justifiées par une documentation. Toute intervention doit être menée dans cet objectif de conservation.

Dans le cas de la Villa Eugénie, les deux pavillons d’entrée encadrant le portail d’entrée ont disparu ainsi que « l’enceinte » de la propriété (côté rue des Français Libres).

**Le jardin se trouve identifié au titre de l’AVAP comme :**

#### ■ **Jardin public ou espace planté public**

Ces jardins et espaces plantés présentent un intérêt historique et paysager qui justifie leur conservation.

Repérés au plan de règlement, ils doivent être entretenus afin de conserver ou de restituer leur perception d’ensemble.

Afin de préserver leur unité, aucune division physique (clôture, mur, ...) tendant à dénaturer la cohérence de ces espaces n’est autorisée.

Dans l’emprise de ces jardins, tout projet d’extension du bâti existant ou de création de nouveau bâti doit être étudié dans des proportions raisonnables, afin de conserver la dominante végétale et la composition d’ensemble lorsqu’elle existe.

Les murs de soutènement des terrasses, les emmarchements, les rampes, les allées, les fabriques ou les pièces d’eau qui composent les jardins repérés sont à conserver.

Pour plus d’information, consulter le Règlement du SPR sur le site de la Ville de Dinard :

[https://www.ville-dinard.fr/medias/2023/10/TOME-2\\_REGLEMENT-ECRIT.pdf](https://www.ville-dinard.fr/medias/2023/10/TOME-2_REGLEMENT-ECRIT.pdf)

### **2.3. Possibilités envisageables, sous réserve avis favorable de l’ABF**

Seuls pourront être autorisées des bâtiments annexes liés à la construction principale ayant existé, ou envisagés et n’ayant pas été réalisés (fabrique, kiosque, serres, bassin, garage, etc.). La construction de ces bâtiments devra être justifiée par la documentation iconographique et pourra être autorisée à la condition que ces derniers présentent un intérêt architectural.

Toute clôture à caractère historique délimitant ce jardin doit être conservée et restaurée avec les matériaux et la mise en œuvre ayant prévalu lors de sa construction.

Il a été estimé à environ 65 m<sup>2</sup> l’emprise au sol cumulée des deux pavillons d’entrée démolis.