

Envoyé en préfecture le 10/11/2020

Reçu en préfecture le 10/11/2020

Affiché le

ID : 035-213500937-20201109-DEL\_2020\_151-DE



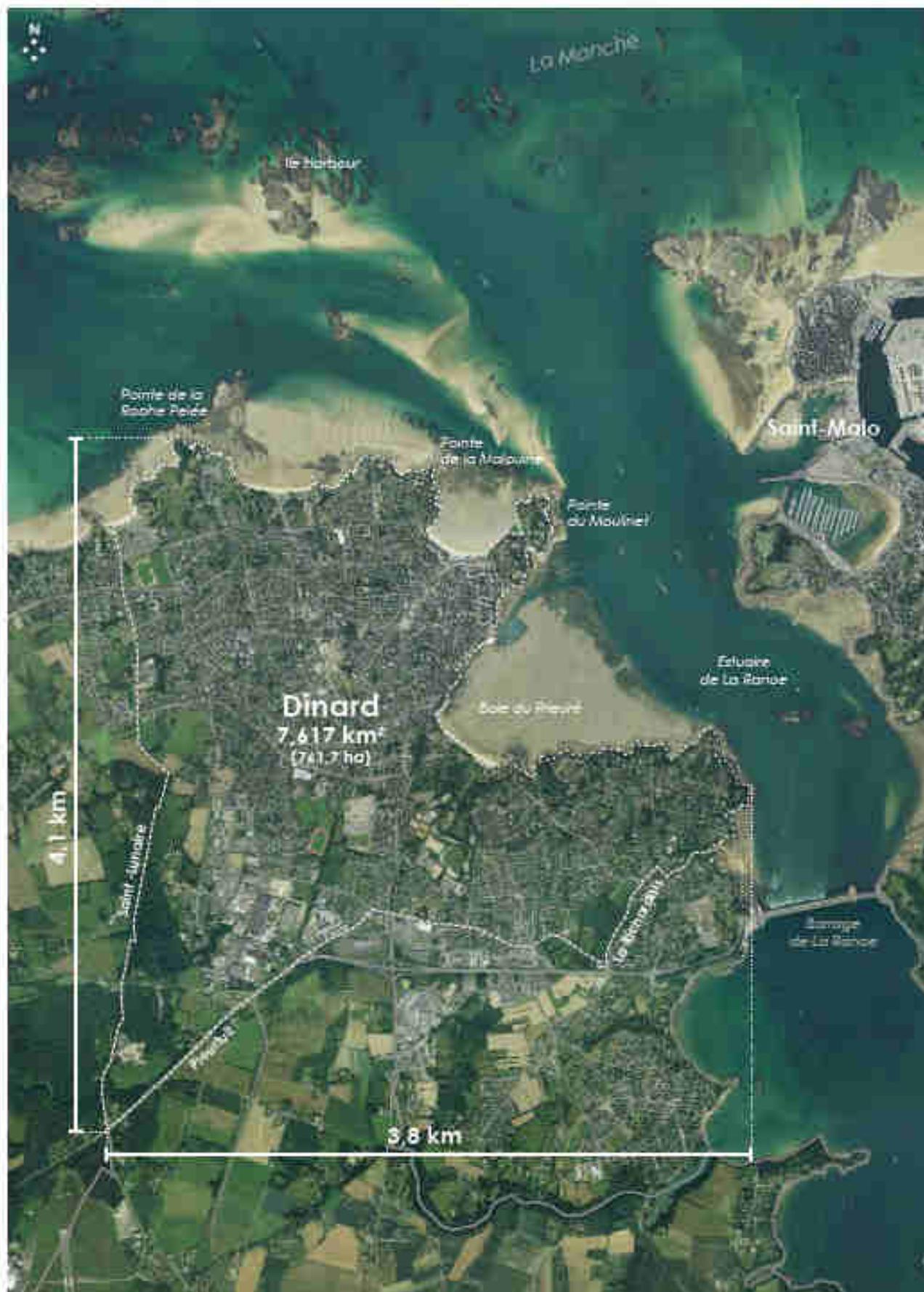
## PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE DE DINARD

---



***PROJET de MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1***  
*(Article L153-47 du Code de l'Urbanisme)*

***APPROBATION***



## SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION</b>	4
<b>Objet du présent dossier</b>	4
<b>Contexte règlementaire</b>	4
<b>Contexte géographique, historique et institutionnel</b>	4
<b>SYNTHESE DE LA PROCEDURE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU</b>	5
<b>BILAN DE LA MISE A DISPOSITION</b>	7
<b>SYNTHESE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 SOUMIS A APPROBATION</b>	8
<b>1/ Rectification de l'erreur matérielle – parcelles OB n°408p et 409</b>	8
<b>2/ Levée partielle de l'emplacement réservé n°1 du PLU</b>	9
<b>3/ Modification de l'article U3-Implantation des constructions</b>	10

## INTRODUCTION

---

### Objet du présent dossier

Par arrêté n°2020-286 du 27 février dernier, Monsieur le Maire de Dinard a décidé d'engager la modification simplifiée n°1 du PLU qui porte sur trois points détaillés ultérieurement.

Il est précisé que les modifications soumises à l'approbation ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et qu'elles s'inscrivent dans les possibilités données par les articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

Lors de sa séance du 2 mars 2020, le conseil municipal a précisé les modalités de la mise à disposition.

Le projet de modification simplifiée a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, conformément à l'article L 153-47 du code de l'Urbanisme et les avis reçus ont été joints au dossier mis à disposition.

### Le contexte règlementaire

La Commune de Dinard, précédemment dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération n°2018-194 en date du 17 décembre 2018.

Elle est soumise aux dispositions de la Loi Littoral du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

### Le contexte géographique, historique et institutionnel

#### • La situation de Dinard

La commune de Dinard se situe au nord du département d'Ille-et-Vilaine, au bord de la Manche et sur l'Estuaire de la Rance, face à Saint-Malo.

Elle marque l'entrée de la Côte d'Émeraude disposant de paysages littoraux remarquables et de nombreuses communes balnéaires. Elle est desservie par l'axe de la RD 168 qui borde le sud de son territoire et part de Saint Malo en direction des Côtes-d'Armor.

Elle bénéficie également des dessertes ferroviaires de la gare de Saint Malo (TGV) et de l'aéroport de Dinard-Pleurtuit-Saint-Malo assurant principalement des liaisons vers le Royaume-Uni.

Sa superficie est de 784 ha pour une population totale de 10 572 habitants.

#### • Contexte intercommunal

Dinard fait partie depuis 2013 de la communauté de commune de la Côte d'Émeraude.

Cette dernière, créée en 1996, compte désormais près de 30 700 habitants pour une superficie de 112 km<sup>2</sup> et est composée des 9 communes.

L'EPCI partage son territoire entre le département de l'Ille-et-Vilaine et les Côtes-d'Armor.

Il fait partie du Pays de Saint-Malo et se trouve situé dans le périmètre du projet de Parc naturel régional Rance - Côte d'Émeraude.

Le SCoT révisé du Pays de Saint-Malo, approuvé le 8 décembre 2017, fixe entre autres des objectifs de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, notamment en privilégiant le renouvellement urbain. Il promet une organisation territoriale équilibrée et identifie à ce titre, l'axe Pleurtuit-Dinard comme pôle de développement complémentaire à l'agglomération malouine pour renforcer la partie Ouest du territoire.

## SYNTHESE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIE N°1 DU PLU

---

Par délibération n° 2014-239 en date du 15 décembre 2014, la Commune de DINARD a prescrit l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, lequel viendra se substituer au Plan d'occupation des sols.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues à deux reprises en conseil municipal les 30 mai 2016 et 18 septembre 2017.

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU au conseil municipal ont eu lieu le 26 mars 2018, précédant la consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique sur le PLU ainsi arrêté.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté du 20 juin 2018 et s'est déroulée du 9 juillet au 10 août 2018.

Le Plan local d'urbanisme a été approuvé par le conseil municipal le 17 décembre 2018.

Par arrêté n°2020-286 du 27 février dernier, Monsieur le Maire de Dinard a décidé d'engager la modification simplifiée n°1 du PLU qui porte sur trois points détaillés ci-après.

Cette modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

Les modifications envisagées n'ont pas, en outre, pour conséquence de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Lors de sa séance du 2 mars 2020, le conseil municipal a précisé les modalités de la mise à disposition suivantes :

- « Mise à disposition du 11 mai 2020 au 20 juin 2020 du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Dinard et d'un registre permettant au public de faire ses observations en mairie de Dinard, 47 boulevard Féart, aux heures d'ouverture au public : (du lundi au jeudi de 8H30 à 12H30 et de 13H30 à 17H30, le vendredi de 8H30 à 12H30 et de 13H30 à 17H00, sauf les jours fériés),

- *Le projet sera téléchargeable sur le site Internet à l'adresse suivante : [www.ville-dinard.fr](http://www.ville-dinard.fr) rubrique Mairie – L'urbanisme – PLU Dinard,*
- *Affichage en mairie de Dinard d'un avis au public précisant l'objet, le lieu et heures où le public pourra faire ses observations,*
- *Publication de cet avis dans deux journaux du département.*

*Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU Dinard, l'exposé de ses motifs, l'avis de l'autorité environnementale sur la demande d'examen au cas par cas et les avis des personnes publiques associées seront mis à disposition du public.*

*Ces modalités définies seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.*

*La présente délibération sera transmise en Préfecture et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*

*A l'issue de la mise à disposition du public, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et approuvera le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Dinard éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

Le projet de modification simplifiée a été soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées, conformément à l'article L 153-47 du code de l'Urbanisme et les avis reçus ont été joints au dossier mis à disposition.

La Communauté de Communes de la Côte d'Emeraude (CCCE), dans son courrier du 27 avril 2020, a assorti son avis favorable d'une observation sur le point relatif à la modification de l'article U3 – 1 *Implantation des constructions*, en indiquant que la rédaction proposée dans la modification du règlement impliquait que la dérogation accordée s'applique à l'ensemble des opérations d'aménagement d'ensemble, quelles que soit leur taille.

Une précision a été donc apportée dans le projet de modification simplifiée n°1 du PLU mis à disposition afin que seules les opérations d'aménagement d'ensemble concernées soient celles portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>.

En raison du contexte sanitaire et des prolongations de délais afférents aux procédures, la mise à disposition qui devait prendre fin le 20 juin a été prolongée jusqu'au 20 août 2020 laissant ainsi le temps nécessaire aux Personnes Publiques Associées (PPA) de donner leur avis et aux habitants de faire leurs observations.

Cette prolongation a fait l'objet de courriers informant les PPA et d'articles dans la presse ainsi que d'une parution de l'avis dans deux journaux du département.

Par délibération n°2020-083 du 27 juillet 2020, le conseil municipal a confirmé la prolongation de la mise à disposition.

## BILAN DE LA MISE A DISPOSITION

---

Durant la période du 11 mai au 20 août 2020, deux contributions ont été déposées :

- La 1<sup>ère</sup> provenant d'un particulier, envoyée sur l'adresse mail dédiée au PLU ([plu@ville-dinard.fr](mailto:plu@ville-dinard.fr)), porte sur la rectification de l'erreur matérielle du document graphique du PLU approuvé concernant les parcelles appartenant au camping, intégrées par erreur au secteur U Starnberg au lieu du secteur U Port Blanc. La contribution est favorable à la modification si les parcelles concernées restent à destination d'une aire de jeux du camping.

Réponse proposée : le règlement du PLU n'a pas vocation à préciser les lieux d'implantation des différentes activités du camping au sein du secteur U Port Blanc.

- Le 2<sup>nde</sup> provient d'une association et porte sur chacun des trois points objets du projet de modification simplifiée n°1 :

- Sur la rectification de l'erreur matérielle du document graphique du PLU approuvé concernant les parcelles appartenant au camping, l'association demande que ce point soit annulé et que le secteur Np Port Blanc et U Starnberg soit reconsidéré dans le cadre d'une révision du PLU.

Réponse proposée : la propriété foncière des parcelles concernées par la modification simplifiée n'a pas à entrer en compte dans le règlement du PLU. L'erreur matérielle porte bien sur des parcelles qui étaient incluses dans le périmètre d'activité du camping lors de l'élaboration du PLU. A ce titre, il convient de maintenir ce point dans le projet finalisé.

- Sur la levée de l'emplacement réservé n°1, l'association demande que ce point soit annulé et que des éléments complémentaires soient apportés au conseil municipal pour une nouvelle délibération

Réponse proposée : la levée de cet emplacement réservé entre bien dans le champ d'application des possibilités données par les articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme. D'une part, la délimitation de l'emplacement réservé doit être justifiée par l'emprise de l'équipement public devant y être réalisé. L'emplacement réservé n°1 a pour objet la réalisation d'un parking. Or, la réalisation de cet équipement requiert une emprise foncière finalement moins importante que la superficie actuelle délimitée par le PLU. Il appartient donc à la Commune de tirer les conséquences de l'absence de projet d'équipement public sur les parcelles J 835, J 1788, J 1789, J 1650p (partie non acquise par la Commune) et J 1653p (partie non acquise par la Commune) en levant l'emplacement réservé pour une surface définitive après arpentage de 4 197m<sup>2</sup>, conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. D'autre part, dans sa séance du 10 février 2020, par délibération n°2020-015, le conseil municipal a approuvé la promesse de vente concernant l'acquisition des terrains cadastrés J1650p et J 1 653p, sous conditions suspensives de réalisation d'engagements réciproques, dont notamment, pour la Commune, la levée partielle de l'emplacement réservé inscrit au PLU sur les parcelles objet de la présente modification simplifiée.

- Sur la modification de l'article U3 – 1 *Implantation des constructions*, l'association demande que ce point soit pris en compte uniquement pour l'opération du terrain des serres municipales et qu'il fasse l'objet d'une révision du PLU.

Réponse proposée : dans la rédaction actuelle du règlement du PLU; dans les tissus urbains centraux les constructions doivent s’implanter à l’alignement des voies et emprises publiques ou en retrait, sans que celui-ci soit supérieur à 3 mètres. La mise en œuvre du PLU a démontré que cette règle n’est pas pertinente dans le cadre des opérations d’aménagement d’ensemble portant sur une unité foncière d’une superficie importante car cette contrainte ne permet pas notamment l’intégration d’espaces non bâtis (espaces verts ou publics, jeux, jardins privés...) nécessaires à une intégration harmonieuse dans l’environnement existant. L’objectif de la modification est bien de favoriser l’insertion des opérations d’aménagement d’ensemble portant sur une unité foncière d’une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> dans les tissus urbains centraux.

## SYNTHESE DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 SOUMIS A APPROBATION

Le projet de modification porte sur trois points :

### 1 / RECTIFICATION DE L’ERREUR MATERIELLE – PARCELLES OB n°408p et 409

Une erreur matérielle a été constatée dans le document graphique du PLU approuvé concernant les parcelles section OB n°408p et 409, qui étaient incluses dans le périmètre d’activité du camping, intégrées par erreur au secteur U Starnberg (urbanisé) au lieu du secteur U Port Blanc (destiné aux activités du camping).

Le secteur U Port Blanc, spécialement dédié aux activités du camping, dispose que « *seuls sont autorisés les habitations légères et résidences mobiles de loisirs, les aires de camping-car, ainsi que les constructions, installations et aménagements nécessaires aux terrains de camping et caravanning et au fonctionnement des équipements d’intérêt collectif et services publics.* »

Il est donc proposé de corriger l’erreur matérielle en réintégrant les parcelles précitées dans le secteur U Port Blanc tel que proposé ci-dessous :



## 2 / LEVEE PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RESERVE n°1 DU PLU

La seconde modification porte sur la levée partielle de l'emplacement réservé (ER) n°1 inscrit au point 2 des annexes du PLU (extrait ci-dessous) :

### 2. LISTES DES EMBLEMES RESERVES

N° PLU	OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE
1	Terrain Veil - Réalisation d'équipements publics, voies, parking et espaces verts	Ville	10 496 m <sup>2</sup>

L'emplacement réservé n°1 a pour objet la réalisation d'un parking.

Or, la réalisation de cet équipement requiert une emprise foncière finalement moins importante que la superficie actuelle délimitée par le PLU.

Il appartient donc à la Commune de tirer les conséquences de l'absence de projet d'équipement public sur les parcelles J 835, J 1788, J 1789, J 1650p (partie non acquise par la Commune) et J 1653p (partie non acquise par la Commune) en levant l'emplacement réservé pour une surface définitive après arpentage de 4 197m<sup>2</sup>, conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Suite à cette levée, le document graphique du PLU sera modifié tel que présenté ci-dessous et l'emplacement réservé n°1 réduit à la surface de 6 299m<sup>2</sup>.





- *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. »*

Afin de favoriser l'insertion des opérations d'aménagement d'ensemble\* dans les tissus urbains centraux, il est proposé de permettre de déroger aux règles d'implantation prévues dans ce secteur. (\*Opération d'aménagement d'ensemble définie au PLU : « *sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble : les lotissements, les zones d'aménagement concertées, les opérations d'aménagement faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager, les opérations d'aménagement ou de constructions portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>.* »).

L'article « *U3 – 1 Implantation des constructions* » sera complété de la façon suivante, pour les tissus urbains centraux uniquement :

« • *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 les cas suivants, pour lesquels il n'est pas fixé de règles :*

- *les éventuels décrochements, retraits partiels et volumes secondaires, sous réserve de représenter un linéaire sur rue inférieur au volume principal,*
- *les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,*
- *les constructions situées sur une parcelle présentant un linéaire sur voies de plus de 40 mètres,*
- *les constructions dont la façade principale donne sur une voie\* ou emprise publique\* d'une largeur inférieure à 5 mètres,*
- ***les opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>. ...***.