

Date de la convocation : 16 juillet 2024

Nombre de membres en exercice : 33

**CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 22 JUILLET 2024

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-deux du mois de juillet 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, Jean-Patrick GUIBOUT, Frédéric SOHIER, Mme Michèle ARMANDARY, MM Yannick LOISANCE, Bruno DESLANDES, Mme Catherine GUGUEN-GRACIE, Mme Claudia GAUVIN, M Fabrice LE TOQUIN, Mmes Annick PORTES, Martine CRAVEIA SCHÜTZ et M Frédéric LEHOBEY.

Absents représentés :

- M Joyce DOUMENGE donne pouvoir à M Arnaud SALMON
- Mme Eva HELAINE donne pouvoir à Mme Muriel BEZIEL
- Mme Marion VATAR donne pouvoir à Mme Marie-Claire MERVIN
- Mme Valérie SIMON donne pouvoir à M Frédéric SOHIER
- M Eric DYEUVRE donne pouvoir à Mme Catherine CABOT

Madame Nolwenn GUILLOU est nommée secrétaire de séance par le Conseil Municipal.

Affaire inscrite à l'ordre du jour

DOCUMENTS D'URBANISME

**DELIBERATION N°2024/135 – REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME –
BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET**

Présents : 27

Représentés : 05

Votants : 32

Le Conseil Municipal est invité à consulter la notice explicative de son projet de délibération.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 111-3, L. 132-7, L. 132-9, L. 153-31 à L. 153-35, R. 153-20 et R. 153-21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2018 (délibération n°2018), mis à jour le 19 avril 2019 (arrêté n°2019-464) et modifié le 9 novembre 2020 (délibération n°2020-151) ;

Vu la délibération n°2021-090 du 14/06/2021 prescrivant la révision du PLU, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 13/04/2023 en application de l'article L 153-12 du code de l'urbanisme ;

Vu la concertation publique qui s'est déroulée dans les conditions déterminées par la commune et qui a donné lieu au bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire et annexé à la présente délibération ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme, prêt à être arrêté par le conseil Municipal conformément à l'article L153-14 code de l'urbanisme, et comprenant le dossier d'arrêt ci-joint :

0_procedure

- Le bilan de la concertation et ses annexes
- La délibération de prescription
- La délibération attestant du débat sur le PADD
- La délibération d'arrêt

1_Rapport de présentation

- 1.1 Diagnostic (+ 1.1bis Synthèse et enjeux)
- 1.2 Etat initial de l'Environnement
- 1.3 Justifications
- 1.4 Evaluation environnementale
- 1.5 Résumé non technique

2_Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3_Règlement

- 3.1 Règlement littéral
- 3.2 Règlement graphique (et zooms)

4_Annexes

- Liste des annexes
- 4.1 Servitudes
- 4.2 Annexes sanitaires
- 4.3 autres annexes

5_OAP

- 5.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
- 5.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique : « Constructions Durables »
- 5.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique : « Continuité écologiques et Nature en ville »

Ce projet sera susceptible d'évoluer en fonction du résultat des avis publics.

Vu l'avis favorable de la Commission urbanisme et travaux en date du 11 juillet 2024 ;

Vu la convocation adressée aux conseillers municipaux le 16 juillet 2024 et les documents qui y étaient annexés dont la note explicative de synthèse ;

Considérant que la commune a respecté les obligations de la concertation auxquelles elle s'était engagée ;

Considérant qu'aucune observation de nature à remettre en cause les orientations générales du PADD n'a été formulée pendant la concertation ;

Considérant que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés ;

Considérant que le projet fera l'objet d'une enquête publique à l'issue de la consultation des personnes publiques et autres organismes ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal par 26 voix POUR, 2 CONTRE (Mme CRAVEIA SCHÜTZ et M LEHOBEY) et 4 ABSTENTIONS (M DESLANDES, Mmes GUGUEN-GRACIE, GAUVIN et PORTES) :

DECIDE

Article 1^{er} : de confirmer que la concertation relative au projet de révision du plan local d'urbanisme s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 14 juin 2021 et approuver le bilan de la concertation présenté par Monsieur le Maire,

Article 2 : d'arrêter le projet de révision du plan local d'urbanisme conformément à l'article L.153-14 du code de l'urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération,

Article 3 : de préciser qu'en application des articles L. 153-16 et L 153-17 du code de l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :

- ✓ A l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, à savoir :
 - au Préfet du Département d'Ille-et-Vilaine,
 - aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental,
 - au Président du syndicat mixte de préfiguration du parc naturel régional Vallée de la Rance – Côte d'Emeraude,
 - au Président de l'autorité organisatrice des transports,
 - au Président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la Commune est membre,
 - au Président de la Communauté de Communes Côte d'Emeraude
 - au Président chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale,
 - aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'industrie, de la Chambre des Métiers, et de la Chambre d'agriculture ;
 - au Président de la Section régionale de la Conchyliculture ;
- ✓ A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ;

- ✓ A la commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) ;
- ✓ A l'autorité environnementale ;
- ✓ Aux communes limitrophes, ainsi qu'aux organismes qui ont demandé à être consultés ;
- ✓ Aux présidents d'associations agréées qui ont demandé à être consultés ou en feront la demande ;

Article 4 : de préciser qu'à l'issue de la consultation des personnes publiques, le projet de Plan local d'urbanisme sera soumis à enquête publique pendant un mois, conformément à l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme,

Article 5 : de préciser que la présente délibération et le projet de PLU sera transmis à Monsieur le Préfet d'ILLE-ET-VILAINE au titre du contrôle de légalité,

Article 6 : de préciser que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Article 7 : de préciser que la présente délibération et le projet de PLU seront mis à la disposition du public aux horaires habituels d'ouverture de la mairie du 1^{er} août 2024 jusqu'à l'approbation du PLU.

Pour extrait du registre des délibérations du conseil municipal.

A DINARD, le 25 juillet 2024

La secrétaire de séance



Nolwenn GUILLOU



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 JUL. 2024 et affichée en Mairie, le

25 JUL. 2024

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE
Séance du Conseil Municipal du 22 juillet 2024

BILAN DE LA CONCERTATION
ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

1. La prescription du Plan local d'urbanisme : le contexte et les objectifs poursuivis
2. Le déroulement de la procédure
3. Le bilan de la concertation
4. Composition du dossier de PLU
5. Présentation synthétique du PLU
 - Diagnostic territorial
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Le rapport de présentation du PLU
 - Le règlement écrit et graphique du PLU
 - Les orientations d'aménagement et de programmation
 - Les incidences environnementales et leur prise en compte.

Introduction

La présente délibération soumise au vote du conseil municipal du 22 juillet 2024 porte sur deux objets :

- Le bilan de la concertation : le code de l'urbanisme précise en effet qu'à l'issue de la concertation et au moment de l'arrêt du projet de PLU, l'organe délibérant de la collectivité tire le bilan de la concertation menée ;
- L'arrêt du projet de PLU : le code de l'urbanisme précise que le conseil municipal arrête le projet de plan local d'urbanisme, préalablement à la consultation des personnes publiques associées et, plus généralement, du public.

Le projet de délibération est joint à la convocation avec la présente note explicative de synthèse et le bilan de la concertation, de même que le projet de Plan local d'urbanisme dans son ensemble, sous forme dématérialisée (lien <https://laboitedelespace.fr/plu-dinard-commission/> mot de passe : PLU35800).

1. La prescription du Plan local d'urbanisme : le contexte et les objectifs poursuivis

La Commune de Dinard est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 décembre 2018, mis à jour le 19 avril 2019 et modifié le 9 novembre 2020.

Par délibération n°2021-090 du 14 juin 2021, le Conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU), conformément aux dispositions des articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme..

La révision du Plan local d'urbanisme a été motivée par la volonté d'intégrer certaines évolutions législatives en matière d'urbanisme ou des documents supra-communaux, notamment :

- la révision du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Saint-Malo engagée le 19 février 2021 suite à un jugement du tribunal administratif de Rennes en date du 9 novembre 2020, prononçant une annulation partielle de la délibération approuvant le SCoT ;

- la nécessité de prendre en compte l'évolution des documents supra-municipaux (PCAET, PLH, ...);
- la nécessité notamment de faire évoluer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables et de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

En outre, au regard des dynamiques récentes d'évolution (croissance démographique, opérations immobilières en cours, ...), la municipalité a choisi de réviser son PLU pour adapter son outil réglementaire à son projet politique. Dinard possède un tissu urbanisé qui recouvre la quasi-totalité de son territoire communal. L'objectif du futur PLU est d'assurer un équilibre entre l'optimisation du foncier, un urbanisme apaisé et le renouvellement de certains espaces. Entre conservation du patrimoine et objectifs de développement, il a pour ambition de conjuguer avec les opportunités et surtout maîtriser l'évolution des tissus.

En outre, la révision a été motivée par la nécessité de clarifier l'application de certaines règles du règlement écrit du plan local d'urbanisme en vigueur afin de sécuriser les autorisations d'occupation du sol.

En application de cette délibération, le projet de Plan local d'urbanisme doit poursuivre les objectifs suivants :

- ✓ **Favoriser une mixité générationnelle et sociale en :**
 - accentuant la proportion de résidences principales,
 - accueillant des jeunes actifs à l'année et des ménages avec enfants
 - proposant une offre immobilière abordable, pérenne et accessible à tous
- ✓ **Désaisonnaliser la ville en :**
 - revitalisant les principaux pôles urbains,
 - développant des activités économiques non saisonnières pour accueillir de nouveaux actifs à l'année,
 - ajustant l'offre des équipements et services à son bassin de vie en partenariat avec la CCCE.
- ✓ **Valoriser les identités propres aux quartiers et leur vivre ensemble en :**
 - repérant leurs caractéristiques sociales, morphologiques et paysagères
 - identifiant leur potentiel de développement
 - créant des centralités de proximité ou en renforçant celles qui existent
 - les décloisonnant par une réflexion globale sur les mobilités dans la ville
- ✓ **Renforcer les qualités architecturale, urbaine, environnementale et paysagère en :**
 - favorisant de nouvelles compositions urbaines et une exigence environnementale ambitieuse,
 - repensant un aménagement qualitatif des entrées de ville en cohérence avec les communes limitrophes
 - préservant les espaces naturels et maritimes

La délibération prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme a également fixé ainsi les modalités de la concertation :

- Au titre de l'information du public, la mise en place de panneaux explicatifs du projet et d'un document pédagogique expliquant les différentes phases de la procédure ;
- Des réunions d'échanges et de concertation se tiendront tout au long de la procédure. Elles pourront être générales ou thématiques, concerner différentes échelles du territoire et s'adresser à différents types de public ; au moins une réunion publique aura lieu à chaque étape essentielle de l'élaboration du PLU avant l'arrêt du projet de révision du PLU (diagnostic, orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, règlement) ;
- La mise à disposition d'un cahier d'observations et d'une adresse courriel dédiée afin de recevoir les suggestions des dinardais ;

• L'information dans le bulletin municipal et le site Internet de la commune.
procédure.

2. Le déroulement de la procédure

Les modalités de la concertation ont été mises en œuvre conformément à la délibération du 14 juin 2021 (cf: annexe « bilan de la concertation »).

Les études pour l'élaboration du Plan local d'urbanisme ont été engagées en septembre 2022.

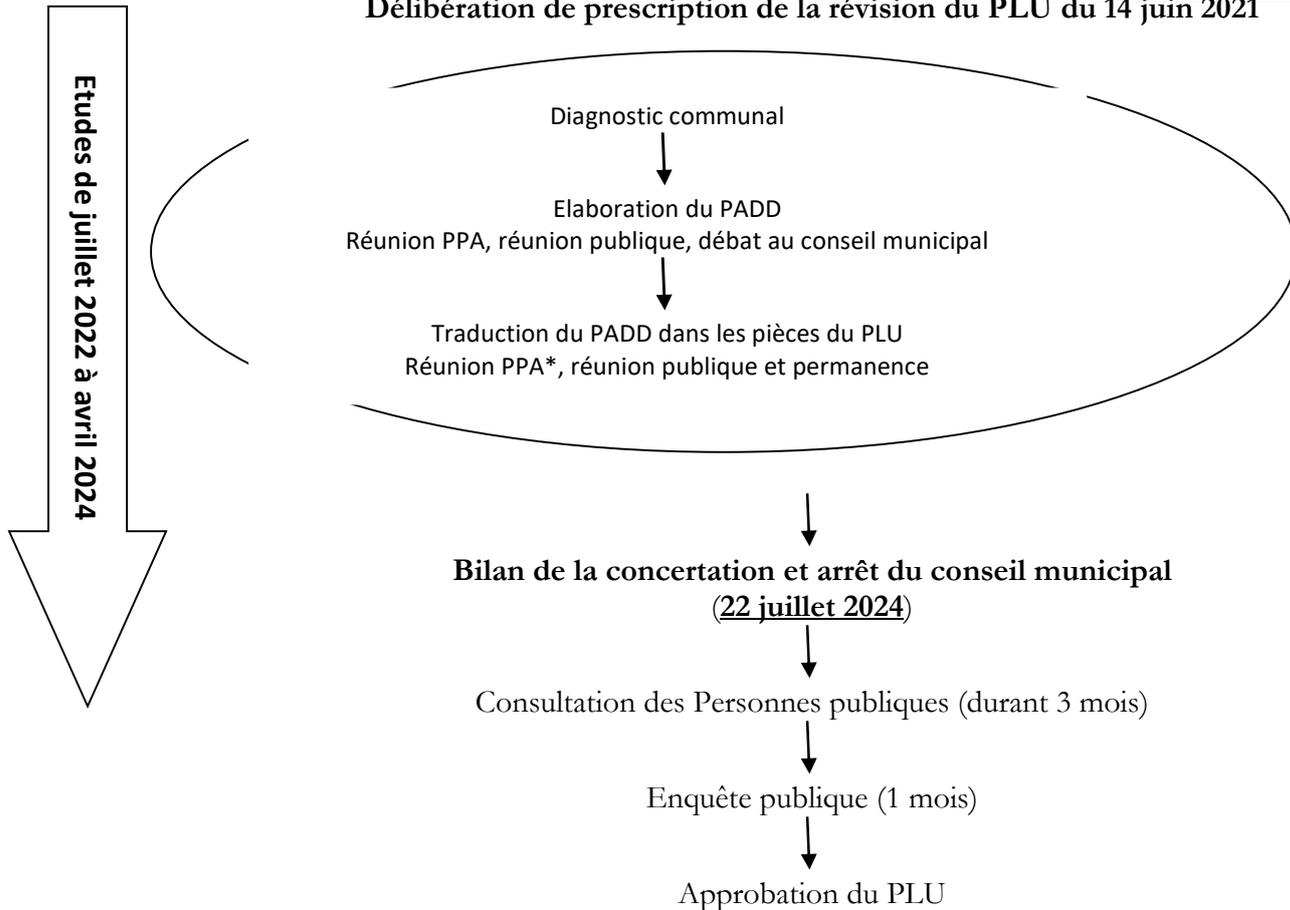
La commission « Urbanisme et Travaux » (composée d'élus) s'est réunie à différentes étapes du processus d'élaboration du Plan local d'urbanisme. Des groupes de travail thématiques se sont également réunis à plusieurs étapes de l'élaboration du Plan local d'urbanisme.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables ont été débattues en conseil municipal le 13 avril 2023.

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU clôturent la phase d'étude de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le déroulement de la procédure est schématisé ci-dessous :

Délibération de prescription de la révision du PLU du 14 juin 2021



Il appartient désormais au conseil municipal d'arrêter le projet de PLU afin de le notifier aux personnes publiques associées, puis de le soumettre à une enquête publique en vue de son approbation.

Le projet de délibération est joint à la présente note explicative de synthèse.

3. Le bilan de la concertation (cf. annexe)

Conformément aux modalités qu'elle s'était fixée, la commune a organisé une large concertation avec les habitants, en phase de diagnostic et d'élaboration du PADD, puis lors de la phase de traduction réglementaire des orientations générales (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation).

Un récapitulatif de cette concertation est annexé à la convocation adressée aux conseillers et sera annexé à la délibération d'arrêt du projet de PLU.

Cette concertation a permis, à chaque phase, de faire évoluer le projet dans une optique d'intérêt général. Le bilan de cette concertation apparaît positif, il est donc proposé au conseil municipal de l'approuver.

4. Composition du dossier de Plan Local d'Urbanisme

Conformément au Code l'urbanisme, le projet de Plan Local d'Urbanisme de DINARD comporte différentes pièces listées dans le tableau ci-après :

0_Procédure

- Le bilan de la concertation et ses annexes
- La délibération de prescription
- La délibération attestant du débat sur le PADD

- La délibération d'arrêt

1_Rapport de présentation

- 1.1 Diagnostic (+ 1.1bis Synthèse et enjeux)
- 1.2 Etat initial de l'Environnement
- 1.3 justifications
- 1.4 Evaluation environnementale
- 1.5 Résumé non technique

2_Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3_Règlement

- 3.1 Règlement littéral
- 3.2 Règlement graphique (et zooms)

4_Annexes

- Liste des annexes
- 4.1 Servitudes
- 4.2 Annexes sanitaires
- 4.3 autres annexes

5_OAP

- 5.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles
- 5.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique : « Constructions Durables »
- 5.3 Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique : « Continuité écologiques et Nature en ville »

5. Présentation synthétique du projet de Plan Local d'Urbanisme

5.1. Diagnostic territorial

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la

capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Des fiches thématiques (contexte, socio-démographie, habitat, économie, équipements, patrimoine, ambiance, mobilité, eau et risques) sont incluses dans le résumé non technique du rapport de présentation (pages 6 à 15) auquel les élus sont invités à se reporter pour plus de précisions.

5.2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Envoyé en préfecture le 26/07/2024

Reçu en préfecture le 26/07/2024

Publié le

ID : 035-213500937-20240722-DEL_2024_135-DE

La cartographie de synthèse présente les grandes orientations traduites dans le PADD. Cette logique s'appuie sur une armature locale et décline les priorités par secteur ou quartier de la ville.

-  Une centralité identitaire et historique, qui représente Dinard et son image, commune habitée et visitée.
-  Un quartier économique à densifier, à spécialiser pour renforcer la place de l'emploi aux portes de la ville.
-  Un espace en mutation, pour le quotidien, doté d'équipements récents et regroupant des services et autres activités tertiaires. C'est ce dernier quartier qui absorbera la majeure partie de l'intensification des tissus pour permettre de préserver le reste de la ville entre écrin paysager et patrimoine architectural et bâti.

Débat

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été débattu au Conseil Municipal du 13 avril 2023.



Carte de synthèse du PADD

Au cœur du projet de Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille et organise les orientations du projet politique et territorial de la commune. Il se décline selon 3 grands axes, non hiérarchisés et complémentaires. Certaines de ces orientations sont spatialisées sur des documents graphiques qui accompagnent et illustrent le texte du PADD.

AXE 1 : Un socle patrimonial, support d'un cadre de vie de qualité

1.a // Préserver un patrimoine naturel remarquable et les composantes de la trame verte et bleue

1.b // Valoriser les paysages urbains et littoraux, en affirmant le caractère identitaire de la ville

1.c // Valoriser un patrimoine bâti propre à la commune de Dinard

1.d // Prendre en compte les aléas et les risques liés au contexte littoral et naturel

AXE 2 : Une ville équilibrée et dynamique à l'année

2.a // Permettre l'accueil de nouvelles populations et renforcer la vie à l'année

2.b // Renforcer l'offre de logements adaptés et abordables pour favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle au sein des quartiers de Dinard

2.c // Encadrer la transformation des espaces et une mutation douce du cadre urbain

2.d // Continuer à développer la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain

2.e // Adapter le développement de la ville à ses capacités d'accueil à court comme à long terme

AXE 3 : Un pôle fonctionnel et attractif

3.a // Assurer une organisation de la ville autour de plusieurs centralités complémentaires

3.b // Asseoir la logique de proximité en connectant des cœurs de quartiers et en renforçant leur lisibilité

3.c // Hiérarchiser les axes et les modes de déplacements et renforcer la place des mobilités douces

3.d // Améliorer le fonctionnement de la cité et l'accès aux équipements et services

3.e // Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances

5.3. Le rapport de présentation du PLU

Conformément au code de l'urbanisme (articles L. 151-4, R. 151-1 à R. 151-5), le rapport de présentation doit notamment :

- expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

- analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet

Envoyé en préfecture le 26/07/2024

Reçu en préfecture le 26/07/2024

Publié le

ID : 035-213500937-20240722-DEL_2024_135-DE

Assumer le rôle de pôle
une prospective démographique
réaliste et maîtrisée



Taux de croissance
annuel moyen

1%



Accueillir des ménages vivants
localement à l'année pour un objectif
de 12 000 habitants en 2035

Population
en 2035 **12 000 hab.**

Organiser la production de logements
et maîtriser l'intensification des
tissus urbanisés



+1 500 log. Production
à horizon 2035



Diversifier l'offre d'habitat en renforçant
la mixité sociale et intergénérationnelle

40% Production de
logements abordables **+ 600**

12 ha

C'est la consommation
maximale d'espace
autorisée dans le PLU à
horizon 2035

8 ha

seront dédiés à la
vocation principale
d'habitat et
d'équipements

4 ha

seront dédiés à la
vocation
économique

d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de conservation, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des données démographiques.

- établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

- analyser l'état initial de l'environnement, exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Le Plan local d'urbanisme de la ville de Dinard est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R. 104-9 et R. 104-10 du code de l'urbanisme, de par son statut de commune littorale et du fait de la présence du site NATURA 2000 : ZSC « Baie de Lancieux, Baie de l'Arguenon, Archipel de Saint Malo et Dinard ».

L'Autorité environnementale, en l'occurrence la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), sera saisie pour avis après l'arrêt du projet de PLU.

5.4. Le règlement écrit et graphique du PLU

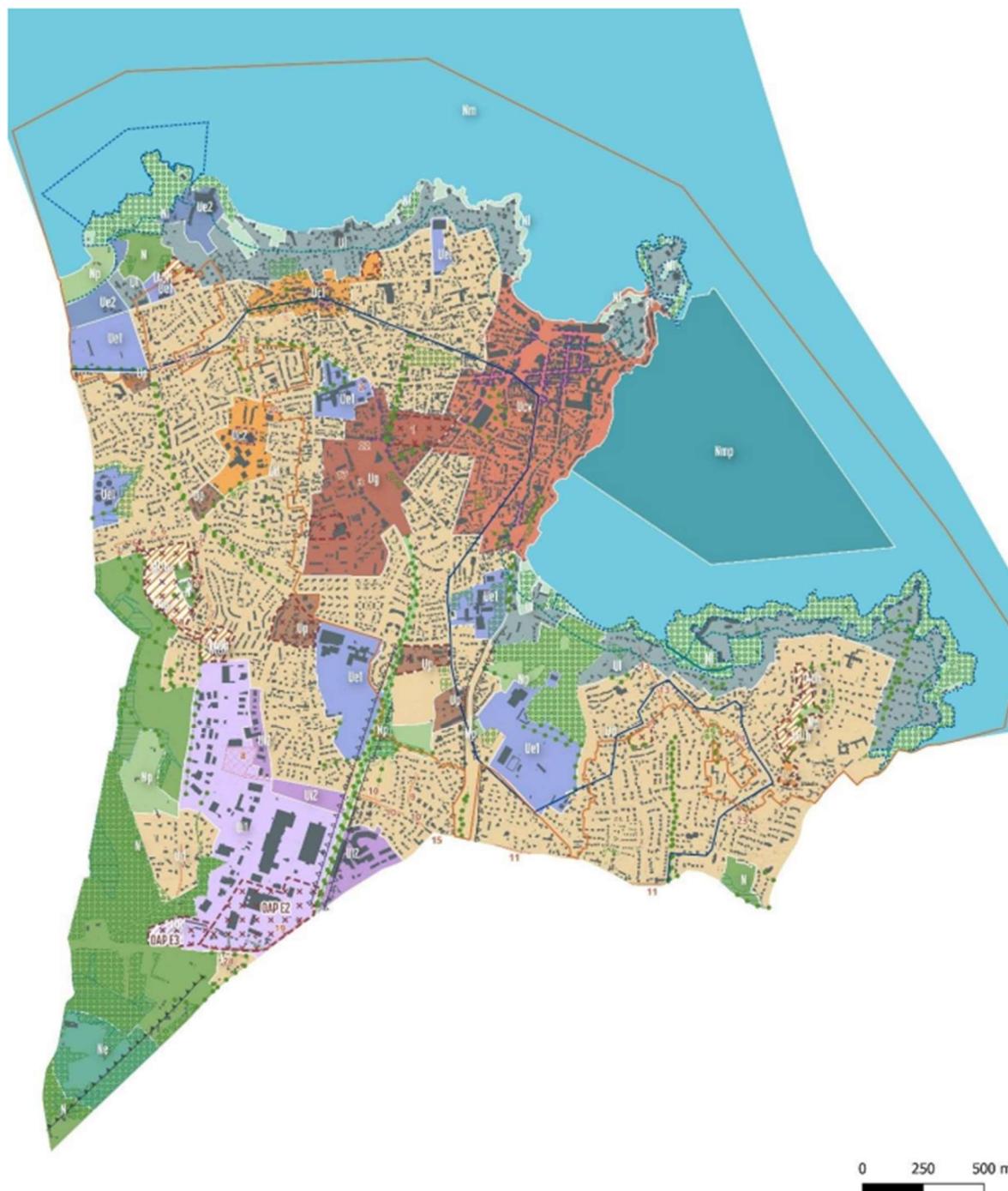
Envoyé en préfecture le 26/07/2024

Reçu en préfecture le 26/07/2024

Publié le

ID : 035-213500937-20240722-DEL_2024_135-DE

Le Plan local d'urbanisme comprend un **document graphique** (appelé aussi plan de zonage) et un règlement écrit qui divisent le territoire communal en plusieurs zones et précisent pour chacune de ces zones les dispositions réglementaires applicables.



Un règlement écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune,
- établit les dispositions particulières relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager ainsi qu'à la mise en œuvre des projets urbains,
- définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs, spatialisées au travers de plans thématiques (fonctions urbaines, mixité sociale, implantation, hauteurs, espaces verts).

La révision du PLU de Dinard se décompose classiquement en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU) et zones naturelles (N). Le territoire étant très urbanisé, il n'y a pas de zones agricoles (A). Ces zones disposent de plusieurs secteurs spécifiques à certaines activités ou modes d'occupation du sol.

D'autres informations viennent se superposer à ce zonage : les éléments repérés à l'article 23, les espaces boisés classés, les prescriptions linéaires et surfaciques, les servitudes ou encore les informations diverses présentées en annexe du PLU.

Les zones urbaines, zone U : les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Ces zones urbaines se répartissent en 8 secteurs.

Les zones à urbaniser, zone AU : Cette zone couvre des espaces réservés à l'urbanisation future à court et moyen terme. Elles sont indicées en fonction de la zone urbaine à laquelle elles se rattachent.

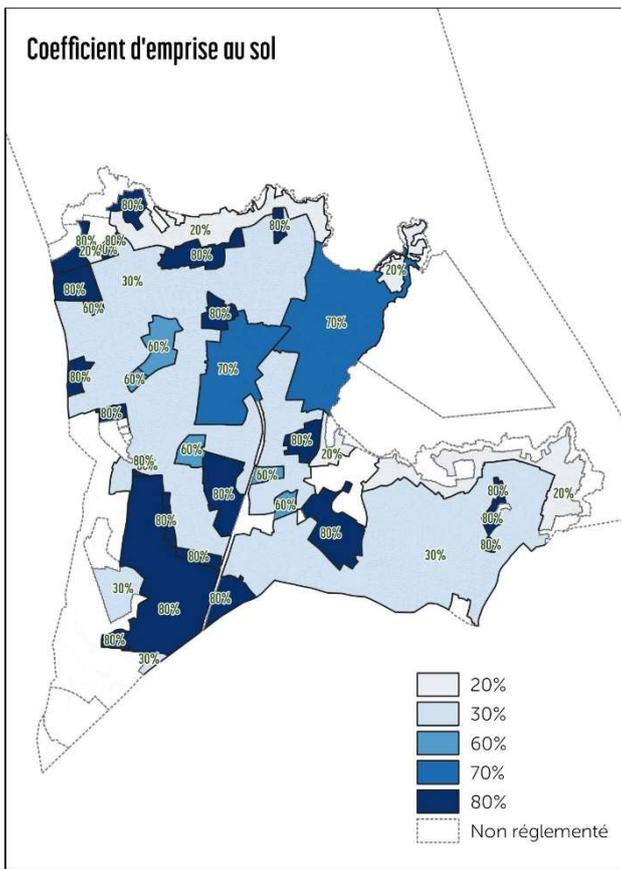
Les zones naturelles, zone N : Ces zones couvrent les secteurs de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des risques naturels. Il existe un secteur spécifique correspondant au domaine maritime (Nm et Nmp).

PLU 2024		PLU 2017		Différence
Zones urbaines	603,11		614,46	
Uc1	7,86	U	614,46	
Uc2	7,17			
Uc3	0,59			
Ucv	52,90			
Ud	327,22			
Ue1	45,05			-11,35
Ue2	7,29			
Ug	27,33			
Ui1	45,85			
Ui2	10,22			
Ul	61,64			
Up	9,99			
Zones à urbaniser 1AU	8,66			
1AUh	7,27			+8,66
1AUi	1,39			
Zones à urbaniser 2AU	2,27		15,18	-12,91
2AU	2,27	2AU	15,18	
Zone naturelle	146,85		127,79	
N	69,4	N	66,54	+19,06
Nm	741,65	N en mer	119,91	
Nl	37,18	NL	29,47	
		NLen mer	13,46	
Nmp	79,68	Nmp	79,68	
Np	29,22	Np	31,78	
Ne	11,05			
Total	760,89		757,43	

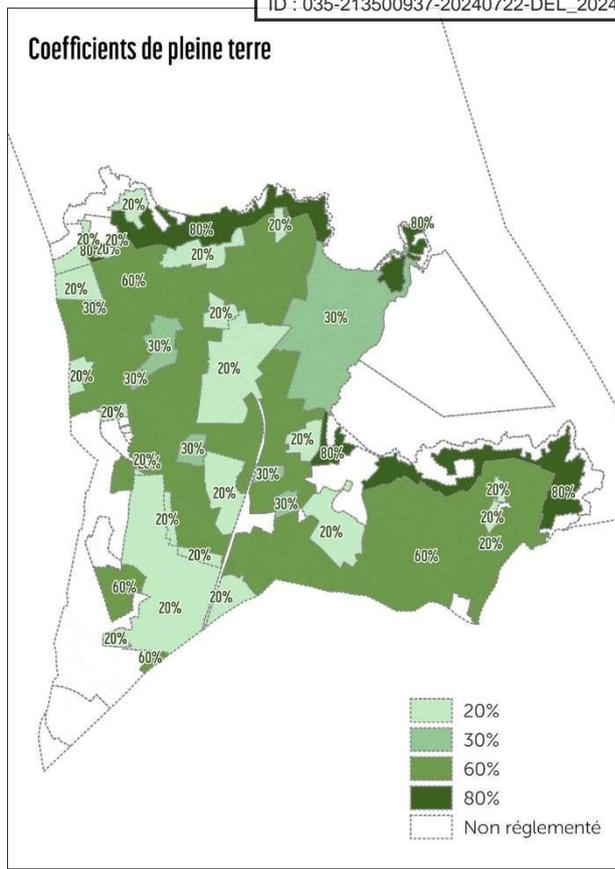
NB : les zonages en mer n'ont pas été comptabilisés dans le calcul, en raison de leur délimitation non précise et les différences de tracé entre les deux PLU.

Cartographie des règles associées aux zones

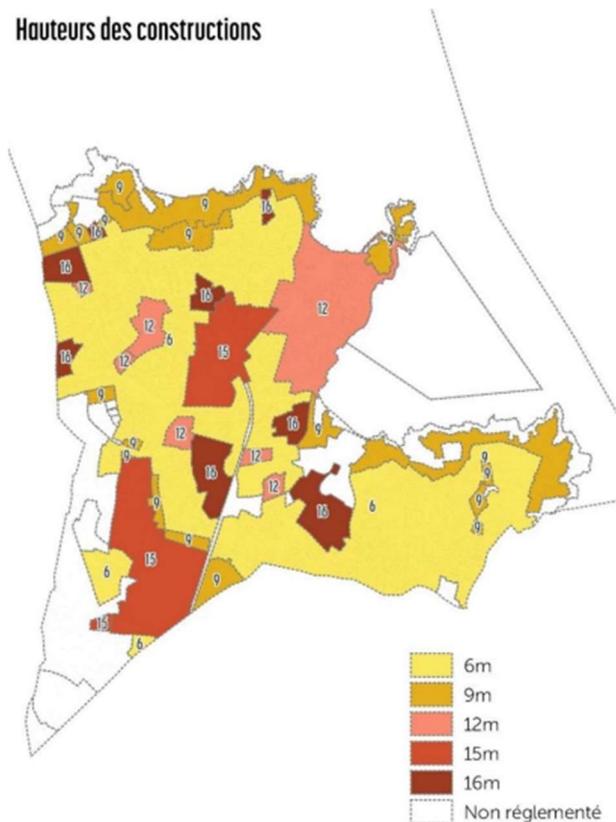
Coefficient d'emprise au sol



Coefficients de pleine terre



Hauteurs des constructions



Résumé du règlement écrit :

Résumé du Règlement PLU de Dinard



Ucv Le centre-ville
 Le secteur Ucv correspond au centre-ville historique de la commune, à la fois patrimoniale, dense et offrant une mixité fonctionnelle commerciale et touristique.
 12 m, 16 m, CES 70%, CPT 30%, 0-1 m

Ug Le quartier Gare
 Le secteur Ug est un espace de renouvellement urbain autour de l'ancienne gare. Il accueille une grande diversité bâtie, de fonctions et d'usages, et notamment les fonctions du quotidien.
 16 m, 19 m, CES 60%, CPT 30%, 0-1 m

Uc Les cœurs de quartier
 Les cœurs de quartier s'appuient sur les centralités historiques et permettent de maintenir des espaces de mixité et de proximité au sein des tissus résidentiels.
 Uc1 9 m, 13 m, CES 80%, CPT 20%, 0-1 m
 Uc2 12 m, 16 m, CES 60%, CPT 30%, 0-1 m
 Uc3 9 m, 13 m, CES 80%, CPT 20%, 0-1 m

Up Les portes
 Le secteur Up correspond aux secteurs de portes, situés en périphérie de la centralité élargie, sur des carrefours d'entrée et jouant un rôle de repère.
 12 m, 16 m, CES 60%, CPT 30%, 0-1 m

Ud Le tissu résidentiel
 Le secteur Ud correspond à un secteur également essentiellement résidentiel. Il est principalement dédié à l'habitat et n'a pas vocation à se densifier.
 6 m, 9 m, CES 30%, CPT 60%, 0-2 m, Hauteur limitée en ligne végétalisée

TABLEAU DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- sous-destination autorisée
- sous-destination autorisée à condition
- sous-destination interdite

DEFINITIONS

HAUTEUR
 Hauteur des constructions
 hauteur au sommet de façade, hauteur maximale au faîtage

EMPRISE
 Emprise bâtie et imperméabilisation
 CES = Coefficient d'emprise au sol
 CPT = Coefficient de pleine terre

RECU
 Implantation des constructions
 Par rapport aux voies et emprises publiques, Par rapport aux limites séparatives

● et plus

TYPE DE ZONE	EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	HABITAT	COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICE	EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES DU TERTIAIRE
Ucv	X	X	X	X	X
Ug	X	X	X	X	X
Uc	X	X	X	X	X
Up	X	X	X	X	X
Ud	X	X	X	X	X
Ui	X	X	X	X	X
Uii	X	X	X	X	X
Uiz	X	X	X	X	X
Ue	X	X	X	X	X

Ui Le tissu résidentiel littoral
 Le secteur Ui correspond à la frange littorale urbanisée, ayant un rôle résidentiel et d'espaces ouverts, peu imperméabilisés, perdants et/ou végétalisés.
 9 m, 13 m, CES 20%, CPT 80%, 0-5 m

Ui La zone économique
 La zone Ui est un vaste espace économique autour de la Ville et Passant et du Bas des Vogues, zones industrielles et artisanales (UI1) et activités mixtes dont tertiaire (UI2).
 UI1 15 m, CES 80%, CPT 20%, 0-2 m
 UI2 9 m

Ue Les pôles d'équipement
 Le secteur Ue correspond aux pôles d'équipements de services et d'intérêt collectif.
 0-2 m, 0-5 m

« Résumé du règlement »
 Ne correspond pas à l'écriture complète du règlement PLU Dinard - Avril - Juillet 2024
 N°00015432181

5.5. Les orientations d'aménagement et de programmation

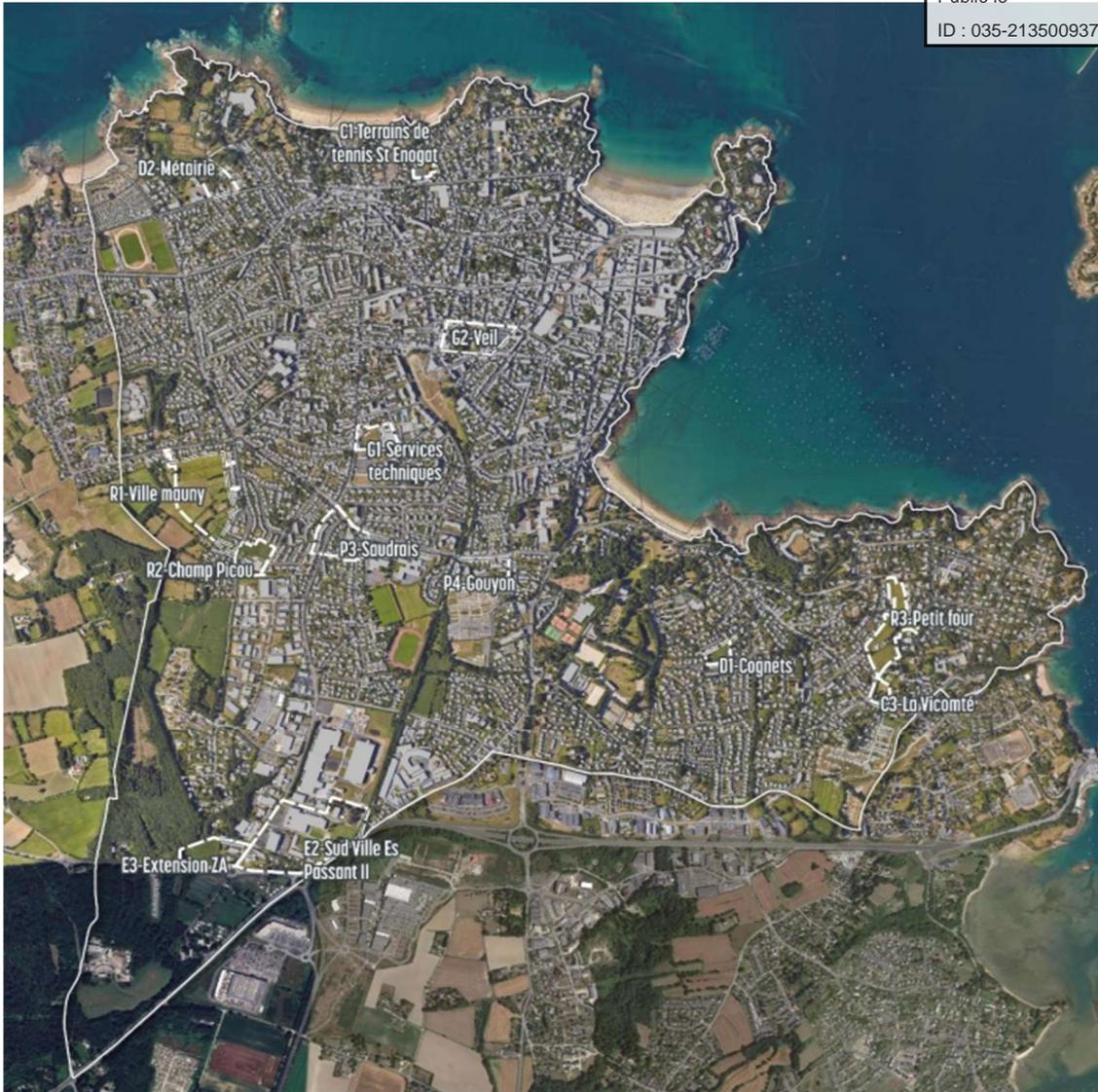
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur l'espace privé ou sur l'espace public. Elles permettent d'orienter les futurs aménagements souhaités mais ne constituent pas un plan d'aménagement finalisé précis.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport juridique de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit, elles ne doivent pas prévoir des dispositions, dispositifs ou éléments qui viendraient contrarier ces orientations ou qui seraient contraires à ces orientations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent d'avoir des outils de négociation et de valorisation de certains espaces. Cela comprend :

- Les OAP sectorielles
- L'OAP thématique 1 « Constructions durables »
- L'OAP thématique 2 « Continuités écologiques »

Plan de localisation et noms d'OAP sectorielles



Les incidences environnementales

Il est repris ici les conclusions du résumé non technique de l'évaluation environnementale auquel les élus sont invités à se reporter pour plus de précisions ou, directement à l'évaluation environnementale figurant dans le rapport de présentation.

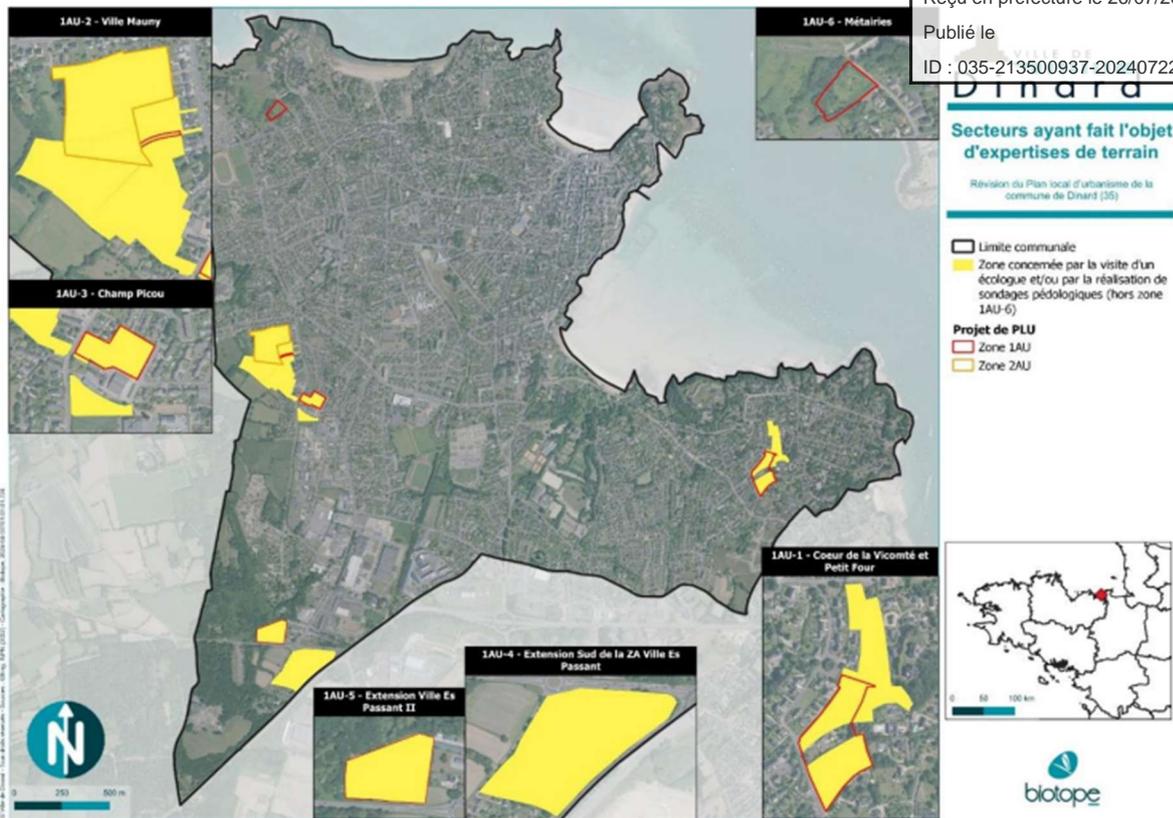
La carte ci-après montre les secteurs ayant fait l'objet d'une caractérisation de zones humides et d'un passage par un écologue en avril-mai 2023. Un tableau complémentaire synthétise dans le résumé non technique les incidences résiduelles après mise en place des mesures d'évitement et de réduction définies dans le PLU.

Envoyé en préfecture le 26/07/2024

Reçu en préfecture le 26/07/2024

Publié le

ID : 035-213500937-20240722-DEL_2024_135-DE



La Commission urbanisme s'est réunie le 11 juillet 2024 et a donné un avis favorable.