Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

Bilan : Liste des modifications apportées sur le Plan Local d'Urbanisme à la suite de l'enquête publique, aux conclusions de la Commission d'enquête et aux avis des personnes publiques associées

(ANNEXE A LA DELIBERATION PORTANT APPROBATION DU PLU)

Codes couleurs :

En bleu, réponses argumentées ou non de la commune, sans modification des documents du PLU ;

En vert, réponses argumentées de la commune avec propositions de modification des documents du PLU ;

En rouge, réponse aux réserves de la commission d'enquête.

I. OBSERVATIONS ET CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE

1. Conclusions de la commission d'enquête

La commission d'enquête émet **un avis FAVORABLE** au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la ville de Dinard **sous réserve** :
1. Du maintien en zone naturelle du secteur des Métairies, figurant au projet de PLU arrêté en zone à urbaniser (1AU).

Le secteur d'extension des Métairies a été retiré. La zone 1AU a été remplacée par un zonage N, l'OAP a été supprimée.

2. D'identifier au plan de zonage du PLU, « les limites durables pour le développement urbain » conformément à l'objectif n°23 du DOO du SCoT du Pays de Saint Malo actuellement en vigueur.

Les limites durables pour le développement urbain correspondant aux zones U du PLU, la justification a été renforcée dans le rapport 1.3_Justifications, et non au plan de zonage qui n'a pas vocation à identifier ces limites durables.

3. De classer en zone naturelle, voire d'élargir l'emprise de l'espace boisé classé (EBC), Rue de la Châtaigneraie - parcelle AL 0046.

La zone N a été agrandie afin de protéger les arbres existants.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

4. D'ajuster l'enveloppe foncière mobilisable, figurant au PADD (projet d'aménagement et de développement durables) aux besoins de la ville et de mettre cette donnée chiffrée en cohérence avec les OAP et le règlement graphique du PLU.

La justification dans le rapport de présentation et le PADD a été renforcée pour éclaircir ce point, en précisant que l'objectif fixé au PADD est bien un maximum d'hectares et non un objectif à atteindre.

Et assorti des recommandations suivantes, conformément aux engagements d'adaptation du dossier du PLU, pris par la commune de Dinard :
1. Aux OAP (orientation d'aménagement et de programmation) :
- OAP Extension de la Ville-Es-Passant : de renforcer la protection du paysage d'entrée de ville, d'étudier l'impact sur l'exploitation agricole et de préciser, au règlement, la vocation de la zone ;
- OAP Veil : de créer un gradient des hauteurs entre les franges de l'opération et le cœur d'ilot afin d'assurer l'intégration des futures constructions dans la trame bâtie existante ;
- OAP Petit Four : de compléter l'analyse pour s'assurer que la disparition de cet espace ne met pas en péril l'exploitant agricole et de corriger l'erreur de périmètre identifié C3 et supprimé sur le schéma.
- OAP de la Saudrais : de mettre à jour les figurés de déplacements.
- De renforcer l'OAP thématique « construction durable » par l'ajout d'un point sur la réduction de la consommation d'eau et les techniques à mettre en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement et de construction ;

L'OAP Ville-Es-Passant a été renforcée sur ces points et le secteur a été classé en 2AU.

L'OAP Veil a été renforcée dans ce sens.

Les erreurs matérielles ont été corrigées. Dernièrement, ce champ n'a pas fait l'objet de recensement PAC d'après la DDTM.

L'OAP thématique a été renforcée dans ce sens.

2. Au plan de zonage du PLU :
- Ville-Es-Meniers : de mettre à jour l'emprise des zones humides identifiées
- De mettre à jour et rendre lisible l'identification des cours d'eau ;
- D'adapter le tracé des espaces boisés classés (EBC) sur le pourtour des habitations existantes pour permettre leurs évolutions et plus largement la préservation du patrimoine bâti ;
- D'identifier les arbres d'intérêt ou dit « remarquables » rue de la Malouine, avenue Georges V et l'alignement d'arbres faisant face au Manoir de la Vicomté ;
- D'assurer la cohérence entre le règlement littéral et le règlement graphique où il est défini des règles pour la zone UI3, alors qu'au règlement graphique il n'existe que du UI1 et du UI2.
- De maintenir l'espace boisé classé figurant au plan de zonage sur la parcelle n°OP0085 ;

Les EBC ont été ajustés.

Les arbres remarquables ont été ajoutés.

Les erreurs matérielles ont été corrigées.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

3. Au règlement littéral :
- D'autoriser l'activité artisanale en zone d'activités de la Ville-ès-Passant ;
- Définir la notion de « Largeur hors-tout des accès au domaine public » ;
- De renforcer les règles des compensations en cas d'abattage d'éléments (haie et arbres) classés au PLU ;

L'activité artisanale est incluse dans la destination "Industrie" et est donc bien autorisée au sein de la zone d'activités de Ville-ès-Passant.

Le lexique du règlement a été complété.

Les règles de compensation en cas d'abattage ont été définies en tenant compte des contraintes urbaines propres à la ville de Dinard. Selon l'assiette foncière des projets, la mise en œuvre de ces compensations peut s'avérer impossible en raison de l'exiguïté des parcelles, qui ne permettrait pas un développement satisfaisant des sujets compensatoires.

4. Au rapport de présentation :
- Démographie et logement : De prévoir un point d'étape à mi-parcours afin d'adapter la trajectoire démographique et de production de logement à la réalité constatée ;
- De mettre à jour les données démographiques et du logement ;
- De compléter l'information en identifiant les constructions rendues possibles par le projet de PLU afin d'avoir une vision annuelle globale de la production de logements sur la durée du PLU, 2025 – 2035, par rapport aux projets immobiliers réalisés ou en cours de réalisation ;
- Le site SEVESO : de reporter cette information au rapport de présentation ;
- La mobilité : de renforcer les données relatives aux déplacements attachés aux mobilités douces et aux réflexions communales actuellement menées sur ce sujet ;
- Les emplacements réservés : de développer les justifications relatives à leur délimitation ;
- De compléter l'évaluation environnementale des éléments attendus par la MRAe et le SAGE ;
- Et globalement d'assurer la mise à jour des données et la suppression des incohérences avant l'approbation du PLU de Dinard.

Le rapport de présentation a été complété et rectifié en vue de remédier aux incohérences.

5.Aux annexes :
- De recaler le plan des servitudes et sa légende.
- De compléter utilement les annexes sanitaires et en particulier les données relatives à l'assainissement (gestion des eaux usées).

Après vérification, les servitudes correspondent aux données officielles.

Les annexes sanitaires ont été complétées.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

2. Les observations au registre :

2.1/ Observation sur les secteurs d'aménagement

Observations sur le quartier des Métairies

Références des contributions	
R53, M. Robert	Le contributeur s'oppose à l'OAP.
R57, M. Harel	Le contributeur s'oppose à l'OAP.
C65, M. Bedard	Le contributeur s'oppose à l'OAP.
@70, M. Lamort	Le contributeur s'oppose à l'OAP.
@74, Me Bocquet – M. et Mme Perignon	Le contributeur s'oppose à l'OAP.
E95, Mme Prioul	OAP Métairie : - Respect de l'usage exclusif en résidence principale - Risque de spéculation et destination des logements - Choix des parcelles et densité - Stationnement et intégration paysagère et environnementale - Accès et liaisons douces du projet
R170, Ind. Garnier	Le contributeur s'oppose à l'OAP.

La commission urbanisme réunie 16 octobre 2025 a fait le choix de retirer l'OAP.

Observations sur la Ville-ès-Passant

Références des contributions	
E1, Vincent	Le pétitionnaire s'oppose à la l'OAP car elle va à l'encontre de loi Climat et Résilience, de la biodiversité, la mauvaise caractérisation de la zone humide et l'absence d'étude d'impact sur les nuisances vis-à-vis du voisinage qui sont déjà importantes avec la zone d'activités existante.
E3, Renault	Le pétitionnaire s'oppose à la l'OAP car elle va à l'encontre de loi Climat et Résilience, de la biodiversité, la mauvaise caractérisation de la zone humide et l'absence d'étude d'impact sur les nuisances vis-à-vis du voisinage qui sont déjà importantes avec la zone d'activités existante.
@8,	Le pétitionnaire est défavorable car le projet va permettre le défrichement de boisement existant et la suppression de la zone humide. Elle s'interroge si une « grosse enseigne est derrière ce projet » et craint une détérioration de l'image de Dinard.
@9, Vincent	Le pétitionnaire s'oppose à la l'OAP car elle va à l'encontre de loi Climat et Résilience, de la biodiversité, la mauvaise caractérisation de la zone humide et l'absence d'étude d'impact sur les nuisances vis-à-vis du voisinage qui sont déjà importantes avec la zone d'activités existante.
@10, Anonyme	Le pétitionnaire s'interroge sur le besoin foncier de s'étendre, la qualité des investigations environnementales et estime que le projet va à l'encontre de la Climat et résilience en matière de sobriété foncière.
@11, Anonyme	Le pétitionnaire s'oppose à la l'OAP car elle va à l'encontre de loi Climat et Résilience, de la biodiversité, la mauvaise caractérisation de la zone humide et l'absence d'étude d'impact sur les nuisances vis-à-vis du voisinage qui sont déjà importantes avec la zone d'activités existante.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

@14, Latouche	Le pétitionnaire s'oppose à la l'OAP car elle va à l'encontre des surfaces agricoles, de la biodiversité, la mauvaise caractérisation de la zone humide et l'absence d'étude d'impact sur les nuisances vis-à-vis du voisinage.
E16, Anonyme	La pétitionnaire s'oppose à l'OAP ; elle doute du besoin de foncier économique et aggraverait congestion automobile sur le secteur et détruirait du foncier agricole.
C19, Toulouse	
@23,Burgell	Le pétitionnaire s'oppose à l'extension de la zone pour des considération paysagère d'entrée de ville et corridors écologiques et de l'existence de la zone humide.
@24, Burgel	Le pétitionnaire s'oppose à l'extension de la zone pour des considération paysagère d'entrée de ville et corridors écologiques et de l'existence de la zone humide menacée.
@26, Anonyme	Le pétitionnaire s'oppose à la l'OAP car elle va à l'encontre de loi Climat et Résilience, de la biodiversité, la mauvaise caractérisation de la zone humide et l'absence d'étude d'impact sur les nuisances vis-à-vis du voisinage.
@31, Anonyme	Le pétitionnaire s'oppose à l'OAP sans explication
E42, Anonyme	Le pétitionnaire s'oppose à l'urbanisation du champ qui constitue un réservoir nourricier à la biodiversité et va dégrader la fonction biologique du bois.
E43, Anonyme	Le pétitionnaire s'oppose à l'urbanisation du champ qui constitue un réservoir nourricier à la biodiversité et défigurer l'entrée de Ville. Le projet, selon lui, va congestionner la rue de la Ville Mauny et la route de Ponthual
E44, Anonyme	Le pétitionnaire conteste le besoin de foncier économique et le besoin est avéré, il faut au préalable densifier les zones existantes et regrette l'artificialisation d'un champ qui est réservoir de biodiversité.
@61, Anonyme	La pétitionnaire s'oppose à l'extension de la zone d'activités pour des raisons environnementales et risque de nuisances pour les habitations existantes à proximité du projet. Elle s'oppose à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny.
@62, Braud	Le pétitionnaire s'oppose à la modification de l'entrée de Ville de Dinard
@63, Roullier	Il est demandé que la hauteur soit de 15m et non 9m et que les activités commerciales soient autorisées à la condition que celle-ci soit liée à l'activité industrielle. Par rapport à la RD 168 et la voie Verte, il demande que des dispositions du site ne compromettent pas le développement du site mais aussi que l'aménagement de la rue Jules Verger n'entrave pas ka circulation des PL mais permettent une cohabitation de tous les déplacements.
@75,	Les pétitionnaires sont favorables à une mutation de l'activité le long de la rue de la ville Es-Passants vers du résidentiel
@91, Delannée	La pétitionnaire s'oppose à l'extension de la Ville Mauny en raison du risque de nuisance de la consommation naturelle et agricole que cela implique. Elle regrette le manque de concertation avec les riverains. Elle regrette le choix d'un PLU et non d'un PLUI
@98, Me Bocquet (AVEPP, la SCI MARGOT, Mme Mouflin)	L'avocate fait part de l'opposition de ses clients à l'extension de la zone d'activités pour des raisons environnementales et risque de nuisances pour les habitations existantes à proximité du projet, la compatibilité du projet avec la présence d'usine Seveso.
@100, Mouflin	La pétitionnaire s'oppose à l'extension de la zone d'activités pour des raisons environnementales et risque de nuisances pour les habitations existantes à proximité du projet. Elle s'oppose à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

@103, Fautry	Le pétitionnaire s'oppose car le projet présent un risque de défigurer l'entrée de Ville et craint une augmentation du trafic dans le quartier de la Ville Mauny.
@104, Anonyme	Le pétitionnaire s'oppose car le projet présent un risque de défigurer l'entrée de Ville et va à l'encontre de la Climat et résilience en matière de sobriété foncière.
@105, Fautre	Le pétitionnaire s'oppose car le projet présent un risque de défigurer l'entrée de Ville et porterait atteinte aux boisements environnants et des nuisances au quartier pavillonnaire de la Ville-Mauny.
@112, Anonyme	Le pétitionnaire s'oppose car le projet présent un risque de défigurer l'entrée de Ville et porterait atteinte aux boisements environnants et des nuisances au quartier pavillonnaire de la Ville-Mauny.
R113, ADICEE	L'ADICEE s'interroge sur le besoin foncier de s'étendre et la qualité des investigations environnementales.
R114, Morey	Le pétitionnaire fait part de son opposition à l'extension de la zone d'activités pour des raisons environnementales et risque de nuisances sonores et lumineuses, de gestion des eaux pluviales dans un secteur déjà marécageux, de l'abattage d'arbres, la compatibilité du projet avec la présence d'usine Seveso.
@119, Morey	Le pétitionnaire fait part de son opposition à l'extension de la zone d'activités pour des raisons environnementales et risque de nuisances sonores et lumineuses, de gestion des eaux pluviales dans un secteur déjà marécageux, de l'abattage d'arbres, la compatibilité du projet avec la présence d'usine Seveso.
@120, Bansard	Le pétitionnaire fait part de son opposition à l'extension de la zone d'activités pour des raisons environnementales et risque de nuisances sonores et lumineuses, de gestion des eaux pluviales dans un secteur déjà marécageux, de l'abattage d'arbres, la compatibilité du projet avec la présence d'usine Seveso.
E135, Mme Lavaire	Le pétitionnaire fait part de son opposition à l'extension de la zone d'activités pour des raisons environnementales et risque de nuisances sonores et lumineuses du projet, et se plaint du manque de concertation avec les riverains.
C150, Toulouse	Le pétitionnaire exprime son opposition à l'extension de la zone d'activités telle que prévue dans le projet révisé et demande le maintien des dispositions actuelles, notamment l'extension vers le sud. Il souhaite également le maintien des activités commerciales existantes (garages automobiles), une réduction des marges de recul à 35 m, et la prise en compte des habitations existantes.
C151	4 courriers identiques : Les pétitionnaires expriment leur opposition à l'extension de la zone d'activités, invoquant des raisons environnementales, le bien-fondé de foncier supplémentaire à vocation économique ainsi que le risque de nuisances pour les habitations situées à proximité du projet.
C152,	
C153,	
C154,	
R161, Baussan	La pétitionnaire s'oppose à l'extension de la zone d'activités pour des raisons environnementales.

Pour rappel, en qualité de PPA, la CCI a fait valoir de regret de la réduction du foncier disponible pour le développement économique dans le présent projet par rapport au projet nouveau.

La commission a fait le choix de maintenir l'OAP. Des dispositions environnementales supplémentaires ont été prises pour une meilleure intégration paysagère du projet dans son environnement.

La commission a acté le reclassement du secteur 1AUi en zone 2AUi, destinée à une urbanisation à long terme, par voie de modification du PLU, malgré la disponibilité limitée des réserves foncières à vocation économique. Dans un souci de transparence, il a été décidé que toute révision sur ce secteur ne sera engagée qu'à la suite de l'identification d'un projet d'aménagement concret et fera l'objet d'une concertation avec les riverains.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

L'ouverture à l'urbanisation devra être précédée d'études environnementales approfondies. À ce titre, la zone humide a été intégrée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de garantir sa prise en compte dans la conception des projets. Les porteurs de projet devront démontrer que les aménagements envisagés ne compromettent pas l'intégrité de cette zone, ce qui n'aurait pu être assuré si celle-ci avait été exclue de l'assiette foncière.

Par ailleurs, il n'est pas prévu d'élargir la rue de la Ville Mauny, ni de revoir le plan de circulation. Seule une liaison douce est prévue entre l'extension de la zone d'activités et le quartier de la Ville-Mauny. Les emplacements réservés contestés sont déjà existants dans l'actuel PLU. Ils visent à permettre la régularisation foncière de la voie existante, laquelle empiète actuellement les propriétés bordant la rue sur sa partie sud-est.

Une information renforcée sur l'usine SEVESO a été ajoutée dans la partie évaluation environnementale du rapport de présentation a été ajouté afin de garantir une communication claire et fondé.

Observations sur le quartier de la Ville Mauny

Références des contributions	
R12	Le pétitionnaire interpelle sur la circulation dans le hameau doit se faire en sens unique en cas de constructibilité de la parcelle Q197 et vigilant au maintien du nombre de stationnements et l'entretien de la parcelle ER18. Il et pris note de ces inquiétudes
@28, Me Lemaire pour l'ind. Cochet	Le pétitionnaire s'oppose au passage du secteur 2AU Ville Mauny à N et demande le maintien de la constructibilité de la zone
E30, Me Lemaire pour l'ind. Cochet	Le pétitionnaire s'oppose au passage du secteur 2AU Ville Mauny à N et demande le maintien de la constructibilité de la zone
C66, Me Lemaire pour l'ind. Cochet	Le pétitionnaire s'oppose au passage du secteur 2AU Ville Mauny à N et demande le maintien de la constructibilité de la zone
@78, Vincent	Le pétitionnaire s'oppose à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny.
@81, Anonyme	Le pétitionnaire s'oppose à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny.
R86, Me Collet pour les Cts Courant, M. et Mme Blin,	Elle demande la suppression de l'ER18
R87, Me Collet pour les riverains du Hameau de la Ville Mauny	Elle demande le classement en N de la parcelle Q187
@91	Le pétitionnaire s'oppose à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny.
@97 Me Bocquet pour la SCI MARGOT	Le pétitionnaire demande le déclassement d'un EBC sur le terrain cadastré P85. Il n'est pas donné de suite favorable à la présente demande
@98, Me Bocquet (AVEPP, la SCI MARGOT, Mme Mouflin)	Les pétitionnaires s'opposent à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny.
@99, Moufin	Le pétitionnaire s'oppose à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny.
@107, Anonyme	Le pétitionnaire s'oppose à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny.
@108, Bellet	Le pétitionnaire s'oppose à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny.
R114, Morey	Le pétitionnaire s'oppose à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

@118, Morey	Le pétitionnaire s'oppose à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny.
C151, C153, C154, C155, Anonymes	Les pétitionnaires s'opposent à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny
R161, Baussan	(Observation vers l'extension de la Ville Es Passants)
R163	Les pétitionnaires s'opposent à l'élargissement de la rue de la Ville Mauny.

La zone 2AU a été reclassée en N car la présence des zones humides empêche l'aménagement du secteur. D'autre part, le projet de PLU doit répondre a des objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, ce déclassement rentre également dans ce cadre.

Il n'est pas prévu d'élargir la rue de la Ville Mauny ni de modifier le plan de circulation. Seule une liaison douce est envisagée entre l'extension de la zone d'activités et le quartier de la Ville Mauny. Les emplacements réservés contestés existent déjà dans le PLU actuel ; ils visent à régulariser la voie existante, qui empiète actuellement sur des propriétés riveraines au sud-est.

Parcelle Q187 : Le jugement rendu, bien qu'il soit défavorable au projet d'aménager délivré sur cette parcelle, n'a pas conclu à une inconstructibilité du terrain.

L'emplacement réservé ER7 : Les emplacements réservés déjà existants dans le PLU en vigueur sont maintenus afin de permettre la régularisation des aménagements de voirie déjà réalisés en partie sur des propriétés privées.

L'emplacement réservé ER18 : Cet emplacement réservé, est conservé afin de pouvoir créer un accès doux.

Observations sur l'OAP G2 – Veil – terrain ex-ENGIE

Références des contributions	A27, A60, R82, R84, R113, E129, E141, E142, E143, E147, C156, R129, C145
A27, Toulgoat	1/Pourquoi une telle densité et de telles hauteurs de construction sur ce secteur pavillonnaire ? 2/La rue Veil est saturée au niveau stationnement et le règlement n'impose qu'une place de stationnement par logement. L'objectif de production de logements n'est-elle pas sous-évaluée ? 3/Les espaces verts sont insuffisants. Le coefficient de pleine terre (20%) semble être trop faible, peut-il être revu à la hausse ? 4/ aucun équipement collectif sur cette zone n'est évoqué : crèche, parkings, services publics… ? 5/ Pourquoi classer la parcelle 14 bis rue du Clos de la Fontaine en zone UG ? Le pétitionnaire conteste la projet compte-tenu la circulation et les difficultés à se stationner.
A60, Anonyme	Le pétitionnaire est favorable au projet dans le respect de ce qui a été présenté jusqu'à présent.
R82, Bucaille	Le pétitionnaire exprime son inquiétude quant au stationnement existant
R84, Catabelle	Le pétitionnaire exprime son inquiétude sur l'impact du projet dans l'environnement existant (Hauteur, densité, stationnement, espaces verts…)
R113, Adicee	
@129, Anonyme	Le pétitionnaire conteste l'OAP Veil du fait que le scénario démographique retenu est trop ambitieux et aggraverait la problématique du stationnement.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

E141, Lepage	Le pétitionnaire estime que le projet est trop important. Il constitue une rupture avec le quartier, va aggraver la problématique du stationnement et générer des nuisances.
E142, Adjanohoun	Le pétitionnaire demande une mise à jour de l'OAP Nature en Ville pour une compatibilité avec les études engagées.
E143, Catabelle	Le pétitionnaire exprime son inquiétude sur l'impact du projet dans l'environnement existant (Hauteur, densité, stationnement, espaces verts…)
E147, Le Goff	La question de la hauteur autorisée sur la parcelle du 14 bis rue du Clos de la Fontaine.
C156, Catabelle	Le pétitionnaire exprime son inquiétude sur l'impact du projet dans l'environnement existant (Hauteur, densité, stationnement, espaces verts…)
C145	Le pétitionnaire demande la conservation du parking « forains » sur le site de Veil.

Le projet de PLU prévoit une place de stationnements par logement et le maintien des parkings publics.

La règle d'épannelage du règlement de SPR est ajoutée pour prendre en compte les constructions existantes afin d'assurer une transition douce entre les constructions existantes et le cœur d'îlot de l'OAP Veil.

Observations sur le quartier Petit Four – OAP R2

Références des contributions	
E20,	Les objectifs démographiques sont considérés comme excessifs et rendre les terrains de l'OAP Petit Four constructibles ne semble pas nécessaire.
R21,	Aménagement de l'OAP du Petit Four, demande d'assurer une bonne intégration du projet dans l'environnement existant. Quelle adaptation du réseau des eaux usées pour faire face à l'augmentation de la population ?
R36,	Propose de limiter la hauteur des constructions du secteur A1, comme cela est prévu pour le secteur A2, aux hauteurs des bâtiments environnants.
C39,	OAP Petit Four, ne souhaite pas d'immeubles collectifs dans le secteur A. Moulin Rocher - classé en zone N au PLU révisé / parcelles AD56 et AD57 = CU négatif car cône de visibilité et devenu jardin remarquable
A71,	OAP du Petit Four : demande de diminuer la densité du secteur A1 et de prévoir un écran végétal entre cette opération et leurs propriétés
C72,	Accord sur l'OAP, après concertation.
A76,	Demande un espace tampon entre les habitations riveraines existantes et le projet. Demande la réalisation d'une étude poussée environnementale et écologique et une harmonisation des densités sur l'ensemble de l'OAP R2.
A79,	Opposé à la réalisation de nouvelles constructions et à l'implantation d'un commerce sur ce secteur
A96,	Opposé à l'OAP Petit Four pour des raisons de protection des terres agricoles, de la biodiversité, du paysage et des nuisances. Demande d'un espace végétalisé secteur A2 pour protéger les riverains.
A102,	Demande de prendre en compte les objectifs environnementaux, la cohérence de hauteur des constructions nouvelles avec le voisinage (secteur A1 trop haut), le nombre de logements et les difficultés d'accès

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

	induites et la création d'espaces tampons paysagers et support de circulation douce.
A106,	Demande d'équilibrer les densités, répartir les collectifs au plus loin de la rue, végétaliser, prévoir suffisamment de stationnements
R113,	Risque d'inondation, nécessité de faire une étude préalable des nappes phréatiques.
E125,	La rue du Petit Four est une impasse, la circulation y est réduite dans sa partie basse. Demande de modification de l'OAP R2 notamment en ce qui concerne le phasage de l'opération.
E127,	Opposé à la création de la desserte secondaire de l'OAP R2 sur une voie privée. Circulation Difficile. Maintien des objectifs de construction OAP C3 améliorer le descriptif du texte
E128,	Opposé à la création de la desserte secondaire de l'OAP R2 sur une voie privée. Circulation Difficile. Maintien des objectifs de construction OAP C3 améliorer le descriptif du texte

Il a été fait le choix de créer un gradient des hauteurs depuis l'avenue Albert Caquot vers le nord, afin de recréer des variations de densités et de forme urbaine, en cohérence avec le fait de recréer un cœur de quartier plus au Sud.

Les concertations avec les riverains ont justement permis d'avoir une réflexion sur les densités : une volonté de conserver une ambiance plus basse au Nord et un impact mesuré avec des constructions plus hautes sur la partie Sud.

Une desserte secondaire est en effet prévue depuis l'impasse des Eglantiers afin de desservir le nord du site (secteur B).

La mise en place d'une bande verte publique destinée à protéger les constructions existantes des futures implantations n'a pas été retenue. En revanche, des solutions alternatives sont prévues, telles que des aménagements paysagers privatifs s'appuyant sur les fonds de jardins peu bâtis, ainsi que d'autres dispositifs adaptés. Le maintien de bandes non construites est considéré comme une utilisation inefficiente du foncier et une faible optimisation des espaces. De plus, ces espaces résiduels sont souvent assimilés à des délaissés fonciers, peu entretenus et de qualité paysagère limitée.

Le règlement écrit fixe les règles de stationnement pour le secteur :

Rappel des règles spécifiques à la zone

Sous-destination	Règle de stationnement
« Logement »	2 places par logement créé + 1 place banalisée par tranche de 5 logements 1 place par logement abordable et/ou par logement locatif avec prêts aidés par l'Etat (article L 151-35 du CU
« Hébergement »	1 place pour 3 places d'hébergement créées
Autres	Non règlementé

La-justification des réseaux a été renforcée dans les justifications du rapport de présentation.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

Il n'y a pas d'exploitant agricole connu dernièrement au titre de la PAC.

Observations sur le quartier de la Ville-ès-Meniers

Références des contributions	
C58,	Projet de lotissement validé par la DDTM. Demande de régularisation d'un périmètre de zone humide.
E47,	Projet de lotissement validé par la DDTM. Demande de régularisation d'un périmètre de zone humide.

Le projet d'aménagement a été mis en œuvre et, conformément à la demande de l'autorité environnementale, jointe à l'observation, la zone humide reportée a été supprimée dans le projet approuvé.

Observations sur l'OAP P3 – La Saudrais

Références des contributions	
R113, ADICEE	Cette OAP ne serait pas en cohérence avec les projets immobiliers en cours, à clarifier. Ce site est par ailleurs trop proche (750 m) de l'HYPRED, site SEVESO seuil haut.
R167,	OAP Saudrais - marge de recul absence sur la page 27 du plan. La rue de la Saudrais est indiquée en double sens mais ce n'est pas le cas aujourd'hui, quels travaux sur quelle emprise ? il n'y a pas d'Emplacement Réservé de prévu. 60 logements à construire c'est inquiétant - nuisances des travaux. Sortie incohérente. Demande de concertation avec les riverains.

Concernant les sens de circulation, il s'agit d'une erreur de figuré, l'OAP sera réajustée.

Ce secteur fait partie des « Portes » et les OAP encadrent d'éventuelles mutations. Il permet aussi de sortir des zones Ud limitées. Pour la Saudrais, il a notamment été délimité de cette manière pour encadrer le carrefour et prendre en compte des projets en cours.

Un projet est en cours d'une soixantaine de logements.

Le site SEVESO n'entraine pas de périmètre car les risques sont cantonnés aux bâtiments industriels uniquement. Cette information sera ajoutée au dossier.

Observation sur La Lande Bazin

Références des contributions	
A2	La Michaudière, activité de salle de réception, passage de U à N. Demande de maintenir une évolution possible de l'activité par le maintien du zonage U ou la création d'un STECAL.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

À ce jour, l'édifice est toujours répertorié comme « commerce et activités de service » ; son classement en zone N n'exclut pas une reprise de l'activité qui a existé (aujourd'hui à l'arrêt) ou un changement de destination vers l'habitation.

Un STECAL nécessite d'avoir un projet précis : pour l'instant il n'y a pas de besoins particuliers de connu. Dans l'avenir, la création d'un STECAL pour répondre à un besoin de projet pourra faire l'objet d'une évolution du PLU.

Observation sur Le Moulin des Rochers

Références des contributions	
R4, Cts	Demande que son terrain reste constructible, il avait obtenu en avril 2023 un certificat d'urbanisme positif pour la réalisation d'un lotissement.

Le certificat d'urbanisme n'est plus valide (supérieur à 18 mois). Ces parcelles sont considérées en extension de l'urbanisation et n'ont pas été conservées car elles impactent la consommation d'espace. Elles sont également très éloignées des centralités. Par ailleurs, ces parcelles sont partiellement concernées par des zones humides qui se prolongent sur la commune voisine de La Richardais, également classées en zone N. Ce classement présente ainsi une continuité de part et d'autre de la limite communale.

Observation OAP C3 à la Vicomté

Références des contributions	
A71, Me Bocquet pour le compte des Cts Sotter	OAP Cœur de la Vicomté : manque de concertation, jardin bien entretenu et bâti de qualité contrairement à ce qui est dit dans le PLU. La propriétaire de la parcelle O254 a le projet de construire sa maison et demande à la mairie de supprimer l'OAP Cœur de la Vicomté.
R113,	Veiller à l'harmonisation des hauteurs avec les constructions environnantes. Demande de précisions sur la notion de lieu de rencontre et d'opération globale, du point de vue environnemental. Il y aurait une incohérence entre la partie descriptive (R+4 max) et le document graphique de l'OAP (R+2 maxi). Demande de protéger les arbres présents sur le site.

La demande de suppression de l'OAP C3 est refusée. La volonté de la commune est de permettre l'implantation d'un cœur de quartier commercial et serviciel à la Vicomté. Il y avait auparavant des commerces marchands dans cet ancien village. Cf Justifications du PADD

Néanmoins, il s'agit d'une OAP d'encadrement pour permettre l'apparition de commerces lors d'une éventuelle mutation du foncier, mais la commune n'a pas pour ambition d'exproprier.

L'OAP C3 étant située dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR), où des règles d'intégration urbaine et paysagère sont déjà en vigueur, il est estimé suffisant de s'appuyer sur ce cadre existant.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

A.2/ Observations thématiques

Observations sur l'assainissement

Ref. Contributions	Réponses du porteur de projet :
E132	Demande de précision sur le tracé du busage de la rue Cugnot Les plans de récolements sont bien disponibles. Le tracé du cours d'eau ~~a~~ été ajusté sur la carte pour d'avantage de précision.
R113	Pouvez-vous fournir un calendrier de la réalisation des travaux prévus au schéma directeur d'assainissement de 2018 ? Les éléments ont été ajoutés au rapport de présentation dans le tome 3 justifications. D'ici 2028 les actions structurelles du schéma directeur seront achevées.
A115	Les mesures prévues en termes d'assainissement sont-elles suffisantes pour garantir une bonne qualité de l'eau de baignade ? Quelle est la qualité des rejets de la Thalassothérapie ? Ne concerne pas le PLU Pour information, les mesures régulièrement faites des eaux de baignades démontrent que le système d'assainissement n'est pas le seul responsable des pollutions bactériologiques ponctuelles. La mise en œuvre du schéma directeur contribuera cependant à renforcer encore la qualité des eaux de baignades en limitant drastiquement les volumes déversés sans traitement par temps de pluie. L'ARS et la police de l'eau n'ont, à ce jour, jamais alerté la commune sur d'éventuels problèmes de qualité des eaux rejetées par la thalassothérapie.
R21	Sur le secteur du Petit Four, quelle sera l'adaptation du réseau d'eau usée pour faire face à l'augmentation de la population ? Seules les études opérationnelles peuvent définir les éventuelles modifications nécessaires des infrastructures existantes. Mais la structuration des réseaux de collecte et de transfert environnant est bien compatible avec le projet et, notamment avec un D 200, eaux usées, en tête de ligne.
A94, E137	Demande que la commune de Dinard s'engage à résoudre les problèmes d'évacuation des eaux pluviales, eaux de ruissellement, notamment dans l'opération Newquay. La commune n'a pas connaissance de dysfonctionnement des infrastructures publiques aux abords de Newquay. Les éventuelles pénétrations d'eau de nappe dans les sous-sols de l'opération relèvent des compétences du constructeur ou des copropriétaires.
E123	L'objectif de croissance n'est pas réaliste. L'assainissement n'est pas cohérent. Le plan de circulation semble inadapté à cet accroissement de population. L'artificialisation proposée par le PLU serait contraire aux préconisations du SCOT. Le point faible du système d'assainissement de Dinard ne relève pas du nombre d'abonnés et de son augmentation mesurée à venir, mais de sa non-adaptation au très grand linéaire de réseaux unitaire historique. S'il est nécessaire d'être vigilant à ce que les nouvelles imperméabilisations de sols n'aggravent pas la situation - le règlement prévoit dans ce sens une limitation des débits de fuite à 3l/s/ha en priorisant les solutions à la parcelle - de très gros gains hydrauliques (gestion des pluies) sont en cours d'obtention avec la mise en œuvre du schéma directeur, et notamment par le renvoi d'importants volumes vers la station d'épuration.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

	Le projet de PLU est compatible avec le SCoT en vigueur et les préconisations du SCoT arrêté (en cours de finalisation). Ces travaux de planification ont été faits en parallèle (réunions PPA, etc.).
C145	Ordures ménagères : pourquoi ne pas collecter en porte à porte les déchets recyclables et ainsi éviter des conteneurs disgracieux ? Ne concerne pas le PLU. Pour information, la communauté de communes, compétente en la matière, a choisi le porte-à-porte pour les ordures ménagères et l'apport volontaire pour le tri qui pose moins de problème de nuisances. Les containers sont dorénavant totalement ou semi-enterrés dès que cela est techniquement possible.

Observations sur les mobilités et la circulation

Ref. Contributions	Réponses du porteur de projet :
R168	Absence de préoccupations pour les mobilités douces, notamment les vélos, dans le projet de PLU. Problème récurrent de circulation. La sécurité des piétons et cyclistes doit être prioritaire. Le projet de PLU s'est penché sur la question des déplacements même si ce n'est pas l'outil idéal pour renforcer les infrastructures ni gérer la sécurité. La philosophie du PLU est de gérer la concentration autour de centralités renforcées et ainsi limiter les déplacements voitures. De même, la volonté de développer un pôle urbain permettra de limiter les déplacements vers les autres communes ou zones alentours. La question des mobilités a été renforcée dans le rapport de présentation avec l'intégration d'une carte des aménagements cyclables est en cours de mise en œuvre.
R49	Problème de sécurité de la circulation, en particulier des vélos. Ne concerne pas le PLU.
E33 - R54	Nécessité de développer plus de liens entre la voie verte et la ville. Développer les pistes cyclables Demande d'un plan de déplacement vélo. Sécuriser l'avenue Caquot, la liaison vers la Fourberie et vers Saint Lunaire. La question des mobilités a été renforcée dans le rapport de présentation avec l'intégration d'une carte des aménagements cyclables est en cours de mise en œuvre.
A98	Créer un arrêt de bus à la ville Mauny Ne concerne pas le PLU.
R171	Trafic des voitures dangereux. Certains véhicules dépassent le tonnage autorisé en ville. Ne concerne pas le PLU.
E124, R5, A111, R52	23 rue Saint Alexandre parcelle k17 – OAP G1 Opposition à la création d'une liaison douce qui semble faire doublon avec une liaison existante traversant la résidence voisine. Il n'existe pas de doublon, la résidence est une copropriété privée ne permettant pas de liaison cyclable.
A115	Peu de choses prévues pour les vélos et pour diminuer la circulation automobile, cela ne semble pas à la hauteur des enjeux environnementaux. Le PLU ne constitue pas l'outil le plus adapté pour définir en détail des parcours de mobilités douces sécurisées. Néanmoins, cette question a fait l'objet de nombreux échanges et a été abordée de manière transversale au cours des travaux, notamment dans le cadre de l'élaboration du plan de circulation « Mobilités douces ».

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

A80, R85	Voie verte : Sécuriser les cheminements piétons et cyclistes à l'arrivée de la voie verte (rue Joseph Cugnot). Proposition de prolonger la voie verte jusqu'à Saint Enogat. Demande de pistes cyclables le long de la départementale pour éviter de passer par La Briantais. Ne concerne pas le PLU. Pour information, une action est en cours avec le propriétaire foncier concernant la rue privée Joseph Cugnot. Ne concerne pas le PLU ni la Commune de Dinard.
A92	Opposé à la transformation de la promenade au Clair de Lune en liaison douce structurante notamment pour les vélos et les trottinettes (nombreux piétons, enfants, étroitesse par endroit, virages…) Ne concerne pas le PLU. Pour information, cette promenade est uniquement piétonne et a vocation à le rester.
A109, A6, A7, E133	Rue Nicolas Cugnot : Demande de réaménagement de l'espace public, avec aménagement de trottoir St Enogat – Passage Duclos : traversée dangereuse St Enogat : élargir les trottoirs pour les PMR. Ne concerne pas le PLU. Pour information, la rue Cugnot est, à ce jour, privée.
A69	Demande d'assurer sur toutes les voies la circulation des PMR (au moins un trottoir) et le stationnement, de prévoir du stationnement pour les vélos. Ne concerne pas le PLU.
R165	Chemin de la Ville Mauny : Mieux indiquer la limitation de vitesse à 10 km/h. Ne concerne pas le PLU.
A13	De l'entrée de ville à la plage du Prieuré : Créer des pistes cyclables sur le boulevard de la Libération pour rejoindre le centre-ville ainsi qu'une passerelle pour faciliter des cheminements piétons et un rond-point. Le PLU ne constitue pas l'outil le plus adapté pour définir en détail des parcours de mobilités douces sécurisées. Néanmoins, cette question a fait l'objet de nombreux échanges et a été abordée de manière transversale au cours des travaux, notamment dans le cadre de l'élaboration du plan de circulation « Mobilités douces ». Il convient de préciser que la création d'un accès direct et sécurisé pour les cyclistes, reliant le boulevard de la Libération au collège Sainte-Marie depuis la zone d'activités, relève de la compétence du Département ainsi que des communes de La Richardais et de Pleurtuit.
R38	GR34 et camping de Port Blanc : regrette la faible prise en compte du GR34 et demande d'une rampe d'accès pour les kayaks à Port Blanc. Ne concerne pas le PLU.
A63	ZA ville Es Passant : Demande d'aménagement pour la circulation boulevard Jules Verger et sécurisation liée à la voie verte. Ne concerne pas le PLU. Pour information, le projet d'aménagement est en cours d'étude.
E173	Que prévoit le PLU pour améliorer la circulation des vélos ? Le rapport de présentation ~~a~~ été amélioré sur ce point pour mieux expliquer en quoi le projet urbain et les outils du PLU vont améliorer les modes actifs de déplacements.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

Observations sur le stationnement

Ref. Contributions	Réponses du porteur de projet :
R172	Dans le cadre du développement du tourisme et des commerces il serait judicieux de développer le stationnement notamment sur le terrain de l'ancien CREPS. Trop de places supprimées. Mieux gérer les emplacements entre la plage de l'Ecluse et celle de Saint-Enogat. Ne concerne pas le PLU.
A117, R113	Demande que le stationnement puisse se faire hors de l'espace public. Obliger les promoteurs à vendre les logements avec les stationnements règlementaires. Imposer des stationnements plus grands, adaptés aux véhicules actuels. Demande de prévoir des stationnements visiteurs et un minimum de places par logement. Le nombre de places de stationnements minimal à créer par sous-destinations est fixé dans le PLU (p61 du règlement écrit).
E131	Problème de sécurité. Demande de création de trottoirs. Stationnements difficiles. Circulation difficile. Risque fort d'accidents Ne concerne pas le PLU.
E95	Combien de places de parkings sont imposées par logement ? Est-il imposé que ces stationnements soient perméables ? Cf document 3_Règlement article 6
E173	Est-il possible de compenser les stationnements supprimés et de respecter les règles du PLU, notamment le coefficient de pleine terre ? Pourquoi le nombre de stationnements minimum par logement n'est pas toujours le même (1 ou 2 +1 banalisé) ? Les règles peuvent varier en fonction des typologies de programmation et ambiances de quartier, ou possibilités de densification. De ce fait, certains quartiers vont attirer des ménages d'1 personne (entre 0 à 1 véhicule) où la voiture ne prendra pas la même place que des secteurs plus pavillonnaires avec des ménages de 3 à 4 personnes et donc souvent équipés de 2 voitures. Et pour information, il ne peut pas être réclamé règlementairement la production de plus d'une place de stationnement par logement abordable.

Observations sur les emplacements réservés

Ref. Contribution	Réponses du porteur de projet :
E121, E134, E136, E163, A78, A94	Emplacement réservé n°7, forte opposition à la délimitation de cet ER. Pouvez-vous justifier la création de cet ER n°7 ? ER7 : L'emplacements réservé n°7 est déjà existant dans le PLU en vigueur et sera maintenu afin de permettre la régularisation des aménagements de voirie déjà réalisés en partie sur des propriétés privées.
R169, R37, R50	Rue de la Malouine et des Bas Sablons, quelle est la justification de la délimitation de l'ER21 ? Voie douce ou pour véhicule lourd ? Inquiétude vis-à-vis des nuisances à venir. En cas d'un projet sur la parcelle concernée, l'ER21 permet d'aménager une voie partagée (douce et pour véhicules légers) qui permettra aux riverains d'éviter la sortie par la rue Yves Verney, à vocation piétonne sur ce secteur.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

R83, R88, C90	Demande la suppression de l'ER 21 qui grèverait sa propriété et qui ne serait pas prévu dans l'étude de mobilité réalisée en amont du PLU, ni dans l'étude urbaine de déplacement et plan Marshall de la voirie". Voir la réponse ci-dessus
E149	L'ER 15 empiète sur leur propriété. Quelle justification et pourquoi n'ont-ils pas été informés ? ER 15 : L'emplacement réservé n°15 est déjà existant dans le PLU en vigueur et sera maintenu afin de permettre la régularisation des aménagements de voirie déjà réalisés en partie sur leur propriété privée.

Réponse globale du porteur de projet : De manière générale, les emplacements réservés ont fait l'objet d'une justification plus précise, afin de dissiper les nombreuses inquiétudes liées à des enjeux de régularisation foncière, et non à de nouvelles acquisitions. Une vérification a été également menée pour identifier si des emplacements auraient déjà fait l'objet d'une régularisation, et qui, de ce fait, n'auraient plus lieu d'être maintenus dans le document.

Observations sur l'aspect des constructions

Ref. Contributions	Interrogations et remarques des contributeurs	Réponses du porteur de projet :
C145	Demande de ne plus interdire les clôtures pleines. Pour quelles raisons sont-elles interdites ? (Raisons écologiques ?)	Les clôtures ne peuvent pas être pleines pour diverses raisons notamment pour la sécurité (inondation, submersion…) ou encore la biodiversité. Dans un contexte urbain et balnéaire marqué par une forte identité paysagère et patrimoniale, les clôtures doivent être conçues de manière ajourée. Historiquement, les limites de propriété dans ces secteurs se caractérisaient par une certaine légèreté et une transparence visuelle qui préservaient les perspectives vers le littoral et assuraient une continuité avec le paysage environnant. D'un point de vue environnemental, les clôtures ajourées facilitent la libre circulation de la petite faune et contribuent à maintenir des continuités écologiques, essentielles dans des espaces où la pression urbaine tend à fragmenter les milieux. Sur le plan paysager, ce choix évite l'effet de cloisonnement créé par les clôtures pleines, permettant de conserver la qualité des vues et l'harmonie des fronts bâtis. Il s'agit ainsi de concilier respect du patrimoine, préservation de la biodiversité et mise en valeur du cadre de vie.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

E33	Limiter la hauteur des constructions pour préserver le centre-ville de Dinard	Le centre-ville de Dinard connait déjà des hauteurs conséquentes, le PLU s'appuie sur l'existant. D'autres part, la commune est également encadrée par un SPR qui assure l'intégration des nouvelles constructions.
R164	Interroge sur les hauteurs de tous les secteurs, notamment les secteurs Ucv et Ud. Risque de préjudice d'ensoleillement - répartition des surfaces libres et constructibles trop différentes par rapport à l'ancien PLU.	La question des hauteurs et des ambiances urbaines est expliquée dans le rapport de présentation : Cf document 1.3_RP_Justifications_p45 à 109
R166	14 bis rue Clos de la Fontaine : Pourquoi la parcelle qui se trouve en périmètre de protection du patrimoine (AC4) est classée en zone Ug (hauteur maximale de 19m) ?	Pour conserver des logiques de quartier et d'ambiances urbaines générales, des découpages complets d'îlots sont souvent réalisés. Cette parcelle se situe dans un îlot classé en zone Ug. Dans ce cadre, la mise en place d'un pastillage ne paraît pas pertinente, afin de préserver la cohérence des logiques de quartier et des ambiances urbaines.
E173	Ne serait-il pas possible de moduler les hauteurs maximales et de les diminuer à proximité des habitations existantes ? Il faudrait plus de commerce dans les nouvelles opérations, comment cela est-il prévu ?	Le rapport de présentation explique la plupart de ces éléments (page 45 à 109).

Observations sur la consommation d'espace naturel ou ENAF

Ref. Contributions	Interrogations et remarques des contributeurs	Réponses du porteur de projet :
C65	Conteste le calcul de la consommation d'espaces naturels considérant que certains projets ne sont pas pris en compte. Il comptabilise une consommation totale d'ENAFF entre 2021 et 2031 de 12,89 ha, loin des objectifs de réduction par deux de la loi Climat et Résilience. Pouvez-vous rappeler la méthode dont a été établie l'enveloppe consommée entre 2011 et 2021 et les surfaces consommées entre 2021 et 2025 ?	La consommation d'espace est expliquée dans le rapport de présentation. Partie 1.1_RP_Diagnostic : pages 71 à 80 Partie 1.3_RP_Justifications : pages 110 à 126

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

Observations sur le projet de croissance démographique

Ref. Contributions	Interrogations et remarques des contributeurs	Réponses du porteur de projet :
C65	Interrogation sur l'augmentation ambitieuse de la population et la production de logements.	Voir réponse Question n°1 de la commission d'enquête.
E46, E143, E129, R113	Projet surestimé et risquant d'aggraver les nuisances et d'abaisser la qualité de vie des habitants (engorgement de la voirie) Pourquoi la croissance de la population est-elle surestimée ? Chiffre de croissance démographique peu réaliste et non compatible avec le SCoT (+1% par an au lieu de +0,6%).	Voir réponse Question n°1 de la commission d'enquête. Le rythme du SCoT est à une échelle globale : certaines communes seront à des taux avoisinants les 1% quand d'autres seront à 0,2 ou 0,5%. Le poids du pôle urbain de Dinard dans l'armature du SCoT est important.
A106	Pouvez-vous justifier l'augmentation de la population projetée ? celle-ci semble trop importante compte tenu de la dimension limitée du territoire.	Voir réponse Question n°1 de la commission d'enquête. La question des capacités d'accueil a été travaillée et est détaillée dans la partie justification du rapport de présentation.
A116	Conteste la trajectoire démographique retenue et la quantité de constructions induites qui n'est pas adaptée aux capacités du territoire notamment en eau potable et en assainissement.	Voir réponse Question n°1 de la commission d'enquête.
R144	Choqués par le chiffre de l'évolution de la population peu réaliste. Contradiction avec les données du SCOT. Dépense forte pour la piscine future. Problème des eaux pluviales et STEP.	Voir réponse Question n°1 de la commission d'enquête. Les éléments de réponse sur l'assainissement sont fournis dans les justifications du rapport de présentation et les annexes sanitaires
R166	Les données figurant au PLU ne sont pas actualisées.	Les données actualisées ont fait l'objet d'une mise à jour avant l'approbation du PLU.
E173	Demande d'explication du calcul de l'objectif de population de 12 000 habitants. La tendance actuelle (+0,6%) permettrait d'atteindre seulement 10684 habitants et autour de 11000 habitants avec + 1%. Il y a donc un delta de plus de 1000 habitants.	Selon le point de départ de calcul, les chiffres peuvent varier. Dans le cadre du PLU et à l'époque du travail sur la prospective, la population officielle de l'INSEE 2020 était de 10 235 habitants. Une mise à jour avant arrêt a été réalisée avec le chiffre de 2022, soit 10 407 habitants. Sur la base de 0,6% par an, cela amène à une population de 11 380 habitants en 2035. Sur la base de 1,0% par an, cela amène à une population de 12 080 habitants en 2035. Le chiffre arrondi de 12 000 habitants a donc été conservé comme la

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

		capacité maximale d'accueil pour un taux avoisinant les 1% en moyenne par an.

Observations sur la production de logements

Ref. Contributions	Interrogations et remarques des contributeurs	Réponses du porteur de projet :
E95	Serait-il possible dans le PLU d'inciter à la réalisation d'hébergement pour les saisonniers ?	L'accueil de « saisonniers » n'est pas une destination en tant que tel au niveau du code de l'urbanisme et en conséquence difficile à réglementer. La ville travaille cependant au quotidien avec des porteurs de projets privés ou publics pour offrir des solutions. (Mise à disposition du lycée Hôtelier par exemple).
A115	Comment garantir que suffisamment de logements soient accessibles aux plus modestes (Cf ce que fait Saint Malo) ?	Cf document 1.3_RP_Justifications_p78 à 81
E143	Production de logements trop forte par rapport aux besoins et à la capacité du territoire. Pourquoi ne pas réfléchir au niveau de l'intercommunalité ? Les constructions et les autorisations récentes sont-elles prises en compte ?	Le PLH et le SCoT sont des réflexions au niveau intercommunal. Le PLU est compatible avec ces documents. Les constructions en cours et à venir (2021-2025) ont été prises en compte : cf. document 1.3_RP_Justifications La justification a été améliorée.
R171	Demande de limiter le nombre de locations saisonnières au profit des locations à l'année - Privilégier la réalisation de logements accessibles pour les Dinardais. Favoriser l'accès aux logements des soignants vers l'hôpital.	Cf document 1.3_RP_Justifications_p68 à 81 Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont dédiées à la résidence principale
E173	Pourquoi n'est-il pas fléché la production de logements en BRS pour pouvoir accueillir plus de jeunes ménages ? Comment l'interdiction de résidences secondaires sera réellement mise en œuvre. La rédaction des OAP semble floue sur le sujet.	Cf document 1.3_RP_Justifications_p68 à 81 Une part de 40% de logements abordables dans chaque OAP a été instaurée, celle-ci est composée de locatifs sociaux et de BRS. En ce qui concerne les résidences secondaires, le dispositif est récent et pour l'instant expérimental, mais il permet d'insister sur les programmes à réaliser. La question du statut de la résidence principale sera rédigée dans l'acte de propriété.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

Observations sur la préservation de l'environnement

Ref. Contributions	Réponses du porteur de projet :
C65	Demande la fixation des limites durables de l'agglomération de Dinard, excluant l'extension de la Ville Es Passant et des Métairies, la production d'une étude de densification urbaine afin de mesurer le potentiel de renouvellement, l'élaboration d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, la définition d'un programme d'amélioration de l'assainissement, l'identification des besoins en eau, une information plus précise sur la trajectoire du porter à connaissance relative aux fragilités côtières. Le projet de PLU répond-il à ces trois demandes ? L'ensemble de ces éléments ont fait l'objet d'une justification de leur prise en compte dans le tome 1.3 du rapport de présentation.
A13	Préserver les espaces naturels entre le rond-point d'entrée de ville et la plage du Prieuré. Les entrées de ville constituent des espaces majeurs en termes d'identité urbaine et paysagère. À ce titre, à Dinard, elles bénéficient déjà d'une protection dans le cadre du Site Patrimonial Remarquable (SPR). L'entrée de ville par le boulevard de la Libération en est un exemple emblématique : les espaces naturels et les jardins qui la composent sont protégés, qu'ils relèvent d'un zonage en N ou en U, qu'ils soient publics ou privés. Le projet de PLU maintient la préservation des espaces non urbanisés en les classant en zone N, affirmant ainsi la volonté de maintenir la qualité paysagère, environnementale et patrimoniale de cette séquence urbaine.

Observations sur les espaces boisés classés- EBC et les espaces verts

Ref. Contributions	Réponses du porteur de projet :
R83	17 rue de la pêcherie, parcelle AH110, demande que l'EBC soit supprimé et que la partie haute de la parcelle soit constructible. La parcelle arborée se situe dans la bande des 100m et dans les espaces remarquables du littoral. Deux jugements du TA de Rennes ont confirmé ce classement.
R89	Demande de suppression des EBC sur les bâtiments existants et d'un dégagement d'une dizaine de mètres autour de la maison située 5 avenue de la Vicomté. Cela correspond aux EBC en vigueur + bande des 100m + espaces remarquables du littoral. Les emprises des constructions existantes sont déclassées sans pourtant augmenter l'emprise constructible
R162, C157, C158, C160	6 rue de la Malouine : Demande protection d'arbres remarquables (voir les fiches de signalement C157 et C158) 37 avenue Georges V : demande de protection d'un arbre remarquable, un arbousier. Les demandes ont été pour partie suivi d'un effet en raison du caractère intéressants de certains sujets jugés intéressants à conserver.
A116, R171	Demande de conserver les espaces verts existants et d'en créer d'autres. Végétaliser l'espace public. Faciliter les déplacements pour les vélos et les PMR.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

	Ces thématiques sont prises en compte dans les différentes politiques de la ville. Dans le cadre du PLU, la modulation des coefficients de pleine terre, et la protection des jardins dans le SPR sont des axes importants.
A146	Demande de s'attaquer réellement au réchauffement climatique, 20% de coefficient de pleine terre n'est pas suffisant. Demande de végétaliser les espaces publics. Ce coefficient est applicable exclusivement dans les secteurs identifiés pour une densification renforcée. Il constitue une mesure compensatoire visant à respecter les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), qui impose une limitation stricte de l'étalement urbain
E140	Maintenir des espaces verts dans le quartier Newquay. Protéger des parcelles et notamment la parcelle 759 (potager et verger). Le plan masse de l'opération Newquay n'évoluera pas. Nécessité de préciser la section cadastrale de la parcelle 759.
R113	Demande de protection de l'alignement d'arbres face au manoir de la Vicomté. Le double alignement est protégé
E173	En dehors des arbres remarquables, quelle protection de la végétation ? Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale précisent à différents endroits les protections. Cf. Règlement : prescriptions.

Observation sur le thème de l'énergie :

Ref. Contributions	Réponses du porteur de projet :
E29	Adaptation du règlement du PLU aux nouveaux modes de chauffage et de production d'énergie ? Cf OAP construction durable.
R17	Demande que l'éclairage soit éteint sur le port Blanc. Ne concerne pas le PLU.

Observations sur la constructibilité

Ref. Contributions	Réponses du porteur de projet :
E32	La société OCDL est titulaire d'une autorisation d'urbanisme en cours de validité portant sur une opération située 4 Chemin des Corbières à Dinard et demande la préservation des droits à construire attachés à l'autorisation obtenue, et ce même en cas d'adoption du nouveau PLU. Les dispositions du nouveau PLU seront applicables dès son approbation.
E126	Trop de constructions sont prévues par le PLU, en compensation, peu d'aménagement d'agrément sont prévus. Bonne gestion des zones humides et naturelles. Opposé à la construction de logements collectifs. Pouvez-vous expliquer les raisons de la réalisation de logements collectifs ? Cf document - 1.3_RP_Justifications p11 à 16 - 1.3_RP_justification p68 à 81 Le PLU actuel est beaucoup plus permissif en termes de droits à construire. La maison individuelle ne saurait être, même à Dinard, la seule réponse aux besoins de

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

	logements. Le logement collectif implanté dans les secteurs denses et centraux présente une capacité d'accueil supérieure et favorise une meilleure intégration urbaine comparativement à l'habitat individuel.
C41	Un promoteur a participé à une réunion de travail sur le PLU dédiée aux promoteurs au cours de l'étude. Il a précisé que l'emprise au sol de 30 % est trop réduite pour permettre des constructions lors de divisions parcellaires de 200 à 250 m². Qu'en pensez-vous ? Cf document 1.3_RP_Justifications L'objectif est de limiter la densification dans les secteurs pavillonnaires et littoraux, ainsi que de maintenir la présence de jardins et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales..
R54	Pourquoi autoriser la construction autour du manoir de la Vicomté ? Concernant le secteur du manoir de la Vicomté, il convient de rappeler qu'au moment de la délivrance du permis d'aménager en 2019, il n'était pas possible de s'opposer règlementairement à un projet de construction. En effet, ni le règlement de la ZPPAUP en vigueur à l'époque, ni l'ancien PLU ne prévoyaient de dispositif de protection spécifique sur ce site. Depuis, un travail approfondi a été mené en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France afin d'assurer une meilleure prise en compte de la valeur patrimoniale du secteur. Ce travail a trouvé sa traduction dans le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR), issu de la révision de la ZPPAUP en AVAP, approuvé en octobre 2023.
R113	Demande si des études préalables à l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs (sols, nappes phréatiques, zones humides, faune-flore…) ont été ou seront réalisées ? Des études ont été réalisées dans le cadre de la démarche environnementale ERC (Éviter, Réduire, Compenser). Elles ont conduit à exclure certains secteurs initialement envisagés pour l'ouverture à l'urbanisation et à définir des mesures compensatoires afin de préserver les qualités environnementales des zones retenues. Toutefois, des études complémentaires devront être menées avant toute opération d'aménagement, afin de vérifier la pertinence et la suffisance des dispositions actuellement prévues. Cf document 1.4_RP_Evaluation environnementale.
A64	Demande d'autoriser les abris de jardin en zone N ou à défaut de modifier la limite de la zone Nl afin d'exclure de la zone l'abri de jardin réalisé. Par ailleurs demande d'autoriser une retenue de terre sur son terrain afin de préserver un arbre. Le zonage ne peut pas être modifié. Toute demande d'aménagement (retenue de terre) nécessite une autorisation d'urbanisme au préalable.
C159	Les terrains situés face au Boulevard de la Libération sont classés en zone naturelle. Demande de modification pour permettre la construction de petites extensions, pergolas, abris de jardin... Les extensions sont autorisées et strictement encadrées en zone N
A67, A68 et E148	Rue de la Chataigneraie : Demande de délimiter l'espace naturel à préserver sur la parcelle AL 46 pour protéger les arbres existants et classer la parcelle en zone Np. La zone N a été agrandie afin de protéger les arbres existants.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

Observations sur les densités

Ref. Contributions	Réponses du porteur de projet :
A71	OAP Les Cognets : demande d'augmenter la densité pour répondre aux besoins en logements La densité sur cette OAP, au regard du tissu pavillonnaire qui l'entoure, parait adaptée.
A77	Trop de construction dans tous les secteurs de Dinard Le projet de PLU a justement pour but de limiter les constructions nouvelles. L'actuel PLU autorise, dans les faits, 5 000 logements, le futur 1500.

Observations sur les équipements et services

Ref. Contributions	Réponses du porteur de projet :
R49, A116, R144	Opposés au projet de la nouvelle piscine. Ne concerne pas le PLU. La continuité de ce service public est un enjeu fort pour la ville : Premièrement un enjeu d'éducation et de sécurité (Le nombre national de noyades de cet été 2025 nous rappelle tristement l'impérieuse nécessité d'avoir une politique d'apprentissage de la nage, surtout pour des communes de bords de mer), deuxièmement en termes de développement sportif et associatif et donc de santé publique, et enfin en termes de cadre de vie pour les Dinardais et habitants de la rive gauche de la Rance. L'actuelle piscine étant en fin de vie, il est urgent de commencer les travaux sur celle du COSEC.
R101, E143	Justification de l'implantation de la piscine au COSEC ? Le site du COSEC est parfaitement adapté : La ville est propriétaire du foncier, des équipements sportifs sont déjà en place, il est proche des écoles et du collège, proche de la voie verte et très central pour tout le bassin de vie. Son accessibilité est un gros atout.
C145	Pourquoi ne pas conserver la piscine, patrimoine et originalité de la ville, et utiliser par ailleurs Aquamalo ? Ne concerne pas le PLU. Le site de l'Ecluse est historiquement un site de villégiature. Le positionnement d'un équipement à vocation sport de haut niveau comme l'avait été la piscine olympique n'avait rien d'évident d'un point de vue urbanistique. Le bâtiment est par ailleurs très abîmé par l'eau de mer, sa réhabilitation serait couteuse pour un niveau de service qui n'atteindrait pas le projet du COSEC. L'accessibilité du site fait par ailleurs défaut. Aquamalo n'est pas en mesure de répondre à tous les besoins, notamment scolaires.
R17	Demande que l'éclairage soit éteint sur le port Blanc et que la piscine d'eau de mer soit rénovée. Ne concerne pas le PLU. Pour information, l'éclairage public sur le secteur de Port Blanc est coupé de 00h30 à 6h30. Concernant la piscine, Cf. supra.
A93	Demande de conserver le complexe cinématographique en centre-ville. Ne concerne pas le PLU.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

	Ce complexe privé est en effet précieux pour Dinard. Des politiques culturelles volontariste peuvent contribuer à le faire rayonner et donc perdurer.
E73	Est-ce que la concentration des équipements dans les hauts de Dinard ne va pas faire fuir du centre-ville les habitants résidents et le dédier trop aux touristes ? Le PADD prévoit la création de logements principalement dans la partie centrale de la ville. Par ailleurs le renforcement des liaisons douces et la requalification des voiries pour favoriser la mobilité active a pour objectif de permettre au Dinardais d'embrasser toute ville au quotidien, sans prendre la voiture.
E173	Il faudrait plus de commerce dans les nouvelles opérations, comment cela est-il prévu? La question de la mixité fonctionnelle a été traitée dans le PLU : cf. 1.3_RP_Justifications_page94 à 109 L'opération Newquay prévoit dans sa dernière phase 2500 m² de surface commerciale. Ce qui est très important. Le site Engie-Veil accueillera également de l'activité, probablement tournée vers la santé. Afin de garantir leur pérennité, l'implantation de commerce ne peut se faire cependant que sur des grosses centralités.

Observations sur le dossier présenté à l'enquête

Ref. Contributions	Interrogations et remarques des contributeurs	Réponses du porteur de projet :
E110, R113	Difficile d'accès sur le site de la commune. Demande clarifier le zonage, la carte n'est pas assez précise. Il est très difficile de se repérer.	Des modifications ont été effectuées sur la carte pour permettre une meilleure lisibilité
E173	Règlement graphique : Le manque de précision des cartes et l'absence des noms de rue rendent difficile la superposition des différentes cartes (emprises au sol, végétalisation, zonage)	Des modifications ont été effectuées sur la carte pour permettre une meilleure lisibilité
C59	Règlement : Accès au domaine public. Demande de clarification de la notion de "largeur hors-tout" afin de s'assurer d'un espace réellement disponible de 3 m.	Le règlement a été repris pour clarifier le hors tout.
E122	Règlement : le règlement propose une hauteur maximale des annexes à 4m50 anciennement 3m. Demande de maintien des 3 m et non des 4m50.	La hauteur de 4,5 mètres correspond à la hauteur maximale de la construction ; elle permet la double pente de toiture traditionnelle. Dans le PLU de 2018, la hauteur de 3m est la hauteur d'égout. Ces deux chiffres ne sont pas comparables.
R51	Le règlement de la zone Up, Les portes, permet une emprise supérieure (70 %) et une hauteur plus importante (16m). Opposé à cette évolution en tant que riverain.	Le principe des portes résulte du PADD débattu.
R113	Règlement - Risque : Demande de suppression de l'article du règlement du PLU relatif à la décision DG5.1 qui permet	Les dispositions de l'article DG5.1 sont conformes au code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

	de déroger à toutes réglementation sécurité, environnement, … Demande de définition dans le PLU d'un secteur de risque industriel autour de l'HYPRED, site SEVESO seuil haut, comme indiqué dans le SCoT. Risque submersion marine : Demande que le PPRSM en vigueur soit pris en compte. Le PLU devra être rendu compatible avec le PPRSM en cours de révision dès que possible.	Conformément au Code de l'environnement, les Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) ne sont instaurés que lorsque les effets des risques liés aux établissements classés SEVESO dépassent leur emprise foncière et peuvent affecter des zones habitées ou des activités voisines. À Dinard, les aléas demeurant strictement contenus à l'intérieur de l'usine, l'élaboration d'un PPRT n'est pas requise. Aucun périmètre d'inconstructibilité ou de servitude d'urbanisme spécifique n'est donc instauré autour de l'établissement. Pour cette usine, il est réuni le comité de suivi des sites une fois par an. Dinard n'est pas concerné par un PPRSM

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

II. AVIS des PPA

1. MRAE - Avis émis ni favorable, ni défavorable et ne portant pas sur l'opportunité du projet

L'Ae recommande de prendre en compte les trajectoires du nouveau SCoT du Pays de Saint-Malo et les derniers chiffres de population de l'Insee afin d'adopter un projet de territoire plus résilient.

Le projet de révision du PLU s'inscrit pleinement dans le SCOT prenant en considération les trajectoires de développement, en affirmant la vocation de centralité structurante du territoire à l'échelle du Pays de Saint-Malo. La justification a été renforcée dans ce sens.

L'Ae recommande de conditionner les futurs projets d'urbanisation à la réalisation de travaux sur les deux stations de traitement des eaux usées et à une meilleure gestion des eaux pluviales, afin de ne pas augmenter les incidences de la pollution actuelle des milieux aquatiques.

Les opérations d'aménagements du PLU s'inscrivent déjà dans cette logique ; les justifications ont été retravaillées et complétées afin de démontrer la pris en compte des travaux d'amélioration du réseau d'assainissement et de la STEP.

L'Ae recommande de compléter l'évaluation environnementale, de dresser des inventaires faune-flore (présence d'arbres) sur les secteurs à urbaniser, de justifier la pertinence des mesures d'évitement-réduction- compensation (ERC) et d'étudier la fonctionnalité des milieux humides. L'Ae recommande de justifier le besoin de réaliser deux projets en extension de l'urbanisation (ZA Ville es Passants II et les Métairies) qui cumulent des sensibilités environnementales importantes (site Natura 2000, zone humide à proximité, boisement, habitats naturels, etc.).

Des éléments d'évaluation ont d'ores et déjà été réalisés. Le secteur des Métairies a été sorti des zones AU et reclassé en N. Et le secteur d'extension de la Ville Es Passants (1AU) a été reclassé en 2AU.

L'Ae recommande enfin de compléter l'évaluation environnementale quant à la gestion du trait de côte.

La thématique relève de la compétence d'acteurs supra-communaux, qui pilotent les études afférentes au trait de côte. La commune, bien que concernée, ne dispose pas de la maîtrise directe sur le calendrier d'élaboration ou de restitution de ces travaux, actuellement en phase de lancement.

2. Avis de l'Etat – Avis Favorable avec réserves

1/ Préciser les limites durables au développement urbain (SCoT – objectif 23)

Les limites durables sont le continuum U et les quelques zones d'extension AU prévues dans le document d'urbanisme. La justification a été clarifiée dans le rapport de présentation.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

2/ Préciser les hypothèses démographiques et les critères

La ville a travaillé les bases d'un exercice prospectifs de renforcement et d'encadrement de la production de logements, et donc d'accueil démographique. Le rapport de présentation a complété les hypothèses en ajoutant notamment des éléments du diagnostic : PLH, SCoT, PDH d'Ille-et-Vilaine. Ces documents présentent tous des évolutions qui confortent les choix de la municipalité et table sur une croissance du territoire Nord breton à organiser. La justification a été renforcée dans ce sens.

3 /Préciser un échéancier des OAP.

Toutes les OAP possèdent une échéance. (…) La logique « à court terme » est définie dans le tableau des OAP sectorielles et équivaut à la date d'approbation du PLU (qui n'est pas encore connue : ce sera 2025 ou 2026).

4/ Transmission des données d'inventaire des cours d'eau, réalisée en 2022, à la DDTM

Ils seront transmis à la DDTM et au SAGE Rance Frémur.

5/ Prévoir des compensations en cas d'abattage d'éléments (haie et arbres) classés au PLU

Le règlement écrit comporte déjà des dispositions allant en ce sens.

6/ Identifier les zones humides complémentaires au plan de zonage du PLU par une trame spécifique (la Ville ès Passant)

Les zones humides ont été représentées sur le zonage et donc protégées au titre du L-151-23 du CU.

7/ Intégrer au règlement du PLU des dispositions permettant de réduire la consommation en eau des habitations et activités économiques

Ces types de dispositif ne relève pas directement du champ réglementaire de l'urbanisme, mais peut constituer un levier incitatif en amont, en encourageant les porteurs de projet à intégrer ces orientations dès la phase de conception. Un renforcement de l'OAP thématique a été fait en ce sens.

8/ Echéancier des OAP sectorielles à mettre en cohérence avec la programmation des travaux de la STEP (assainissement)

9/ Interdire le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif pour les nouveaux logements

L'échéancier et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intègrent d'ores et déjà les travaux d'assainissement.

10/ Compenser les EBC supprimés entre le PLU initial et le PLU révisé

Conformément à l'avis de la CDNPS, les déclassements prévus dans le présent projet ont été réexaminés de manière approfondie afin d'en réduire l'impact, notamment pour les ouvrages d'assainissement situés en bord de mer, tout en maintenant les objectifs de réduction des rejets en milieu marin. Ce réexamen vise à concentrer les déclassements nécessaires sur des secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC) non boisés, afin de permettre la réalisation des ouvrages complémentaires sans entraîner l'abattage d'arbres ni la dégradation des systèmes racinaires existants.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

11/ Classer en zone N le secteur de l'OAP D2 parcelles A213 et A291.

Cette demande de modification a été acceptée.

3. Communauté de communes de la Côte d'Emeraude (CCCE) – avis favorable

Habitat : PLH, incohérences sur les dispositifs et règles

Densité moyenne communale de 50 log./ha

Les éléments liés au PLH sont actualisés ou corrigés dans le dossier.

Économie, tourisme : zones d'activités, etc. préciser la nuance entre surface réelle et opérationnelle

La zone d'activités devait initialement occuper une surface opérationnelle de 1,8 ha comme indiqué au SCoT arrêté. Or, des zones humides ont été détectées et donc évitées (logique ERC). La nouvelle surface fait 1,3 ha.

Biodiversité : préconisations techniques proposées

Instruction du droit des sols :

Plusieurs suggestions d'adaptations de la rédaction du règlement sont proposées afin de limiter les sujets d'interprétation de ce dernier.

Les règles et leurs particularités ont été améliorées pour éviter les interprétations.

Autres : liste des annexes, plan des SUP…

Le plan des servitudes a été réexaminé, après vérification, les servitudes affichées sur le plan sont les données officielles.
La légende sera corrigée sur le plan graphique.

4. SAGE Rance Frémur - Avis favorable avec une réserve :

La non-réalisation d'inventaires complémentaires de zones humides sur l'ensemble des zones à urbaniser concernées par des OAP, est incompatible avec le SAGE.

La demande d'intégration d'analyses sur tous les secteurs d'OAP est particulière car la commune possède des OAP sur des secteurs en U comme AU, et surtout certains sont déjà artificialisés.
Le rapport de présentation a été-complété et notamment l'évaluation environnementale pour lever la réserve du SAGE.

5. Conseil Départemental 35 - Avis favorable

Aménagements du carrefour giratoire, emplacements réservés et EBC ;

Les ER19 et ER24 ont été repris

Espaces Naturels Sensibles et erreurs matérielles ;

Les ENS sont actualisées et les dispositifs adaptés en fonction (zonage ou autre).

Trame spécifique dédiée aux mammifères.

Envoyé en préfecture le 18/12/2025
Reçu en préfecture le 18/12/2025
Publié le
ID : 035-213500937-20251215-DEL_2025_184_4-DE

Dans l'OAP Nature en Ville des dispositions en faveur des mammifères sont prises. Et dans le règlement littéral, certaines clôtures compte-tenu de leur situation dans des secteurs stratégiques en matière de biodiversité doivent prévoir des passages à faune sont prévus.