

Le 1^{er} octobre 2018

BILAN DE LA CONCERTATION PORTANT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT DE L'ANCIEN KARTING DÉNOMMÉ « DOMAINE DE GINKGO »

1. Rappel juridique de la concertation

Il existe plusieurs modes de participation du public dans le domaine de l'urbanisme, notamment des procédures de concertation en amont de l'enquête publique, ou plus récemment, en amont du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme pour certains projets.

La procédure de concertation préalable au dépôt d'un permis de construire a été introduite à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme, complété par l'article 170 de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Cette procédure permet de rendre effective la possibilité d'adapter, avant le dépôt de la demande de permis, le projet au vue des propositions et observations formulées par le public dans le cadre de la concertation.

L'article L. 300-2 du code de l'urbanisme dispose que « Les projets de travaux ou d'aménagements soumis à permis de construire [...], situés sur un territoire couvert [...] par un schéma de cohérence territoriale [...] peuvent faire l'objet de la concertation prévue à l'article L. 103-2. Celle-ci est réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis ou, avec l'accord de celle-ci, à l'initiative du maître d'ouvrage. [...] »

En l'espèce, le projet d'aménagement de l'ancien karting est soumis à permis de construire. Il est situé sur le territoire de Dinard qui est couvert par un schéma de cohérence territoriale.

Cette procédure se différencie de l'enquête publique. Par conséquent, elle ne fait pas l'objet d'une nomination de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif.

En l'espèce, la procédure est réalisée à l'initiative du Maire, en tant qu'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire, de concert avec la société Bizeul, en tant que maître d'ouvrage du projet d'aménagement.

Les objectifs poursuivis par la concertation préalable ainsi que ses modalités d'organisationsont précisées dans la délibération n°2018-118 et l'arrêté du maire n°2018-839.

À l'issue de la concertation, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis établit le bilan de la procédure. Ce bilan est transmis dans un délai de 21 jours au maître d'ouvrage, afin qu'il prenne en considération, le cas échéant, les observations et propositions du public ressortant du bilan. Cette prise en compte est expliquée par le maître d'ouvrage au sein d'un document écrit transmis à l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis.

En l'espèce, le maire de Dinard établit le bilan de la concertation, de manière neutre et factuelle, sans faire de recommandations particulières. Ce bilan est transmis à la société Bizeul dans un délai de 21 jours à compter du 14 septembre 2018 (date de clôture de la concertation préalable). La société Bizeul produit un document écrit expliquant comment il a pris en compte le bilan de concertation.

L'article L. 300-2 prévoit que le bilan de la concertation est joint à la demande de permis. En l'espèce, le bilan de la concertation et le document de la société Bizeul seront joints au dossier de demande de permis et au dossier d'enquête publique de la déclaration de projet.

2. Organisation de la concertation préalable

Par arrêté n° 2018/839 en date du 2 aout 2018, le Maire de la Commune de DINARD a ordonné l'ouverture de la concertation préalable portant sur le projet du domaine de Ginkgo à la « *Ville Es Meniers* ».

Ce projet d'aménagement poursuit les objectifs suivants :

- développer une offre d'habitat diversifiée en vue d'accueillir une population de tous les âges de la vie,
- encourager les modes de circulations doux (vélos, piétons),
- mettre en valeur les haies existantes et diffuser la présence végétale depuis la voie verte,

Il a été élaboré en tenant compte des objectifs poursuivis dans le PLU, dans le respect du développement durable, trois grands axes : Un développement équilibré ; un paysage à vivre ; un écosystème urbain durable.

Les modalités de la concertation préalable mise en place.

Le dossier de concertation a été mis à disposition du public à l'accueil de la commune de DINARD au 47 boulevard Féart 2018 – 35800 DINARD

Le dossier de présentation est accompagné d'un registre de concertation permettant au public de consigner ses observations et propositions. Ce registre à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le Maire, est mis à disposition du public à l'accueil de la mairie. Les documents au format papier, sont consultables pendant la durée de la concertation préalable, aux jours et horaires d'ouverture habituels de la mairie, soit du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h30 et le vendredi de 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h00.

Le dossier de présentation est consultable en ligne pendant toute la durée de la concertation, sur le site internet de la ville de DINARD.

La population est également invitée, pendant la concertation préalable à faire part de ses observations et propositions par courrier, à l'adresse suivante :

M. Le Maire
Concertation préalable au projet d'aménagement de l'ancien Karting
dénommé « Domaine du Ginkgo »
Hôtel de ville
47 boulevard Féart
BP 90136
35801 DINARD Cedex

Aucun courrier n'a été adressé après le 14 septembre 2018, le cachet de la poste faisant foi.

Les modalités de la publicité mise en place.

Un affichage sur le site et en mairie de l'avis de publicité a été fait sur toute la durée de la concertation préalable. Une publicité a été faite dans le journal local Ouest France en date du 07 août 2018.

Conformément à l'arrêté n° 2018/839 en date du 2 août 2018, le dossier était consultable :

- sur le site internet de la commune dans la rubrique urbanisme,
- un registre de concertation était ouvert en mairie avec le dossier consultable à l'accueil de la mairie,
- les courriers adressés ont été consignés dans le registre de concertation.

3. Bilan de la concertation

Plusieurs personnes sont venues consultées le dossier en mairie auprès du service instructeur de M. PAROUX) et de M. GAUDICHEAU :

- deux riverains de l'impasse des buissons blancs : Un propriétaire d'une maison mise en location et un propriétaire résident dont la propriété est située au de l'impasse.
- des riverains de la rue de la Ville Es Meniers (M. et Mme COCAULT) qui n'ont pas exprimé d'objection contre le projet. Ils souhaitent surtout récupérer une bande du talus le long de la voie verte accéder au fond de leur jardin.

L'ADICEE a adressé un avis écrit sur le projet qui est parvenu en mairie le 13 septembre 2018

Elle apporte des observations sur les points suivants.

1. **La formulation sur l'avis d'enquête public :** Sur l'avis d'enquête public, il est fait mention de l'arrêté du PLU et non de celui du projet d'aménagement de l'ancien karting dénommé « Domaine de Ginkgo ».

Observation de la commune: Cette erreur est regrettable, toutefois, elle n'a pas été de nature à entraver la concertation puisque des riverains ont fait le déplacement en

mairie pour se renseigner sur le projet. Par ailleurs, cette erreur n'a pas été de nature à porter confusion sur ses observations qui sont bien portées sur l'objet de la concertation préalable.

2. **L'usage du site** : Elle propose que ce site soit un parking relais comme indiqué au PADD.
Observation de la commune: Il y a une confusion sur l'emplacement car il s'agit du site du parking relais situé au sud du cimetière et non du Karting. Le projet est compatible avec le projet de PLU.
3. **Les arbres de la voie** : L'ADICEE estime que les ombres portées de l'alignement de la voie verte ne sont pas compatibles avec l'implantation proposée des maisons individuelles et que le projet ne participe pas au renforcement de la voie verte. L'ADICEE propose de reconsidérer le plan d'aménagement en privilégiant les immeubles le long de la voie verte.
4. **La part de logements sociaux** : Il est regretté que la part de logement sociaux soit moindre que ce qui est proposé dans le projet de PLU.
Observation de la commune: Le nombre de logement sociaux est conforme aux objectifs du SCoT et le RNU actuellement en vigueur n'impose pas un pourcentage plus élevé.
5. **Le manque d'espace de vie collective** : Il est regretté qu'il y ait aucun espace vert collectif.
Observation de la commune: Cette problématique d'espace de rencontre, soulevée par l'ADICEE, à l'échelle du quartier mérite d'être exposée dans le projet de permis de construire.
6. **Des hauteurs trop élevés** : Les hauteurs d'immeuble sont importantes au regard des futures règles proposées dans le PLU arrêté qui fixe un seuil de 9 mètres.
Observation de la commune: En effet, les hauteurs des immeubles sont plus élevées que celles autorisées dans le PLU arrêté. Toutefois, le projet respecte les règles avancées du RNU.
7. **L'absence d'énergie renouvelable** : Il est regretté que les énergies renouvelables ne soient pas employées dans le projet.
Observation de la commune: Pour mémoire, la production d'énergie renouvelable n'est obligatoire pas au regard du projet de PLU arrêté. Toutefois, il y est indiqué que soient prises des dispositions allant dans le sens de la transition énergétique. Il est mentionné que des moyens soit mis en place afin d'assurer un cycle performant et durable pour les biens et les matières (mise en place de bornes d'apport volontaires, emploi de matériaux bio ressources ...)
8. **La prise en compte les problèmes d'assainissement** : L'ADICEE regrette l'absence d'indication sur le raccordement aux réseaux d'assainissement et des eaux pluviales.

Observation de la commune: Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, il est en effet nécessaire que les réseaux et leurs raccordements soient indiqués sur les plans de masse. Il est attendu également que soient présentées, s'il y a lieu, les mesures prises en matière de gestion des eaux pluviales sur site en vue de réduire les quantités à traiter.

Fait à Dinard, le 1er octobre 2018



Le Maire
Jean-Claude MAHE