



DÉLIBÉRATION N°2023-120

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la Ville de Pleurtuit

L'an deux mille vingt-trois, le mardi 17 octobre à dix-neuf heures et trente minutes, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Pleurtuit, dûment convoqués, se sont réunis à la salle Rance et Frémur, rue Saint-Exupéry sous la présidence de Madame Sophie BÉZIER, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Date de la convocation : Mardi 10 octobre 2023

Présents : 21

Mme Sophie BÉZIER, M. Yvon POUTRIQUET, M. Daniel LEROY, M. Sylvain BRIANT, Mme Lydie DUHIL, M. Frédéric MABBOUX, Mme Marie-Thérèse HUBERSON, Mme Christèle ANDRÉ, M. Guy RAVAILLAULT, M. Christophe PEGEOT, M. Jérôme RIVIERE, Mme Delphine SCHAPMAN, M. Thierry WATTERLOT, M. Dominique GUILLOUET, Mme Séverine OLLIVIER-ROUX, M. Éric GOASDOUÉ, M. Alain BARBÉ, Mme Christine COLAS, M. Samuel MARTINEAU, Mme Stéphanie RENAULT, Mme Hélène REUX

Absents représentés : 7

Mme Patricia MARTINEAU a donné pouvoir à M. Sylvain BRIANT
Mme Morgane GOUES a donné pouvoir à M. Frédéric MABBOUX
M. François-Xavier LEVREL a donné pouvoir à Mme Sophie BÉZIER
Mme Isabelle DERRIEN a donné pouvoir à Mme Delphine SCHAPMAN
Mme Sandrine GROMIL a donné pouvoir à Mme Séverine OLLIVIER-ROUX
Mme Valérie DELCOURT a donné pouvoir à Mme Christine COLAS
M. Jacques ERTLÉ a donné pouvoir à M. Samuel MARTINEAU

Absents non représentés : 1

Mme Aline NEDJAR

Secrétaire de séance : M. Christophe PEGEOT

11- PLU - MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 – BILAN DE LA MISE À DISPOSITION DU PUBLIC ET APPROBATION DE LA MODIFICATION

Rapporteur : M. Guy RAVAILLAULT

La commune de Pleurtuit est couverte par un Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 20 juillet 2018, modifié le 5 juillet 2022, le 7 février 2023 et le 7 mars 2023.

Par arrêté n°2023-056 en date du 22 mars 2023, Madame le Maire de Pleurtuit a décidé d'engager la modification simplifiée n°4 du PLU. Il apparaît nécessaire de procéder à certaines modifications du règlement en vigueur et ce afin de tenir compte des évolutions réglementaires, des remarques du public ainsi que des retours de l'instruction.

La présente modification porte sur les éléments suivants :

- Suppression de la marge de recul située entre le giratoire de la RD168 et l'entrée de l'agglomération de Dinard, suite au déclassement de la RD 3266 acte en 2012.
- Modification de la réglementation relative à l'implantation des constructions en zone UC, UE, UH, US, UL, UA, A, N.
- Modification de la réglementation concernant la réglementation des clôtures en zone UC, UE, UH, UGV, UL, UA, A et N.
- Modification de la réglementation concernant le changement de destination en zone UH.
- Modification de la formulation relative à la réglementation des piscines en zone UH.
- Modification de la formulation relative à la réglementation du stationnement en zone UC, UE, UH, UA,
- Interdiction des annexes en zone A et N.
- Modification de la réglementation relative aux annexes en zone UC, UE, UH et US.
- Ajout dans les dispositions générales de la définition des termes « soutènement », « Opération d'ensemble » et précisions concernant la définition des « Secteurs de mixité sociale »
- Adaptation du règlement de la zone UL dans le but de pérenniser l'activité équestre déjà présente sur site

Le 21 avril 2023, le dossier de modification simplifiée a été soumis à la MRAE. Conformément à l'article R104-35 du code de l'urbanisme, aucune réponse n'ayant été formalisée dans les 2 mois à réception de la demande, l'avis tacite est donc réputé favorable.

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées, conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme. Leurs retours ainsi que les modifications apportées au dossier sont annexés à la présente délibération.

Le projet de modification a également été mis à disposition du public du 3 juillet 2023 au 4 août 2023 inclus. Aucune remarque n'a été effectuée au cours de cette période. Le bilan de cette mise à disposition a été dressé en date du 6 septembre 2023 et est annexé à la présente délibération.

Le règlement graphique et écrit ainsi que les dispositions générales modifiés sont annexés à la présente délibération

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.153-36 à L.153-48 ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 20 juillet 2018, modifié le 5 juillet 2022 le 7 février 2023 et le 7 mars 2023 ;

Vu l'arrêté du Maire n°2023-056 en date du 22 mars 2023 portant engagement de la procédure simplifiée n°4 du PLU de PLEURTUIT ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2023-045 en date du 4 avril 2023 définissant les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°4 ;

Vu l'avis de la commission conjointe « Projets structurants - Sécurité - Intercommunalité - Personnel Communal », « Finances - Développement économique - Associations Vie de quartier », « Travaux – Sports - Associations sportives », « Culture - Animation - Associations culturelles et de loisirs » et « Urbanisme - Aménagement - Foncier » du 11 octobre 2023,

Considérant les modifications apportées au dossier de modification suite aux remarques des Personnes Publiques Associées,

Considérant que le projet n'a suscité aucune remarque de la part du public durant la période de mise à disposition,

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré :

APPROUVE le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°4 du PLU ;

APPROUVE la modification simplifiée n°4 du PLU telle que présentée lors de la mise à disposition ;

PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;

PREND ACTE que la procédure ne sera exécutoire qu'une fois les modalités de publicité et de transmission réalisées ;

AUTORISE le Maire à signer tous les documents afférents à cette procédure.

A l'unanimité des membres présents et représentés.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,
Sophie BÉZIER



Le secrétaire de séance,
Christophe PÉGEOT

A handwritten signature in black ink, which appears to be 'C. Pégeot', written over a horizontal line.

Modification simplifiée n°4 du PLU de Pleurtuit :

Bilan de la mise à disposition du public réalisée du 3 juillet 2023 au 4 août 2023 inclus



Les modalités de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°4 du PLU ont été définies par délibération n°2023-045 du conseil municipal en date du 4 avril 2023.

L'ensemble des éléments du dossier de modification simplifiée a été mis à disposition du public du 3 juillet 2023 au 4 août 2023 inclus sur le site internet de la commune ainsi qu'en mairie de Pleurtuit, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Aucune remarque n'a été apportée durant cette période.

le 06/09/2023

Par délégation du Maire



Guy RAVAILLAULT
5^{ème} Adjoint

Modification simplifiée n°4 du PLU :

Retour des Personnes Publiques Associées et modifications apportées au projet de modification n°4



Direction départementale
des territoires
et de la mer

SATT

Rennes, le 13 juin 2023

Service aménagement des territoires et transitions
Pôle urbanisme et contractualisation

Affaire suivie par : Frédéric Tahier
Tél. : 02 90 02 33 27
Courriel : drfm-planification@ille-et-vilaine.gouv.fr
N. réf. : 20230605_LET_SATT-n157_MairePleurtuit_prefet-stm_AvisPLU_MS4

Le préfet

à

Madame la maire de Pleurtuit

Objet : Avis de l'État relatif à la modification simplifiée n°4 du PLU de Pleurtuit – dossier complet reçu en Préfecture le 21 avril 2023

Le 22 mars 2023, la commune de Pleurtuit a engagé la modification simplifiée n°4 de son PLU.

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 21 avril, votre projet de modification simplifiée.

Le projet appelle un avis favorable de l'État assorti :

- d'une demande tenant à l'intégration des dispositions de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels ;
- d'une recommandation tenant à l'assouplissement de l'interdiction des annexes en zone A et N ;
- d'une observation tenant à l'assouplissement des possibilités de construire des piscines.

Ces différents points sont récapitulés ci-après.

L'évolution des règles relatives aux clôtures en zone N devra s'inscrire dans le respect des dispositions prévues par la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Cette loi instaure un nouvel article L. 372-1 dans le Code de l'environnement qui prévoit à titre principal que « Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune [...] ».

La suppression des possibilités de construire des annexes en zones A et N est justifiée par la mise en cohérence avec la loi littoral (cf avis de l'État relatif à la révision du PLU de 2018). Toutefois, l'interdiction pourrait être assouplie en autorisant uniquement la construction d'annexes accolées au bâtiment principal. En cas de maintien d'une interdiction complète des annexes, l'évolution relèverait de la procédure de modification de droit commun en application du 2° de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme qui prévoit que : « Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet : [...] 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ». Le maintien d'une interdiction complète des

annexes exposerait le PLU à un vice de fond en raison du recours à la mauvaise procédure d'évolution la procédure de modification de droit commun devant toujours être utilisée en cas de diminution des possibilités de construire.

Le règlement de la zone UH est modifié afin de permettre la construction de piscine non couverte. Cette possibilité est justifiée au regard de la construction de « certains dispositifs [...] peu qualitatifs ». Malgré la publication de l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2023 portant abrogation de l'arrêté préfectoral du 14 décembre 2022 plaçant le département d'Ille-et-Vilaine en état de "vigilance" sécheresse, la question de la ressource en eau potable est un enjeu à l'échelle du département pour les années à venir. Dans ce contexte, des dispositions visant à limiter les possibilités de construire des piscines sur l'ensemble du PLU gagneraient à être étudiées avant toute évolution visant à en faciliter l'installation.

Je vous invite à contacter la Direction Départementale des Territoires et de la Mer en cas de besoin tenant à votre projet d'évolution de PLU.

Pour le préfet et par délégation

le sous-préfet de Saint-Malo



Philippe BRUGNOT

Copie à : DDTM35 SATT
Délégation territoriale de Saint-Malo-Littoral
Préfecture DCTC Bureau de l'urbanisme

Modifications apportées au projet :

L'État a rendu un avis favorable assorti :

- D'une demande tenant à l'intégration des dispositions de la loi n°2023-054 du 2 février 2023 visant à limiter l'enrillagement des espaces naturels. Ainsi, l'article L.372-1 nouvellement créé du code de l'environnement stipule que : *« les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du Plan Local de l'Urbanisme (...) permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètres et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. »*
 - o La commune prend acte de cette demande. Compte tenu de l'importance devant être apportée au règlement de la zone Naturelle, il a été décidé de procéder à sa modification lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.
- D'une recommandation tenant à l'assouplissement de l'interdiction des annexes en zone A et N. Cette suppression, justifiée par la mise en cohérence avec la loi littorale pourrait être assouplie en autorisant uniquement la construction d'annexes accolées au bâtiment principal.
 - o Il a été décidé de suivre cette recommandation. Ainsi, en zone A et N, la construction d'annexes accolées au bâtiment principal seront autorisées.
- D'une observation tenant à l'assouplissement des possibilités de construire des piscines. Le règlement de la zone UH est modifié afin de ne plus imposer de dispositif de couverture sur les piscines. La question de la ressource en eau potable est un enjeu à l'échelle de département pour les années à venir. Dans ce contexte, des dispositions visant à limiter les possibilités de construire des piscines sur l'ensemble du PLU gagneraient à être étudiées.
 - o La commune prend acte de cette recommandation qui s'inscrit dans une démarche de réflexion à moyen terme sur cette question. Il ne sera cependant pas apporté de modification au travail en cours.



Pleurtuit, le 16/06/2023

Monsieur le Président,
Pascal GUICHARD,

A

Madame le Maire
Mairie de Pleurtuit
2 rue de Dinan
35730 PLEURTUIT

Dossier suivi par :
Laëtitia HOUE
02 23 15 13 15
l.houe@cote-emeraude.fr
Réf : 203-PG-LH-16062023

Objet : Modification n°4 du PLU - Avis des Personnes Publiques Associées

Madame Le Maire,

En application des dispositions du code de l'urbanisme, la commune de Pleurtuit nous a adressé pour avis le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

La Communauté de Communes Côte d'Émeraude émet un avis favorable à votre projet de PLU assorti d'observations reprises en annexe jointe au présent courrier.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,
Pascal Guichard



DINARD
LANCIEUX
LA RICHARDAIS
LE MINIHIC-SUR-RANCE
PLEURTUIT
SAINT-BRIAC-SUR-MER
SAINT-LUNAIRE
TRÉMÉREUC

Imprimé sur du papier 100% recyclé sans chlore



ANNEXE : AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PLEURTUIT

La Communauté de Communes Côte d'Émeraude a été sollicitée, le 17/04/2023, par la commune de Pleurtuit, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, sur le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

L'avis de la Communauté de Communes Côte d'Émeraude porte sur des observations au regard des actions qu'elle réalise sur le territoire communautaire au titre de ses compétences ou de services apportés aux communes.

I - Aménagement de l'espace - Mobilité

Sur la suppression de la marge de recul entre le giratoire de la RD168 et l'entrée de l'agglomération de Dinard suite au déclassement de la RD 266

Pour ce secteur, il est rappelé qu'un aménagement cyclable est prévu par le schéma directeur. La suppression de la marge de recul ne devra pas empêcher la réalisation de cet aménagement dans le respect des normes applicables en vigueur.

Le PLU a d'ailleurs identifié à ce titre un emplacement réservé (ER n°28). La communauté de communes sera attentive au maintien de cet emplacement réservé.

II - Prestations de services aux communes

L'instruction des autorisations du droit des sols est réalisée par un service communautaire mutualisé dans le cadre de conventions avec les communes.

Afin de prévenir d'éventuelles difficultés d'application dans le cadre de l'instruction, le service ADS formule les observations suivantes :

1 - Sur la suppression de la marge de recul entre le giratoire de la RD168 et l'entrée de l'agglomération de Dinard suite au déclassement de la RD 266

Le dossier de modification du PLU ne fait pas mention de la modification du règlement graphique concernant la suppression de la marge de recul (règlement graphique avant/après modification). Il semble que les documents opposables ne sont pas modifiés (en l'occurrence le document graphique).

L'article 6 des dispositions générales du règlement prescrit que la marge de recul est inconstructible. A défaut de modification du règlement graphique, la marge de recul restera appliquée sur cette zone.

2 - Sur le règlement littéral

Dans les dispositions générales, il serait souhaitable de définir distinctement le mur de soutènement du mur relevant du régime de la clôture et d'indiquer les conséquences en termes de réglementation applicable.

Le projet de modification simplifiée prévoit d'ajouter, dans les dispositions générales, une définition de la notion d'opération d'ensemble. Elle définit une « opération d'ensemble » ou une « opération d'aménagement d'ensemble » comme étant l'urbanisation d'une zone à urbaniser. Or la notion d'« opération d'ensemble » est utilisée dans le règlement de zones au titre du stationnement comme étant une opération de type « ZAC, lotissement... ». Il conviendrait de préciser si ces deux notions sont identiques ou devraient faire l'objet de deux définitions différentes notamment dans le cas où il s'agit d'une zone déjà urbanisée.

DINARD
LANCIEUX
LA RICHARDAIS
LE MINIHIC-SUR-RANCE
PLEURTUIT
SAINT-BRIAC-SUR-MER
SAINT-LUNAIRE
TRÉMÉRELIC

A l'article UC1, le projet de modification simplifiée prévoit de prendre en compte l'évolution réglementaire des sous-destinations (issue du décret et de l'arrêté en date du 22 mars 2023) concernant les projets de dark-kitchen et de dark-store en les intégrant sous le tableau des destinations et sous-destinations. Toutefois, le tableau n'est pas complété de la nouvelle sous-destination "Cuisine dédiée à la vente en ligne". De plus, le décret et l'arrêté en date du 22 mars 2023 ajoutent la sous-destination « Lieu de culte » au sein de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et modifient la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » désormais intitulée « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ». Le décret a prévu une mesure transitoire pour les procédures d'évolution de PLU approuvées après le 1^{er} juillet 2023.

Le projet de modification intègre aux articles 9 des zones UH, UA, UE et UC, une nouvelle règle sur les stationnements faisant supposer qu'il existe plusieurs modes de calcul des stationnements. Or, le règlement actuel prescrit un seul mode de calcul par destinations ou sous-destinations.

Dans la zone US, à l'article US1, le projet de modification prévoit qu'*«il sera toléré 1 abri de jardin maximum par logement pour les maisons individuelles. En cas de projet groupé, les abris de jardin devront être regroupés et en harmonie avec le projet global »*. Cette nouvelle disposition vient en contradiction de la règle prévue dans ce même article qui prévoit qu'un seul abri de jardin par unité foncière est autorisé.

Pour une meilleure lecture des règles relatives aux clôtures à l'article UL8 du règlement du PLU, il serait souhaitable de bien scinder visuellement ce qui relève du domaine public et ce qui relève du domaine privé et d'explicitier plus en avant la définition/signification d'« espaces verts », « chemin » (domaine public ?) et « espace cultivé » (domaine privé ?).

DINARD
LANCIEUX
LA RICHARDAIS
LE MINIHC-SUR-RANCE
PLEURUIT
SAINT-BRIAC-SUR-MER
SAINT-LUNAIRE
TRÉMÉREUC

Modifications apportées au projet :

La communauté de communes Côte d'Emeraude a emis un avis favorable au projet assorti des observations suivantes :

- La suppression de la marge de recul ne devra pas empêcher la réalisation de l'emplacement réservé n°28 prévoyant la création d'une liaison douce.
 - o Il n'était pas prévu de remettre en question cet emplacement réservé. Le dossier de mise a disposition a été modifié en ce sens.
- Concernant la suppression de la marge de recul, il n'est pas fait mention de la modification du règlement graphique.
 - o Le règlement graphique fera état de la suppression de la marge de recul. Le dossier de la présente modification a été mis à jour afin de le préciser.
- Définir distinctement le mur de soutènement du mur relevant du régime de la clôture.
 - o La définition de soutènement a été précisée afin de distinguer clairement soutènement et clôture en termes de réglementation afférente.
- Concernant l'ajout dans les dispositions générales de la notion « d'opération d'ensemble », celle-ci est définie comme étant l'urbanisation d'une zone à urbaniser. Or, la notion d'opération d'ensemble est utilisée dans le règlement de certaines zones au titre du stationnement comme étant une opération de type « ZAC, lotissement... ». Il conviendrait de préciser si ces deux notions sont identiques.
 - o Pour éviter toute confusion dans l'article relatif au stationnement dans les zones UC et UE, la notion « d'opération d'ensemble » est remplacée par « projets d'aménagement ».
- Le projet de modification simplifiée prévoit la prise en compte l'évolution réglementaire relative aux destinations et sous destinations (décret et arrêté en date du 22 mars 2023). Il serait judicieux d'ajouter la nouvelle sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » et « lieu de culte » ainsi que la modification de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » désormais intitulée « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ».
 - o Le décret en date du 22 mars 2023 prévoit une mesure transitoire pour les procédures d'évolution de PLU à condition que la délibération approuvant le plan local de l'urbanisme ou sa modification entre en vigueur à compter du 1^{er} juillet 2023. Des modifications seront donc apportées sur l'ensemble du règlement écrit permettant de prendre en compte la nouvelle nomenclature des destinations.
- Le projet de modification prévoit une nouvelle règle concernant le stationnement en zones UH, UA, UE et UC faisant supposer qu'il existe plusieurs mode de calcul des stationnements. Or, le stationnement actuel prescrit un seul mode de calcul.
 - o L'usage venu de l'instruction ainsi que les différents échanges avec les professionnels en charge de dossiers d'urbanisme nous laissent à penser que plusieurs interprétations du règlement relatif au stationnement sont possibles. Il a donc été décidé d'en préciser la règle.
- Dans la zone US, le projet de modification prévoit l'ajout suivant : « 1 abri de jardin maximum par logement pour les maisons individuelles » en contradiction avec la règle prévue au même article qui stipule « 1 abris de jardin maximum par unité foncière ».
 - o Il s'agit d'un oubli. Seule la règle « 1 abri de jardin maximum par logement pour les maisons individuelles » sera conservée.
- Pour une meilleure lecture des règles relatives aux clôtures à l'article UL.8 du règlement du PLU, il serait souhaitable de scinder visuellement ce qui relève du domaine public et privé et d'explicitier la signification d'« espaces verts », « chemins » et « espaces cultivés ».
 - o Suite à cette remarque, une réflexion a été engagée et des modifications sont donc apportées sur les articles 8 relatifs aux clôtures de plusieurs zonages.



PÔLE TERRITOIRE

Aménagement / Programmation

Service Urbanisme

Affaire suivie par : Thomas GAUDICHEAU
Tél : 02.99.16.30.64
Mail : thomas.gaudicheau@ville-dinard.fr
Référence : PT/DAP/URBA/VA/TG 972/2023

Mairie de PLEURTUIT
Madame le Maire
1, rue de Dinan
35 730 PLEURTUIT

Objet : Avis PPA – Modification simplifiée n°4 PLU

Copie : CCCF

Le 15 juin 2023,

Madame le Maire,

Au titre de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, vous me consultez pour la modification simplifiée n°4 de votre plan local d'urbanisme.

Dans votre projet de modification, vous projetez de supprimer de la marge de recul grevant les parcelles entre l'entrée de l'agglomération de Dinard (boulevard de la Libération) et le giratoire de la RD 168 au motif qu'elle bloque une grande partie des projets dans le secteur UZV à vocation commerciale de la Ville Es Meniers.

Nous venons d'achever l'enquête publique de la révision de son Site Patrimonial Remarquable dans lequel il est prévu d'étendre le SPR aux entrées de ville pour préserver et améliorer la qualité paysagère de ces axes touristiques.

Dans cette même perspective, il a été acté à moyen terme la disparition de la publicité et préenseignes sur le boulevard de la Libération avec l'approbation du règlement local de publicité par le conseil municipal du 13 avril dernier.

Enfin le 31 mai, nous avons conjointement signé la convention-cadre de l'Opération de Revitalisation du Territoire de nos communes, avec le président de la Communauté de Communes Côte d'Émeraude et le Sous-Préfet visant notamment à renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville.

Vous comprendrez que la suppression de cette marge de recul permettant le développement de la zone d'activités compromet les efforts de la commune de Dinard en matière d'embellissement d'entrée de ville et est également préjudiciable aux efforts consentis pour le maintien du commerce en centre-ville auquel nous sommes attachés.

J'émet donc un avis défavorable sur le projet de modification simplifiée n°4 sur ce point uniquement.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.


Le Maire,
Arnaud SALMON,

Modifications apportées au projet :

La commune de Dinard a émis un avis défavorable au projet de modification par courrier en date du 15 juin 2023 réceptionné en mairie de 19 juin 2023. Cet avis porte uniquement sur la suppression de la marge de recul située entre l'entrée de l'agglomération de Dinard et le giratoire de la RD 168. Les services de la mairie de Dinard ont mis l'accent sur les trois points suivants :

- L'achèvement de l'enquête publique de la révision du Site Patrimonial Remarquable dans lequel est prévu l'extension du SPR aux entrées de ville et notamment en limite du secteur visé par la présente modification.
- Le projet à moyen terme d'interdire la publicité sur le boulevard de la Libération suite à l'approbation du règlement local de publicité par le conseil municipal de Dinard du 13 avril 2023.
- La convention cadre de l'opération de Revitalisation du territoire signée le 31 mai 2023 visant à renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville.

La suppression de cette marge de recul risque, selon les services de la ville de Dinard, de mettre en péril le travail réalisé en matière d'embellissement des entrées de ville et de maintien du commerce en centre-ville.

Par la suppression de cette marge de recul, la commune de Pleurtuit souhaite rectifier une erreur commise lors de la révision générale du PLU approuvé le 20 juillet 2018, puisque cette voie n'est plus une départementale. Il n'est donc pas cohérent d'y conserver de telles contraintes.

De plus, cette zone fait partie de la ZAC de la Ville es Meniers. Son urbanisation se réalise conformément au dossier de réalisation de celle-ci ainsi qu'aux dispositions réglementaires de la zone UZV du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Par conséquent, ceci n'est pas en inéquation du souhait partagé entre Dinard et Pleurtuit de pérenniser le commerce de nos centres-villes respectifs.

Les courriers suivants concernent les autres Personnes Publiques Associées ayant formalisé un retour. Aucune observations particulières n'y ont été formulées.



**Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer**

Service Aménagement des Territoires et Transitions
Pôle Urbanisme et Contractualisation
N. Ref : 20230606_DEC_SATT_pleuruit_reglement

Rennes, le 7 juin 2023

CDPENAF DU 06 JUIN

*Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
au titre L. 151-12 et R. 151-26 du code de l'urbanisme.*

Commune : PLEURTUIT

Procédure : Révision du PLU

Examen : du règlement des annexes et extensions en zone A et N

Avis : Avis simple favorable

Le Président de la CDPENAF

Bertrand Durin
Chef du service aménagement des territoires et
transitions

Transmission électronique à :
mairie@pleuruit.com
l.boue@cote-meraude.fr

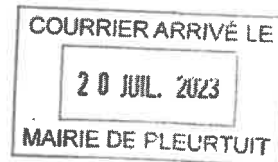
Envoyé en préfecture le 19/10/2023

Reçu en préfecture le 19/10/2023

Publié le

19 OCT. 2023

ID : 035-213502289-20231017-DEL_2023_120-DE



Direction générale des services

Pennrenerzh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité

Pôle planifications territoriales

Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,

Chargé de la planification régionale et du SRADDET

Tél. : 02 90 09 17 37

Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Madame Sophie BEZIER

Maire

2 rue de Dinan

35730 PLEURTUIT

Rennes, le 18 JUL. 2023

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances
N° : M/DIRAM/POPLAN/AD

Objet : Modification simplifiée n°4 du PLU

Madame la Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification simplifiée n°4 du PLU le 21 avril 2023 et je vous en remercie.

Le 29 juin 2023, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a arrêté le projet de modification n°1 du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le projet de SRADDET modifié en application de la loi et en concertation différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Une fois le SRADDET approuvé, il reviendra aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires et les enveloppes vers les PLU-I et documents en tenant lieu qui devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 août 2027.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionale, intercommunales et communales.

L'engagement des collectivités et établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols. Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le SRADDET exécutoire et son projet de modification sont consultables sur www.bretagne.bzh/sraddet.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,
La cheffe du Pôle
planifications territoriales

RÉGION BRETAGNE

283 avenue du Général Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7

Tél. : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne | facebook.com/regionbretagne | www.bretagne.bzh

RANNVRO BREIZH

283 ball ar Jeneral Patton - CS 21101 - 35711 Rennes cedex 7

Fig. : 02 99 27 10 10 | twitter.com/regionbretagne | facebook.com/regionbretagne | www.breizh.bzh

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.

SIRET : 233 500 018 00040 - TVA Intracommunautaire : FR10 233 500 018



Le Président

Madame Sophie BEZIER
Maire
Mairie de Pleurtuit
2 Rue de Dinan
35730 PLEURTUIT

Rennes, le 02 MAI 2023

Madame la Maire,

Le Département d'Ille-et-Vilaine, en tant que personne publique associée, a été sollicité par la commune de Pleurtuit par mail, le 21 avril 2023, sur le projet de modification simplifiée n°4 de son plan local d'urbanisme PLU (délibération de la commune du 22 mars 2023).

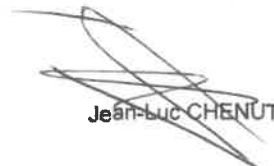
Les modifications apportées au Plan local d'urbanisme portent sur les points suivants :

- Suppression de la marge de recul située entre le giratoire de la RD168 et l'entrée de l'agglomération de Dinard, suite au déclassement de la RD 3266.
- Plusieurs modifications de la réglementation relatives à l'implantation des constructions, des clôtures et le changement de destination ou l'adaptation du règlement de la zone UL dans le but de pérenniser l'activité équestre déjà présente sur site.
- Modification de la formulation relative à la réglementation des piscines ou relative à la réglementation du stationnement.
- Interdiction des annexes en zone A et N et modification de la réglementation relative aux annexes en zone UC, UE, UH et US.
- Précisions d'ajout dans les dispositions générales des termes « soutènement », « Opération d'ensemble » et précisions sur la définition des « Secteurs de mixité sociale ».

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

Ce dossier n'appelle pas d'observation du Département.

Je vous prie de croire, Madame la Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.



Jean-Luc CHENUT

Copie : - Emmanuelle ROUSSET, Vice-présidente
- Benoît SOHIER, Conseiller départemental
- Agence du Pays de Saint Malo.

La gestion du courrier fait l'objet d'un traitement informatique. Pour plus de renseignements et faire valoir vos droits, contactez l'émetteur du courrier ou le délégué à la protection des données (guillaume-et-vilaine.fr / 02 99 02 35 35).

Hôtel du Département – 1 avenue de la Préfecture – CS 24218 – 35042 RENNES Cedex – tél : 02 99 02 35 35 – www.ille-et-vilaine.fr