



ASSOCIATION POUR LA QUALITE DE LA VIE à PLENEUF-VAL-ANDRE (AVA)

Siège social : 19 rue du Gros Tertre 22370 Pléneuf-Val-André

ava.pleneufvalandre@wanadoo.fr www.avapva.com

Pléneuf-Val-André, le 28 novembre 2016

Objet :

- Révision du PLU.
- Suite aux décisions spéciales
Parc de l'Amirauté – Grand Hôtel
prises par notre A.G. du 16 août 2016.

Copie

Monsieur le Maire,
mesdames, messieurs les maires-adjoints,
mesdames, messieurs les Conseillers municipaux,

Nous vous adressons ci-joint :

- le document « Révision du PLU – Suite à l'enquête publique ;
- le n°55 *InfoAVA/mail* qui a pour objet la sauvegarde de l'espace boisé du parc de l'Amirauté ;
- le n°56 *InfoAVA/mail* qui a pour objet la sauvegarde du caractère spécifique de la parcelle du Grand Hôtel.

Le document « Révision du PLU – Suite à l'enquête publique (*DocAVA N° 02-16*) » fait suite au document de juillet dernier (*DocAVA n°01-16*) qui analysait le projet de PLU révisé soumis à la procédure de l'enquête publique et les propositions que l'AVA soumettrait au commissaire-enquêteur. Il analyse le rapport du commissaire-enquêteur sur l'ensemble du PLU révisé en référence au document de juillet dernier que vous aviez reçu en son temps.

Vous considérez que le rapport du commissaire-enquêteur vous donne entière satisfaction au motif qu'il donne un avis favorable au projet de PLU que vous avez arrêté.

Il nous donne également entière satisfaction puisque les réserves qu'il fait répondent exactement à ce que nous demandons tant pour le parc de l'Amirauté que pour la parcelle du Grand Hôtel.

Ces réserves conditionnent l'avis favorable. Vous ne pouvez donc pas vous prévaloir de l'avis favorable exprimé tant que les réserves ne sont pas effectivement levées par des décisions adéquates prises dans des conditions procédurales régulières et traduites dans les documents du PLU, notamment dans le Règlement en cohérence avec les autres documents (Rapport de présentation – PADD – OAP – documents graphiques).

Quelle que soit la voie que vous choisirez :

- la modification du Rapport de présentation et autres documents du PLU suivant une procédure régulière pour justifier valablement le Règlement,
- la modification du Règlement pour le mettre en conformité avec les autres documents du PLU s'ils s'avèrent satisfaisants en l'état, ou sous réserves de quelques aménagements ne remettant pas en cause les orientations générales du PLU,

il nous paraît impossible de lever avant la fin du mois de décembre les « réserves » qui conditionnent l'avis favorable du commissaire-enquêteur.

Certes, vous pouvez décider de passer outre les réserves du commissaire-enquêteur, puisque vous pouvez adopter le PLU que vous avez arrêté sans son avis favorable.

Mais, a priori, il nous semble peu probable que vous preniez cette décision puisque ses « réserves » sont entièrement fondées sur des dispositions du Code de l'Urbanisme, et qu'ainsi vous prendriez le risque très élevé de recours contentieux entraînant le renvoi pour durée longue et incertaine de l'adoption d'un PLU révisé jugé régulier.

Il nous a donc paru utile de faire le point très exactement sur la procédure finale de l'adoption du PLU révisé, en référence aux décisions spéciales prises par notre Assemblée générale le 16 août dernier concernant d'une part le parc de l'Amirauté, d'autre part le caractère spécifique de la parcelle du Grand Hôtel.

Parc de l'Amirauté.

Il est certainement impossible de lever les réserves du commissaire-enquêteur avant la fin du mois de décembre, ce qui devrait vous conduire à maintenir le classement actuellement inscrit dans le Règlement.

Toutefois, il nous semble que vous pourriez décider de vous donner un délai supplémentaire de mise au point du PLU révisé jusqu'au 31 mars 2017, puisque la commune continuera à détenir la compétence Urbanisme jusqu'à cette date.

D'ici-là, vous pourriez mettre en œuvre une solution qui devrait vous satisfaire :

- le classement « zone naturelle assortie d'un usage culturel » de l'ensemble du parc comme le suggèrent les services de la Préfecture ;
- la délimitation d'un périmètre de protection des arbres remarquables, comme le suggère le rapport Jézégou.

Ce sont ces suggestions que nous reprenons dans le n°55 *InfoAVA/mail* ci-joint .

Cette solution ne lèverait pas formellement les réserves du commissaire-enquêteur ; mais nous sommes persuadés que ce dispositif, mis en œuvre comme nous le précisons, recevrait l'agrément de la Commission des Sites CDNPS, et, pour notre part, nous serions disposés à y souscrire.

Grand Hôtel.

Dans le cas du Grand Hôtel, la levée des réserves est certainement impossible, même dans un délai reporté au 31 mars 2017.

A cet égard, nous nous permettons d'attirer votre attention sur la dernière partie « V-Ouvertures pour une évolution du caractère spécifique de la parcelle » du n°56 *InfoAVA/mail* ci-joint.

A défaut de garanties contractuelles (ou de leur mise en œuvre temps voulu), il ne reste à la commune que les garanties inscrites dans le PLU fixant la destination de la parcelle : c'est désormais la seule arme dont vous disposez pour une négociation utile avec EIFFAGE assurant équitablement les intérêts de la commune.

Nous souhaitons, comme le commissaire-enquêteur le recommande, que le Règlement de la parcelle, à ce stade de la procédure de la révision, soit maintenu mais amélioré

notamment par l'inscription d'un périmètre de protection des arbres, ce qui actuellement fait défaut. Les expertises nécessaires à cette fin ne peuvent intervenir dans un délai utile début décembre ; mais il est possible de faire le nécessaire pour inscrire dans le Règlement de la parcelle ce périmètre de protection avant fin mars 2017.

Vous donneriez ainsi légitimement satisfaction à un très grand nombre d'intervenants à l'enquête publique.

Nous vous remercions, mesdames, messieurs, de l'attention que vous voudrez bien porter à nos observations et de la suite que vous déciderez de leur donner, et vous assurons de notre entier dévouement aux intérêts communs de tous nos concitoyens dont vous avez bien voulu prendre la charge.

Pour P.-O. RAULT, président,
le secrétaire

G. FRANCOIS

Nous plaçons sur notre titre Internet ce présent courrier en accompagnement des numéros 55 et 56 *InfoAVA/mail*.