Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 035-213500937-20260701-DEL_2026_110-DE

VILLE DE
Dinard

PÔLE PILOTAGE
Direction générale des services

Date de la convocation : 24 juin 2026
Nombre de membres en exercice : 33

CONSEIL MUNICIPAL
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 30 JUIN 2026

L'an deux mil vingt-six, le trente du mois de juin 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 : Mme Marie-Claire MERVIN, M Frédéric SOHIER, Mme Martine GUÉNÉGANT, M Kévin STEINBACHER, Mme Muriel BEZIEL, M Philippe BECAN, Mme Catherine CABOT, M Vincent REMY, M. Thierry BURLOT, M Jean-Patrick GUIBOUT, M Michel BOUCHALAIS, Mme Guenhaëlle VEDIE, M. Christian CHAUFOUR, M Michel MOREL, M Jean-Jacques FOUCHER, Mme Nathalie ROBLOT, Mme Evelyne GAUTIER LE BAIL, M Frédéric DENOUAL, Mme Gwenaëlle LIETAR, Mme Noémie BROSSAULT, Mme Jeanne BOUVIER, M Bruno DESLANDES, M Ernest MARTIN, Mme Nolwenn GUILLOU, Mme Emilie BELLOT, M Stanislas DU GUERNY, M Christophe FICHET,

Absents représentés :
- M. Eric DYEVRE donne pouvoir à M. Vincent REMY
- M. Pascal PHILIPPOSSIAN-HARDOUIN donne pouvoir à Mme Noémie BROSSAULT
- Mme Marie BOURGOIN donne pouvoir à Mme Gwenhaëlle VEDIE
- Mme Lucie PRIEUR donne pouvoir à Mme Emilie BELLOT
- Mme Mirella JEAN DE DIEU donne pouvoir à Mme Muriel BEZIEL

Mme Nathalie ROBLOT est nommée secrétaire de séance
par le Conseil Municipal

Affaire inscrite à l'ordre du jour

DOCUMENTS D'URBANISME

***DELIBERATION N°2026/110* - MODIFICATION n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Présents : 28 **Représentés : 05** **Votants : 33**

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 035-213500937-20260701-DEL_2026_110-DE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé par le conseil municipal lors de sa séance du 15 décembre 2025 par délibération n°2025/184.

Afin de corriger certaines erreurs matérielles ou incohérences relevées dans le cadre de l'instruction des demandes de Permis de Construire depuis l'approbation et de lever l'emplacement réservé E1 sur l'ilot ENGIE-VEIL, Monsieur le Maire propose de lancer la procédure de modification n°1 du PLU qui portera sur les points suivants :

- **Suppression de l'emplacement réservé E1**, prévu sur une partie des parcelles J1650 et J1653, celui-ci n'ayant plus lieu d'être. En effet, le permis de construire déposé par le propriétaire des parcelles prévoit la réalisation d'un parking public souterrain, ainsi que la création de voies et espaces verts dont la circulation sera ouverte au public.

- **Rectification de l'erreur matérielle du document graphique du PLU** approuvé concernant les parcelles section 0B n°407 et 410, intégrées par erreur au secteur Ue1 (équipement) au lieu du secteur Ud (résidentiel);

- **Modifications règlementaires visant à corriger des contradictions** entre différentes dispositions du règlement :

- ✓ ***Dispositions générales/R151-21 du code de l'urbanisme (CU)/DG5.14*** : l'objectif de cette modification est de maintenir l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans les secteurs Uc, Ucv, Ug, Ue, Up et 1Auh. Ainsi, dans ces secteurs, les opérations d'aménagement d'ensemble feront l'objet d'une mutualisation des obligations règlementaires à l'échelle de l'opération. De plus, afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanismes, il est proposé de mieux définir la notion d'opération d'ensemble en précisant que sont considérés comme tel :
  - ➢ Les lotissements
  - ➢ Les zones d'aménagement concerté (ZAC)
  - ➢ Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé
  - ➢ Les opérations faisant l'objet d'un permis aménager
  - ➢ Les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5 000 m2
- ✓ ***Suppression d'une disposition contradictoire au sein des dispositions communes*** : Le 1er paragraphe de l'article 4 des dispositions communes prévoit actuellement que les règles d'implantation s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division foncière. Or cette disposition apparait contradictoire avec les principes posés par l'article DG5.14 concernant l'appréciation de certaines règles à l'échelle d'une opération d'ensemble. Pour assurer une meilleure cohérence entre les dispositions du règlement, il est proposé de supprimer le 1er paragraphe de l'article 4 précité.
- ✓ ***Précision des règles d'implantation dans les secteurs Uc/Ucv/Ug par rapport aux voies*** : la règle actuelle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques imposent une implantation à l'alignement ou avec un recul de 1 mètre. Il est proposé de modifier cet article afin d'autoriser une implantation soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques. Cette

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 035-213500937-20260701-DEL_2026_110-DE

évolution apporte davantage de souplesse pour une meilleure intégration paysagère pour la conception des projets.

- ✓ ***Précision des règles d'implantation dans les secteurs Ucv/Ug par rapport aux limites séparatives*** : la règle actuelle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives impose soit une construction en limite séparative, soit le respect d'un retrait minimal. Cette règle révèle des contraintes importantes pour les projets d'évolution du bâti existant. Il est donc proposé de préciser que les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux extensions, annexes et constructions situées en second rang.

- ✓ ***Évolution de la règle des hauteurs des constructions implantées en zone Ud*** : Le règlement applicable au secteur Ud limite actuellement à 3,50 mètres la hauteur des constructions implantées en limite séparative. Afin de permettre une meilleure adaptation des projets aux caractéristiques des terrains tout en préservant les conditions d'ensoleillement et les intérêts du voisinage, il est proposé de remplacer cette limitation de hauteur par une règle de gabarit maximal.

- ✓ ***Clarification de l'application des règles sur les clôtures*** : il est proposé de préciser la règle en modifiant le verbe utilisé afin que cela ne donne plus lieu à interprétation lors de l'instruction.

Il sera rappelé que, par la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement (dite loi Huwart), les procédures permettant l'adaptation, c'est-à-dire l'évolution, des PLU/PLUI, ont été modifiées.

Aux termes des dispositions de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme en vigueur depuis le 26 mai 2026 : *« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, excepté dans les cas mentionnés aux deuxièmes à cinquième alinéas de l'article L. 153-36 et dans les autres cas prévus par la loi ».*

Ainsi, il ressort de ce texte que la révision n'a vocation à être mise en application que dans les cas de changement des orientations déjà définies dans le PADD du PLU en vigueur, à l'exception des changements d'orientation en lien avec des sujets d'énergie renouvelables, ceux portant sur la servitude de résidence principale ou encore relatifs aux zones exposées au recul du trait de côte.

Au cas présent, au regard des modifications du PLU projetées, la nouvelle procédure de modification peut être mise en œuvre.

Aux termes des dispositions de l'article R. 104-12 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur modification prévue à l'article L. 153-36, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Ainsi, il appartient au Conseil municipal d'estimer si le projet de modification du PLU aura une incidence notable sur l'environnement. Dans l'affirmative, la réalisation spontanée d'une évaluation environnementale est nécessaire. Dans la négative, l'Autorité environnementale doit être saisie par la commune pour avis conforme suivant le modus operandi fixé aux articles R. 104-34 à R. 104-37.

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 035-213500937-20260701-DEL_2026_110-DE

Dans le cas d'un avis de l'Autorité environnementale conforme confirmatif de la décision du Conseil municipal, c'est-à-dire concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale, la nouvelle modification du PLU peut être « mise à disposition » du public. L'organisation d'une participation du public par voie électronique ou d'une enquête publique n'est pas requise dans ce cas.

Après examen des modifications envisagées au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, il apparaît que les modifications proposées du document d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

Il sera rappelé en effet que le PLU approuvé en 2025, et notamment l'OAP Veil, a d'ores et déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale, qui est donc récente, outre le fait que le projet de reconversion du site a été dispensé d'étude d'impact par décision préfectorale du 16 septembre 2025 au motif qu'il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne précitée.

A cet effet, l'autorité environnementale sera saisie pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R104-37 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées, mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public du dossier.

En complément et en application des dispositions de la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à la disposition du public pendant un mois, à l'accueil de la mairie pendant les horaires d'ouverture, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces dernières seront enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Vu la loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025 de simplification du droit de l'urbanisme et du logement ;
Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R.122-3-1 du code de l'Environnement en date du 16 septembre 2025 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 décembre 2025 (délibération n°2025-184) ;

Considérant la nature du projet, objet de la levée de l'emplacement réservé E1, qui consiste en la reconversion de l'ancien site industriel d'une ex-usine fabriquant du gaz sis 11 rue Raphaël Veil à Dinard, en un ensemble immobilier mixte associant logements, commerces, équipements publics et espaces verts ;

Considérant que le projet, objet de la levée de l'emplacement réservé E1, répond aux orientations du PLU (OAP Veil) qui a d'ores et déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale, et prévoit la réalisation d'un parking public souterrain ainsi que la création de voies et espaces verts ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 035-213500937-20260701-DEL_2026_110-DE

Considérant que le projet de nouveau quartier et de constructions déposé par le propriétaire des terrains, en étroite collaboration et en partenariat avec la commune, répond à l'objet de l'emplacement réservé E1 et permet d'envisager la levée de cet emplacement réservé,

Considérant qu'il s'agit uniquement de lever l'emplacement réservé E1 alors que le projet urbain lui-même n'a pas donné lieu à étude d'impact au terme de la décision préfectorale de dispense prise le 16 septembre 2025 au motif qu'il n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne susvisée et ne justifie pas en conséquence la réalisation d'une évaluation environnementale. Pour rappel, la décision préfectorale est motivée comme suit :

- le projet prend place sur un site déjà artificialisé, en secteur urbain dense, ne présentant pas d'enjeux écologiques significatifs en matière de préservation d'espèces protégées, d'habitats remarquables ou de continuités écologiques et que les quelques essences présentant un intérêt notable (érable sycomore, sureau noir, noisetier, merisier...) seront conservées ;
- le site n'est pas localisé dans une zone humide réglementairement délimitée, qu'il ne comporte pas de ruisseaux ou de cours d'eau, et que les milieux potentiellement humides identifiés ne présentent pas d'enjeux de conservation majeurs ;
- les travaux de réhabilitation et d'investigations complémentaires menés entre 2022 et 2024 sur les sols, les gaz du sol et les eaux souterraines ont permis la suppression des sources de pollution susceptibles d'affecter les sols, les eaux souterraines et l'air, et que l'analyse des risques sanitaires résiduels (ARR) conclut à la compatibilité du site avec les usages projetés, y compris dans des scénarios majorants, sous réserve des mesures de gestion prévues que le porteur de projet s'engage à respecter ;
- en phase chantier, la nouvelle dépollution des sols prévue contribuera à l'amélioration de la qualité des milieux et à la préservation de la santé publique ;
- la gestion des eaux pluviales sera assurée par des dispositifs qui respecteront les objectifs réglementaires de gestion et de traitement, limitant le ruissellement et prévenant tout transfert de polluants vers le milieu naturel ;
- la gestion des eaux usées se fera par raccordement au réseau collectif urbain, et que la station de traitement des eaux usées apparaît suffisamment dimensionnée pour traiter les eaux usées des nouveaux usagers ;
- la localisation du projet, en cœur de ville, à proximité des services et des transports, favorise les mobilités douces et limite l'augmentation des flux motorisés, réduisant ainsi les nuisances et les émissions de gaz à effet de serre ;
- les aménagements prévus incluent environ 5 200 m² d'espaces verts en parties centrale et ouest, participant à la trame verte urbaine, à l'amélioration du cadre de vie et à la qualité paysagère du secteur ;
- les travaux et aménagements futurs sont conçus de manière à maîtriser les nuisances sonores, atmosphériques et olfactives, tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation, grâce à des mesures préventives adaptées et à la nature des usages projetés ;

Considérant que les adaptations ponctuelles et mineures proposées au projet de règlement du PLU, dans le cadre de sa modification n°1, constituent des ajustements qui n'ont pas pour effet d'infléchir les partis d'urbanisme retenus dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables, ne bouleversent pas l'économie générale du PLU et ne justifient pas la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Après examen des modifications envisagées au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, il apparaît que les modifications proposées du document d'urbanisme ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement et qu'il n'est donc pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 035-213500937-20260701-DEL_2026_110-DE

Sous réserve d'un avis conforme confirmatif de l'Autorité environnementale de la présente décision du conseil municipal, le projet de modification n°1 du PLU fera l'objet d'une simple « mise à disposition » du public.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

Par 27 voix POUR et 6 voix CONTRE (M. Bruno DESLANDES – M. Ernest MARTIN – Mme Nolwenn GUILLOU – Mme Emilie BELLOT – Mme Lucie PRIEUR – M. Christophe FICHET)

DECIDE

Article 1er : Engager la procédure de modification n°1 du PLU qui portera sur les points suivants :

- **Suppression de l'emplacement réservé E1**, prévu sur une partie des parcelles J1650 et J1653, celui-ci n'ayant plus lieu d'être. En effet, le permis de construire déposé par le propriétaire des parcelles prévoit la réalisation d'un parking public souterrain ainsi que la création de voies et espaces verts dont la circulation sera ouverte au public.

- **Rectification de l'erreur matérielle du document graphique du PLU** approuvé concernant les parcelles section 0B n°407 et 410, intégrées par erreur au secteur Ue1 (équipement) au lieu du secteur Ud (résidentiel);

- **Modifications règlementaires visant à corriger des contradictions** entre différentes dispositions du règlement :

  - ✓ ***Dispositions générales/R151-21 du code de l'urbanisme (CU)/DG5.14*** : l'objectif de cette modification est de maintenir l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme dans les secteurs Uc, Ucv, Ug, Ue, Up et 1Auh. Ainsi, dans ces secteurs, les opérations d'aménagement d'ensemble feront l'objet d'une mutualisation des obligations règlementaires à l'échelle de l'opération. De plus, afin de sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanismes, il est proposé de mieux définir la notion d'opération d'ensemble en précisant que sont considérés comme tel :
    - ➢ Les lotissements
    - ➢ Les zones d'aménagement concerté (ZAC)
    - ➢ Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé
    - ➢ Les opérations faisant l'objet d'un permis aménager
    - ➢ Les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5 000 m2
  - ✓ ***Suppression d'une disposition contradictoire au sein des dispositions communes*** : Le 1er paragraphe de l'article 4 des dispositions communes prévoit actuellement que les règles d'implantation s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division foncière. Or cette disposition apparait contradictoire avec les principes posés par l'article DG5.14 concernant l'appréciation de certaines règles à l'échelle d'une opération d'ensemble. Pour assurer une meilleure cohérence entre les dispositions du règlement, il est proposé de supprimer le 1er paragraphe de l'article 4 précité.

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 035-213500937-20260701-DEL_2026_110-DE

- ✓ ***Précision des règles d'implantation dans les secteurs Uc/Ucv/Ug par rapport aux voies*** : la règle actuelle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques imposent une implantation à l'alignement ou avec un recul de 1 mètre. Il est proposé de modifier cet article afin d'autoriser une implantation soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux voies et emprises publiques. Cette évolution apporte davantage de souplesse pour une meilleure intégration paysagère pour la conception des projets.

- ✓ ***Précision des règles d'implantation dans les secteurs Ucv/Ug par rapport aux limites séparatives*** : la règle actuelle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives impose soit une construction en limite séparative, soit le respect d'un retrait minimal. Cette règle révèle des contraintes importantes pour les projets d'évolution du bâti existant. Il est donc proposé de préciser que les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux extensions, annexes et constructions situées en second rang

- ✓ ***Évolution de la règle des hauteurs des constructions implantées en zone Ud*** : Le règlement applicable au secteur Ud limite actuellement à 3,50 mètres la hauteur des constructions implantées en limite séparative. Afin de permettre une meilleure adaptation des projets aux caractéristiques des terrains tout en préservant les conditions d'ensoleillement et les intérêts du voisinage, il est proposé de remplacer cette limitation de hauteur par une règle de gabarit maximal.

- ✓ ***Clarification de l'application des règles sur les clôtures*** : il est proposé de préciser la règle en modifiant le verbe utilisé afin que cela ne donne plus lieu à interprétation lors de l'instruction.

Article 2 : Dire que l'objet de la modification n°1 du PLU ne justifie pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Article 3 : Préciser que la présente délibération et le projet de modification n°1 du PLU seront transmis à Monsieur le Préfet d'ILLE-ET-VILAINE au titre du contrôle de légalité.

Article 4 : Préciser que la présente délibération et le projet de modification n°1 du PLU seront transmis à l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R104-34 à R104-37 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Fixer les modalités de mise à disposition du public comme suit :
- Mise à disposition pendant un mois du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Dinard et d'un registre permettant au public de faire ses observations en mairie de Dinard, 47, boulevard Féart, aux heures d'ouverture au public : (du lundi au jeudi de 8H30 à 12H30 et de 13H30 à 17H30, le vendredi de 8H30 à 12H30 et de 13H30 à 17H00, sauf les jours fériés),
- Affichage en mairie de Dinard d'un avis au public précisant l'objet, le lieu et heures où le public pourra faire ses observations,
- Publication de cet avis dans deux journaux du département.

Article 6 : Préciser que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU Dinard, l'exposé de ses motifs, l'avis de l'autorité environnementale sur la demande d'examen au cas par cas et les avis des personnes publiques associées seront mis à disposition du public,

Envoyé en préfecture le 02/07/2026
Reçu en préfecture le 02/07/2026
Publié le
ID : 035-213500937-20260701-DEL_2026_110-DE

Article 7 : Porter ces modalités définies à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition,

Article 8 : Indiquer qu'à l'issue de la mise à disposition du public, le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et approuvera le projet de modification n°1 du PLU de Dinard éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Pour extrait du registre des délibérations du conseil municipal.

A DINARD, le 1er juillet 2026

La secrétaire de séance — Le Maire

MAIRIE DE DINARD
ILLE-ET-VILAINE

Nathalie ROBLOT — 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 - 2 JUIL. 2026 et affichée en Mairie, le - 2 JUIL. 2026