Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 035-213500937-20230919-DEL_2023_165-DE

VILLE DE
Dinard

PÔLE PILOTAGE
Direction générale des services

Date de la convocation : 13 septembre 2023
Nombre de membres en exercice : 33

CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 19 SEPTEMBRE 2023

L'an deux mil vingt-trois, le dix-neuf du mois de septembre à dix-huit heures, le Conseil Municipal de DINARD, dûment convoqué, s'est réuni à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Arnaud SALMON, Maire.

Présents : Mmes Nolwenn GUILLOU, Martine GUÉNÉGANT, M Christian FONTAINE, Mme Muriel BEZIEL, M Vincent REMY, Mme Marie-Claire MERVIN, M Philippe BECAN, Mme Mirella JEAN DE DIEU, M Kevin STEINBACHER, Mme Catherine CABOT, MM Pascal GUICHARD, Christian CHAUFOUR, Mmes Laure ZATORSCHI, Guenhaëlle VEDIE, MM Thierry DE LA FOURNIERE, Frédéric SOHIER, Mme Michèle ARMANDARY, MM Eric DYEVRE, Bruno DESLANDES, Mme Catherine GUGUEN-GRACIE, MM Frédéric LEMOINE, Fabrice LE TOQUIN, Mmes Annick PORTES, Martine CRAVEIA SCHÜTZ et M Frédéric LEHOBEY.

Absents représentés :
- M Yannick LOISANCE donne pouvoir à Mme Martine GUENEGANT
- M Joyce DOUMENGE donne pouvoir à M Arnaud SALMON
- M Jean-Patrick GUIBOUT donne pouvoir à M Christian FONTAINE
- Mme Valérie SIMON donne pouvoir à Mme Nolwenn GUILLOU
- Mme Claudia CARFANTAN donne pouvoir à Mme Catherine GUGUEN-GRACIE

Absente :
- Mme Eva HELAINE
- Mme Marion VATAR

Monsieur Philippe BECAN est nommé secrétaire de séance par le Conseil Municipal.

Affaire inscrite à l'ordre du jour

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

DELIBERATION N°2023/165 – PRISE EN CONSIDERATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT – SECTEUR SAINT ALEXANDRE

Présents : 26 **Représentés** : 05 **Votants** : 31

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 035-213500937-20230919-DEL_2023_165-DE

La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

La loi Alur impose désormais aux collectivités d'analyser les capacités de densification urbaine afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), élément du Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit aussi fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Dans le cadre de la révision de son PLU prescrite le 14 juin 2021, le projet de PADD de la Commune, débattu le 13 avril 2023, définit les grandes orientations visant à assurer un développement urbain équilibré avec pour objectif de privilégier la construction au sein du tissu existant.

Le secteur urbain, objet de la présente délibération, est situé dans la zone U Saint Alexandre et fait partie intégrante de l'Axe 3 du projet de PADD précité en étant identifié comme un cœur de quartier à affirmer, notamment concernant les objectifs suivants :

- Préserver et développer les pôles commerciaux de proximité dans les quartiers déconnectés du centre (Saint-Enogat, Saint-Alexandre, l'Eglise, La Bodinais...) afin d'assurer une réponse aux besoins courants pour tous les habitants ;

- Permettre un renforcement d'une centralité à Saint-Alexandre et une requalification du centre commercial ;

- Connecter les cœurs de quartiers pour améliorer le fonctionnement d'une ville habitée à l'année et faciliter l'accessibilité entre les différents espaces atypiques et touristiques, les pôles d'équipements et d'emplois et les espaces résidentiels.

Le site de Saint Alexandre porte sur 7,73 ha environ, il est situé en agglomération et bordé par les boulevards du Villou et Alexis Carrel, les rues des Minées, Henri Dunant, des Grands Prés, Ernest Renan, Charles Le Goffic, et le passage des Quatre Chemins. C'est un secteur qui présente un enjeu spécifique pour la commune du fait précisément de sa situation géographique et sa composition : présence d'un centre commercial, de nombreux bâtiments publics et de logements sociaux.

La propriété publique d'une part importante du foncier de ce secteur (commune ou bailleurs sociaux) donne par ailleurs une opportunité renforcée de mener une réflexion sur les évolutions urbaines à prévoir.

Il apparait donc nécessaire de « prendre en considération » ce projet d'aménagement de la commune comme le permet l'article L424-1 du Code de l'urbanisme et d'en délimiter le périmètre, dans l'attente d'études d'urbanisme plus poussées permettant d'orienter le projet de la commune et de le qualifier.

Le périmètre est annexé à la présente délibération et représente une superficie de 7,73 hectares environ.

Les objectifs de la collectivité sont de :

- S'appuyer sur les opportunités foncières et des projets d'ensemble pour créer des opérations mixtes, alliant plusieurs fonctionnalités : habitat, bureaux, cellules commerciales ou servicielles en définissant sur les différents ilots les programmations adaptées à des mutations durables,

- Organiser ou d'accompagner à moyen-long terme la requalification du centre commercial de Saint Alexandre,

- Assurer une porosité du tissu urbain dans les projets d'aménagement qui doivent participer aux objectifs de coutures urbaines, de maillage entre les quartiers et de développement des circulations douces. Il s'agit notamment d'éviter les systèmes en impasse et d'assurer une continuité des cheminements et de la trame verte,

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 035-213500937-20230919-DEL_2023_165-DE

- Définir le traitement architectural adéquat pour permettre la bonne insertion des futures constructions dans leur environnement (architecture, dimensions, aspect) ;

- Organiser des continuités de nature en ville en s'appuyant sur les respirations et les espaces verts existants : les parcs et squares, les alignements d'arbres, les espaces paysagers aux abords des équipements publics et la trame des jardins privés.

L'article L 424-1 du code de l'urbanisme dispose *« Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ».*

Ainsi, tout projet portant sur les terrains situés dans ce périmètre pourra faire l'objet d'un sursis à statuer. Il importe en effet que la commune puisse, au besoin, surseoir à statuer sur le secteur délimité, si un projet déposé venait à compromettre ou à contrarier les ambitions de la commune pour ce secteur ou à rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement étudiée par la commune. La délibération de prise en considération est accompagnée d'un plan délimitant précisément les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 424-1 et R 424-24 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2018, mis à jour le 19 avril 2019, modifié le 9 novembre 2020 et mis en révision le 14 juin 2021 ;

Vu la délibération n°2021-090 du Conseil Municipal en date du 14 juin 2021 prescrivant la révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

Vu le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu lors de la séance du Conseil Municipal du 13 avril 2023 ;

Vu le plan délimitant le périmètre de « prise en considération » des terrains concernés par le projet d'aménagement, annexé à la présente délibération ;

Vu l'avis favorable à l'unanimité de la commission « Urbanisme et travaux » en date du 5 septembre 2023 ;

Considérant que l'institution de ce périmètre permet d'impulser une réflexion spécifique sur le devenir de ce secteur au regard des enjeux urbains existants ;

Considérant la nécessité de maitriser le développement urbain à moyen long terme dans les secteurs à enjeux tels que prévus dans le PADD débattu ;

Considérant le risque important de lancement d'opérations immobilières au coup par coup, en fonction des disponibilités foncières mises sur le marché et sans garantie de développement urbain cohérent et harmonieux,

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 035-213500937-20230919-DEL_2023_165-DE

Considérant que dans ce périmètre, la Commune peut surseoir à statuer, sur toutes les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement en cours d'élaboration.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal à l'unanimité :

DECIDE

Article 1er : de décider de prendre en considération le projet d'aménagement du secteur Saint Alexandre selon le périmètre joint à la présente délibération ;

Article 2 : de préciser qu'à l'intérieur de ce périmètre, le Maire ou l'Adjoint délégué pourront surseoir à statuer, sur toutes les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement de la Commune ;

Article 3 : de préciser que la présente délibération fera l'objet d'une mention en caractère apparents dans un journal à diffusion départementale et affichée pendant un mois en Mairie en application de l'article R 424-24 du Code de l'Urbanisme ;

Article 4 : d'autoriser le Maire ou l'Adjoint délégué à prendre toutes les dispositions et à accomplir toutes les formalités pour l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait du registre des délibérations du conseil municipal.

A DINARD, le 21 septembre 2023

Le secrétaire de séance

Philippe BECAN

MAIRIE DE DINARD Ille-et-Vilaine

Le Maire

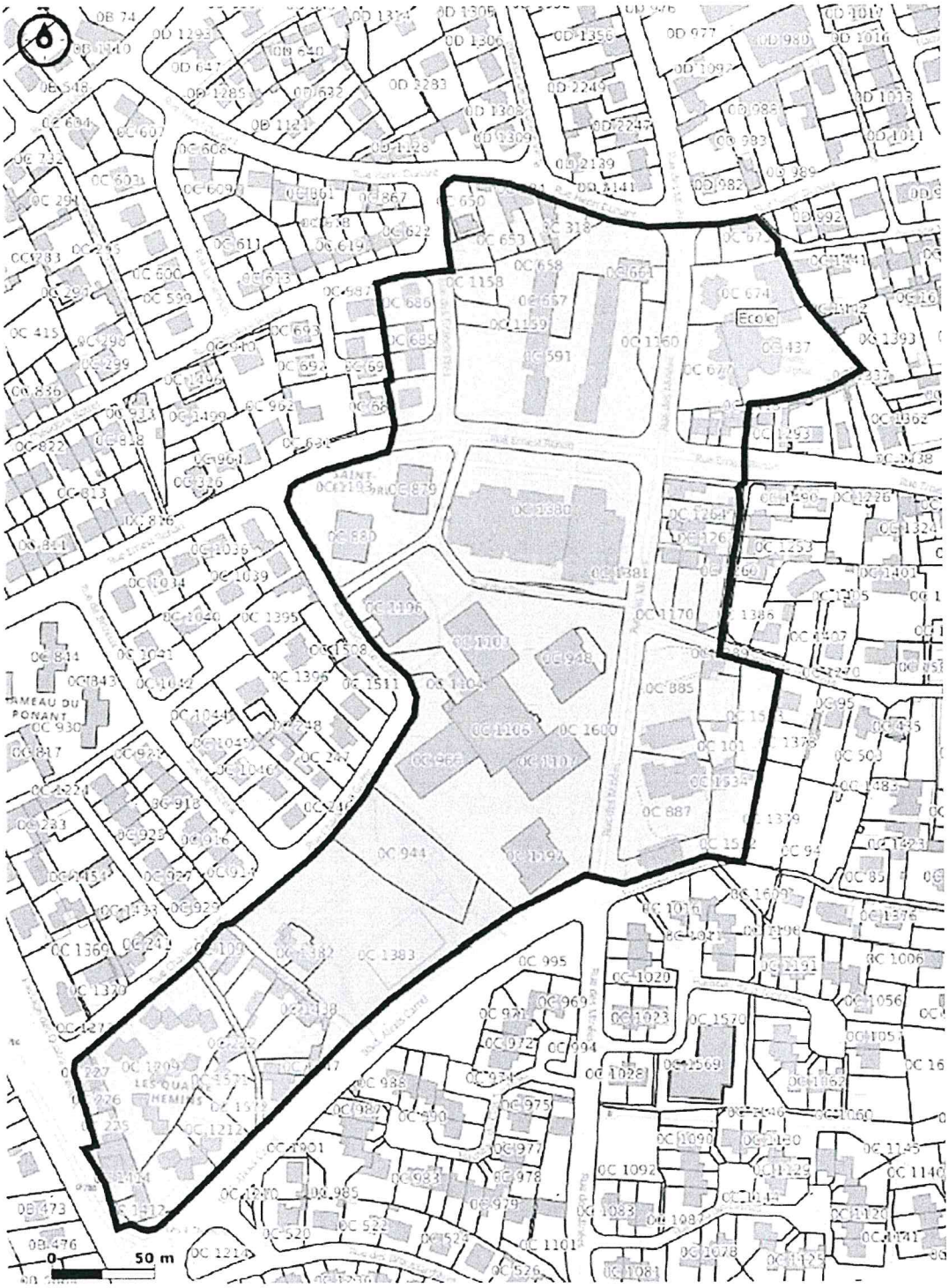
Arnaud SALMON

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

Conformément aux dispositions de l'article L 2131-1 du C.G.C.T., le Maire certifie le caractère exécutoire de la présente délibération, celle-ci ayant été transmise au représentant de l'Etat, le 25 SEP. 2023 et affichée en Mairie, le 25 SEP. 2023

Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 035-213500937-20230919-DEL_2023_165-DE

Annexe - Périmètre Projet d'Aménagement – Secteur Saint Alexandre



Envoyé en préfecture le 25/09/2023
Reçu en préfecture le 25/09/2023
Publié le
ID : 035-213500937-20230919-DEL_2023_165-DE