



PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DEMOLITION
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Demande déposée le 24/01/2024

Par : MKS RE

Représentée par : Monsieur HEISER Guillaume
Demeurant à : 71 Rue du Faubourg Saint-Antoine
75011 PARIS

Pour : Rénovation d'une maison divisée en 5 logements en une unique maison d'habitation. Rénovation des façades, remplacement des menuiseries, rénovation ponctuelle de la couverture, élargissement des ouvertures façade ouest. Démolition complète de l'annexe adossée à la limite nord. Démolition partielle de l'annexe adossée à la limite sud. Création d'une extension dans la cour, en RDC, avec toiture mono-pente, adossée au corps secondaire de la maison.

Sur un terrain sis à : 40 Boulevard Féart
35800 DINARD

Référence dossier

N° PC 35093 24 A0006

Cadastre :

000 J538

Surfaces de

plancher : 5 m²

Destinations :

Habitation

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, mis à jour le 19/04/2019, modifié le 09/11/2020 et mis à jour les 27/04/2023 et 07/11/2023 ;

Vu la délibération municipale n°2023/181 en date du 17/10/2023 approuvant la révision du Site Patrimonial Remarquable et la création de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de la commune de Dinard ;

Vu le Code du Patrimoine en ses dispositions relatives à la redevance d'archéologie préventive et notamment les articles L.524-1 et suivants ;

Vu le code de l'Urbanisme en ses dispositions relatives à la taxe d'aménagement et notamment ses articles L.331-1 et suivants et R.331-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Général en date du 22/11/2011 fixant la taxe d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21/11/2011 fixant la taxe d'aménagement ;

Vu l'accord assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France de l'Ille et Vilaine en date du 07/02/2024 ;

Vu l'arrêté n°2023-1059 en date du 01/09/2023 portant délégation de fonctions et de signature à M. Pascal Guichard, conseiller municipal délégué en cas d'absence ou d'empêchement de Christian Fontaine, 4^{ème} adjoint ;

Considérant que le projet consiste en la rénovation et l'extension d'une maison individuelle d'habitation après démolition d'annexes sur un terrain situé Boulevard Féart à DINARD ;

Considérant que l'immeuble 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 ;

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 à sa mise en valeur mais qu'il peut cependant y être remédié, l'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions en date du 07/02/2024 ;

ARRETE

Article 1 : Le Permis de construire valant DEMOLITION 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 émises par l'Architecte des Bâtiments de France ci-après :

- « la couverture du petit abri de jardin sera également en zinc (bac acier proscrit).
- des épis de faîtage en zinc sera restitués sur les deux croupes en toiture (hauteur mini 1m).
- Le faîtage sera traité à faîtière de terre cuite rouge, non vieillie, à emboîtement.
- La couverture sera réalisée en ardoise naturelle posée au crochet teinté.
- Les profils des menuiseries et moulures seront présentés sur croquis d'exécution, pour mise au point avant réalisation et conformité.
- Les menuiseries seront en bois peint et reprendront le dessin de fenêtre existante.
- 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.
- Les enduits seront réalisés au mortier de chaux naturelle hydraulique (NHL 2 ou 3,5) mélangée sur le chantier à du sable de carrière et/ou de rivière de granulométrie adaptée au support et à l'architecture du bâtiment. Ils devront être de finition talochée ou lissée à la truelle.
- Des échantillons d'enduit et de teinte seront réalisés sur place, pour validation de l'Architecte des Bâtiments de France, et conformité, avant travaux. »

Article 3 : En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté
- soit la date de transmission de cet arrêté au préfet

Article 4 : Le projet de construction entre dans le champ d'application de :

- la taxe d'aménagement
- la redevance d'archéologie préventive



DINARD, Le 29/02/2024
Pour le Maire et par délégation,

Le conseiller municipal délégué,
Pascal Guichard

- Dossier et Arrêté transmis au préfet le : 08 MARS 2024

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 : 29/01/2024

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 privée 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)

