

DEBAT SUR LE PADD (Projet d'aménagement et de développement durables)

INTRODUCTION

Madame le Maire : Je vais devoir suspendre la séance pour le point N°4 (Révision du plan d'occupation des sols (POS) valant Plan Local d'Urbanisme (PLU) débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) conformément à l'article L.153-2 du code de l'urbanisme) afin de donner la parole à Monsieur BORIES, architecte du bureau d'études, qui va présenter le PADD (Projet d'aménagement et de développement durables) que certains ont déjà pu voir lors de la réunion publique, salle du Balnéum, il y a quelques semaines.

Il va présenter son powerpoint et va donc mettre en exergue les grandes lignes du projet d'aménagement et de développement durables. A la suite de cette présentation, vous pourrez poser des questions qui donneront donc lieu à un débat relatif au PADD de la Ville de Dinard. Monsieur BORIES c'est à vous.

19 h10/19h20 : Monsieur BORIES : Je vais essayer d'être bref et concis pour quelque chose qui est assez complexe.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un élément du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après le rapport de présentation, il définit les objectifs, le projet de la ville, qui après seront étudiés sous des formes plus concrètes que l'on appelle des OAP (Orientations d'Aménagement et de programmation) et le règlement lui-même du PLU. Donc là, nous exposons les objectifs que l'on donne au document.

Présentation du diaporama par Monsieur BORIES :

19h20 : Madame le Maire : Merci beaucoup Monsieur BORIES.

Depuis la délibération du 15 décembre 2014, où nous avons pris l'initiative de prescrire la révision générale du plan d'occupation des sols afin d'élaborer un plan local d'urbanisme, il y a eu du chemin de parcouru. Des ateliers qui ont eu un grand succès, ont eu lieu et ont permis à la population dinardaise de s'exprimer. Il y a eu énormément d'informations et de retours.

Plus d'une centaine de personnes sont venues et ont souhaité échanger sur le projet urbain de leur ville. Toutes ces informations permettent aujourd'hui d'avancer sur le plan local d'urbanisme et bien sûr d'en tenir compte. On vous demande aujourd'hui de poursuivre ce dialogue, cet échange, à la fois en posant les questions ou en faisant même des observations sur ce plan local d'urbanisme et ce projet d'aménagement et de développement durables présenté par Monsieur BORIES selon trois axes que vous avez pu lire et définir avec lui.

Le projet permet ce soir ou bien de suivre les axes 1, 2 et 3 si vous souhaitez procéder dans cet ordre ou sinon libre à vous de poser les questions qui vous intéressent auxquelles nous tenterons de répondre.

DEBAT

Monsieur GUICHARD : Je préviens déjà que je ferai un peu moins long que Monsieur BORIES, mais j'ai une dizaine de minutes donc j'ai demandé les 4 minutes de Messieurs Daniel CHENEL et Fabrice LE TOQUIN, donc j'arriverai à tenir la distance.

Globalement, je remercie Monsieur BORIES pour son travail effectué depuis un an à étudier le dossier. Les remarques que je vais faire s'adressent plus au maître d'ouvrage qu'au maître d'œuvre. La seule critique que je formulerais sur l'ensemble des documents, c'est que Monsieur BORIES ne sait pas que l'on est, comme dirait le géographe Christophe GUILLUY, dans la France un petit peu périphérique et que l'on a pas la novlangue parisienne ici et que s'il pouvait simplifier son discours à travers les différents documents qu'ils présentent, je pense que cela serait profitable pour l'ensemble des dinardais afin de mieux comprendre la démarche.

Même s'il existe des points de vue intéressants dans le document proposé, comme les aménagements piétons, une plus grande liberté architecturale ou la limitation de l'imperméabilisation des espaces, j'estime que votre projet de PADD est inadapté pour la commune car il résulte :

- D'une mauvaise perception de Dinard ;
- D'une mauvaise analyse des données ;
- Un coût financier non supportable.

Mauvaise perception de la commune

Dinard n'est pas une ville-jardin contrairement à ce que vous annoncez. Il existe des cités balnéaires que l'on qualifie de ville-jardin car dès leur conception, la nature et les modes de déplacements doux, y ont été pensés. C'est le cas des Sables-d'Or-les-Pins dans le 22 mais aussi plus lointaine et plus récente la Grande-Motte dans l'Hérault. Ces villes jardins, M. Bories les appelle lui en novlangue « les villes durables ».

Notre cité est simplement balnéaire et vouloir la rendre « cité jardin » risque de s'avérer contre-productif. Deux de vos prédécesseurs s'y sont déjà essayés. Yves Verney : l'esplanade qui porte son nom résulte de la destruction d'une villa connue de l'époque, la ou plutôt les villas Moulton, qui ont privé le "Gallic" d'un véritable cadre végétal. Yvon Bourges, sans renier son côté bâtisseur, a quand même grandement participé à réduire le patrimoine historique de Dinard, avec entre autres la destruction de l'hôtel Crystal et de sa tour, la défiguration du Balnéum et la destruction de la villa les Saules, cette dernière pour permettre la perspective vers la mer à partir de la place du marché. Face à ses destructions, la ville a fait preuve de résilience comme dirait M. Bories.

Marius Mallet a créé la zone de protection du patrimoine. La résilience désigne la capacité d'un système quelconque à retrouver ses propriétés initiales après une altération. C'est pourquoi ce terme me paraît peu approprié pour une ville, car ce qui a été détruit dans une cité est rarement reconstruit. C'est le principe même d'une ville qui doit savoir se renouveler et évoluer, ce que vous appelez, je cite, « le renouvellement de la ville sur elle-même ». Si la ZPPAUP a participé à la protection du patrimoine, elle a aussi en quelque sorte sanctuarisé la commune puisqu'elle concerne 40 % de la surface, la transformant peu à peu en ville-musée, où toute construction est devenue un casse-tête pour les architectes et où toute originalité, qui a fait la grandeur de sa belle époque, est bannie.

Dinard est une ville balnéaire. C'est d'abord son origine et c'est toujours sa vocation. Même si la ville vit à l'année elle le doit en grande partie aux touristes et aux résidents secondaires. Dinard ne peut pas vivre par et pour ses résidents permanents et ne tenir

compte que de leur avis risque de conduire à la catastrophe. Il est particulièrement significatif à cet effet que le diagnostic du PLU ne contienne que deux pages sur le tourisme sur un total de 130 pages.

Ce sont les résidents secondaires qui apportent la majeure partie des rentrées fiscales de la ville et les touristes qui permettent aux commerçants de réaliser leur chiffre d'affaires et d'assurer leur pérennité dont bénéficient les résidents principaux à l'année. Il est donc essentiel de prendre en compte leur réalité et surtout qu'à 95 %, les touristes arrivent en voiture puisque Dinard n'a plus de gare et pas de réseau de transport en commun. Mettre en place des navettes est irréaliste et surtout coûteux. Même si certains viennent en vélo, ils resteront toujours une infime minorité.

De plus, ils viennent essentiellement pour la mer et la plage. Le tourisme vert est aussi à développer, mais en relation avec les communes de l'intérieur qui n'ont pas ce tourisme bleu. D'autant plus que la commune de Dinard est fortement artificialisée, il suffit de regarder la photo aérienne page 8 du rapport de présentation, et qu'il n'existe quasiment aucun espace naturel présentant un quelconque intérêt touristique, à part la mer !

Votre PADD est le résultat d'une mauvaise ou d'une absence d'analyse des données

D'ailleurs, on trouve plusieurs fois dans le PADD cette formule : « une réflexion doit être engagée ». C'est surtout avant, lors du diagnostic qu'auraient dû être faites ces réflexions comme je l'ai dit déjà plusieurs fois.

Prenons la nature, il s'agit pour vous de maintenir ou de renforcer une trame verte et ce n'est pas faute d'essayer de le faire croire à la population. Je crois que vous ne connaissez pas la signification de la trame verte et bleue au sens du code de l'environnement et du code de l'urbanisme, ce qui nous intéresse dans ce document. La trame verte et bleue est un couloir pour permettre à la faune et à la flore de se déplacer qui s'appuie en général sur les cours d'eau et les espaces boisés : La Trame verte et bleue est ainsi constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient. Il ne doit pas exister de coupure pour que ces trames fonctionnent correctement.

Ainsi la voie verte ne peut donc pas être, je cite, « un axe d'entrée et de diffusion de la nature en ville ». Vouloir inscrire une trame verte sur Dinard est une gageure, contre nature, si je puis dire, qui ne respecte pas la réglementation. D'ailleurs dans le cadre de la trame verte et bleue, le SCoT du Pays de Saint-Malo précise que Dinard n'est pas concernée, car trop urbanisée. Il est dommage que la carte p11 des annexes du porter à connaissance de la préfecture ne soit pas présentée, le public aurait pu constater l'urbanisation actuelle et celle prévue.

Si on s'intéresse maintenant aux déplacements doux et aux stationnements, il est normal de vouloir faire des pistes cyclables. D'ailleurs, c'est recommandé dans le porter à connaissance de la préfecture, dans la mesure du possible. Maintenant plusieurs éléments restent incontournables en particulier le problème du relief de la commune. Il y a d'ailleurs une belle carte du relief non commentée d'ailleurs p45 du diagnostic et il est dommage que ce dernier ne doive être pris en compte que pour les projets de construction. C'est ce relief qui pose des problèmes pour le déplacement en vélo, d'autant plus quand le vent souffle du quart sud-ouest, son orientation principale et qu'il faut remonter les côtes. M. Bories l'a évoqué lors de la réunion publique, c'est dur de faire du vélo à Dinard et la solution ? Le vélo électrique.

Alors pour les Dinardais ce sera la double peine. Non seulement payer pour les pistes cyclables (de 600 à 1000 € le mètre linéaire de piste sécurisée), mais en plus s'ils veulent les utiliser sans trop souffrir il faudra qu'ils s'offrent un vélo électrique donc les prix avoisinent les

1000 €. On n'oubliera pas non plus que près de 45 % de la population dinardaise à plus de 60 ans et ce n'est pas vraiment à cet âge qu'on commence à se mettre au vélo. Avec l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de s'intéresser vraiment sur l'importance à donner à ce réseau de pistes cyclables. J'ai d'ailleurs vu un vélo sur l'image p29 de la future promenade du clair de lune et vu la configuration des lieux il me paraît fort peu probable de faire cohabiter piétons et vélos, sauf à l'agrandir, mais à quel prix.

Quant aux touristes, ils viennent essentiellement en voiture car la gare a disparu et que les transports en commun sont inexistantes. Les stationnements sont effectivement essentiels et doivent peut-être être plus nombreux. Mais sans aucune étude préalable, vous avez déjà décidé d'agrandir le parking sous les halles, parking qui est déjà notoirement sous-utilisé. En regardant les images p35 du PADD, j'ai remarqué que les places de stationnement avaient disparu place Verney et rue de la gare notamment. Alors si le parking souterrain vient compenser toutes les places en surface que vous allez supprimer quel est le gain en termes de stationnement. Car le touriste s'il ne trouve pas plus de place, ne restera pas et il n'ira sûrement pas sur un parking de délestage aux entrées de la ville car il faudrait mettre en place un système de navettes peu rentable qu'aucun privé ne voudra assumer, d'autant plus aléatoire que vous n'avez pas du tout étudié dans le diagnostic l'utilisation des stationnements et surtout les différents flux de voitures qui entrent en ville en fonction des périodes et surtout du soleil.

De même, vous avez décidé que la commune était suffisamment urbanisée à votre goût. Il faut arrêter tous les grands projets urbains prévus par la majorité précédente. Alors, je souhaiterais que vous nous expliquiez, parce que je n'ai pas trouvé l'explication dans les documents, comment avec 45 logements par an la population va augmenter de 50 personnes (p15 du PADD) alors que depuis 2008, avec 70 logements en moyenne par an, Dinard perd 100 habitants chaque année (p21 du diagnostic) ? Un coup de baguette magique ne suffira pas à inverser la tendance. Les chiffres de l'INSEE sont pourtant explicites : entre 1968 et 2007, pour gagner en moyenne 40 habitants par an, il a fallu construire 130 logements en moyenne par année. Si l'on désire voir venir entre 50 et 60 personnes en plus par an, il faudra plus de 130 logements à l'année et cela nous amène tout naturellement au programme local de l'habitat (PLH) que vous avez entériné malgré tous vos efforts pour vous y opposer et que vous ne voulez pas appliquer. Les chiffres qui y figurent en termes de logements à construire sont semblables à ceux que j'évoque, c'est-à-dire à peu près 190 logements par an, p14 du PADD. Vous trouvez ces chiffres sûrement très excessifs, mais ce sont des grands programmes avec de nombreux logements lancés par M. Couanau lors de son dernier mandat à St-Malo qui permettent à cette dernière de commencer à stabiliser le chiffre de sa population, elle qui en a perdu beaucoup comme nous ces dernières années. Et pour réaliser ce programme, l'ancienne gare et la zone de la ville Mauny y sont prévues pour être urbanisées. Je vous rappelle que la justice vous a condamné à vendre le terrain à la société Eiffage et que pour l'instant, continuer à l'intégrer dans le futur PLU ne me paraît pas sérieux car cela crée une fragilité juridique.

Le secteur de la ville Mauny, qui ne peut pas être qualifié de coupure d'urbanisation comme vous l'écrivez p11 du PADD, est la seule zone où l'on pourra obtenir des terrains à coût réduit pour faire venir des jeunes ménages avec des revenus modestes. Je vous rappelle que le projet prévu était un écoquartier suivant les orientations du Grenelle de l'environnement. Vouloir installer des jeunes ménages à la place des ateliers municipaux ou aux Champs Picou pourrait être une bonne chose, sauf qu'à 200 € le m², une parcelle de 200 m² coûtera la bagatelle de 40 000 € au minimum, 10 fois plus qu'à la Ville Mauny. Comment comptez-vous trouver des terrains peu chers, sans la Ville Mauny ? De plus, réduire la construction à Dinard, c'est quelque part conduire à une hausse des prix en réduisant l'offre et ce n'est pas dans ces conditions que vous réaliserez la mixité sociale et générationnelle. Sans compter toujours avec les normes du PLH que le préfet vous a rappelé dans le porter à connaissance p37, que les constructions en ville devront se faire

avec que densité de 70 logements à l'hectare, alors qu'elle ne sera que de 40 logements à l'hectare à la Ville Mauny. Avec de telles densités, comment pouvez-vous parler dans votre PADD de densification douce à Dinard. De même, la loi « Littoral » ne remet pas en cause les espaces déjà urbanisés, et vouloir empêcher la densification dans certains quartiers ne me paraît pas très vraisemblable avec les nouvelles réglementations. Ce sont encore des orientations qui fragilisent votre projet.

Enfin concernant les finances,

Vous qui nous serinez souvent avec les coûts, je suis surpris que vous ne chiffriez pas votre projet de PLU. Je ne vois pas comment vous financerez toutes ces infrastructures. Je ne parle pas de cette mission impossible de sécuriser le trait de côte (p32 du PADD), ni de l'amélioration des fonctionnalités du port, je n'ai d'ailleurs pas bien compris ce que vous voulez faire quai de la Perle, p29, de l'élargissement de la promenade du clair de lune que j'ai déjà cité, ni du gouffre financier que constituera la rénovation de port breton qui coûtera des millions, je vous cite, sauf à vouloir privatiser son utilisation comme pour le Nessay à St-Briac comme le laisse supposer la p8 du PADD, et cela pour faire un haut lieu pour les séminaires, domaine qui aurait nécessité là aussi une étude particulière.

L'accueil des congrès et des séminaires est la panacée des maires qui n'ont pas d'idées. Ces salles fleurissent dans de plus en plus de communes et elles sont quasiment toutes déficitaires. Pas assez de demandes et trop d'offres, même sur Dinard, les professionnels locaux vous l'ayant déjà dit, mais visiblement cela ne vous intéresse pas non plus. D'autant plus qu'il existe une des rares structures performantes sur Saint-Malo, le Palais du Grand Large auquel il sera difficile de faire concurrence. Yvon Bourges l'a aussi expérimenté, sans résultat sauf des dépenses faites à perte.

De plus affirmer que l'arrivée de la fibre optique va révolutionner l'activité économique de Dinard montre encore l'absence d'une étude sérieuse dans ce domaine. Enfin, je rappelle que le TGV est arrivé à Saint-Malo début 2006 et depuis Saint-Malo a perdu 5000 habitants et Dinard près de 600. L'impact de la ligne, même améliorée, reste donc à relativiser et à mieux apprécier. Je m'arrêterai là, même s'il y a encore beaucoup de remarques à faire, mais force est de constater que sans recette nouvelle votre projet est financièrement irréalisable.

Limiter l'ambition du PLU à des espaces verts (place Verney, place de la gare), à un boudrome, au fleurissement des rues et à des cheminements doux est une preuve de votre manque de vision et d'ambition pour Dinard. Si vos prédécesseurs s'étaient comportés comme vous, le Gallic n'existerait pas, le quartier de Saint-Alexandre et la maison du 1er adjoint seraient encore la zone marécageuse du Villou et votre maison n'aurait jamais été construite car elle défigure le paysage côtier. Votre PADD est plein de bonnes intentions contradictoires et sans efficacité à l'image de la revitalisation commerciale de la rue de la gare, mais vous ne nous expliquez pas comment vous comptez y parvenir, et dans laquelle vous réduisez considérablement les places de stationnement sûrement pour faciliter l'accès des clients.

Au final votre PADD est plutôt mince et redondant. Et c'est bien dommage car il a beaucoup de choses à remettre à plat à Dinard pour les différents usages et usagers. Votre vision étriquée de la commune va nous faire prendre du retard. Son manque de dynamisme n'est pas porteur d'espoir et risque d'être très pénalisant pour son avenir. Dinard est une cité balnéaire issue du tourisme et qui vit déjà toute l'année, mais que votre projet actuel risque de faire périr sans une vraie politique de reconquête de la population. Croire que vous en modifierez sa structure et son économie est une utopie que le déménagement de l'entreprise Georgelin devrait dissiper. Si j'ai bien reconnu au travers du document du PADD le canevas de la brochure « renouveler les espaces publics des stations littorales », j'y cherche encore

l'élément fondamental : la définition de votre stratégie touristique. C'est l'ensemble de ces analyses sérieuses et détaillées que vous n'avez pas faites et dont on aurait dû retrouver la synthèse dans le PADD, conformément aux codes de l'urbanisme, de l'environnement, de la construction et de l'habitation. Merci. Si vous voulez je peux vous résumer un certain nombre de questions auxquelles je souhaiterais que vous répondiez.

Madame le Maire : Nous allons procéder par ordre. Avant de répondre sur l'aspect technique de ce projet d'aménagement et de développement durables qui définit donc des orientations générales pour la Ville de Dinard, je me permets de souligner que contrairement à ce que vous imaginez, ce plan local d'urbanisme s'adapte parfaitement à la Ville de Dinard qui n'est pas une ville comme les autres. La présentation qui a été faite par Monsieur BORIES tient compte bien entendu du site géographique exceptionnel face à la ville de Saint-Malo ; du site exceptionnel de l'embouchure de la Rance qui est un site unique et sublimé par le fait qu'il y ait à la fois un caractère Rance fluviale puis littorale et bien entendu grâce à son patrimoine et son architecture balnéaire, qui est aussi unique et internationalement reconnue.

La situation de cette presqu'île a un caractère très particulier, il y a 4 plages contrairement à des sites balnéaires comme Deauville ou La Baule qui n'ont qu'une seule plage et qui n'ont jamais la capacité, comme à Dinard, de se promener et quel que soit votre orientation, vous arrivez sur une plage, au Nord, à l'Est, à l'Ouest ...C'est très bien présenté dans le projet de Monsieur BORIES. Le site exceptionnel qui ne s'adapterait pas à d'autres sites et à d'autres villes a des caractéristiques très particulières ; la promenade au clair de lune en particulier est un site qui est notre promenade des anglais, qui est internationalement reconnu, abrité et d'une qualité tout à fait exceptionnelle. Je ne vous permets donc pas de dire que ce plan s'adapte à n'importe quelle ville quelle qu'elle soit. C'est le premier des points qui me paraît complètement déplacé.

Le deuxième point : que vous soyez contestataire sur l'ensemble du projet et que toutes vos observations soient très négatives, c'est votre rôle, vous jouez votre rôle d'opposition, parfait ! En revanche, vous n'êtes venu à aucune des réunions, ni d'ateliers, ni de présentation de vos propositions, alors j'aimerais bien que dans les réunions PLU, les ateliers, vous puissiez apporter votre pierre à l'édifice pour pouvoir faire avancer ce projet d'aménagement et de développement durables.

Avant de laisser la parole, donc je vous rappelle, 4 plages, 5 parcs sur une distance de 7 km², c'est quand même assez exceptionnel en France, avec une orientation qui nous permet d'avoir une situation climatique tout à fait privilégiée.

En ce qui concerne, les trames vertes et bleues, je précise que ce n'est pas l'équipe actuelle qui a massacré certaines trames qui reliaient la voie verte au centre équestre. Cela a été massacré par un immeuble (Carlota), je n'ai rien contre ceux qui y habitent, mais nous avons perdu toute la trame verte et quelques trames bleues, car certaines constructions ont été effectuées et il est bon de rappeler aujourd'hui la trame verte et la trame bleue, sans parler de la destruction du tennis club et de 19 hectares à une époque, avec des parcs arborés qui ont fait la beauté du site et du centre ville.

Aujourd'hui, nous sommes dans cette perspective de ne pas miter le terrain autour de la Ville de Dinard, d'essayer de contrôler l'urbanisme pour reconstruire sur la ville, mais pour répondre à la question « que signifie reconstruire sur la ville ? » je laisse la parole à Monsieur Laurent BOUDET, adjoint au maire en charge de l'urbanisme.

Monsieur GUICHARD : Je rappelle qu'au départ, il y avait cinq réunions d'un petit groupe de travail, ce n'était pas un comité de pilotage puisque j'attends toujours de connaître la liste de ce comité du PLU.

Théoriquement, nous devons faire cinq réunions de la commission d'urbanisme concernant le PADD, sur les cinq, trois seulement ont été réalisées, deux ont été annulées. Lorsque j'ai posé la question de savoir quand allaient-elles être reprogrammées, on m'a dit c'est trop tard, on passe à autre chose. On a pas voulu qu'il y ait un comité de pilotage ou s'il y a en eu un, on a pas demandé à l'opposition d'y participer. Quand on nous a invité à discuter dans le cadre du PADD, nous sommes venus, je suis moi-même venu aux trois réunions, Monsieur BORIES pourra le justifier et l'adjoint à l'urbanisme aussi. Quand je me suis inquiété qu'il n'y avait pas les autres, on m'a répondu que c'était fini, donc il y a eu deux réunions dans lesquelles on ne sait pas comment cela s'est passé, comment elles ont été traitées, en tout cas pas avec nous.

Alors, si ensuite c'est pour nous dire, venez aux ateliers citoyens, oui vous avez raison, dans ces cas-là on peut venir à l'atelier citoyen, mais je pense que en tant que conseillers municipaux nous avons peut-être le droit de participer dès le départ à la rédaction plutôt que de faire de l'animation, de la concertation, dont je ne sais pas trop ce qui en est ressorti, sachant que le PADD est déjà quasiment verrouillé et donc je ne vous permets pas de dire que nous n'avons pas participé Madame le Maire. Vous nous avez empêché de participer, ça je suis d'accord.

Madame le Maire : Non sûrement pas. Monsieur l'adjoint, c'est à vous.

Monsieur BOUDET : J'ai écouté ce qu'a dit Monsieur GUICHARD ce qui était très intéressant. Il y a des problèmes qui sont à mon avis évident à Dinard et dans d'autres villes aussi.

Si nous commençons par la circulation et le stationnement, par exemple, (ville de Dinard : environ 10 000 habitants), en temps normal, on a pas de problème de circulation, ni de stationnement, alors que l'on a plus de 50 % de résidences secondaires. Cela veut dire qu'il y a un flux le week-end, les vacances et les grandes vacances, donc c'est problématique. Or, la ville a une grande capacité d'accueil, donc à un moment donné si la ville avait 15 000, 17 000 ou 20 000 habitants nous aurions déjà des parkings souterrains, nous aurions solutionné ce problème, car nous aurions un besoin constant et actuellement nous ne l'avons pas donc c'est une problématique de savoir comment faire pour avoir des parkings afin que l'on puisse stationner. Vous avez même dit que le parking des halles est vide. Il est vide notamment dans la semaine mais il y a quand même un flux de circulation en temps normal et au moment des vacances il est plein. Oui, au moment des vacances le samedi, jour de marché il est plein.

Au moment des vacances, puisqu'il y a des résidents secondaires, peut-être se stationnent-ils dans les rues, alors c'est là qu'il faut avoir une vraie réflexion, c'est sur la fluidité, dans quel sens les véhicules circulent, dans quelle direction. Cela veut dire qu'il faut mettre en place un plan de circulation qui sera d'autant plus intéressant car il doit permettre de mettre en surface les rues piétonnes. Est-ce que la Ville de Dinard veut des rues piétonnes ou pas, c'est une question intéressante que l'on s'est posée. Est-ce que les commerçants veulent des rues piétonnes, car vous allez voir dans les autres villes balnéaires, il y a une grande partie du centre attractif qui est en rues piétonnes, permettant de « déambuler ». Donc, cela veut dire que si nous faisons des rues piétonnes, on enlève des places de parking, c'est ce que vous avez expliqué tout à l'heure. Ces places si nous les enlevons et que nous les mettons en souterrain, nous n'avons pas gagné de places de parkings au moment où nous en avons le plus besoin, lorsqu'il y a un flux. C'est un vrai problème. Ce problème est posé dans le PADD, il faut que l'on trouve une solution, ça a un coût, vous êtes bien d'accord, et ça aussi c'est une localisation. Donc cela va tenir compte de l'évolution de la ville.

Nous avons une navette actuellement, nous pouvons l'utiliser, mais après c'est une question de distance. Si nous mettons un parking à trois kilomètres, les gens ne vont pas venir, c'est évident. Il y a une notion de « nous voulons être au plus près ».

Ce qu'il faut, c'est arriver à ouvrir la ville, car actuellement tout le monde va directement sur la mer alors que l'on devrait normalement, en voiture, une fois que l'on n'a pas pu stationner, tomber automatiquement sur un parking, afin que l'on se dise, on se stationne là car on a pas trouvé de places, mais il ne faut pas cela soit non plus à deux kilomètres. Le problème que vous avez évoqué, nous en sommes bien conscients, il y a une réflexion qui s'y porte. Il y aura des solutions apportées, maintenant on a encore un peu de temps et je pense que l'on pourra. Mais c'est un vrai problème et il n'est pas propre à la ville de Dinard.

Monsieur GUICHARD : Je pense que l'on aurait mérité de faire des analyses en amont.

Monsieur BOUDET : Il y a une étude qui a été faite en 2012 sur la circulation avec du comptage et dans une grande partie de ce dossier de comptage, il y a une analyse qui va être faite de ce document sur la circulation et à partir de cela, nous pourrions amener des éléments complémentaires.

Madame MALLET : C'est justement tous les problèmes que vous évoquez qui nous donnent le sentiment que ce projet que vous nous avez présenté, que nous a présenté Monsieur BORIES, mais sur la commande des élus de la Ville de Dinard, donc ce n'est pas le travail de Monsieur BORIES qui est remis en cause, pas du tout. Ce projet pourrait s'appliquer à d'autres villes, à d'autres stations balnéaires que la nôtre, parce que justement on n'a pas une vision de la ville de demain. Vous commencez à aborder tranquillement les choses, il faut prendre les spécificités de la Ville de Dinard, ville de presque 8 km² à peine, c'est 4 fois plus petit que Pleurtuit, c'est même plus petit que Saint-Briac et Saint-Lunaire. C'est-à-dire que l'on est contraint dans une toute petite superficie, qui plus est, nous avons une ZPPAUP qui nous contraint également à 40 % de la ville qui est protégée et vous n'êtes pas sans savoir qu'il y a un certain nombre de règlements qui s'appliquent au moment de donner des permis de construire et là aussi c'est très contraignant.

Après nous avons, comme a dit Madame le Maire tout à l'heure, une ville qui est bordée à 180° par la mer, donc c'est vrai que c'est une presqu'île ou presque, je rejoins votre analyse là-dessus. C'est-à-dire que nous avons très peu de capacité de développement, donc je pense que la contre-partie de la ZPPAUP par exemple, qui fait que nous avons désormais un littoral protégé et que contrairement à des stations comme La Baule qui se dresse sur 10 étages devant la mer et qui bénéficie évidemment du développement démographique, nous, nous nous sommes privés de cela volontairement pour sauvegarder notre héritage, notre patrimoine. Donc, la contre-partie de cela c'est évidemment qu'il faut construire là où c'est encore possible.

Alors, Monsieur BORIES l'a évoqué tout à l'heure, nous avons effectivement les 4 hectares de la gare, nous avons les 3 hectares supplémentaires avec les serres et les bâtiments communaux. Je pense que là nous devons faire de la densité contrairement à une idée qui se répand de dire que nous allons accueillir là des jeunes familles, non, on ne pourra pas, le foncier est trop cher. D'ailleurs, les domaines nous empêcheront de vendre du foncier à 150 ou 200 euros du m², ça n'est pas possible. Donc, ce projet là est irréaliste.

Les jeunes ménages, il faut les accueillir là où nous pouvons encore les accueillir dans des zones dites naturelles et qui l'étaient à l'époque de Monsieur Yvon BOURGES, puisque c'est lui qui avait pris cette décision de faire que tout ce quartier de la ville Mauny est en zone 2NA, c'est-à-dire, à urbaniser prochainement. Car, si nous n'accueillons pas de la zone

pavillonnaire à cet endroit, nous n'avons pas terrains disponibles à un coût raisonnable pour accueillir des jeunes familles, donc cela nous manque dans ce projet, on ne sait pas.

On nous dit qu'il faut sauvegarder la démocratie à Dinard et là je suis bien d'accord avec vous, puisque moi-même j'ai vécu tous les recours pendant les dix dernières années qui nous ont empêché de construire à Dinard, qui nous ont empêché de faire comme à Saint-Malo et comme dans d'autres villes, de faire un développement et d'accueillir des populations nouvelles y compris des résidences secondaires, parce qu'on ne corrigera pas évidemment l'équilibre de la ville entre les résidences secondaires et les résidents permanents. Nous avons toujours eu à peu près 46 / 54 et demain cela ne changera pas. D'ailleurs, pourquoi s'en priver, nous savons bien que nous avons une manne fiscale qui nous aide à vivre et qui est très profitable à tous les dinardais, les résidents permanents. Donc ça c'est un premier point.

Le deuxième point, où construire des logements pour les jeunes et que l'on ne vienne pas me dire que c'est sur les 7 hectares du centre ville, je n'y crois pas un instant. De plus, cela me paraît très injuste de priver les dinardais d'une épargne, car finalement c'est leur épargne, donc il faut vendre ce terrain au meilleur prix car c'est ce qui nous permettra de refaire la voirie, la digue par exemple, toute cette promenade plage de l'écluse. Je pense qu'il faut aller chercher l'argent là où il est et puis pour se permettre des aménagements nouveaux.

Ce qui m'interpelle également, c'est que nous n'avons pas une vision de la ville de demain car nous ne savons rien de tous les grands équipements que nous attendons ; le cinéma où allons-nous le mettre, une fois c'est à côté de la médiathèque, alors là nous savons bien que nous en reprenons pour dix ans si l'on va dans ce genre de projet à tout bousculer ce qui a été défini jusqu'à présent et qui pourrait être commencé, puisque la résidence services pourrait être déjà construite et terminée et bien, nous savons bien qu'à ce moment-là le cinéma va disparaître. L'hôpital, on nous dit, sur les serres, alors moi je veux bien, mais n'a-t-on pas une meilleure solution. Pourtant, je suis pour conserver tous les équipements sur Dinard mais est-ce que là, ce n'est pas l'opportunité de faire sortir l'hôpital de Dinard, car en terme de flux, en terme de circulation, d'accès à l'hôpital, ce serait nettement plus favorable.

Ensuite, on nous dit une résidence services qui serait sur le terrain GDF, alors là « bonjour les dégâts », car la résidence services c'est ce qui demande la dépollution maximum. Je ne sais pas comment ENGIE va pouvoir nous vendre un terrain dans de bonnes conditions, en dépolluant un maximum alors que la résidence services, nous l'avons déjà prévue à 150 mètres plus haut sur la place de la gare. Je ne veux pas faire de l'opposition systématique, mais au contraire je pense que ce PLU, dont je regrette d'ailleurs que cela ne soit pas un PLUI, car justement j'aurais aimé que dans cette communauté de communes on fédère les autres communes et que l'on fasse un PLUI, parce que comment développer la Commune de Dinard sans penser que nos jeunes vont aller habiter ne serait-ce qu'à Saint-Lunaire qui fait des lotissements pour accueillir des jeunes. Moi, je connais 4 ou 5 jeunes familles qui sont parties habiter à Saint-Lunaire. Pourquoi les contraindre à aller à Saint-Lunaire, qui est une très belle Commune, et faire des aller/retour pour leur travail, alors que nous sommes dans le développement durable, que nous sommes dans les déplacements doux, etc... Pourquoi les obliger à faire des kilomètres supplémentaires.

Je réfléchis comme ça par amour de la Ville de Dinard et je pense qu'il faut essayer de faire au mieux et de nous présenter quelque chose, la ville de demain, c'est cela que l'on attend avec ce PLU. Aujourd'hui, on a des grandes orientations, mais on ne sait pas, on n'a aucune vision sur la ville de demain.

Madame le Maire : Concernant le PLUI, il aurait fallu commencer le PLU il y a quinze ans et on aurait pu parler de PLUI aujourd'hui. On ne peut pas en parler aujourd'hui, car nous ne sommes pas intégrés dans la Communauté de Communes et que nous démarrons notre PLU déjà au pas de course, c'est évident que l'on ne pouvait pas envisager un PLU en lien avec les autres Communes avoisinantes, il faut déjà que l'on soit dans les clous pour pouvoir répondre aujourd'hui aux exigences de l'Etat pour mars 2017. Donc il est évident qu'il eut fallu commencer plus tôt, je suis bien d'accord avec vous, là au moins c'est effectivement un thème que l'on aurait pu prendre il y a une dizaine d'années.

Monsieur BOUDET : C'est un peu compliqué car si l'on regarde la Ville de Dinard, au dernier SCOT, il restait deux zones non urbanisées. La Ville étant considérée comme urbanisée en totalité, sauf deux terrains qui étaient « le moulin du rocher » et « Ponthual ».

L'urbanisation du « moulin du rocher » qui est en court a été corrigée par un deuxième permis afin d'entrer dans la densité du SCOT de 23 logements à l'hectare, et on a regardé le problème, il y aura une mixité, puisqu'il y a 30 logements qui sont prévus, 8 terrains en PSLA (Prêt Social de Local Accession), puis 10 petits terrains, on a refait une division de terrains de façon à avoir des prix abordables entre 50 et 80 000 €, cela ne concerne que ces 10 terrains. Ce qui fait qu'avec une maison dessus, on arrive minimum à 200 /250 000 €, donc quand vous parlez du foncier qui était cher, c'est vrai, il ne permet pas à tout le monde d'y habiter.

Madame MALLET : Je suis bien d'accord avec vous, c'est pour cela que je pense que si on ne maîtrise pas le foncier au travers d'un outil qui s'appelle la ZAC par exemple ou autre chose...

Monsieur BOUDET : Mais pourquoi à ce moment-là « le moulin du rocher » n'est pas passé en ZAC ?

Madame MALLET : « Le Moulin du rocher » c'est nous qui avons lancé ce projet qui donne quand même une certaine capacité à de jeunes familles de venir s'installer à moins de 200 000 € bâti malgré tout.

Monsieur BOUDET : Ce sera difficile, parce qu'on a redivisé certaines parcelles pour justement arriver à 200 000 €, 150 000 € la maison+ le terrain qui est entre 50 et 80 000 €.

Madame MALLET : Il a fallu 5 ou 6 ans pour faire aboutir « le moulin du rocher », c'est bien vous êtes arrivés juste à ce moment-là.

Monsieur BOUDET : Il reste donc maintenant la ZAC Ponthual. A partir de là, ce qui était une ZAC a été suspendue en juillet 2013. Je vais y revenir, parce qu'on le voit bien dans tous vos discours vous tournez autour de ces terrains, de telle façon à construire, amener du foncier, le foncier ramenant des recettes comme vous l'avez dit permettant des investissements.

L'accueil des jeunes familles est exactement le même problème qu'à la SACIB au Moulin du Rocher, c'est un petit Ponthual, ni plus, ni moins, puisqu'il y aura du collectif en mixité.

Madame MALLET : Si on maîtrise le foncier au travers de la volonté publique par une ZAC on n'est pas dans les mêmes coûts déjà et pas dans le même projet de réalisation. Une ZAC ce n'est pas tout à fait la même chose et vous le savez bien Monsieur BOUDET, vous connaissez cela mieux que moi. C'est votre métier.

Monsieur BOUDET : Le problème du logement est une vraie réflexion qu'il faut avoir à Dinard. On a comme on le disait, du renouvellement urbain, donc on a travaillé, on a regardé et on a à peu près une capacité de 1 500 logements sur le renouvellement urbain, sans consommer de l'espace...

Madame MALLET : Mais les jeunes veulent de la petite maison.

Monsieur BOUDET : Alors, il y a des jeunes qui veulent de la petite maison en centre ville ou à côté, en périurbain, il y a ceux qui veulent une maison sans trop de monde autour ; il en faut pour tous les goûts. Après, vous savez très bien que la politique de la charge foncière que nous avons à Dinard, il faudrait que l'on mette en place une exonération, comme cela se fait dans certaines villes pour les jeunes ménages qui s'installent, de la taxe foncière pendant 5 ans par exemple. Il y a d'autres possibilités politiques ou économiques à mettre en place. Il y a un tas de dossiers, un tas de solutions.

Monsieur GUICHARD : Les 1 500 renouvellements de terrains à droite ou à gauche on ne maîtrise rien. Cela se fera à 70 logements par an, comme ça se fait actuellement. Résultat des courses on va continuer à perdre 100 habitants par an.

Monsieur BOUDET : Nous sommes bien d'accord que nous voulons une augmentation de la population, mais ce ne sont pas des résidences secondaires. Si l'on arrive à une population d'environ 11 000 habitants, il va bien falloir faire des logements. Donc dans le renouvellement urbain, nous pouvons y trouver la place, par contre dans le calcul du PLH, entériné avant les élections, car vous avez construit le PLH, les ambitions sont très élevées.

Monsieur GUICHARD : C'est le SCOT qui détermine les ambitions du PLH, ce ne sont pas les communes, sinon on ne vous aurait pas imposé ce qui a été fait.

Monsieur BOUDET : Le SCOT qui est actuellement en cours de révision est moins exigeant, moins ambitieux que le PLH. Le problème du PLH c'est que l'on ne pourra pas respecter les quotas qui sont marqués c'est évident, ça n'est même pas possible, par rapport aux terrains que vous avez donnés pour réaliser le PLH, vous parliez tout à l'heure de la gare, mais ce terrain n'est pas dedans. Vous avez les terrains de la SACIB, vous avez des terrains au sud-est de la Commune pour 2 hectares, il y a la ZAC du Bois de Ponthual, c'est exact, mais la ZAC est actuellement suspendue et après vous avez donné la gendarmerie et le résiduel non aménagé de la Ville-es-Mesniers pour 1 hectare. Donc, matériellement avec les terrains que vous avez donnés pour constituer l'élaboration du PLH 2014-2020, il était impossible de mettre le quota de logements que vous avez fait. Ce sont les documents qui m'ont été transmis par la Communauté de Communes. C'est pour répondre sur le PLH et savoir comment nous pouvons faire des logements sociaux. Le PLH sera difficilement réglable.

Madame le Maire : D'ici 2030, on peut juste reprendre les chiffres, on a pour ambition les 1 200 logements qui sont prévus en ouvrant 1 hectare à l'urbanisation, c'est clairement établi.

Monsieur BOUDET : On s'en rapprochera de toute façon, nous avons des constructions de logements que ce soit en habitation principale ou en secondaire.

Monsieur GUICHARD : Je vous donne les chiffres et ce n'est pas moi qui les ai inventés, je les tiens de l'INSEE qui dit qu'entre 2008 et 2012, on a perdu que 600 habitants et c'est déjà énorme, ça correspond à « j'ai 70 logements, je perds 100 habitants », vous vous voulez faire 40 logements et vous espérez avoir 50 habitants. Expliquez-moi comment vous allez donner un coup de baguette magique. Je veux bien comprendre.

Madame le Maire : Une petite parenthèse, il est vrai qu'il y a des projets, il y a des logements qui ont été faits, puisqu'il y en a 368 qui ont été construits depuis 3 ans donc il y a quand même des chiffres.

Par ailleurs, il ne suffit pas de les construire les logements, il faut aussi les vendre. Vous avez vu aussi qu'il y a des endroits où des résidences ne se vendent pas, il y a des terrains qui restent en friches en centre ville à côté de l'auditorium Stéphan Bouttet, nous avons également le problème à la Vicomté avec « Ker Sao ». Donc, il ne s'agit pas de dire qu'il faut construire et faire des logements, il faut répondre à la demande, à l'étude de marché qui a été faite et c'est notre objectif et c'est que l'on fait depuis maintenant plus d'une année.

Nous avons des projets qui vont sortir et qui sont en lien avec les exigences du PLH et celles du SCOT, puisque c'est la loi, maintenant nous n'allons pas ce soir décider si nous devons en faire 1 200, 1 202, 1 190... je ne pense pas que cela fasse avancer le PADD. Ce sont des grandes orientations certes, bien entendu que l'on a cet objectif de continuer à faire vivre la Ville et avec effectivement des projets, des équilibres financiers dans chaque projet, des sectorisations d'urbanisation qui soient cohérentes avec un maillage de déplacements doux avec un lien avec la voie verte, avec l'unicité d'un projet, que ce soit quelque chose d'unique et dans le développement durable afin que cela aille dans l'axe de la COP 21, des constructions qui soient dans les types d'éco-quartier dont vous parlez avec une mixité sociale. Oui ce sont les projets du PADD et on en tient compte et on l'a maintenu. Nous avons écrit les pourcentages pour lesquels nous voulons nous engager, donc nous sommes sur cette perspective là aussi.

Monsieur GUICHARD : Comptez-vous élargir la promenade du clair de lune ou pas ?

Madame le Maire et Monsieur BOUDET : Vous parlez des images qui sont dans le PADD, il s'agit d'images virtuelles. Ce ne sont pas des exemples à prendre. Ce sont des intentions, des orientations.

Monsieur BOUDET : Aimerez-vous que les vélos aillent sur la promenade du clair de lune ?

Madame le Maire : Ils n'ont pas le droit, ils ne sont pas autorisés à circuler, c'est interdit.

Monsieur GUICHARD : Alors pourquoi mettre un vélo sur l'image ?

Madame le Maire : C'est pour faire appel à votre imagination, votre créativité. Je pense qu'il faut changer d'échelle, on a des projets qui nous permettent d'avoir une échelle autre, on ne reste plus sur le plan là propre à votre rue, chacun dans le « petit moi égoïste », nous sommes dans un « grand nous » collectif, donc ce « grand nous » collectif est que l'on se projette dans une autre échelle, nous ne nous disons pas « est-ce que mon trottoir va faire 1m50 ou 3 m ? ». On essaye de projeter un plan local d'urbanisme et un projet d'aménagement et de développement durables, d'aller dans la perspective des générations futures et on envisage, alors oui nous avons mis un vélo, on aurait peut-être pas dû car il est interdit de circuler sur la promenade du clair de lune. Mais ce sont des exemples de ce qui se fait ailleurs, c'est une autre échelle.

Monsieur BOUDET : Nous ne sommes pas les seules à avoir ce problème là, les villes balnéaires comme Biarritz, Pornic, ont des problèmes de dénivelés aussi, on invente rien. Ce n'est pas une spécificité locale.

Monsieur GUICHARD : Et la privatisation du port-breton car cela est quand même cité page 8. Vous voulez faire un grand hôtel.

Madame le Maire : Pour l'instant dans ces projets, nous tenons compte des observations et des conclusions du bureau d'étude qui fait état du manque d'hébergements, nous manquons d'une catégorie d'hébergement, il faut donc se projeter, essayer de savoir comment nous pouvons l'envisager, à quel endroit. Il est vrai que le port breton est un lieu unique, magnifique qui se prête au développement d'une structure touristique pourquoi pas, mais surtout d'accueil de séminaires, le manoir est superbe, il a besoin d'être restauré et puis il est entouré d'un tennis club, d'un centre équestre, d'une plage splendide avec un lieu historique prestigieux avec le Prieuré, il a des piscines du début du 20^{ème} siècle qui elles aussi sont à préserver. Par conséquent, c'est un site qui attire, qui est véritablement un aimant, c'est l'une des raisons pour lesquelles le bureau d'étude a proposé ce lieu comme un aménagement à développer, à envisager puisque nous avons besoin environ de 150 à 200 chambres supplémentaires, pourquoi pas, mais cela reste encore une orientation, des projets.

Ces grandes orientations correspondent à des conclusions depuis un an, d'études qui ont été faites par ce bureau avec une section développement durable, une section purement architecturale et urbanistique et une section touristique, donc c'est le résultat d'un travail, ce ne sont pas des observations farfelues que l'on a sorties du « chapeau », pas du tout. Cela répond à des conclusions, à des chiffres très professionnels.

Monsieur GUICHARD : Je ne suis pas d'accord avec ce que vous dites Madame le Maire, je vous rappelle que le projet d'aménagement et de développement durables est opposable, alors si vous écrivez un certain nombre de choses à la fin c'est gravé dans le marbre. Il ne faut pas dire ce sont des idées, etc...

Madame le Maire : Ce sont des lignes, des orientations.

Monsieur GUICHARD : Quand les gens voient que vous mettez des vélos sur la promenade du clair de lune, ils vont se dire que c'est possible.

Madame le Maire : Pas à cet endroit-là c'est vrai.

Monsieur GUICHARD : Concernant le parking du quai de la perle, d'après la photo il disparaît.

Madame le Maire : Cette photo permet d'envisager qu'il faudra aménager car on se rend compte que la place de la voiture aujourd'hui ou des bateaux ou des épaves a dénaturé le site. Et lorsque l'on nous montre une photo, une image, un dessin nous permettant d'imaginer comment cela pourrait être si l'on enlevait ces quelques véhicules ou ces quelques bateaux de cet endroit, on réalise qu'il y a matière à donner une autre échelle ou un autre « panache » au lieu. C'est que Monsieur BORIES a voulu faire j' imagine.

Monsieur GUICHARD : Je veux bien que l'on change l'échelle, mais on fait quoi des voitures, on fait quoi des bateaux. Comment font les plaisanciers au port.

Madame le Maire : Ce sont effectivement des orientations, car ce projet est d'avoir un objectif, d'avoir des orientations pour l'ensemble des différents quartiers avec à venir, ce que l'on appelle ces OAP (Opérations d'Aménagement et de Programmation) afin de cibler sur certains quartiers leur devenir, mais cela ne veut pas dire que nous allons ou pas avoir un vélo. L'image est déjà de s'approprier l'idée de cette coulée verte qui apporte un maillage piéton ou doux ou les deux, c'est-à-dire ou vélo avec parfois une cohabitation quand cela est possible et parfois simplement des sentes communales qui existent déjà, que l'on voit sur le cadastre Napoléon et que l'on pratique déjà au quotidien à Dinard.

Nous utilisons ce qui existe déjà pour le faire évoluer dans le cadre des prescriptions du Grenelle de l'environnement. Je pense que nous sommes sur la bonne voie et les retours des ateliers vont exactement dans ce sens de ces demandes, donc d'oublier un peu sa voiture, d'en retirer quelques-unes, de proposer des parkings et après d'avoir une ville « flânerie », une ville détente, avec des lieux et des équipements pour les jeunes, avec des rues qui deviennent des rues pour jouer en toute sécurité, des lieux pour la petite enfance, des trottoirs confortables pour circuler, un cadre de vie favorable...Ce sont des pistes d'orientation et c'est cela qui va être un label attirant les jeunes et les moins jeunes.

Monsieur GUICHARD : Il va falloir faire attention à tout ce que vous avez rédigé dans le PADD. Je vous rappelle que vous n'avez pas pris d'assistance juridique pour le PLU et que c'est l'assistance juridique de la ville qui va devoir faire le tri et que les risques, c'est qu'au moment de l'enquête publique, vous vous trouviez en porte à faux sur un certain nombre de domaines et que vous soyez obligé de réécrire une partie du PADD.

Madame le Maire : Nous avons fait confiance à un bureau d'études qui n'en n'est pas à sa première expérience de PLU et de PADD dans des sites balnéaires et dans des plus ou moins grandes villes. Ce sont 30 ans d'expérience qui se mettent au service de la Ville de Dinard, donc je pense que les réflexions et tout ce qui a été écrit, argumenté et présenté par ce bureau d'études est fondé. Nous pouvons quand même faire confiance et en particulier à Monsieur BORIES, qui a quand même derrière lui un passé de professionnel tout à fait reconnu.

Monsieur GUICHARD : Certes, mais si tous les bureaux proposent une assistance juridique c'est qu'il y a des raisons.

Madame le Maire : Ecoutez, on verra, nous, nous sommes toujours dans cette perspective très positive et nous sommes très satisfaits du travail de Monsieur BORIES. On continue, y a-t-il des observations, des questions qui pourraient venir enrichir le débat ?

Madame BEAUDOUIN : Nous voyons bien que certains problèmes se posent pour inverser cette tendance démographique. J'ai une question. Puisque nous n'avons plus beaucoup de terrains pour construire pour nos jeunes ménages, en cas de rénovation, alors pas en centre ville, mais dans certains quartiers de Dinard, ne pourrait-on pas surélever modérément afin d'avoir quelques appartements ou habitations en plus ? Aurait-on le droit ?

Monsieur BOUDET : Cela va faire partie de l'écriture du règlement. Le POS actuel donne des capacités de pouvoir étendre, mais quelques fois de ne pas surélever, il y a une hauteur imposée. Tout cela va être réanalysé car nous sommes bien conscients qu'il faut améliorer et cela est valable autant pour les grandes maisons ayant une histoire que les petites. Il faut que l'on mesure quelle capacité faut-il pour améliorer le confort. Par exemple, pour l'achat d'une petite maison par un jeune couple avec des enfants il va falloir augmenter, donc nous serons dans la question du règlement. Nous serons davantage dans la définition volumétrique permettant une capacité. Cela sera moins contraignant malgré la Z.P.P.A.U.P. L'AVAP va permettre de changer tout cela et concernant le reste du règlement, il va falloir que l'on assouplisse et que l'on regarde les zones, il est vrai que c'est de la dentelle car nous sommes en renouvellement urbain, nous ne sommes pas en extension. Il y a des demandes de division de grands terrains. Des personnes sont propriétaires de maison avec 2 000 m² de terrain et certaines se posent la question de division. Cela sera des petites opérations mais il faut permettre l'adaptabilité pour tout le monde.

Monsieur CHAUFFOURIER : Compte tenu des problèmes financiers actuels, comment comptez-vous faire précisément pour préserver le patrimoine balnéaire, architectural, paysager ou urbain. Ce patrimoine est un atout touristique fondamental pour notre Ville de Dinard et je me posais donc cette question.

Monsieur BOUDET : La ville a un atout touristique c'est indéniable, elle a aussi une qualité architecturale, expérimentale et je pense qu'il faut la préserver. Il vrai que la question va se poser dans l'AVAP sur ce que l'on doit garder ou pas. Vous avez parlé tout à l'heure de destructions qui ont été faites, peut-être à tort, mais voilà c'est fait. La question continue. Par exemple, nous avons certains terrains pour lesquels nous avons la possibilité pour des constructions de qualité de faire un immeuble, pas de grande capacité, environ 10 logements permettant de s'intégrer dans le volumétrique, mais peut-être faut-il démolir une ou des maisons. Il y a donc une sélection qui va être faite sur l'architecture que l'on appelle moderne, pour laquelle les bâtiments de France commencent à s'intéresser sérieusement et vont poser quelques problèmes et financièrement, du coût du foncier et du coût de la démolition vont certainement pénaliser. Par contre si le règlement est écrit d'une certaine façon et que l'on connaît la densité que l'on peut faire par rapport à la volumétrie, qui n'est pas forcément pleine de sa densité, le prix du foncier baissera peut-être.

Actuellement, vous avez un terrain ou une maison, vous regardez combien peut-on faire de m², vous vous dites je peux en faire 2 000 et bien je vends mon terrain pour 2 000 m² de plancher. Or, lors du dépôt du permis de construire pour réaliser le projet, on s'aperçoit que ce n'est pas possible, cela veut dire que déjà la plupart des promoteurs se disent parfois cela et expliquent qu'ils ne peuvent construire que sur 1 400 m². D'ailleurs, des promesses d'achat sont faites telles que l'on se dit « d'accord, je vous achète votre terrain mais avec un permis à 2 000 m² » donc c'est cette réflexion qui va être assez subtile pour pouvoir maîtriser le foncier privé sans pénaliser les promoteurs et faire des opérations autant dans la démolition, autant dans la capacité à faire des m² sans que la personne qui vend son terrain puisse vendre à un montant maximum sous prétexte d'une surface de construction maximum.

Madame BLANVILLE : A contrario de savoir si nous pouvons surélever les maisons, est-il possible que notre sous-sol puisse recevoir des cours anglaises comme cela se fait beaucoup à Londres et maintenant en région parisienne, je pense à Saint-Germain-en-Laye ou à Châtoux. Donc on reste dans l'idée de volume et non plus de surface. Cela serait-il exploitable ?

Monsieur BOUDET : Il y eu quelques cas ici d'aménagement de sous-sol qui ont été loués à des touristes pour lesquels il y a eu des retours de courriers de personnes considérant s'être faites dupées. Je préférerais que l'on ne parle pas d'aménagement de sous-sol.

Madame BLANVILLE : Il ne s'agit pas d'aménagement de sous-sol à l'économie, il s'agit de cours anglaises ou de maisons qui ont un grand puits de jour.

Madame MALLET : Lorsque l'on se promène dans les rues de Londres, nous pouvons voir que certains sous-sols sont aménagés, mais encore faut-il avoir des puits de jour qui sont prévus et ce n'est pas toujours le cas dans nos sous-sols français.

Monsieur BOUDET : Non et ce sont des sous-sols semi-enterrés.

Madame MALLET : On peut ajouter que lorsque les sous-sols sont de bonne qualité, si l'on peut dire et bien les garages ont souvent été transformés en logements secondaires et c'est ce qui nous vaut aujourd'hui d'avoir tant de problèmes de stationnement, car la rue est devenue un stationnement privé pour un certain nombre d'habitants. Ils n'ont plus de garage ou en ont un seul alors qu'ils ont deux ou trois voitures qu'ils stationnent dans la rue. Or, la rue n'est pas un stationnement privé. C'est pour cela que nous avons instauré cette taxe qui était assez rédibitoire pour ceux qui voulaient construire sans faire le garage ou le stationnement qui allait avec, donc c'est une façon d'obliger les personnes à avoir un emplacement pour mettre leur voiture.

Monsieur BOUDET : Oui vous avez raison car cela pose un autre problème, c'est que cette taxe a disparu. La taxe au parking comme on l'appelait a été enlevée au 1^{er} janvier 2015. Cela pose un problème dans le cas d'un changement de destination d'un rez-de-chaussée. Il ne peut pas être donné car on ne peut pas faire de place de parking donc il faut trouver dans les 150 ou 300 mètres un emplacement de stationnement. Cela voudrait dire qu'il faudrait que soient créés aussi, en fonction de la densité de la Ville, certains îlots sur lesquels il y a des parkings comme il y a dans certaines villes. Ou bien, au lieu de faire un immeuble d'habitation, faire un immeuble de parking. C'est vrai que cela pose un problème cette histoire d'aménagement densifié.

20h40 : Madame le Maire : Il n'y a pas d'autres observations ou remarques. Merci. Nous avons pris acte de ce débat autour du projet d'aménagement et de développement durables. Nous reprenons la séance et poursuivons par le projet N°5.